

Bebauungsplan  
**„Aufm Scheid“**  
Regelverfahren

**Ortsgemeinde Kurtscheid**  
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach  
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen, Hinweise,  
Begründung und Umweltbericht**

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 30. August 2024  
84 Seiten

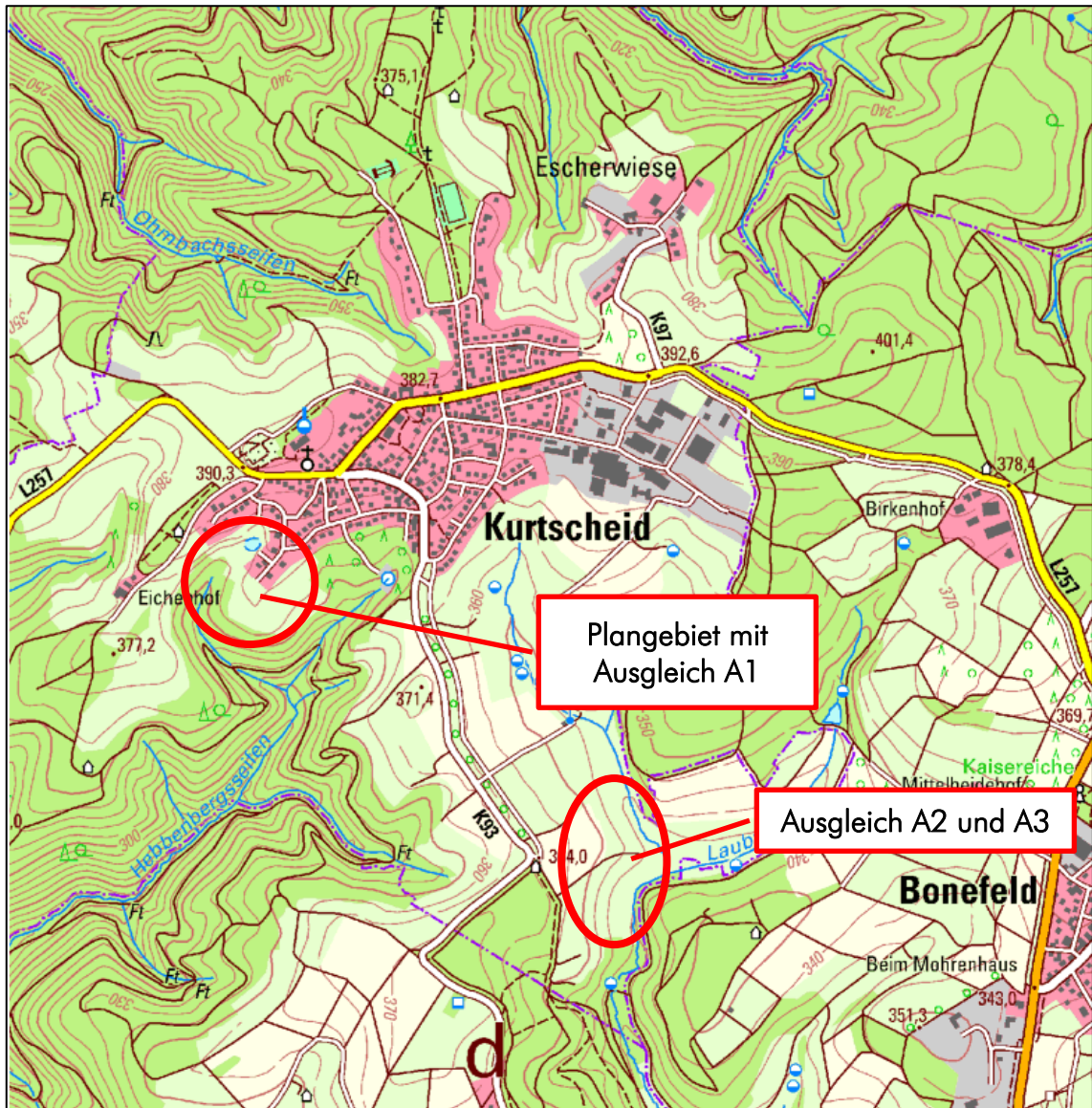


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

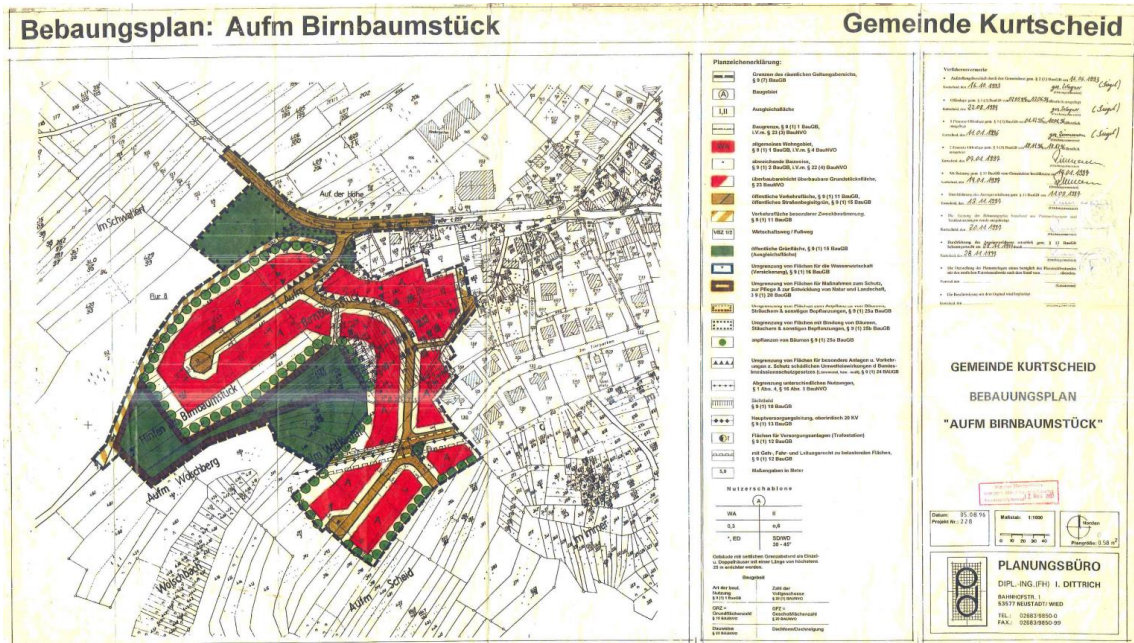


Abb. 3: nördlich angrenzender Bebauungsplan „Aufm Birnbaumstück“ von 1997

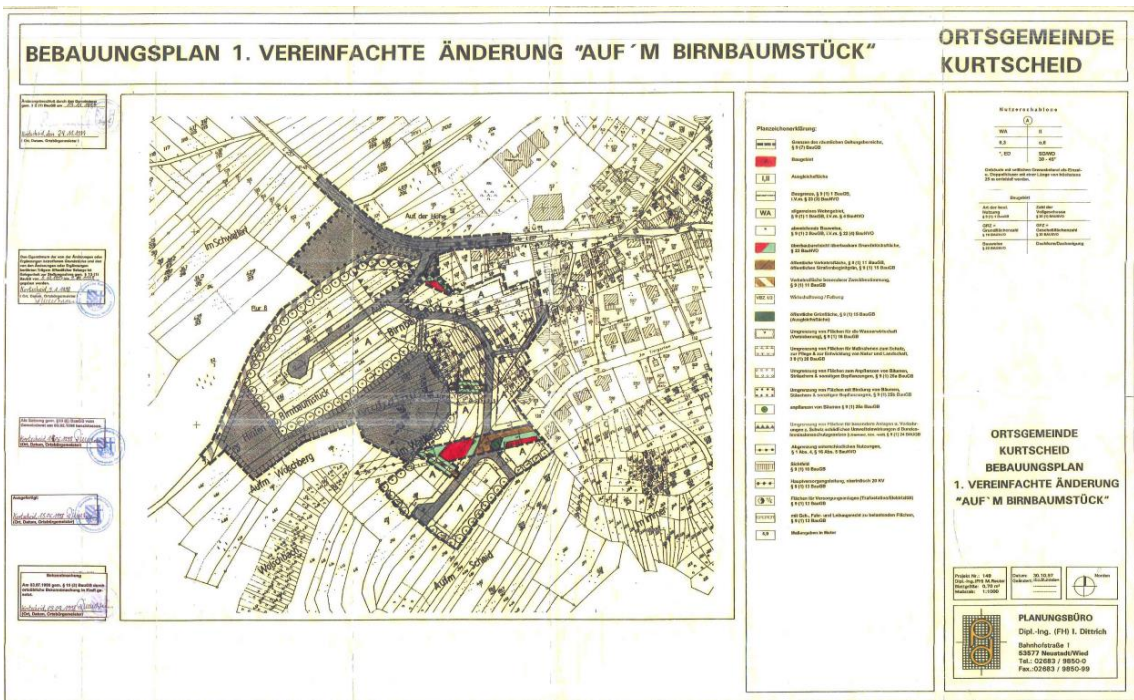


Abb. 4: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Aufm Birnbaumstück“ von 1998

## Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	I-1
A.	Inhalte .....	I-2
B.	Textliche Festsetzungen .....	I-3
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) .....	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	I-3
3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubar Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	I-4
4.	Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) .....	I-4
5.	Flächen für Stellplätze und Garagen mit Einfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ..	I-4
6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	I-4
7.	Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	I-5
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	I-5
9.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	I-6
10.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	I-6
11.	bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz) .....	I-6
12.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) .....	I-7
C.	Hinweise .....	I-8
1.	Hinweise zur Planung und Errichtung des Regenrückhaltebeckens .....	I-8
2.	Hinweise zu möglichen Kampfmitteln .....	I-9
3.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung .....	I-9
4.	Auswahl heimischer Laubgehölze .....	I-11
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk .....	I-13
II.	Begründung .....	II-1
A.	Verfahren .....	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	II-3
C.	Planungsanlass und Planungsziele .....	II-5
D.	Erläuterung der Planung .....	II-5
E.	Begründung der Festsetzungen .....	II-10
F.	Umweltbelange .....	II-11
G.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....	II-12

III.	Umweltbericht .....	III-1
A.	Einleitung .....	III-2
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	III-2
2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan .....	III-2
a)	Fachgesetze .....	III-2
b)	Schutzgebiete .....	III-3
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	III-7
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	III-7
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet .....	III-28
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	III-32
5.	Planungsalternativen .....	III-35
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen .....	III-42
B.	zusätzliche Angaben .....	III-43
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	III-43
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	III-43
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	III-43
4.	Quellen .....	III-51
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....	III-51

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Bebauungsplan  
**„Aufm Scheid“**  
Regelverfahren

**Ortsgemeinde Kurtscheid**  
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach  
Rheinland-Pfalz

## I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB



## A. Inhalte

### Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

- Begründung
- Umweltbericht
- Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 11.04.2024

### Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.
- Hinweis:  
Für den Eigentumserwerb der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied eine entsprechende Frist mit Hinblick auf das laufende Flurbereinigungsverfahren eingeräumt. Unabhängig davon erfolgt die Umsetzung der Maßnahmen in Abstimmung mit dem die Flächen bewirtschaftenden Landwirt im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bei der Realisierung der Erschließung und Bebauung des neuen Baugebietes.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können als untergeordnete Nutzung in einem Wohnhaus zugelassen werden

- nicht störende Handwerksbetriebe  
(z.B. Bäcker, Friseur, Schneider, Schuhmacher)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
(z.B. Büro- oder Dienstleistungsbetriebe, Künstlerateliers, Arztpraxen, freie Berufe)

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nur zulässig, wenn das auf diesen Anlagen auftreffende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt (z.B. wasserdurchlässig befestigte Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen oder Flächen, von denen das Niederschlagswasser seitlich abfließt und versickert).

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Bezugshöhen für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind nach den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenangaben auf den Erschließungsstraßen zu ermitteln bzw. entsprechend zu interpolieren, bezogen auf den Fahrbahnrand am höchsten Punkt der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

Das lotrechte Maß zwischen der für das jeweilige Grundstück ermittelten Bezugshöhe und der maximalen Gebäudehöhe ("Firsthöhe") darf folgende Maße nicht überschreiten:

- bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß: 8,00 m
- bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen: 9,50 m

Das lotrechte Maß zwischen der für das jeweilige Grundstück ermittelten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt einer gedachten Linie entlang des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut ("Wandhöhe") darf auf 3/4 der Dachlänge 6,50 m nicht überschreiten.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubar Grundstücksflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise wird als "abweichende Bauweise" festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer Länge von höchstens 25 m errichtet werden dürfen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Abweichungen von Baugrenzen in geringfügigem Maße können zugelassen werden, wenn durch bodenordnende Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert wurden, die eine Bebauung in der städtebaulichen beabsichtigten Art und Weise erschweren bzw. unmöglich machen würden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unwesentliche Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Windfänge, Wintergärten und Terrassen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn das Gebäudeteil eine Grundfläche von 6 qm nicht überschreiten und ein Mindestabstand von 2,50 m zu angrenzenden öffentlichen Flächen gewährleistet bleibt.

**4. Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgrundstückgröße wird auf 400 qm festgesetzt.

**5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit Einfahrten  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Je Wohnung sind zwei separat anfahrbare Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Für Wohnungen mit weniger als 50 qm Wohnfläche ist als Ausnahme nur ein Stellplatz, Carport oder eine Garage erforderlich. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 3 Nr. 1 LBauO)

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen darf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude nicht überschreiten.

**7. Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen können im gesamten Planbereich – auch außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen – als Ausnahme zugelassen werden.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Es sind folgende Maßnahmen gemäß Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert zu beachten und umzusetzen:

M 1: Gehölzfällung im Winter

Grundsätzlich sind alle Gehölze zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert.

M 2: Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen RRB

*Die Berücksichtigung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz zum gesonderten Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis. Die empfohlenen Maßnahmen sind in den Hinweisen aufgeführt.*

C 1: CEF-Maßnahme für 1 Neuntöter-Revier



Abb. 5: Neuntöter

Maßnahmen Fläche (Kennzeichnung A2 und A3):

Extensive Grünlandnutzung + Pflanzung einer Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen (u.a. Weißdorn und Schlehe)

C 2: CEF-Maßnahme für Blauflügelige Ödlandschrecke



Abb. 6: Blauflügelige Ödlandschrecke

Maßnahmen Fläche (Kennzeichnung A1):

Intensive Grünlandnutzung / Beweidung durch Pferde

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

An den in der Planurkunde gekennzeichneten Stellen (Anpflanzen von Bäumen) sind heimische, standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 3 m zulässig.

**10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig und hinzunehmen.

**11. bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)**

Es sind alle Dachformen mit flachen und geneigten Dachflächen zulässig. Dachneigungen sind bis 45 Grad zulässig. Flachdächer sind zu einem Flächenanteil von mindestens 60 % zu begrünen. Sofern auf Flachdächern Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden, können die dafür in Anspruch genommenen Flächen auf die Dachbegrünung angerechnet werden.

Die Dacheindeckung ist in einem dunklen Farbton auszuführen. Farbtöne, die in der RAL-Farbkarte den Begriff "rot" im Namen führen, sind ausgeschlossen. Dachflächen mit Dachbegrünung sind zulässig.

Dachaufbauten, Dacherker, Zwerchhäuser (giebelartig ausgebildete Dachfenster) sowie quer zum Hauptfirst stehende "Dritte Giebel" sind auf Gebäudeseiten mit einer Wandhöhe von über 4,00 m nur bis zur 2/5 der zugehörigen Gebäudefänge zulässig. Die Traufe ist auf mindestens zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten durchlaufend auszubilden. Ausnahmsweise zulässig sind Unterbrechungen der Traufe bis zu einem Viertel der Dachlänge.

Aufschüttungen für Terrassen oder ähnliche Anlagen im Zusammenhang mit Gebäuden sind nur bis zur Höhe des Erdgeschosses zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig.

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

Sofern sich aus den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung keine anderen Anforderungen ergeben, ist auf den privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen je Grundstück mindestens ein Hoch- oder Halbstamm, Mindestgröße 2-mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind dabei standortgerechte Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- und Kirscharten bzw. Sorten zulässig. Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen und zu schneiden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen können bei der Anzahl der zu pflanzenden Bäume mitgerechnet werden.

## **12. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

## C. Hinweise

### 1. Hinweise zur Planung und Errichtung des Regenrückhaltebeckens

Es sind folgende Maßnahmen gemäß Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert zu beachten und umzusetzen:

Die Beschickung des Beckens ist mit einer Froschklappe zu versehen.

Böschungsneigungen sind mit einem Böschungswinkel von max. 1:3 herzustellen. Steinstickungen sind ausschließlich in Gefällebereichen in Beton zu versetzen. Der im Gebiet anstehende Oberboden ist nach DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten aus Oberboden zu lagern und nach Abschluss der Arbeiten wieder anzudecken – die Andeckstärke ist dabei der Stärke des Oberbodenhorizonts im IST-Zustand anzupassen.

Bei der Durchführung der Erdarbeiten ist wie folgt vorzugehen:

Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Gegebenenfalls anfallende Oberbodenmengen dürfen nicht mit dem Unterboden vermischt werden und sind einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischen zu lagern, um vorhandenen Wurzelsprossen und Samen für die Wiederherstellung von Vegetationsflächen zu erhalten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollen überschüssige Bodenmassen einer adäquaten ortsnahen Folgenutzung zugeführt werden.

Die Zuwegung zum Baufeld ist auf dem kürzesten möglichen Weg von der Straße zum Baufeld herzustellen – dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Gehölzbestände umfänglich zu schützen sind. Es ist darauf zu achten, dass keine Gehölze beschädigt werden. Flächige Bestände und Einzelbäume sind durch Bauzaun zu sichern. Bäume im Nahbereich von Arbeitsbereichen sind durch Holzlattenverkleidung zu schützen.

Oberbodenbereiche des Regenrückhaltebeckens sind entweder der Selbstbegrünung zu überlassen oder sind mit einer autochthone Saatgutmischung für Feuchtwiesen – UG 7 - einzusäen.

Feuchtwiese UG7

(FLL RSM Regio) 3 - 5 g/m<sup>2</sup>, bei Erosionsgefahr 7 g/m<sup>2</sup>

Liefernachweis z.B.: Saaten Zeller GmbH & Co. KG - Ortsstr. 25 - D-63928 Eichenbühl-Guggenberg, Tel. 09378-530 Fax. -699 - E-Mail: info@saatenzeller.de

Die Erstellung der Zaunanlage erfolgt in Form einer Holzkonstruktion. Die Anlage besitzt eine Bauhöhe von 1,50 m und ist zur Vermeidung einer Wanderbarriere mit 15 cm lichtem Abstand zum Bodenhorizont auszuführen. Siehe folgende Abbildung:



Abb. 7: Beispiel für eine Einzäunung

## 2. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

## 3. Hinweise für die Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen und der Bebauung

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.

Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.



Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Telefon 0261-66753000; E-Mail Adresse: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 Euro geahndet werden.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an Telefon 0261 6675-3032.

Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen oder anderen Sekundärbaustoffen (z.B. Schlacken, Aschen) darf nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis erfolgen.

Die einschlägigen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind zu beachten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel –Arbeitsblatt DVGW W 405 – sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen. Der Grundschutz mit 48 cbm/Std. kann über das Leitungsnetz der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach sichergestellt werden.

Die Belange des Radverkehrs sind bei der Planung der Erschließungsanlagen zu berücksichtigen. Das betrifft auch den Einsatz von Liefer- und Versorgungsräderverkehr (Lastenräder). Die Erschließungsanlagen sind so zu planen, dass sie für den Rad- und Fußgängerverkehr sicher und übersichtlich sind.

### Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

## 4. Auswahl heimischer Laubgehölze

### Bäume I. Ordnung

Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*,

Esche - *Fraxinus excelsior*,

Rotbuche - *Fagus sylvatica*,

Stieleiche - *Quercus robur*,

Traubeneiche - *Quercus petraea*,

Silberweide - *Salix alba*.

### Bäume II. Ordnung

Eberesche - *Sorbus aucuparia*,

Feldahorn - *Acer campestre*,

Hainbuche - *Carpinus betulus*,

Salweide - *Salix caprea*,

Schwarzerle - *Alnus glutinosa*,

Vogelkirsche - *Prunus avium*,

Heimische Sträucher

Brombeere - *Rubus fruticosus*,  
Gewöhnliche Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*,  
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*,  
Hasel - *Corylus avellana*,  
Hundsrose - *Rosa canina*,  
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*,  
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*  
Schlehe - *Prunus spinosa*,  
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*,  
Traubenholunder - *Sambucus racemosa*,  
Weißdorn-Arten - *Crataegus spec..*

Obstbäume

Alte, heimische Apfel-, Birnen- und Pflaumenarten und -sorten:  
"Boskop",  
"Bunte Julibirne",  
"Gellerts Butterbirne",  
"Goldparmäne",  
"Große Grüne Reneklode",  
"Große Grüne",  
"Jakob Lebel",  
"Kaiser Wilhelm",  
"Schweizer Wasserbirne",  
"Wangenheims Frühzwetsche",  
"Weißer Klarapfel".

## D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

<b>ANERKANNT:</b>
Ortsgemeinde Kurtscheid ..... Ortsbürgermeister
..... Kurtscheid, .....

<b>Ausgefertigt:</b>
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:
Ortsgemeinde Kurtscheid ..... Ortsbürgermeister
..... Kurtscheid, .....

Bebauungsplan  
**„Aufm Scheid“**  
Verfahren nach § 13b BauGB

**Ortsgemeinde Kurtscheid**  
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach  
Rheinland-Pfalz

## **II. Begründung**

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

## A. Verfahren

Die Ortsgemeinde Kurtscheid hat in öffentlicher Sitzung am 21.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Aufm Scheid“ in einem Regelverfahren beschlossen. Das vormals begonnenen Verfahren nach § 13b BauGB (gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021) wurde eingestellt. Von den Optionen des § 215a BauGB soll kein Gebrauch gemacht werden. Der Beschluss wurde am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht am 01.03.2024, fand vom 04.03.2024 bis 05.04.2024 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben/Mail der Verwaltung vom 26.02.2024 beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am \_\_\_\_\_, fand vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Verwaltung vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### Regionalplan

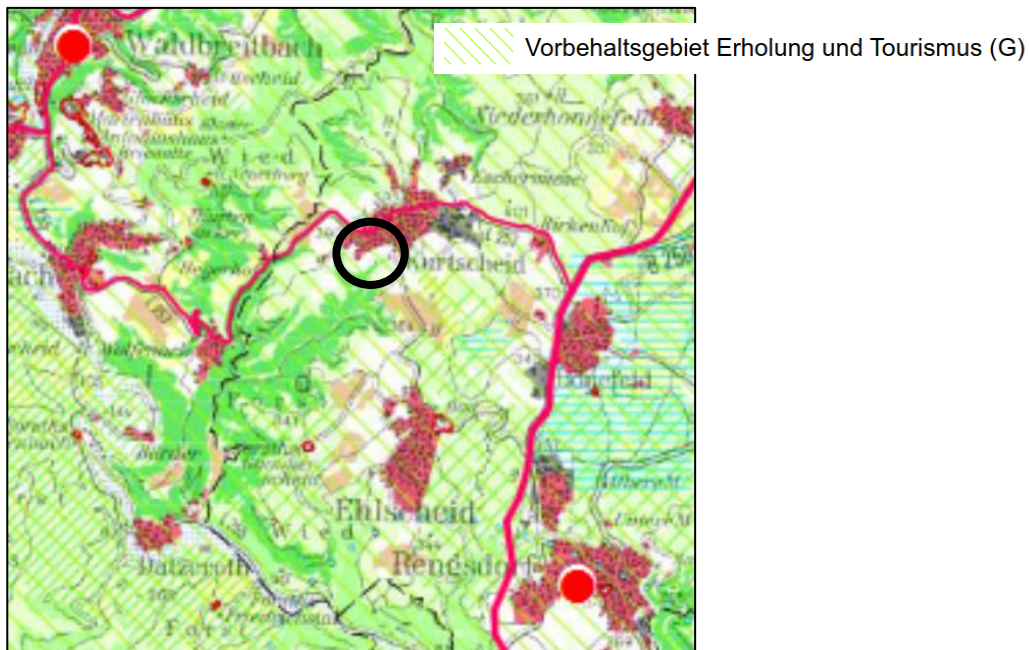


Abb. 8: Auszug aus dem regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westwald von 2017

Laut dem Regionalplan liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Der geplanten Erweiterung der wohnbaulich genutzten Ortslage stehen diese Vorgaben nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan

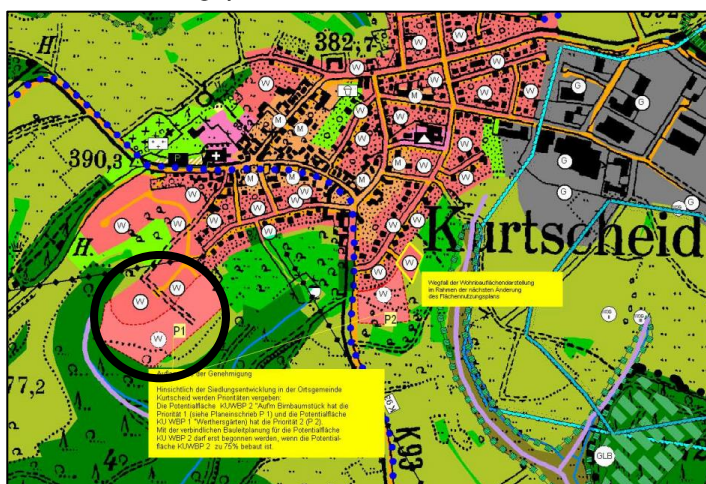


Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach (ehemals Verbandsgemeinde Rengsdorf)

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet für eine mögliche Erweiterung der Ortslage bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet soll vorrangig entwickelt werden (Priorität I).

### Landschaftsplan

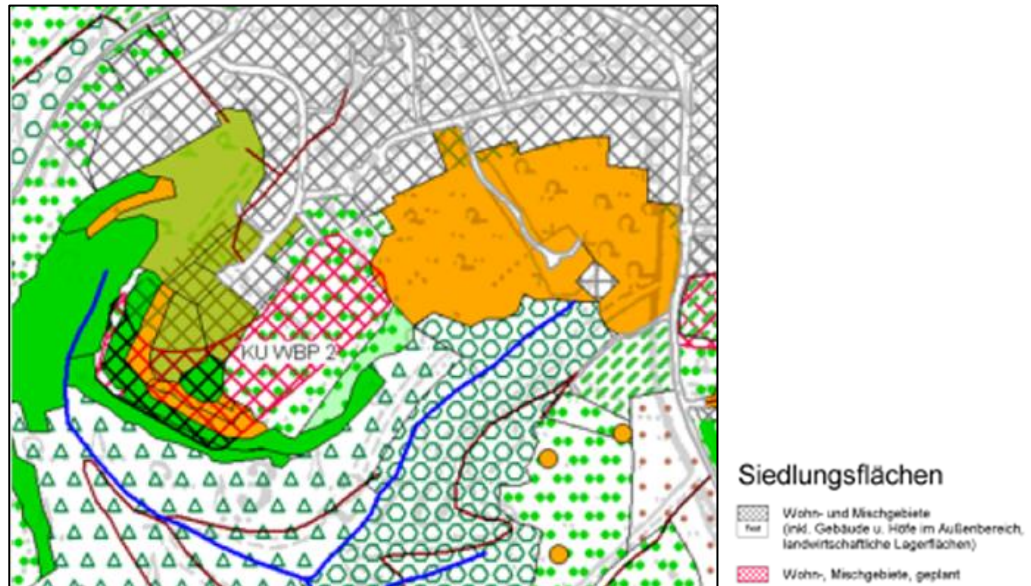







Abb. 10: Auszug aus dem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet ebenfalls schon für eine Wohnbebauung  vorgesehen. Die bestehenden Strukturen gliedern sich in Wiesen mittlerer Standorte , Pionier-/Ruderalfluren  und Feldgehölze . Angrenzend befinden sich teilweise verbrachte/verbuschte Obstbaumbestände .



## C. Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand geschaffen werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Kurtscheid es als wichtige Aufgabe, neues Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen. Baulücken stehen Bauwilligen in der Ortslage nicht zur Verfügung.

2020 war zunächst vorgesehen, Baurecht über ein Verfahren nach § 13b BauGB zu schaffen. Die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches sieht solche Verfahren nicht mehr vor. Von den Optionen des neuen § 215a BauGB soll kein Gebrauch gemacht werden, da dieser das Verfahren weder von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht noch von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen freistellen würde. Auch der Aspekt einer fehlenden Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan kommt bei dem vorliegenden Verfahren nicht zum Tragen.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in einem Regelverfahren sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal drei Wohneinheiten bereitgestellt werden. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Kurtscheid wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm Scheid“ gefasst. Der neue Bebauungsplan grenzt an den Bebauungsplan „Aufm Birnbaumstück“ von 1997 an. Das in der Planzeichnung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von etwa 15.550 qm und lässt etwa 24 neue Wohnhäuser zu.

## D. Erläuterung der Planung

### Planzeichnung

In der Planzeichnung ist die erforderliche Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die an bereits im Bebauungsplan „Aufm Birnbaumstück“ von 1997 vor bestimmte Punkte anbindet. Die Verkehrsfläche ist wie die vorhandenen Straßen mit einer Breite von 7,00 m als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die beiden Anbindungspunkte werden als Ring miteinander verbunden, der sich an das bestehende Gelände anpasst. Entlang der zur Landschaft hin gelegenen Abgrenzung des Plangebietes sind öffentliche Grünstreifen vorgesehen, die sowohl einen Zugang zur Landschaft als auch ein rückwärtiges betreten der neuen Baugrundstücke ermöglichen. Punktuell sind die Grünflächen für Baumpflanzungen aufgeweitet. Zwischen diesen Grünflächen und der Erschließung sind zwei Anbindungen vorgesehen. Zusätzlich vorgesehen sind eine Zufahrt zum geplanten Regenrückhaltebecken und ein Graben zur Ableitung des Regenwassers von der Straße auf die östlichen Wiesenflächen. Die beiden Grünflächen-

Verbindungen durch die äußere Bauzeile sind mit 5 m Breite (außer zum Regenrückhaltebecken 4 m) so dimensioniert und ausgeformt, dass diese auch von großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden können. Aus diesem Rahmen ergeben sich die neuen Baugrundstücke. In der Planzeichnung ist eine potenzielle Grundstücksaufteilung dargestellt, aus der sich 24 neue Bauplätze ergeben können. Die Platzierung der Gebäude wird über Baugrenzen bestimmt, die dafür sorgen sollen, dass die Häuser weder zu nah an der Straße stehen (mindestens 5 m Abstand) und keinen Platz für Vorgärten lassen, noch zu weit abgerückt sind und so unnötige lange Zugänge und Zufahrten erfordern.

Das geplante Regenrückhaltebecken sowie sonstige Anlagen zur Entwässerung sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Für die Regenrückhaltung sind entsprechende öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz sollen auf landwirtschaftlichen Flächen überwiegend in Form einer extensiven Grünlandnutzung mit Gehölzpflanzungen (Maßnahmen A2 und A3 für den Neuntöter) sowie eine Pferdebeweidung (Maßnahme A1 für die Blauflüglige Odlandschrecke) erfolgen. Die Flächen sind ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Planzeichnung aufgenommen. Aus Ausgleich für pauschalgeschützte Flächen dienen ebenfalls die Maßnahmenflächen A2 und A3.

Zur randlichen Eingrünung sind Baumpflanzungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der äußeren Bauzeile festgesetzt.

Schließlich sind am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche Höhen aus der Fachplanung zur Verkehrserschließung aufgenommen, die als Bezug für die festgesetzten Trauf- und Fristhöhen bestimmt sind.

Grundlage für die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insbesondere die Fachplanungen zur Verkehrserschließung und Entwässerung. Aus der Fachplanung zur Verkehrserschließung wurden die Abgrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Randhöhen als Bezug für die Festsetzungen zu Trauf- und Fristhöhe übernommen. Die Entwässerungsanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

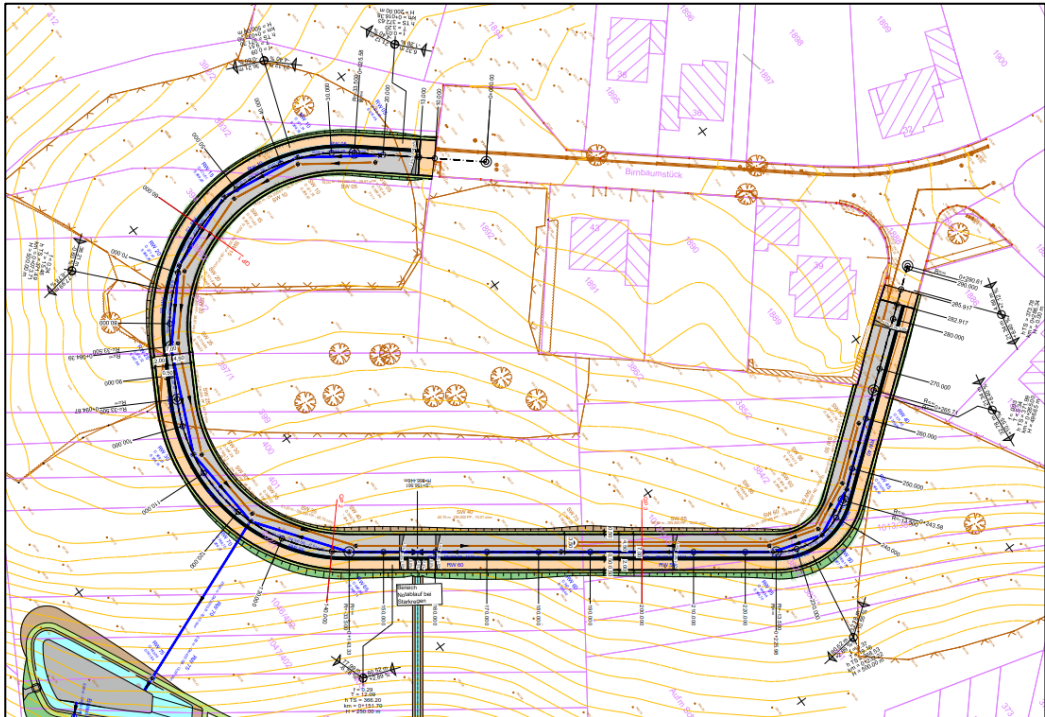


Abb. 11: Auszug aus der Fachplanung zur Verkehrserschließung vom 24.02.2023

### Umgang mit Niederschlagswasser

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde seitens der Ortsgemeinde ein Fachplanung in Auftrag gegeben. Diese sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser von der Straße und den Baugrundstücken im Trennsystem abzuleiten und einem Regenrückhaltebecken am südlichen Rand des Plangebietes zuzuführen. Aus dem Becken ist eine gedrosselte Ableitung in eine Rigole geplant, aus der das Wasser bereiflächig auf die angrenzenden Wiesenflächen abfließen kann.

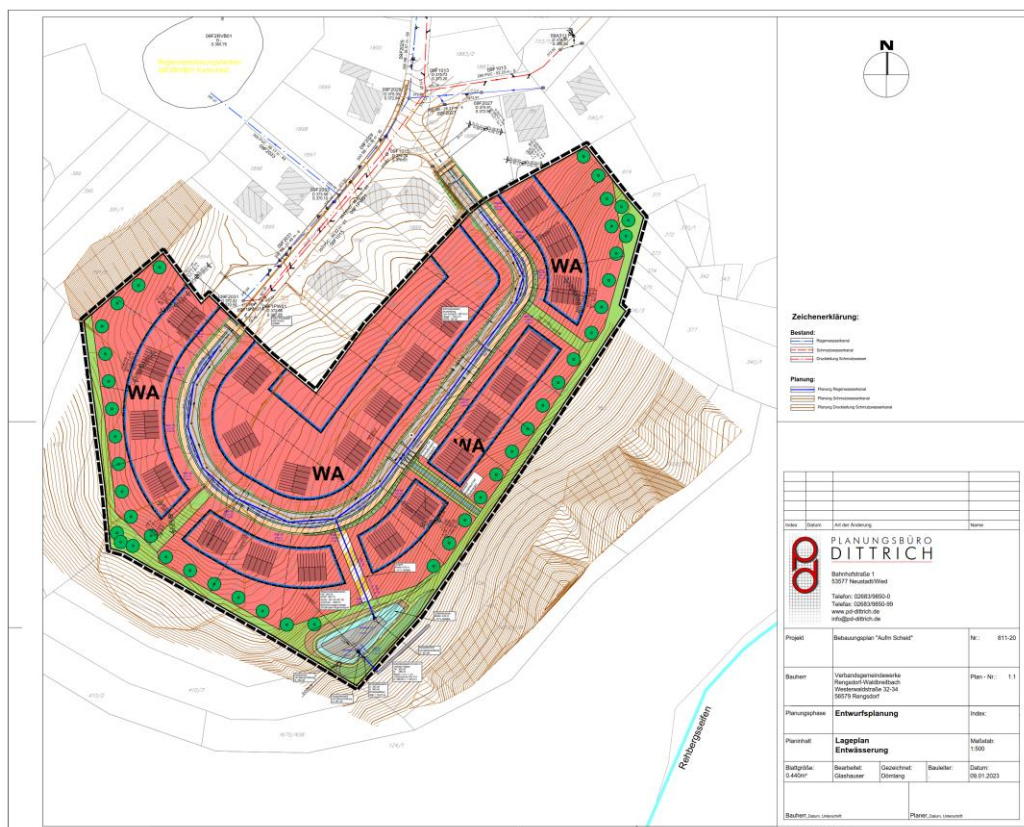


Abb. 12: Lageplan aus der Fachplanung vom 28.02.2023

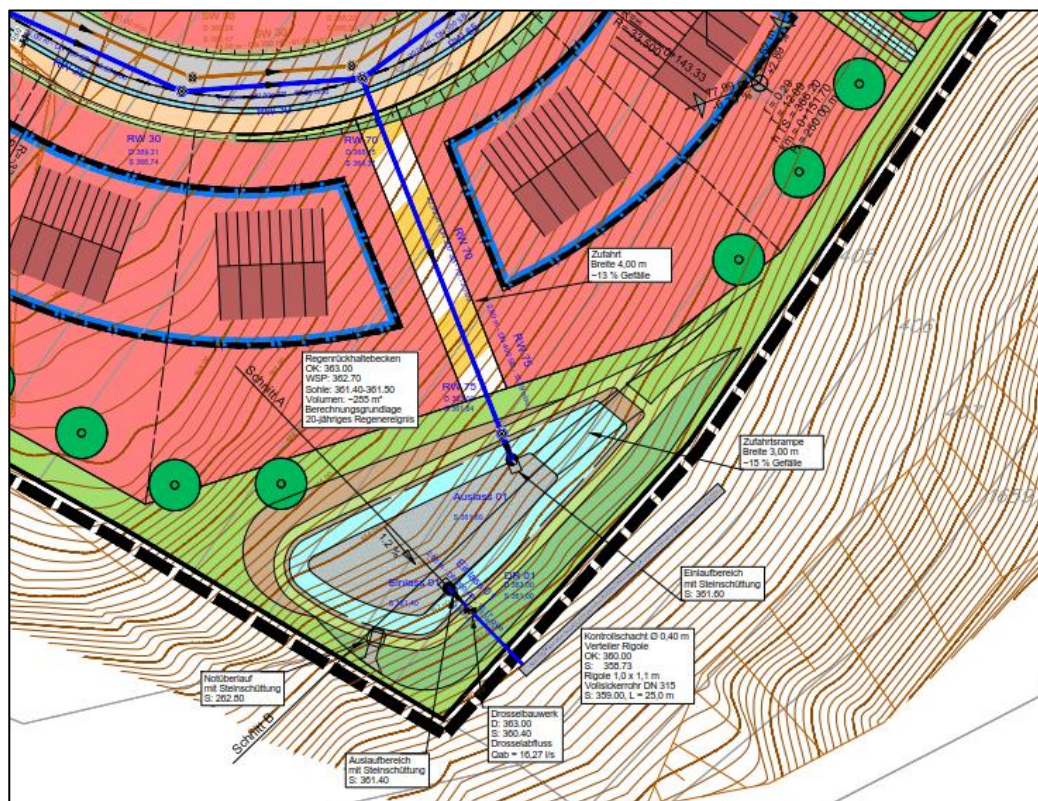


Abb. 13: Lageplan-Ausschnitt aus der Fachplanung vom 28.02.2023

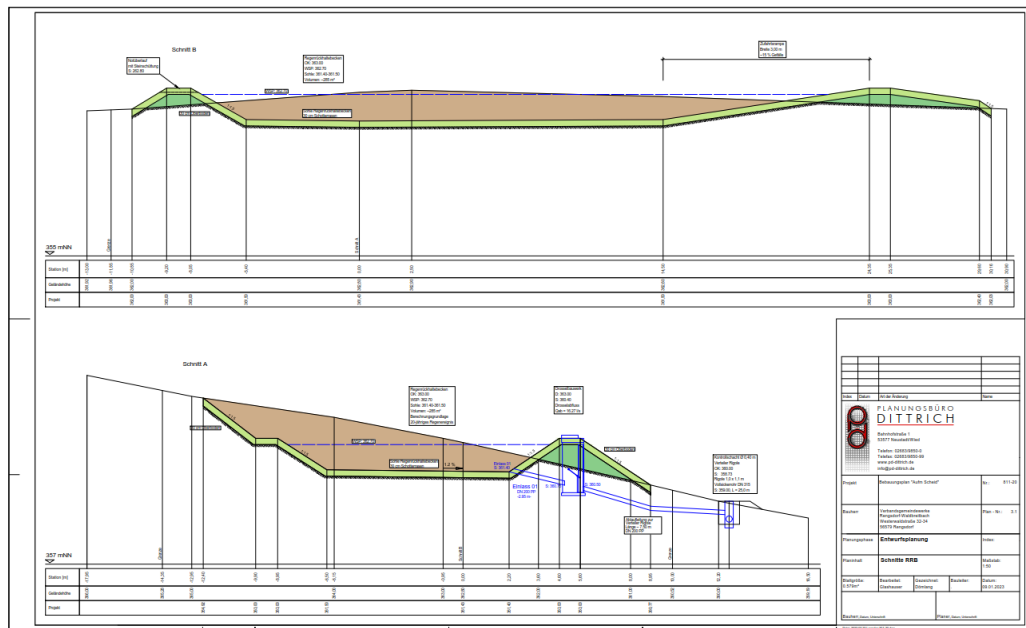


Abb. 14: Schnitte aus der Fachplanung vom 28.02.2023

## E. Begründung der Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Für das neue Baugebiet setzt der Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Es sind grundsätzlich im Sinne des § 13b BauGB nur Wohnhäuser zulässig.

Als Ausnahme und untergeordnete Nutzung können diese einen Handwerks- oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb beinhalten. Es soll kleinen Handwerksbetrieben oder Unternehmensgründern ermöglicht und erleichtert werden, ihre berufliche Tätigkeit ohne hohe Investitionen in ihrem Wohnhaus ausüben zu können und damit Wohnen und Arbeiten nicht räumlich trennen zu müssen. Voraussetzung für die Ausnahme ist selbstverständlich, dass das Handwerk oder Gewerbe mit dem Wohnen verträglich ist. Das gilt sowohl für Lärm oder sonstige Emissionen als auch für das entstehende Verkehrsaufkommen.

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen entsprechen nicht den Zielsetzungen des § 13b BauGB und werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind publikumsintensivere und verkehrsunabhängige Nutzungen, die über den Anliegerverkehr hinaus Zielverkehr induzieren, zu unverhältnismäßig starken Störungen führen und zudem den gewünschten Charakter eines Wohngebietes beeinträchtigen können.

### Sonstige Festsetzungen

Die weiteren Festsetzungen wurden teilweise aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Aufm Birnbaumstück“ übernommen, sofern sich diese als zweckmäßig und den heutigen städtebaulichen Anforderungen gerecht werdend erwiesen haben.

Abweichend wird aus den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung die Trauf-/Wandhöhe analog zur Gebäude-/Firsthöhe auf den Fahrbahnrand der öffentlichen Erschließungsstraße bezogen. In der Planzeichnung sind dazu übernommen aus der Fachplanung entsprechende Höhen festgesetzt. Das Gelände darf dabei entsprechende der Höhe der Straße bzw. der Höhe des Erdgeschosses angepasst werden.

Zudem sollen auch Gebäude mit Flachdach zulässig sein, die in heutige Zeit regelmäßig gefragt sind. Dabei ist jedoch eine Dachbegrünung oder ggf. alternativ eine Nutzung vor Solarenergie vorzusehen. Die Ortsgemeinde hat sich bereits im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aufm Birnbaumstück“ dafür entschieden, in diesem Bereich der Ortslage Gebäude mit Flachdach zuzulassen.

Um dem zunehmenden Trend zu begegnen, dass begrünte Gartenflächen durch sogenannte „Schottergärten“ ersetzt werden, die sich sowohl nachteilig auf Pflanzen und Tiere wie auch auf das Mikroklima auswirken, wird festgesetzt, dass mindestens 40 % Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen sind. Da entspricht dem nicht baulich nutzbaren Anteil eines Grundstücks bei einer GRZ von 0,4 zuzüglich 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen (Versiegelung maximal 60 %). Baumpflanzungen sind auch als Halbstämme möglich,

insbesondere bei Obstbäumen und es reicht ein Baum je Grundstück, sofern aus der Planzeichnung keine anderen Vorgaben ergeben.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind aus dem Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert übernommen sowie Ergebnis von weiteren Abstimmungen mit Herrn Liebert und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied.

Es gibt aus Sicht der Ortsgemeinde darüber hinaus keinen Anlass, für die künftigen Bewohner des neuen Baugebietes andere Regelungen zu treffen, als für die, die bereits in der Nachbarschaft wohnen.

## **F. Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden im nachfolgenden Umweltbericht nach § 2a i.V.m. Anlage 1 BauGB behandelt.

## G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

<b>Bearbeitet</b>
<b>PLANUNGSBÜRO DITTRICH</b> 
PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied) +49 2683 9850 0 <a href="http://www.pd-dittrich.de">www.pd-dittrich.de</a>
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <a href="http://www.pd-dittrich.de/pflichtangaben">www.pd-dittrich.de/pflichtangaben</a>

<b>Anerkannt:</b>
Ortsgemeinde Kurtscheid ..... Ortsbürgermeister
..... Kurtscheid, .....



Bebauungsplan  
**„Aufm Scheid“**  
Regelverfahren

**Ortsgemeinde Kurtscheid**  
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach  
Rheinland-Pfalz

**III. Umweltbericht**  
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für  
die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

## **A. Einleitung**

### **1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand geschaffen werden.

2020 war zunächst vorgesehen, Baurecht über ein Verfahren nach § 13b BauGB zu schaffen. Die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches sieht solche Verfahren nicht mehr vor.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in einem Regelverfahren sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal drei Wohneinheiten bereitgestellt werden. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Kurtscheid wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm Scheid“ gefasst. Der neue Bebauungsplan grenzt an den Bebauungsplan „Aufm Birnbaumstück“ von 1997 an. Das in der Planzeichnung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von etwa 15.550 qm und lässt etwa 24 neue Wohnhäuser zu.

### **2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan**

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

#### **a) Fachgesetze**

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

## b) Schutzgebiete

### Natura 2000-Gebiete / FFH-Prüfung

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Entfernung beträgt etwa 500 m.

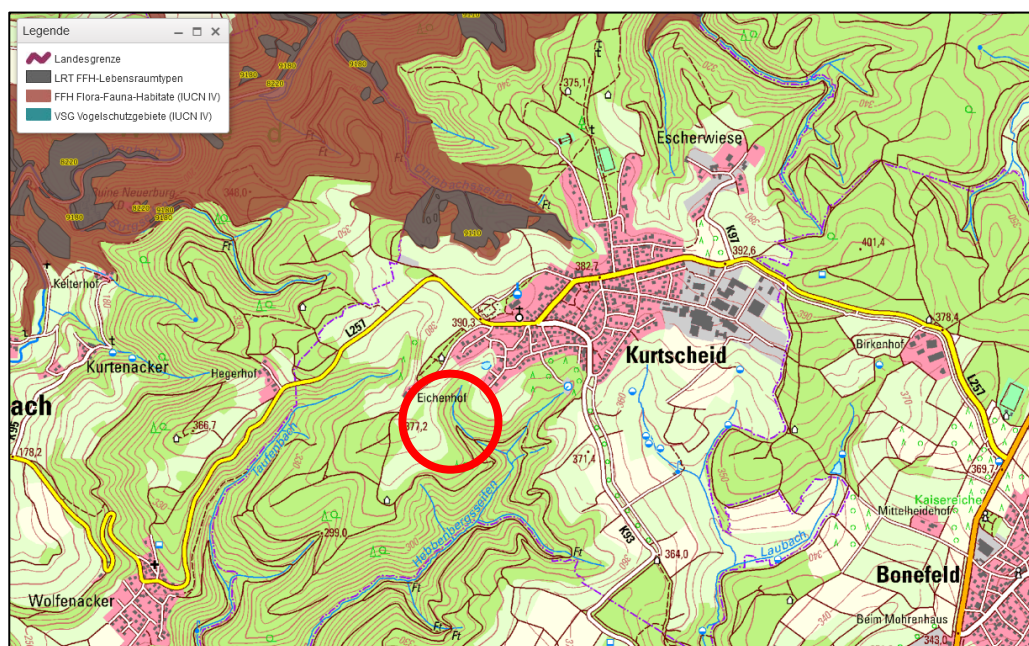


Abb. 15: Natura 2000-Gebiete (Quelle LANIS-RLP)

### Schutzgebiete gemäß Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind außer dem Naturpark Rhein-Westerwald keine Naturschutzgebiete betroffen. Die kartierten Streuobstbrachen und Magerweide als schutzwürdige/geschützte Lebensräume liegt östlich der geplanten Bebauung und sind lediglich von den Maßnahmen für den Artenschutz betroffen, die aus Sicht des Gutachters dem nicht entgegenstehen.

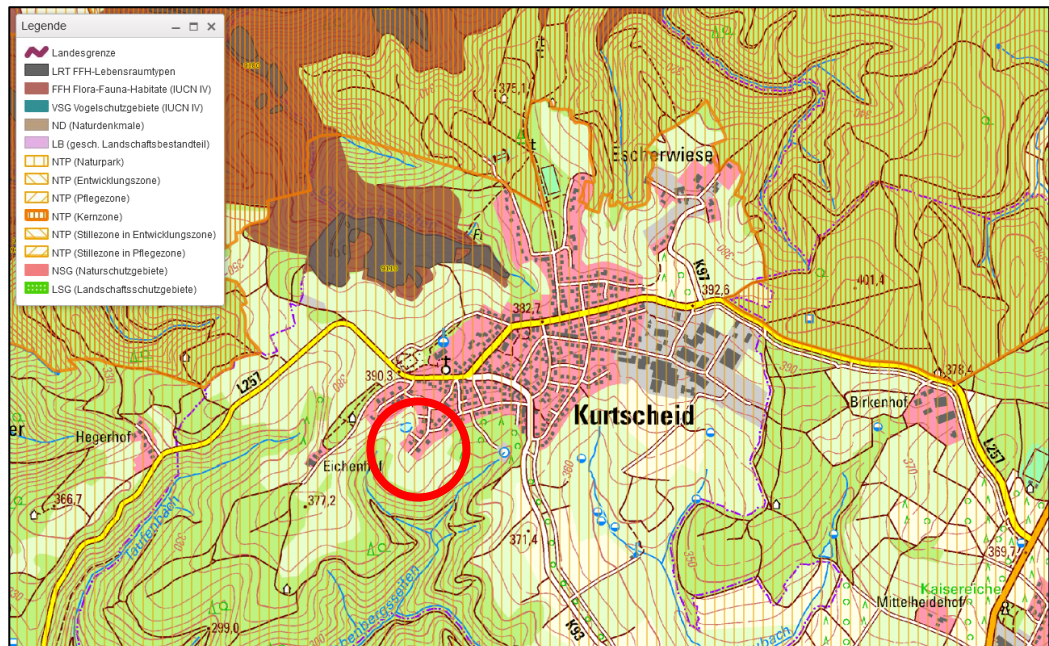


Abb. 16: Schutzgebiete (Quelle: LANIS RLP)

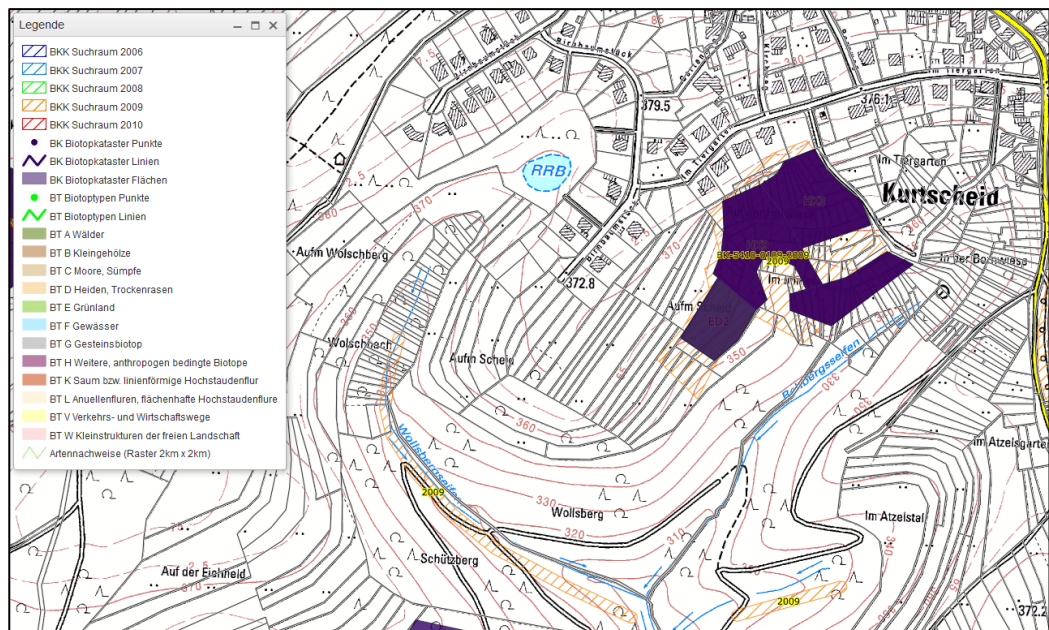


Abb. 17: geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS RLP)

Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG

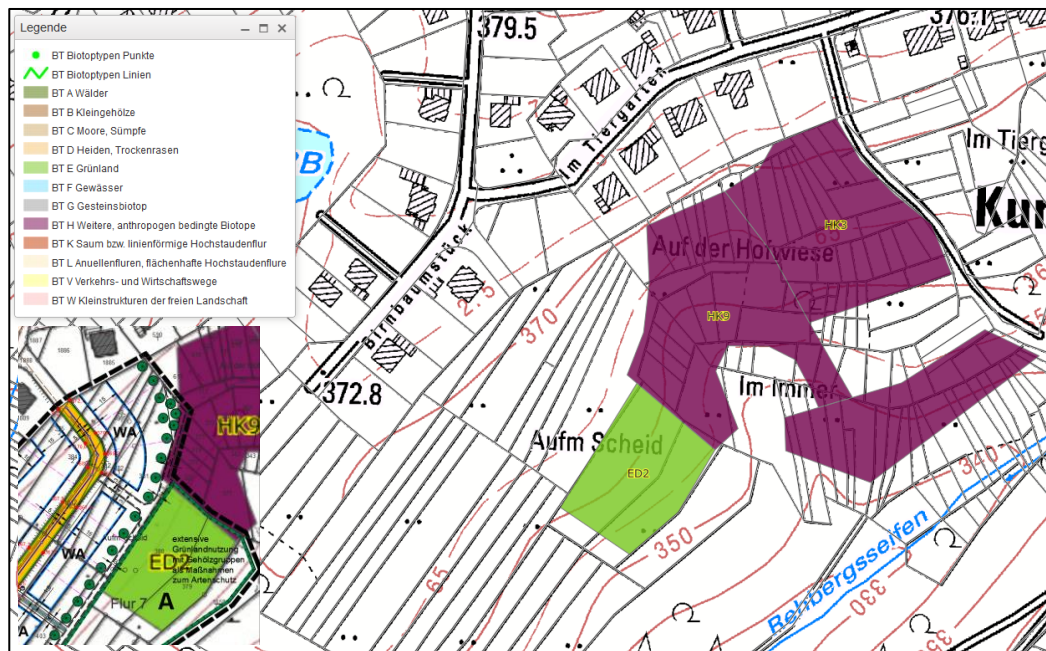


Abb. 18: Biotoptypen (Quelle: LANIS RLP)



Abb. 19: BT-5410-0356-2009, ED2, Magerweide (Quelle: Geoportel RLP)



Abb. 20: BT-5410-0355-2009, HK9, Streuobstbrache (Quelle: Geoportal RLP)

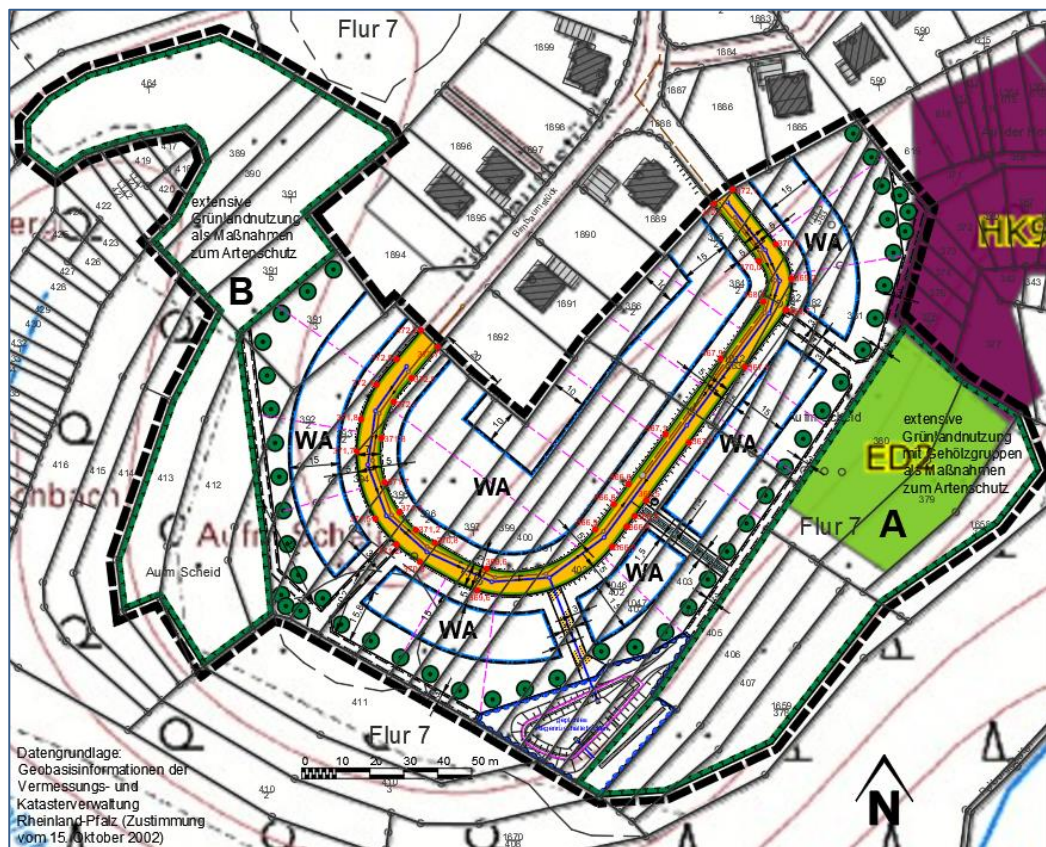


Abb. 21: Lage der Biotope am Rand der Baugrundstücke

Die im LANIS und Geoportal ausgewiesenen Biotope, die dem Pauschalschutz unterliegen, sind von der Planung nicht relevant betroffen.

### Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

#### a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

#### Schutzgut Mensch

Die neuen Bauflächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und dienen der Erzeugung von Tierfutter (Heu) sowie als Weide für Pferde. Relevante Beeinträchtigungen der Wohnqualität des Umfeldes gehen davon nicht aus.

Die neuen Bauflächen haben keine relevante Bedeutung für Freizeit und Erholung. Es gibt im Plangebiet weder Wege noch sonstige Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung oder Erholung dienen.

#### Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

Das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 11.04.2024 enthält folgende planungsrelevante Angaben:

*Bei dem ca. 2 Hektar großen Plangebiet am Südrand der Gemeinde Kurtscheid handelt es sich derzeit um ein heterogenes Gebiet mit extensiv genutzten Pferdeweiden und Mähwiesen, alten Obstbäumen, dichten Schlehengebüschen sowie Sonderstrukturen wie Brennholzstapel etc. Es liegt auf einem Höhenzug, der nach Norden, Westen und Süden hin rel. steil abfällt. Außer der landwirtschaftlichen Nutzung wird das Plangebiet kaum durch Mensch und Verkehr vorbelastet und befindet sich außerhalb der geschlossenen Wohnbebauung der Ortschaft. Gewässer sind nicht vorhanden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten können sich insb. in den alten Obstbäumen sowie den dichten Schlehengebüschen befinden.*

*Im Osten des PG befinden sich extensiv genutzte Mähweiden, die gemäß LANIS (2021) z. T. als Magerweide (ED2; BT-5410-0356-2009) ausgewiesen sind. Außerdem handelt es sich hierbei um den FFH-LRT 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) mit folgenden Kenn- und Magerkeitszeigern: Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanzgras), Arrhenatherum elatius (Gewöhnlicher Glatthafer), Leucanthemum vulgare agg. (Wiesen-Margerite), Trisetum flavescens (Gewöhnlicher Wiesen-Goldhafer), Veronica chamaedrys (Gamander-Ehrenpreis), Anthoxanthum odoratum (Ruchgras), Campanula rotundifolia (Rundblättrige Glockenblume), Hypochaeris radicata (Gewöhnliches Ferkelkraut), Medicago*

*lupulina (Hopfenklee). Diese Arten kommen in geringen Dichten vor. Gemäß der letzten Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 sind magere Flachland-Mähwiesen als gesetzlich geschützter Biotop i. S. § 30 BNatSchG zu behandeln und müssen ausgeglichen werden.*



Abb. 4: Ausgewiesene BT-Biototypen gemäß LANIS (2021) sowie eigener Kartierungen.

Grün: Magerweide. Violett: Streuobstbrache bzw. Streuobstweide. Hellblau: FFH-LRT 6510 und § 30er Biotop (eigene Kartierung).

*Die nahe Umgebung wird im Westen und Süden von dichtem Mischwald dominiert. Die Waldränder sind z. T. strukturreich und stufig mit einzelnen oder gruppierten Gebüschern ausgeprägt (insb. Schlehe).*

*Im Nordosten befinden sich verbrachte und strukturreiche Streuobstwiesen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (HK9; BT-5410-0355-2009). Im Norden grenzen Wohnhäuser, Gärten und Straßen an.*

#### *Brutvögel*

*Im Zuge der vogelkundlichen Kartierungen konnte in dem Schlehengebüsch und den umliegenden Grünländern im Süden des PG das Revier eines Neuntöters (*Lanius collurio*) festgestellt werden (Rote Liste Deutschland „ungefährdet“; RL RLP „Vorwarnliste“; Anhang I Vogelschutzrichtlinie). Weitere planungsrelevante Brutvogelarten wurden nicht nachgewiesen. In den Gehölzen des PG und der nahen Umgebung brüten „Allerweltsvogelarten“ (Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen etc.).*

#### *Fledermäuse*

*Im Untersuchungsgebiet wurden 2021 vier Fledermausarten, Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sicher nachgewiesen. Auch Bartfledermäuse (*Myotis brandtii/mystacinus*) kamen vereinzelt vor (s. Tab. 2 und Abb. 5). Daneben wurden mehrere Rufe der Gattung *Myotis* detektiert, die aufgrund des geringen Geräuschpegels der Rufaufnahme nicht eindeutig einer Fledermausart zugeordnet werden konnten. Die Rufanalyse führte zu dem Ergebnis, dass es sich um Rufe von Wasser- oder Bartfledermaus*



---

gehandelt hat. Alle Fledermäuse sind gemäß BNatSchG besonders (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) und streng (§ 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG) geschützt. Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) war die am häufigsten nachgewiesene Fledermausart in allen drei Untersuchungs Nächten. Sie kam verteilt im ganzen Untersuchungsgebiet vor und agierte meist strukturgebunden. Neben Durchflügen einzelner Tiere, wurde auch Jagdaktivität festgestellt. Die meisten Zwergfledermäuse jagten entlang der Waldränder. An allen Untersuchungsterminen wurden zwischen 2-6 Tiere am Waldrand im Süden bei der Jagd beobachtet, am nordöstlichen Waldrand kam regelmäßig Jagdaktivität einzelner Zwergfledermäuse vor. Zudem jagten in einzelnen Untersuchungs Nächten auch Zwergfledermäuse solitär entlang der Gehölzstrukturen in der Mitte des Untersuchungsgebiets (Juni 2021) sowie an den Gehölzen am Parkplatz im Norden des Untersuchungsgebiets (Juli 2021). Es wurden keine Hinweise auf Quartiere der Zwergfledermaus im Untersuchungsgebiet oder im nahen Umfeld davon gefunden. Der Abendsegler (*Nyctalus noctula*) wurde im Mai bei der Jagd am offenen Himmel über den Wiesen und dem südlich davon gelegenen Wald beobachtet. Ein durchfliegender Abendsegler kam zudem im Juli im Osten des Untersuchungsgebiets vor. Im Juni gab es keine Nachweise dieser Fledermausart im Untersuchungsgebiet. Es wurden keine Hinweise auf ein Quartier des Abendseglers in Baumhöhlen am Waldrand gefunden. Es wurden vereinzelt an verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet myotisartige Fledermäuse detektiert. Am Waldrand im Süden des Untersuchungsgebiets kamen sie in allen Untersuchungs Nächten vor. Durchflüge einzelner Bartfledermäuse (*Myotis brandtii/mystacinus*) erfolgten im Juni und Juli 2021, Durchflüge einzelner Wasserfledermäuse (*Myotis daubentonii*) wurden im Mai und Juni 2021 beobachtet. Daneben wurden in allen Untersuchungs Nächten Rufe detektiert, die auch nach der Rufanalyse nicht eindeutig einer Art zugeordnet werden konnten, vermutlich aber auch von Wasser- oder Bartfledermaus stammten. Während der Untersuchungen 2021 wurden keine Hinweise auf ein Quartier myotisartiger Fledermäuse im Untersuchungsgebiet gefunden. Ein solitär fliegendes Großes Mausohr (*Myotis myotis*) kam im Offenland im Westen des Untersuchungsgebiets vor. Zudem konnten einzelne Große Mausohren im Juni und Juli 2021 bei der Jagd über der Wiese beobachtet werden: im Juni nahe des südlichen Waldrandes und im Juni am westlichen Ende des Untersuchungsgebiets. Es wurden keine Quartiere des großen Mausohrs im Untersuchungsgebiet gefunden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Plangebiet und der nahen Umgebung keine Fledermausquartiere festgestellt werden konnten. Jagd- und Transferhabitate wurden von verschiedenen Fledermauspezies nachgewiesen, sind aber nicht als „essenziell“ i. S. § 44 BNatSchG zu werten. Hierfür sind die nachgewiesenen Abundanzen zu gering und das Plangebiet zu kleinflächig. Die ökologische Funktion der Jagd- und Transferhabitate kann durch das Umland aufrechterhalten werden. Somit sind die erfassten Fledermausarten im Folgenden nicht weiter planungsrelevant und bedürfen keiner vertiefenden Prüfung.

...

---



Abb. 22: Luftbild des Baugebietes ohne Maßnahmen für den Artenschutz  
(Quelle LANIS RLP)

Das Baugebiet weist eine mittlere bis hohe ökologische Gesamtwertigkeit auf, da es sich überwiegend um extensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen handelt.

Eine detaillierte Bewertung ist im Rahmen des Gutachtens zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert erfolgt (siehe Seiten II-15 bis II-20). Für Eingriffe in potenziell geschützte Grünlandflächen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Maßnahmen A2 und A3).



Abb. 23: Lage der Biotope am Rand der Baugrundstücke



Abb. 24: Potenzielle „Pauschalschutzflächen“



Abb. 25: potenzielle Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke

Nach den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Prüfung entspricht von den neuen Bauflächen einschließlich Regenrückhaltebecken etwa 0,95 ha einem potenziellen Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG. Es sind daher entsprechende Maßnahmen auf den gemeindeeigenen Flächen A2 und A3 mit einer Größe von insgesamt etwa 3,24 ha vorgesehen, mit dem Ziel, die Artenvielfalt dort über eine Extensivierung der bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandnutzung auf die gleiche Wertigkeit wie die überplanten Bauflächen zu steigern. Diese Flächen sind in weiten Teilen dafür geeignet und zeigen bereits kleinflächig entsprechende Arten- und Entwicklungspotenziale.

Um den Erhaltungszustand und die Ausgleichbarkeit der von Pauschalschutz betroffenen Flächen im Plan- bzw. Baugebiet zu prüfen, wurden die nachfolgenden Untersuchungen und Bewertungen durchgeführt.

### Pauschalschutz gem. § 15 LNatSchG RLP im Baugebiet

für „Magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen und Magerweiden im Außenbereich“ – Erhaltungszustandsbewertung - Bebauungsplangebiet „Aufm Scheid“, Ortsgemeinde Kurtscheid

LökPlan GbR: Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz (2018):

*„Verbreitung: Magere Flachland-Mähwiesen sind landesweit verbreitet, vor allem in den Tälern an den Talböschungen. Sie sind überwiegend auf nährstoffarmen Böden vorzufinden. Magerwiesen sind in Rheinland-Pfalz sowohl im Flachland als auch im Bereich niederer Mittelgebirgslagen zu finden. Ab etwa 500 m ü. NHN werden sie durch Bergmähwiesen mit montanen Trennarten abgelöst. (...)*

*Kartierkriterien: Als Magere Flachland-Mähwiesen im Sinne des §15 LNatSchG werden alle Grünlandflächen angesprochen, die eindeutig die nachfolgend aufgeführten Mindestkriterien erfüllen:*

- *Kräuteranteil ohne Störzeiger mindestens 20%*
- *Störzeigeranteil nicht über 25%*
- *Vorhandensein von mindestens 4 Arten des Arrhenatherion (siehe Liste typischer Pflanzenarten unten), von denen mindestens 1 Art frequent vorkommen muss, insgesamt ist eine Deckung der Arrhenatherion-Arten von > 1% erforderlich*

*Diese Kriterien dienen insbesondere dazu, sicherzustellen, dass krautreiche und typische Ausbildungen kartiert werden, die eindeutig dem Verband Arrhenatherion (LRT 6510) zuzuordnen sind. Die Kriterien für den gesetzlichen Schutz der „Mageren Flachland Mähwiesen lt. §15 LNatSchG und des FFH-LRT-Status 6510 sind identisch. Diese werden ab einer Kartierschwelle von 500 m<sup>2</sup> kartiert. Ergänzend zur FFH-Kartieranleitung RLP sind die nachfolgend aufgeführten Mindestkriterien für die Ansprache des LRT 6510 zu erfüllen: Magerkeitszeiger müssen nicht zwingend vorhanden sein, wenn die oben aufgeführten Kriterien erfüllt sind.“*

Das Büro für Freiraumplanung (D. Liebert) hat im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II zum Bebauungsplan „Aufm Scheid“ in der Ortsgemeinde Kurtscheid festgestellt, dass im Osten/Südosten der geplanten Wohnbauflächen der FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ von der Planung betroffen ist.

Anhand einer erneuten Kartierung des 2021/2022 als „Magere Flachland-Mähwiese“ kartierten Bereichs im Juni 2023 soll eine Bewertung des Erhaltungszustandes erfolgen. Die Bewertung des Erhaltungszustandes erfolgt anhand der Anlage 1 der Kartieranleitung für RLP zur Erfassung der Erhaltungszustände der FFH-Lebensraumtypen („LANA-Bewertungsbögen“).



Abb. 26: grün: gem. LANIS kartierte „Magerweide bei Kurtscheid“, gelb: gem. ASP II kartierter FFH-Lebensraumtyp 6510, rot: Bauflächen gem. Bebauungsplan „Aufm Scheid“

#### Geländekartierung

Die Geländekartierung zur Einschätzung des Erhaltungszustandes fand am 28.06.2023 statt. Es wurde sowohl eine flächendeckende Kartierung einer ca. 5 m<sup>2</sup> großen Wiesenfläche vorgenommen, als auch eine Begehung der gesamten bislang als „Magere Flachland-Mähwiese“ kartierten Fläche (keine flächendeckende Vegetationskartierung). Bei der Begehung der Fläche wurde ein besonderes Augenmerk auf die lebensraumtypischen Arten des Arrhenatherion gelegt und dokumentiert, welche typischen Arten des Arrhenatherion innerhalb des 2021/2022 als „Magere Flachland-Mähwiese“ kartierten Bereichs festgestellt werden konnten.

*Lebensraumtypische Pflanzenarten (Arrhenatherion), die für die Kartierung des LRT 6510 in RLP ausschlaggebend sind: Alchemilla vulgaris agg., Alopecurus pratensis (Wiesen-Fuchsschwanzgras), Arrhenatherum elatius (Gewöhnlicher Glatthafer), Campanula patula (Wiesen-Glockenblume), Campanula rapunculus (Rapunzel-Glockenblume), Carum carvi (Wiesen-Kümmel), Centaurea jacea (Wiesen-Flockenblume), Crepis biennis (Wiesen-Pippau), Daucus carota (Wilde Möhre), Dichoropetalum carvifolia (Kümmel-Haarstrang), Galium album (Weisses Labkraut), Geranium pratense (Wiesen-Storchschnabel), Helictotrichon pubescens (Flaum-Hafer), Heracleum sphondylium (Großer Bärenklau), Knautia arvensis (Acker-Witwenblume), Leontodon hispidus (Rauher Löwenzahn), Leucanthemum vulgare agg. (Wiesen-Margerite Sa.), Malva moschata (Moschus-Malve), Pastinaca sativa (Pastinak), Pimpinella major (Grosse Bibernelle), Salvia pratensis (Wiesen-Salbei), Sanguisorba officinalis (Grosser Wiesenknopf), Saxifraga granulata (Knöllchen-Steinbrech), Silaum silaus (Wiesen-Silau), Tragopogon pratensis (Wiesen-Bocksbart Sa.), Trisetum flavescens subsp. flavescens*

(Gewöhnlicher Wiesen-Goldhafer), *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis), *Vicia sepium* (Zaun-Wicke)

Weitere lebensraumtypische Arten des LRT 6510, die ausschließlich bei der Erhaltungszustandsbewertung (und zusätzlich zu den oben genannten) zu berücksichtigen sind: *Achillea millefolium* (Gewöhnliche Schafgarbe), *Anthoxanthum odoratum* (Ruchgras), *Briza media* (Gewöhnliches Zittergras), *Colchicum autumnale* (Herbstzeitlose), *Festuca rubra* (Rot-Schwingel), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß), *Rhinanthus alectorolophus* (Zottiger Klappertopf), *Selinum carvifolia* (Kümmel-Silge) (Kartieranleitung der FFH Lebensraumtypen in RLP (2020) Cordes, Conze, MKUEM)

Folgende typischen Arten des Arrhenatherion konnten bei der Geländebegehung im Juni 2023 festgestellt werden:

*Achillea millefolium*, *Alopecurus pratensis*, *Anthoxanthum odoratum*, *Arrhenatherum elatius*, *Centaurea jacea*, *Galium album*, *Knautia arvensis*, *Leucanthemum vulgare*, *Malva moschata*.

Das Kriterium des Vorhandenseins von mindestens 4 Arten des Arrhenatherion, von denen mindestens 1 Art frequent vorkommen muss (+ Gesamtdeckungsgrad > 1%) konnte bei der Kartierung im Juni 2023 bestätigt werden. Ausgenommen davon sind ca. 990 m<sup>2</sup> im Norden der kartierten Fläche, welche im Juni 2023 intensiv durch Pferde beweidet wurden und auf der weniger als 4 Arten des Arrhenatherion vorlagen.



Abb. 27: intensive Beweidung im Norden der kartierten FFH-LRT-Fläche

Der Störzeigeranteil lag bei der Kartierung im Juni 2023 unter 25 %. Aufgrund des Zustandes der Wiesenfläche mit einem hohen Deckungsgrad von Gräsern sowie stellenweise vegetationsfreien Bereichen konnte zum Zeitpunkt der Kartierung Ende Juni 2023 bei Betrachtung der Gesamtfläche kein Kräuteranteil (ohne Störzeiger) von mindestens 20% festgestellt werden. Es kann auf Grundlage der Kartierung im Juni 2023 nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem anderen Kartierzeitpunkt (z.B. Kartierung 2021/2022) mit einer geringeren Dominanz von Gräsern ein Deckungsgrad der Kräuter von min. 20% vorliegen könnte.



Abb. 28: kartierte FFH-LRT-Fläche, Blick Richtung Nordosten

Auf einer 5 m<sup>2</sup> großen Fläche wurden die vorkommenden Arten aufgenommen und deren Artmächtigkeit (gem. Braun-Blanquet) abgeschätzt.



Abb. 29: Fläche Vegetationskartierung



Abb. 30: Fläche Vegetationskartierung im Luftbild (rot), grau: intensiv beweidete Fläche

Abundanz-/Dominanz-Skala nach Braun-Blanquet:

Symbol	Artmächtigkeit
r	Vereinzelt (meist nur 1 Exemplar), Deckungsgrad < 1%
+	Wenige Individuen, Deckungsgrad < 1 %
1	Deckungsgrad 1-5% oder zahlreiche Individuen mit einem Deckungsgrad < 5%
2 (2a = 5-12,5% ; 2b = 13-25%)	Deckungsgrad >5-25% oder sehr zahlreiche Individuen mit einem Deckungsgrad < 5 %
3	Deckungsgrad >25-50%
4	Deckungsgrad >50-75%
5	Deckungsgrad >75%



Art	Artmächtigkeit (Deckungsgrad im Bereich der Vegetationskartierung ges. 100%)
<i>Alopecurus pratensis</i>	3
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	2b
<i>Dactylis glomerata</i>	1
<i>Phleum pratense</i>	1
<i>Leucanthemum vulgare</i>	1
<i>Trifolium pratense</i>	1
<i>Plantago lanceolata</i>	+
<i>Holcus lanatus</i>	+
<i>Poa pratensis</i>	+
<i>Ranunculus (repens)</i>	+
<i>Leontodon sp.</i>	r
Vmtl. <i>Viola arvensis</i> (anh. veg. Merkmale)	r

Zusätzlich zu den typischen Arten des Arrhenatherion und den bei der Vegetationskartierung festgestellte Arten: u.a. *Agrostis capillaris*, *Agrostis gigantea*, *Anthriscus sylvestris*, *Campanula rotundifolia*, *Cynosurus cristatus*, *Convolvulus arvensis*, *Hypericum perforatum*, *Lolium perenne*, *Lotus corniculatus*, *Linaria vulgaris*, *Matricaria discoidea*, *Senecio jacobaea*, *Rumex acetosa*, *Rumex crispus*, *Taraxacum officinale*, *Trifolium repens*, *Tripleurospermum inodorum*, *Vicia cracca*.

Erhaltungszustand

**6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)**

Erhaltungszustand BT-Nr.	A	B	C
<b>Vollständigkeit der lebensraumtypischen Habitatstrukturen</b>	Wiesennarbe gleichmäßig aus Ober-, Mittel- und Untergräsern aufgebaut, Gesamtdeckungsgrad der Kräuter: basenreich: > 40 %, basenarm: > 30 %, natürliche Standort- und Strukturvielfalt, nahezu natürliches Relief.	Obergräser zunehmend, Mittel- und Untergräser weiterhin stark vertreten, Gesamtdeckungsgrad der Kräuter: basenreich: 30-40 %, basenarm: 15-30 %, leichte Verbrachungsercheinungen, mäßige Strukturvielfalt, Relief verändert.	Durch Dominanz weniger Arten monoton bzw. faziell strukturiert; Gesamtdeckungsgrad der Kräuter: basenreich: < 30 %, basenarm: < 15 %, auch jüngere Brachen oder Struktur deutlich beeinträchtigt, Relief stark verändert.
		✘	

Die Vollständigkeit der Lebensraumtypischen Habitatstrukturen kann zwischen B und C eingeordnet werden. Der Deckungsgrad der Kräuter lag bei Betrachtung der gesamten Fläche bei ca. 10%, jedoch lagen keine Hinweise auf Verbrachung oder ein stark verändertes Relief vor.

<p><b>Vollständigkeit des lebensraumtypischen Arteninventars</b></p>	<p><b>Lebensraumtypische Arten:</b> Achillea millefolium, Alopecurus pratensis, Anthoxanthum odoratum, Arrhenatherum elatius, Avena pubescens, Briza media, Campanula patula, Centaurea jacea, Crepis biennis, Daucus carota, Festuca rubra, Galium album, Geranium pratense, Heracleum sphondylium, Knautia arvensis, Leontodon hispidus, Leucanthemum vulgare, Pastinaca sativa, Peucedanum carvifolia, Phleum pratense, Pimpinella major, Ranunculus acris, Rhinanthus alectorolophus, Salvia pratensis, Sanguisorba officinalis, Selinum carvifolia, Silaum silaus, Tragopogon pratensis, Veronica chamaedrys, Vicia sepium,</p> <p><b>Kartierhinweis:</b> Vollständigkeit der Arterfassung nur bei Kartierung vor dem ersten Schnitt (Mai / Juni) gewährleistet ggf. auch zweiter Kartiergang vor dem zweiten Schnitt erforderlich.</p>		
	<p>Lebensraumtypische Arten: <math>\geq 15</math>, artenreiche Wiesen mit deutlichem Anteil an Magerkeitszeigern,</p> <p><math>\geq 5\%</math> Deckung der Magerkeitsanzeiger,</p> <p>Angabe der Anzahl der Magerkeitszeiger.</p>	<p>Lebensraumtypische Arten: 8-14, mittlerer Artenreichtum mit vereinzelt auftretenden Magerkeitszeigern,</p> <p><math>\geq 10</math> Individuen pro 1.000 m<sup>2</sup>, aber weniger als 5 % Deckung der Magerkeitszeiger,</p> <p>Angabe der Anzahl der Magerkeitszeiger.</p>	<p>Lebensraumtypische Arten: <math>&lt; 8</math>, mäßig artenreiche Fragmentgesellschaft oder partiell durch Dominanz einzelner Arten gekennzeichnet, ohne Magerkeitszeiger,</p> <p><math>&lt; 10</math> Individuen pro <math>&lt; 1.000</math> m<sup>2</sup> Magerkeitszeiger,</p> <p>Angabe der Anzahl der Magerkeitszeiger.</p>
		<p>✘</p>	

Es konnten neun Lebensraumtypische Arten festgestellt werden (Achiella millefolium, Alopecurus pratensis, Anthoxanthum odoratum, Arrhenatherum elatius, Centaurea jacea, Galium album, Knautia arvensis, Leucanthemum vulgare, Malva moschata).

Als Magerkeitszeiger konnten folgende Arten festgestellt werden: Campanula rotundifolia, Leucanthemum vulgare  
Somit kann hinsichtlich der Vollständigkeit des Lebensraumtypischen Arteninventars der Erhaltungszustand B zugeordnet werden.



Abb. 31: Teilbereiche mit lückiger Grasnarbe / Beeinträchtigung



Abb. 32: Teilbereiche mit lückiger Grasnarbe / Beeinträchtigung



Abb. 33: Teilbereiche mit lückiger Grasnarbe / Beeinträchtigung



Abb. 34: Teilbereiche mit lückiger Grasnarbe / Beeinträchtigung

Erhaltungszustand BT-Nr.	A	B	C
<b>Beeinträchtigungen</b>	Gering bis keine	Auftreten von gesellschaftsuntypischen Artengruppen, z. B. Eutrophierungs-, (Überflutungs-), Brachezeiger und/oder Beweidungszeiger mit geringem Flächenanteil (5-10 %) u. ä.	Eutrophierungs-, Überflutungs-, Brache- und/oder Beweidungszeiger in großen Flächenanteilen (> 10-30 %), Nachsaat, Nutzungsintensivierung u. ä.
		<b>X</b>	
Deckungsgrad angepflanzte Gehölze / Aufforstung	0 %	> 0-5 %	> 5 %
	<b>X</b>		
Deckungsgrad Verbuschung	< 10 %	10-30 %	> 30 %
	<b>X</b>		
Deckungsgrad Störzeiger	< 5 %	5-10 %	> 10 %
	<b>X</b>		
Beeinträchtigung – direkt – Tritt, Befahrung, Bewirtschaftungsfehler (Mahdgutreste, Düngung, Pestizidanwendung) aus Referenzliste	nicht erkennbar bzw. max. punktuell ohne Schädigung des LRT-Vorkommens	Beeinträchtigungen deutlich erkennbar – LRT dadurch gefährdet	erhebliche Beeinträchtigungen erkennbar, LRT dadurch degeneriert
Beeinträchtigung - Sonstige (Freitext)		Tw. Bereiche mit lückiger Grasnarbe, Bodenbearbeitung o. Auftrag von Boden	
<b>Gesamtbewertung</b>		<b>B</b>	
<b>Anmerkungen</b>			

In einigen Teilbereichen der Wiesenfläche lagen Flächen mit lückiger Grasnarbe vor, auf denen z.B. Bodenbearbeitung oder der Auftrag von Boden stattgefunden haben könnte (Beeinträchtigungen deutlich erkennbar). Bezüglich der Beeinträchtigung kann die Fläche dem Erhaltungszustand B zugeordnet werden, da zwar keine Verbuschung oder ein hoher Anteil an Störzeigern nachgewiesen werden konnte, durch die teilweise vegetationsfreien Bereiche bzw. Bereiche mit lückiger Grasnarbe (ca. 10%) war eine Beeinträchtigung jedoch deutlich erkennbar.

Der Erhaltungszustand des Lebensraumtyps kann somit auf Grundlage der Geländebegehung am 28.06.2023 in der Gesamtbewertung der Kategorie B zugeordnet werden.

### Bestand der Ausgleichsflächen



Abb. 35: Ausgleichsfläche A2 (Blick von Nordwesten)



Abb. 36: Ausgleichsfläche A2 (Blick von Südwesten)



Abb. 37: Teilfläche A2 mit vorhandenem hohem Arten- und Entwicklungspotenzial



Ausgleichsfläche A3 (Blick von Norden)

### Kartierung der Ausgleichsflächen



Abb. 38: Ausgleichsfläche A1 im Mai 2024

EA0- Fettwiese / EA1 - Glatthaferwiese

Artenliste: *Arrhenatherum elatius*, *Alopecurus pratensis*, *Galium album*, *Veronica chamaedrys*, *Anthriscus sylvestris*, *Ranunculus bulbosus*, *Stellaria holostea*, *Heracleum sphondylium*, *Vicia sepium*. Kein Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG, da Kräuteranteil unter 20%

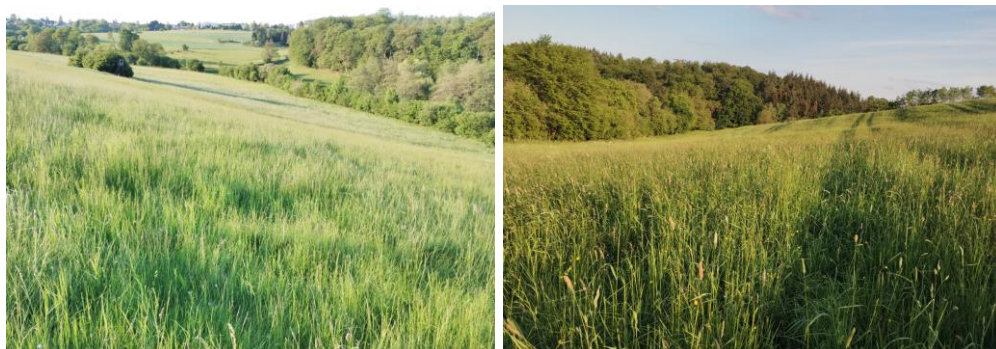


Abb. 39: Ausgleichsfläche A2 im Mai 2024

EA0- Fettwiese / EA1 - Glatthaferwiese

Artenliste: *Arrhenatherum elatius*, *Alopecurus pratensis*, *Cynosurus cristatus*, *Holcus lanatus*, *Veronica chamaedrys*, *Dactylis glomerata*, *Anthoxanthum odoratum*, *Taraxacum officinalis*, *Ranunculus acris*, *Rhinanthus minor*, *Rumex acetosa*, *Galium album*, *Plantago lanceolata*, *Cardamine pratensis*, *Trifolium pratense*, *Trifolium dubium*, *Luzula campestris*, *Leucanthemum vulgare*, *Centaurea jacea*, *Campanula patula*. Kein Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG, da flächig der Kräuteranteil unter 20%, kleinere Teilflächen mit Kräuteranteil über 20%, jedoch Teilflächen deutlich unter 400 m<sup>2</sup>.  
A3 Artenzusammensetzung ähnlich A2

Artenliste: Arrhenatherum elatius, Alopecurus pratensis, Anthoxanthum odoratum, Rumex acetosa, Galium album, Plantago lanceolata, Cardamine pratensis, Trifolium pratense, Centaurea jacea, Fragaria vesca, Cirsium sp., Ranunculus acris, Veronica chamaedrys.

---

Es liegt kein Pauschenschutz nach § 15 LNatSchG vor, da flächig der Kräuteranteil unter 20% liegt und nur eine kleinere Teilfläche im Norden der Fläche einen Kräuteranteil  $\geq 20\%$  ( $>200\text{ m}^2$ ) aufweist.

---

### **Schutzgut Boden**

Nach der Bodenkarte RLP liegt das Plangebiet auf der jüngeren Terrasse, teils mit Lehmboden und überwiegend mit stark lehmigem Sandboden, sehr geringem bis mittlerem Ertragspotenzial, im westlichen Teil bis 30 cm und östlichen bis 70 cm durchwurzelbarem Bodenraum und keiner bis sehr geringer Erosionsgefährdung.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der Boden nur schwach überprägt. Der Boden ist offen und steht für die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers zur Verfügung. Die Aufnahmekapazität hängt dabei von der Intensität der Nutzung bzw. der Bodenverdichtung ab. Insgesamt verbleibt das anfallende Regenwasser derzeit im Plangebiet und kann dort versickern.

### **Schutzgut Wasser**

Bezogen auf das Grundwasser handelt es sich nach der Bodenkarte RLP um einen silikatischen Festgestein-Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters sowie einer mittleren Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung.

Nach der Sturzflutkarte fließt auf Grund der Topografie und Lage auf einem Höhenrücken selbst bei Starkregen kaum Niederschlagswasser dem Plangebiet zu. Es kann lediglich zu Zuflüssen aus dem bestehenden Wohngebiet und den dortigen Straßen kommen, deren Ausbau am Plangebiet endet. Die Menge hängt von der Intensität des Niederschlages ab, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.):



Abb. 40: Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP

(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

extremer Starkregen (SRI10, 1 Std.):

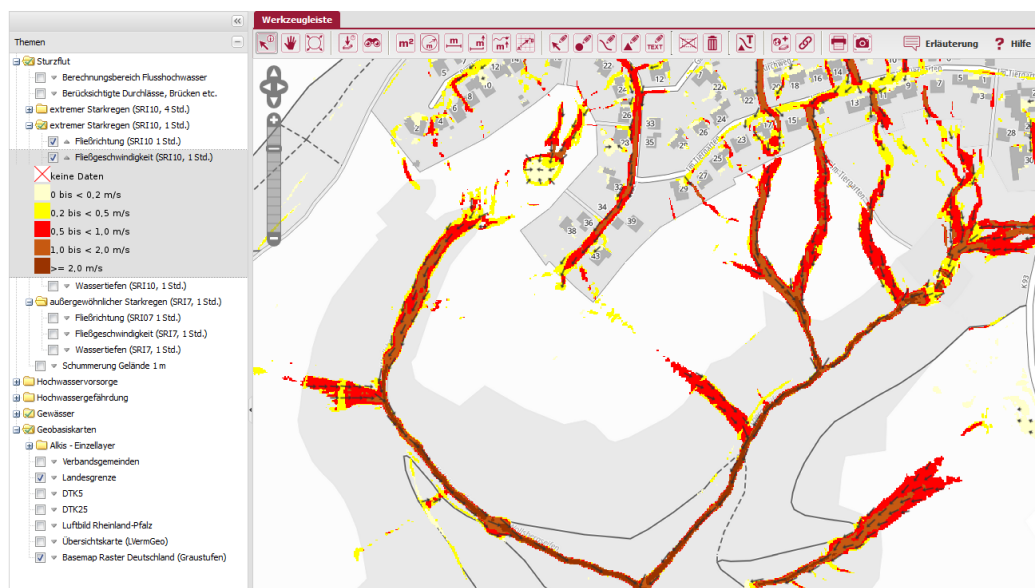


Abb. 41: Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP

(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

extremer Starkregen (SRI10, 4 Std.):

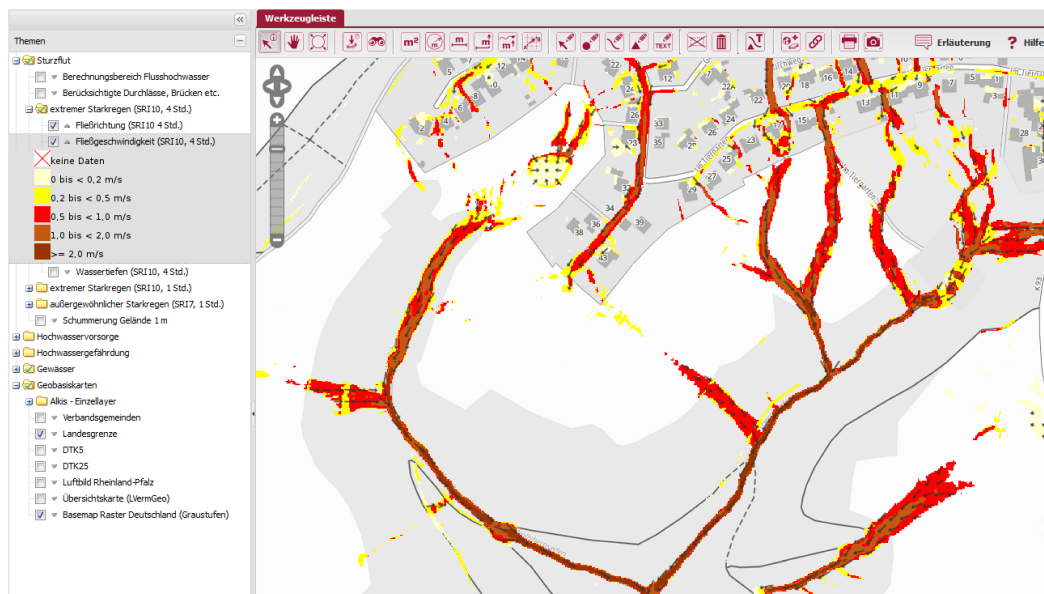


Abb. 42: Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP

(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)

**Schutzgut Klima/Luft**

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen 8-8,5 ° C und einem Jahresniederschlag 900-1000 mm. Die offenen landwirtschaftlichen Flächen sind potenzielle Kaltluftentstehungsflächen. Die Kaltluft kann topografiebedingt Richtung Niederraden abfließen.

Die offenen Flächen stellen potenzielle Kaltluftbereiche dar, auf denen sich in klaren Nächten Kaltluft bildet. Diese fließt jedoch in den Wald ab und dient nicht dem Temperatureausgleich von Siedlungsbereichen.

**Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald und stellt sich als offene landwirtschaftliche Fläche dar. Eine besondere Bedeutung für die Landschaftsgebundene stille Erholung besteht nicht. Die landschaftliche Wirksamkeit ist durch die bebaute Ortslage, vorhandene Wald- und Gehölzbestände sowie die Topografie deutlich eingeschränkt, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abb. 43: Blick Richtung Westen



Abb. 44: Blick Richtung Südwesten



Abb. 45: Blick Richtung Süden

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Im Plangebiet sind keine Flächen befestigt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die Wasserhaushaltsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vernichtet wurden.

### **b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

#### **Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen.

#### **Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

##### Fläche / Boden

Durch die neuen Bauflächen können bisherig offene Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Hinzu kommt die Versiegelung durch den Ausbau der Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser kann auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und wird dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von etwa 15.550 qm und lässt etwa 24 neue Wohnhäuser zu.

##### Wasser

Das im Plangebiet auftreffende Niederschlagswasser kann derzeit versickern und soll bei der Umsetzung der Erschließung und Bebauung im Regenwasserkanal eines Trennsystems gesammelt, einem Rückhaltebecken am südwestlichen Rand des Baugebietes zugeführt und über einen Hangparallelen Graben

gedrosselt und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Damit geht das Niederschlagswasser dem Umfeld des Plangebietes nicht verloren.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Die vorab beschriebenen Biotop- und Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen durch die Realisierung des geplanten Baugebietes nachhaltig verloren.

Betroffen sind davon folgende Biotop-:

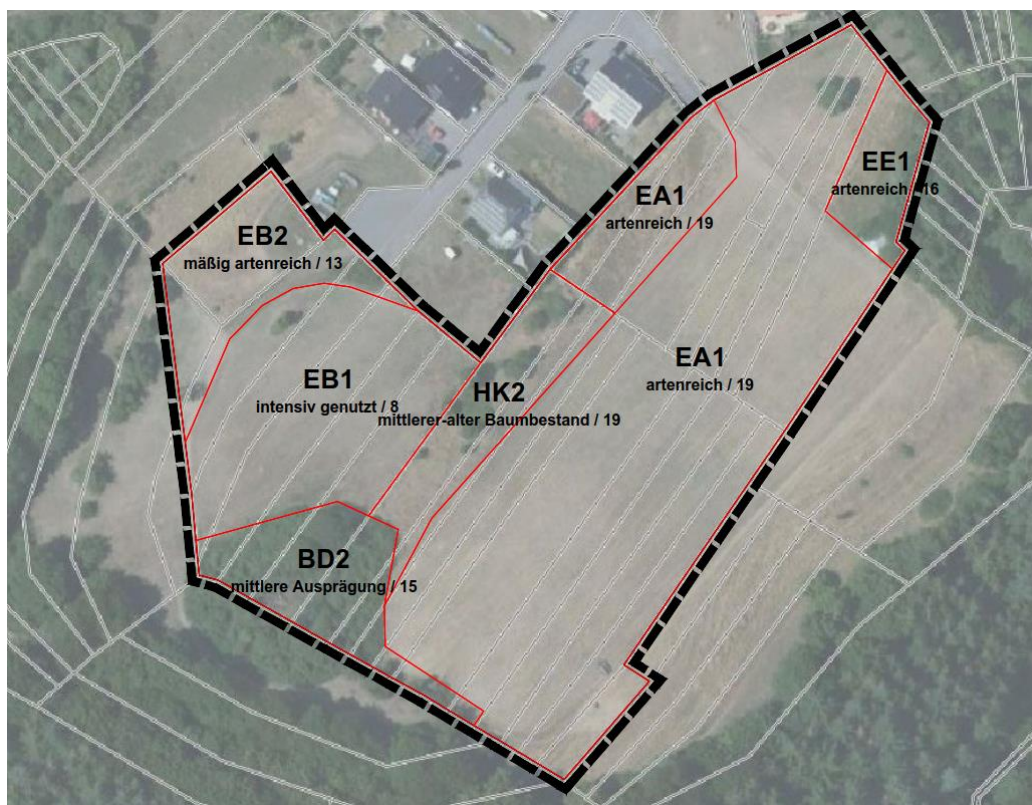


Abb. 46: vom Baugebiet betroffene Biotop-

Baugebiet: Ausgangsbasis, Biotop- Bestand					
Biotop- typ	Code	Biotop- wert	Abzug/ Aufwert- ung	Biotop- wert (1)	Fläche m <sup>2</sup> (2)
Strauchhecken, überwiegend autochthone Arten, mittlere Ausprägung	BD2	15	0	15	1.530
Fettwiese, artenreich	EA1	19	0	19	11.650
Fettweide, intensiv genutzt	EB1	8	0	8	3.430
Fettweide, mäßig artenreich	EB2	13	0	13	1.530
brachgefallene Fettweide, artenreich	EE1	16	0	16	725
Streuobstwiese mittlerer Baumbestand	HK2	17	0	17	1.410

Abb. 47: Biotop- / Wertigkeit / Flächengröße (Bestand)

### Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **Art und Menge an Emissionen**

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine relevanten Schadstoffemissionen zu erwarten. Es entstehen nur für eine solche Nutzung typischen Abgas-Emissionen von Heizung und Anliegerverkehr. Relevante Lärmemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es entsteht nur üblicher Lärm durch nutzungsbedingten Verkehr und Geräusche der Bewohner im Freigelände. Relevante Erschütterungen und Licht-Emissionen sind nicht zu erwarten. Moderne Straßenbeleuchtungen sind in der Regel so ausgerichtet, dass damit gezielt die auszuleuchtenden Bodenflächen angestrahlt werden. Relevante Emissionen von Wärme sind unter Beachtung der allgemein geltenden Wärmeschutzvorschriften (DIN 4108, Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden, Energieeinsparverordnung (EnEV)) nicht zu erwarten. Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

### Schadstoffe

Durch die Nutzung als Wohngebiet wird grundsätzlich das Schadstoffpotenzial minimiert. Bei der vorgesehenen Nutzung sind keine besonderen Schadstoffbelastungen zu erwarten. Schadstoffe, insbesondere Abgase, können durch Anliegerverkehr entstehen.

### Lärm

Mit einer Wohnbebauung sind außer dem üblichen Kfz-Verkehr durch Bewohner und Besucher keine relevanten Lärmbelastigungen zu erwarten.

### Erschütterungen

Erschütterung sind allenfalls bei Bauarbeiten für die Erschließung und Wohngebäude zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

### Licht

Licht entsteht durch Fahrzeuge sowie Verkehrs- und Freiflächenbeleuchtungen. Dieses lässt sich nicht vermeiden. Nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf nachtaktive Tiere (Insekten, Fledermäuse), lassen sich jedoch durch entsprechende Platzierung, Ausrichtung und Leuchtmittelwahl deutlich minimieren.

### Wärme

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Fahrzeuge und Heizungsanlagen. Dieses lässt sich nicht vollkommen vermeiden, aber durch den Einsatz moderner und effizienter Technik ebenfalls deutlich minimieren.

### Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

### Verursachung von Belästigungen

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entstehen durch die neu zulässige Wohnbebauung nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem

übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Kurtscheid untypisch und nicht verträglich sind.

Für Anliegerstraßen kann ein Verkehrsaufkommen von 100 bis 200 Kfz pro Spitzenstunde als verträglich gewertet werden. Bei etwa 24 neuen Baugrundstücken und durchschnittlich maximal 2-3 Fahrten/Fahrzeugen je Grundstück ist nicht davon auszugehen, dass die Belastungsgrenzen der Anliegerstraßen überschritten werden. Als Wohnweg oder Wohnstraßen können am Tag Verkehrsaufkommen bis 1500 bzw. 4000 Kfz als verträglich gewertet werden. Diese Werte werden ebenfalls deutlich unterschritten.

Querschnitt	Verkehrsstärke	Charakterisierung
Wohnweg	unter 1.500 Kfz/d	Mischfläche mit maßg. Aufenthaltsfunktion, verkehrsberuhigter Bereich
Wohnstraße	unter 4.000 Kfz/d	Mischfläche mit maßg. Aufenthaltsfunktion, i.d.R. Tempo 30
Sammelstraße	4.000 – 8.000 Kfz/d	Trennungsprinzip (unterschiedliche Bebauung, überwiegend Wohnen), Tempo 30
Quartierstraße	4.000 – 10.000 Kfz/d	Trennungsprinzip (geschlossene, dichte Bebauung, gemischte Nutzung)
Dörfliche Hauptstraße	2.000 – 10.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, Tempo 50
Örtliche Hauptstraße	4.000 – 18.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, Tempo 50
Örtliche Geschäftsstraße	4.000 – 26.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Kleinstädte)
Hauptgeschäftsstraße	8.000 – 26.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Groß- und Mittelstädte)

Abb. 48: Verkehrsbelastungen nach RASt 06

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

Bei der Errichtung neuer Gebäude fallen die dabei üblichen Abfälle an. Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus Wohnnutzung werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

Schmutzwasser kann der bestehenden Kanalisation durch eine Verlängerung in der Ortslage vorhandener Leitungen zugeführt werden.

### Risiken

#### für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

#### für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

#### für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

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

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

**Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Relevante Auswirkungen auf Klima sind nicht zu erwarten.

**eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

#### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

##### **Schutzgut Mensch**

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Aufm Birnbaumstück“ anpassen soll, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Kurtscheid wohnenden Menschen zu erwarten. Es können voraussichtlich 24 neue Baugrundstücke entstehen. Der damit verbundene Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Auch der Erholungswert der Landschaft rund um Kurtscheid wird nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf den Menschen gliedern sich grundsätzlich in zwei Teilaspekte. Zum einen die Auswirkungen der neu entstehenden Bebauung auf die angrenzenden Siedlungsflächen, zum anderen die Auswirkungen auf die künftigen Bewohner des Plangebietes. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen sind zunächst baubedingt und beginnen mit der Realisierung der Erschließung. Dabei entstehen Baustellenverkehr, Baulärm und ggf. Staub, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen bzw. stören können. Solche Beeinträchtigungen lassen sich durch gegenseitige Rücksichtnahme minimieren, jedoch letztlich nicht vollkommen vermeiden. Planungsrechtlich Festsetzungen dazu lassen sich nicht treffen. Letztlich bleiben Auswirkungen und Störungen in der Bauphase ohnehin zeitlich begrenzt und müssen daher hingenommen werden. Gleiches gilt im Übrigen auch untereinander für die künftigen Bauherren im Plangebiet. Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört, dass die bisherigen Offenlandflächen als strukturprägende Elemente aufgegeben und durch



bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine der Umgebung angepasste Bebauung lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Dazu dienen insbesondere Begrenzungen der Gebäudehöhen. Als Fläche für Freizeit und Erholung spielt das Plangebiet keine relevante Rolle. Zugänge zur freien Landschaft bleiben offen. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen sind in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen durch den neu entstehenden Anliegerverkehr zu nennen. Solche Auswirkungen lassen sich bei der geplanten Nutzung nicht vermeiden, werden jedoch durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Grundstück reduziert. Es ist davon auszugehen, dass die Frequentierung der Erschließung nicht den üblichen Rahmen von Wohnstraßen überschreiten wird und so keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu befürchten sind. Um Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Gebiet selbst soweit wie möglich zu begrenzen, ist der Nutzungsrahmen gegenüber den Möglichkeiten des § 4 BauNVO deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus dienen die Höhenbegrenzungen der Gebäude für die Bewohner des Plangebietes dazu, übermäßige Beschattungseffekte zu vermeiden. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten soll zudem bewirken, übermäßige Verkehrsbelastungen nicht nur für die Umgebung zu vermeiden, sondern auch für die künftigen Bewohner des Plangebietes.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Zum Artenschutz sind umfangreiche Flächen und Maßnahmen in die Planung aufgenommen, die aus dem Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert resultieren und dort entsprechend erläutert sind.

Für Eingriffe in potenziell geschützte Grünlandflächen sind ebenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die aktuell geplanten Maßnahmen A1, A2 und A3 sind Ergebnis von Abstimmungen mit Herrn Liebert und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied ab Mitte 2023 bis Januar 2024.

Für den Eigentumserwerb der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied eine entsprechende Frist mit Hinblick auf das laufende Flurbereinigungsverfahren eingeräumt. Unabhängig davon erfolgt die Umsetzung der Maßnahmen in Abstimmung mit dem die Flächen bewirtschaftenden Landwirt im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bei der Realisierung der Erschließung und Bebauung des neuen Baugebietes.

### **Schutzgüter Boden, Wasser**

Minimierung von Veränderungen der Geländeoberflächen können durch eine gelände- bzw. topographieangepasste bauliche Nutzung erreicht werden. Dabei ist der Boden fachgerecht zu behandeln. Im Bebauungsplan sind dazu entsprechende Hinweise aufgenommen. Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können neben der Minimierung der Flächenversiegelung bei der Versickerung des auf versiegelten Flächen gesammelten Regenwassers ansetzen. Entscheidend ist, dass das Niederschlagswasser

so nahe wie möglich an den versiegelten Flächen versickern kann und dabei unbelastet von Schadstoffen bleibt, was eine Versickerung letztlich erst sinnvoll macht. Es ist u.a. möglich, die Zufahrt und Stellplätze wasserdurchlässig oder so zu befestigen, dass Niederschlagswasser seitlich abfließen und über die belebte Bodenzone versickern kann. Festsetzungen dazu werden nicht getroffen, da der Umgang mit Niederschlagswasser seitens der zuständigen Verbandsgemeindewerke zu regeln ist. Empfohlen wird, das Niederschlagswasser von allen versiegelten Flächen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen.

Für den Umgang mit Niederschlagswasser gibt es eine Fachplanung, die in den Bebauungsplan integriert ist. Die Fachplanung ist in der Begründung erläutert.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Die offenen Flächen stellen potenzielle Kaltluftbereiche dar, auf denen sich in klaren Nächten Kaltluft bildet. Diese klimatischen Funktionen der offenen Flächen gehen durch die Versiegelung verloren. Dies lässt sich jedoch bei der geplanten Bebauung nicht vermeiden. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

Eine Vermeidung klimatischer Beeinträchtigungen bedeutet in erster Linie Bodenversiegelungen zu minimieren. Aufheizeffekte versiegelter Flächen bei starker Sonneneinstrahlung lassen sich zum Teil durch eine intensive Begrünung und Beschattung vermeiden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz setzen bei der naturnahen Begrünung baulich nicht genutzter Flächen an. Wesentlich für ökologische Maßnahmen ist eine naturnahe und landschaftsgerechte Begrünung.

In wie weit bei Bauvorhaben erneuerbare Energien, insbesondere Solarenergie zur Strom- und Wärmeerzeugung, genutzt werden, bleibt den Grundstückseigentümern und der jeweiligen Projektplanung vorbehalten.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald und stellt sich als offene landwirtschaftliche Fläche dar. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands in die offene Landschaft. Relevante Fernwirkungen sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet hangabwärts der bebauten Ortslage befindet, die durch höher gelegenes Gelände großräumig zur Landschaft hin abgeschirmt ist.

Um den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sind in der Planung sowohl Höhenbeschränkungen für die Gebäude als auch Anpflanzungen heimischer standortgerechter Laubbäume am Rand des Plangebietes zur freien Landschaft.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

### Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit, Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Grundsätzlich wird der überwiegende Teil des Plangebietes eher extensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass von einer mittleren bis hohen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Flächen auszugehen ist.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied kann bei der Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs auf die Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz verzichtet werden. Der Ausgleich soll funktionsgerecht und im Rahmen der planerischen Entscheidung und Abwägung der Ortsgemeinde angemessen sein sowie verbal-argumentativ begründet werden. Nach der Planung stehen etwa 1,9 ha Baugebiet einschließlich Erschließung und Regenrückhaltung etwa 3,75 ha Grünland für arten- und naturschutzrechtliche Maßnahmen gegenüber.

Durch die Planung gehen die in Abbildung 46 auf Seite III-29 aufgeführten Biotope verloren und werden durch die nachfolgenden Biotope als Ergebnis der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

Baugebiet: Biotope gemäß Festsetzungen						
Biotoptyp	Code	Biotoptypwert	Bonus (Aufwertung)	Zielwert (1)	Fläche m <sup>2</sup> (2)	Produkt (1) x (2)
Wohnbebauung mit intensiv gepflegter Begrünung	HN1	4	0	4	15.550	62.200
Erschließungsstraße	VA3	0	0	0	1.790	0
Zufahrt zum RRB, versiegelt	VB1	0	0	0	130	0
Grünflächen, strukturarm einschl. Regenrückhaltung	HM3	8	0	8	2.805	22.440

Abb. 49: Biotope / Wertigkeit / Flächengröße (gemäß Festsetzungen)

Die Ausgleichsflächen sind ausführlich auf den Seiten III-21 bis III-24 beschrieben, bewertet und bildlich veranschaulicht. Die Maßnahmen sind in der Planurkunde aufgeführt, sowie in der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II wie folgt beschrieben und erläutert:

#### *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

*Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:*

#### *M 1: Gehölzfällung im Winter*

*Grundsätzlich sind alle Gehölze zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel verhindert.*

#### *M 2: Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen RRB*

*Die Beschickung des Beckens ist mit einer Froschklappe zu versehen.*

*Böschungsneigungen sind mit einem Böschungswinkel von max. 1:3 herzustellen*

*Steinstickungen sind ausschließlich in Gefällebereichen in Beton zu versetzen der im Gebiet anstehende Oberboden ist nach DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten aus Oberboden zu lagern und nach Abschluss der Arbeiten wieder anzudecken – die Andeckstärke ist dabei der Stärke des Oberbodenhorizonts im IST-Zustand anzupassen.*

*Bei der Durchführung der Erdarbeiten ist wie folgt vorzugehen:*

*Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Gegebenenfalls anfallende Oberbodenmengen dürfen nicht mit dem Unterboden vermischt werden und sind einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischen zu lagern, um vorhandenen Wurzelsprossen und Samen für die Wiederherstellung von Vegetationsflächen zu erhalten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollen überschüssige Bodenmassen einer adäquaten ortsnahen Folgenutzung zugeführt werden.*

*Die Zuwegung zum Baufeld ist auf dem kürzesten möglichen Weg von der Straße zum Baufeld herzustellen – dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Gehölzbestände umfänglich zu schützen sind*

*Es ist darauf zu achten, dass keine Gehölze beschädigt werden. Flächige Bestände und Einzelbäume sind durch Bauzaun zu sichern. Bäume im Nahbereich von Arbeitsbereichen sind durch Holzlattenverkleidung zu schützen.*

*Oberbodenbereiche des Regenrückhaltebeckens sind entweder der Selbstbegrünung zu überlassen oder sind mit einer autochthone Saatgutmischung für Feuchtwiesen – UG 7 - einzusäen.*

*Feuchtwiese UG7, (FLL RSM Regio) 3 - 5 g/m<sup>2</sup>, bei Erosionsgefahr 7 g/m<sup>2</sup>*

*Liefernachweis z.B.: Saaten Zeller GmbH & Co. KG - Ortsstr. 25 - D-63928 EichenbühlGuggenberg, Tel. 09378-530 Fax. -699 - E-Mail: info@saatenzeller.de*

*Die Erstellung der Zaunanlage erfolgt in Form einer Holzkonstruktion. Die Anlage besitzt eine Bauhöhe von 1,50 m und ist zur Vermeidung einer Wanderbarriere mit 15 cm lichtem Abstand zum Bodenhorizont auszuführen.*

*C 1: CEF-Maßnahme für 1 Neuntöter-Revier*

*In dem Schlehengebüsch und den umliegenden Grünländern wurde ein Revier des Neuntötters nachgewiesen. Dieses wird durch die Umsetzung der Planung in Teilen zerstört und ist durch eine geeignete CEF-Maßnahme zu kompensieren. Diese muss ihre Wirksamkeit VOR der Zerstörung des aktuellen Revieres entfalten.*

*Detailbeschreibung der CEF-Maßnahme*

*Maßnahmenflächen A2 und A3:*

*Die Maßnahmenflächen A2 und A3 befinden sich etwa 1 km südöstlich des Plangebietes und befinden sich mithin im räumlichen Zusammenhang. Für die Fläche A2 erfolgt auf einer Fläche von ca. 21.400 qm eine Maßnahme in Form einer extensiven Grünlandnutzung als Ausgleich für den Natur- und Pauschalenschutz – zusätzlich werden als Bruthabitat für den Neuntöter Heckenpflanzungen in Form einer 3-reihigen Gehölzpflanzung auf einer Länge von ca. 230 m*

(entspricht ca. 1.220 qm) angelegt – zudem werden bereits vorhandene Gehölze auf einer Fläche von ca. 350 qm erhalten.

Für die Fläche A3 erfolgt auf einer Fläche von ca. 11.030 qm eine weitere Maßnahme in Form einer extensiven Grünlandnutzung mit Gehölzgruppen. Der Deckungsgrad der Gehölze auf der Fläche soll gleichmäßig verteilt ca. 10 % bis 15 % betragen. Zwischen diesen Strukturen sind Saumstreifen zu entwickeln. Die Saumstreifen sind einmal pro Jahr oder alle 2 Jahre abschnittsweise ab August zu mähen mit Abtransport des Schnittgutes. Es ist darauf zu achten, dass sich keine dichten Waldbestände entwickeln.

Zusammenfassend entsteht somit eine ausreichend dimensionierte Fläche (ca. 3 ha), die dem Neuntöter als neuer Lebensraum zur Verfügung steht. Es wird darauf verwiesen, dass die beschriebenen Maßnahmen bereits VOR Durchführung der Erschließung umzusetzen sind.

#### *Artenschutzrechtliche Auswertung*

*Neuntöter* - In dem Schlehengebüsch und den umliegenden Grünländern wurde ein Revier des Neuntötters nachgewiesen. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen wird durch die Maßnahme M 1: „Gehölzfällung im Winter“ verhindert (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Die ökologische Funktionalität der Habitate wird durch die Umsetzung der Maßnahme C 1 „CEF-Maßnahme für 1 Neuntöter-Revier“ aufrechterhalten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Da es nicht zu Tötungs- und Verletzungsereignissen kommt und die ökologische Funktion der Lebensstätten gewahrt bleibt, sind erhebliche Störungen der lokalen Population der Arten nicht erkennbar (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

„Allerweltsvogelarten“ - Im PG und der nahen Umgebung konnten „Allerweltsvogelarten“ nachgewiesen werden. Eine Tötung oder Verletzung von Individuen wird durch die Maßnahme M 1: „Gehölzfällung im Winter“ verhindert (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Die ökologische Funktionalität der Habitate wird durch das Umland aufrechterhalten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG). Hier sind vergleichbare Biotope zahlreich und großflächig vorhanden und können als Ausgleichshabitate dienen. Die nachgewiesenen Spezies sind ubiquitär und stellen rel. geringe Ansprüche an ihren Lebensraum. Auch scheuen sie die Nähe zum Menschen nicht. Da es nicht zu Tötungs- und Verletzungsereignissen kommt und die ökologische Funktion der Lebensstätten gewahrt bleibt, sind erhebliche Störungen der lokalen Population der Arten nicht erkennbar (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).

#### *Zusammenfassung*

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Gehölzfällung im Winter

M 2: Beachtung allgemeiner Schutzmaßnahmen beim Bau des RRB

C 1: CEF-Maßnahme für 1 Neuntöter-Revier

#### *Fazit*

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 BNatSchG eintreten.

---

Die Maßnahmen auf der Fläche A1 resultierten aus den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied und wurden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert nicht thematisiert. Ungeachtet dessen sollten die für die Blauflügelige Ödlandschrecke verlorengehenden Lebensräume ortsnah ersetzt und dafür die intensive Pferdeweidung aus dem geplanten Baugebiet an dessen nördlichen Rand verlagert werden. Die dort in zwischenzeitlichen Planungen vorgesehenen Maßnahmen für den Neuntöter erfolgen nunmehr auf den Flächen A2 und A3, so dass die Fläche A1 für die Blauflügelige Ödlandschrecke als Ersatzlebensraum genutzt werden kann. Die intensive Beweidung kann die Ortsgemeinde mit Hilfe von in Kurtscheid lebenden Pferdehaltern gewährleisten, denen die Flächen unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden können.

### Überwachungsmaßnahmen

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 5. Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

In der ersten Planungsphase standen seitens der Ortsgemeinde zwei potenzielle Standorte als neues Wohngebiet zur Debatte, die beide im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rengsdorf als Wohnbauflächen dargestellt sind. Neben dem vorliegenden Baugebiet „Auf'm Scheid“ handelte es sich um das östlich gelegene Gebiet „Werthers Gärten“.

### Bebauungsplan "Aufm Scheid" Ortsgemeinde Kurtscheid

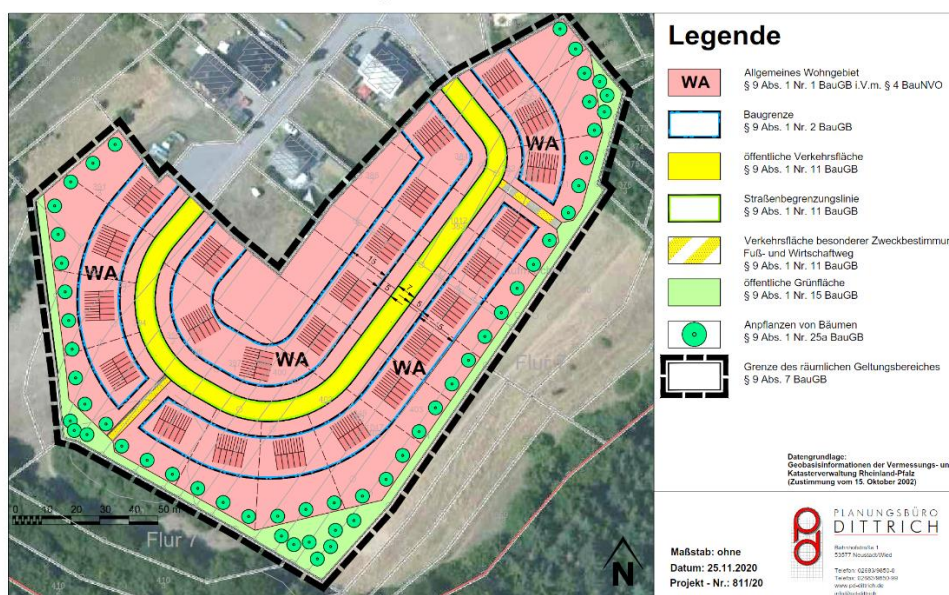


Abb. 50: Planung „Auf'm Scheid“ von 2020

### Bebauungsplan "Werthers Gärten" Ortsgemeinde Kurtscheid

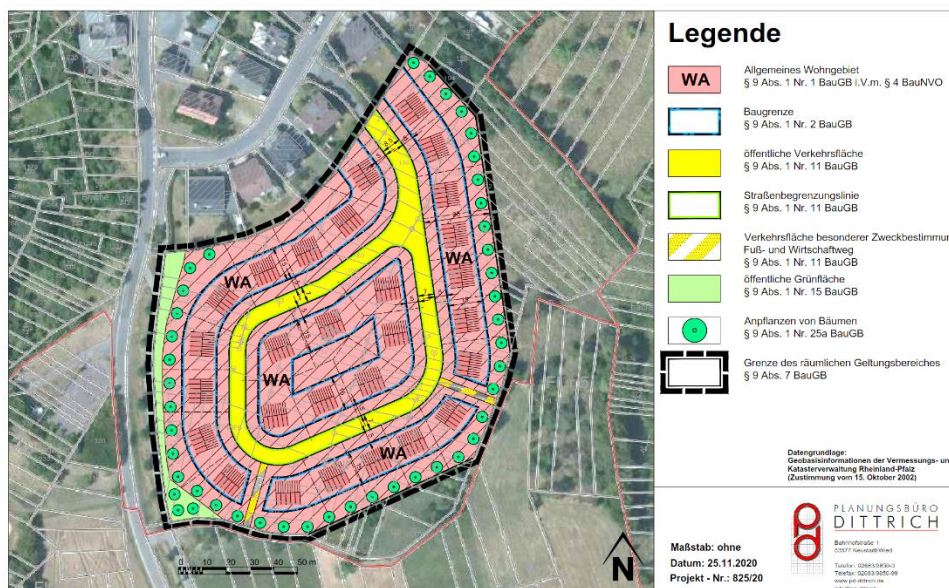


Abb. 51: Planung „Werthers Gärten“ von 2020

Nach einer frühzeitigen Beteiligung 2021 hat sich gezeigt, dass das Gebiet „Werthers Gärten“ hohe Anforderungen an den Arten- und Naturschutz sowie an die Erschließung stellt. Die Planung wurde daher nicht fortgeführt. Im Flächennutzungsplan ist zudem das Plangebiet „Auf’m Scheid“ als Priorität I ausgewiesen. Hinzu kommt, dass die Ortsgemeinde die künftigen Bauflächen so weit wie möglich erwerben möchte, um eine reibungslosere Grundstücksneuordnung und Erschließung sowie eine zeitnahe Bebauung zu gewährleisten. Diese Voraussetzungen sind bei „Auf’m Scheid“ deutlich leichter zu erfüllen als bei „Werthers Gärten“.

Bei der Fortführung der Planung „Auf’m Scheid“ waren zunächst der Artenschutz und der mögliche Grunderwerb die entscheidenden Kriterien. Das führte Ende 2021 zu Überlegungen, das Baugebiet möglicherweise zu reduzieren. Der Ausgleich für den Neuntötter sollte dabei im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes auf dafür geeigneten und verfügbaren Flächen erfolgen.



Abb. 52: Planvariante von 2021

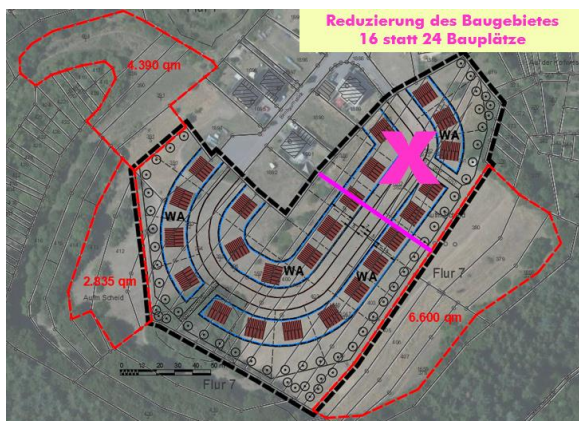


Abb. 53: Planvariante von 2021



Abb. 54: Planvariante von 2021

Schließlich wurde die Planung doch mit dem gesamten Baugebiet fortgeführt. Die Maßnahmen für den Neuntöter blieben jedoch angrenzend an das Plangebiet.

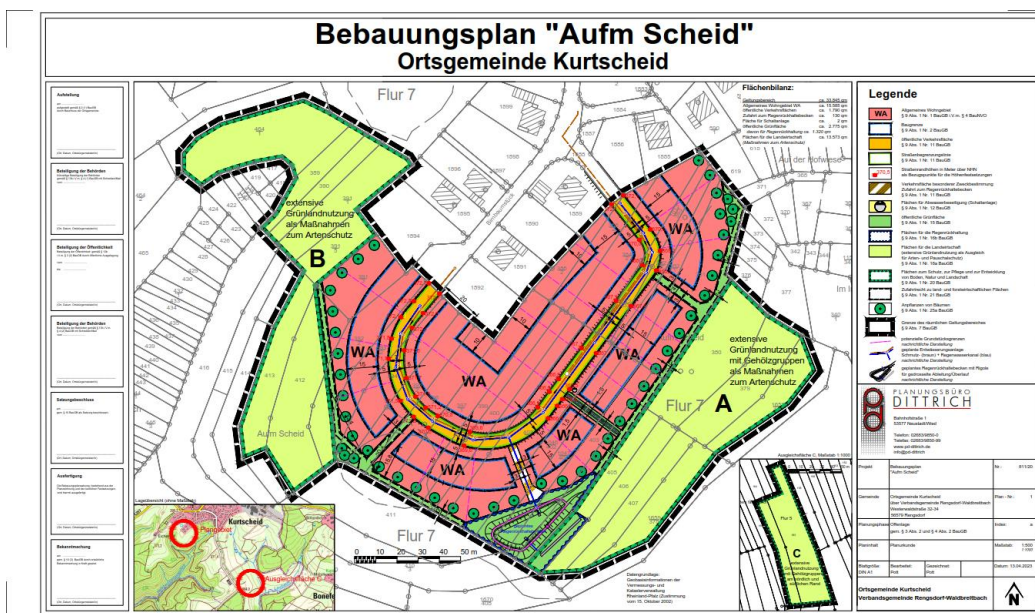


Abb. 55: Planung vom April 2023



Im weiteren Verfahren wurde dann das Thema Pauschalschutz planungsrelevant. Dazu wurde die im Plan von 2023 mit C gekennzeichnete Ausgleichsfläche südlich von Kurtscheid in die Planung aufgenommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat daraufhin angeregt, die Ersatzlebensräume für den Neuntöter mit dieser Maßnahme zu verbinden und die Flächen entsprechend auszustatten und zu erweitern. Nach weiteren Abstimmungen mit dem Büro für Freiraumplanung, der Unteren Naturschutzbehörde, der Ortsgemeinde und dem betroffenen Landwirt wurden schließlich die Maßnahmen in der nunmehr vorliegenden Form in die Planung aufgenommen. Zudem wurde die Eignung der Ausgleichsflächen nochmals überprüft, um sicherzustellen, dass diese nicht bereits dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG unterliegen.

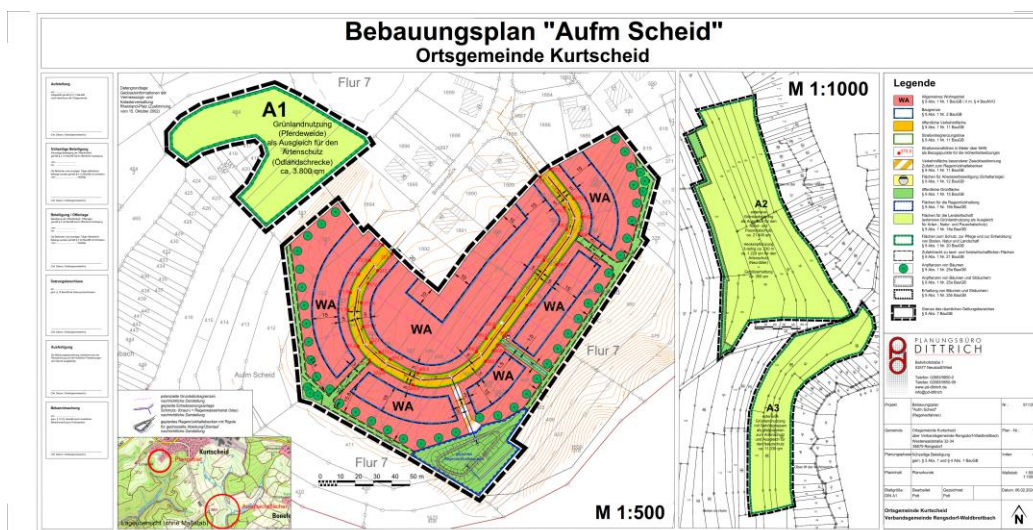


Abb. 56: Vorentwurf vom Februar 2024

Hinzu kam zudem, dass das Verfahren ab Mitte 2023 nicht mehr nach § 13b BauGB erfolgen konnte, sondern als Regelverfahren, bei dem neben den Maßnahmen für den Arten- und Pauschalschutz auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sowie ein Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB erforderlich ist.

## **6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## **B. zusätzliche Angaben**

### **1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Internet (u.a. Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP)) sowie den vorliegenden Gutachten und Fachplanungen.

### **2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Verwaltung der Orts- und Verbandsgemeinde sowie durch die zuständigen Genehmigungs-/ Fachbehörden des Kreises Neuwied.

### **3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand geschaffen werden. 2020 war zunächst vorgesehen, Baurecht über ein Verfahren nach § 13b BauGB zu schaffen. Die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches sieht solche Verfahren nicht mehr vor. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in einem Regelverfahren sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal drei Wohneinheiten bereitgestellt werden. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Kurtscheid wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Aufm Scheid“ gefasst. Der neue Bebauungsplan grenzt an den Bebauungsplan „Aufm Birnbaumstück“ von 1997 an. Das in der Planzeichnung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von etwa 15.550 qm und lässt etwa 24 neue Wohnhäuser zu.

Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Entfernung beträgt etwa 500 m. Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind außer dem Naturpark Rhein-Westerwald keine Naturschutzgebiete betroffen. Die kartierten Streuobstbrachen und Magerweide als schutzwürdige/geschützte Lebensräume liegt östlich der geplanten Bebauung und sind lediglich von den Maßnahmen für den Artenschutz betroffen, die aus Sicht des Gutachters dem nicht entgegenstehen. Die im LANIS und Geoportal ausgewiesenen Biotope, die dem Pauschalschutz unterliegen, sind von der Planung nicht relevant betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die neuen Bauflächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und dienen der Erzeugung von Tierfutter (Heu) sowie als Weide für Pferde. Relevante Beeinträchtigungen der Wohnqualität des Umfeldes gehen davon nicht aus. Die neuen Bauflächen haben keine relevante Bedeutung für Freizeit und Erholung. Es gibt im Plangebiet weder Wege noch sonstige Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung oder Erholung dienen.

Das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 11.04.2024 enthält umfangreiche Angaben zur Bedeutung des Plangebietes für Pflanzen und Tiere. Das Baugebiet weist eine mittlere bis hohe ökologische Gesamtwertigkeit auf, da es sich überwiegend um extensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen handelt. Für Eingriffe in potenziell geschützte Grünlandflächen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (Maßnahmen A2 und A3). Nach den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Prüfung entspricht von den neuen Bauflächen einschließlich Regenrückhaltebecken etwa 0,95 ha einem potenziellen Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG. Es sind daher entsprechende Maßnahmen auf den gemeindeeigenen Flächen A2 und A3 mit einer Größe von insgesamt etwa 3,24 ha vorgesehen, mit dem Ziel, die Artenvielfalt dort über eine Extensivierung der bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandnutzung auf die gleiche Wertigkeit wie die überplanten Bauflächen zu steigern. Diese Flächen sind in weiten Teilen dafür geeignet und zeigen bereits kleinflächig entsprechende Arten- und Entwicklungspotenziale.

Um den Erhaltungszustand und die Ausgleichbarkeit der von Pauschalschutz betroffenen Flächen im Plan- bzw. Baugebiet zu prüfen, wurden entsprechende Untersuchungen und Bewertungen durchgeführt. Aufgrund des Zustandes der Wiesenfläche mit einem hohen Deckungsgrad von Gräsern sowie stellenweise vegetationsfreien Bereichen konnte zum Zeitpunkt der Kartierung Ende Juni 2023 bei Betrachtung der Gesamtfläche kein Kräuteranteil (ohne Störzeiger) von mindestens 20% festgestellt werden. Es kann auf Grundlage der Kartierung im Juni 2023 nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem anderen Kartierzeitpunkt (z.B. Kartierung 2021/2022) mit einer geringeren Dominanz von Gräsern ein Deckungsgrad der Kräuter von min. 20% vorliegen könnte. Die Vollständigkeit der Lebensraumtypischen Habitatstrukturen kann zwischen B und C eingeordnet werden. Der Deckungsgrad der Kräuter lag bei Betrachtung der gesamten Fläche bei ca. 10%, jedoch lagen keine Hinweise auf Verbrachung oder ein stark verändertes Relief vor. In einigen Teilbereichen der Wiesenfläche lagen Flächen mit lückiger Grasnarbe vor, auf denen z.B. Bodenbearbeitung oder der Auftrag von Boden stattgefunden haben könnte (Beeinträchtigungen deutlich erkennbar). Bezüglich der Beeinträchtigung kann die Fläche dem Erhaltungszustand B zugeordnet werden, da zwar keine Verbuschung oder ein hoher Anteil an Störzeigern nachgewiesen werden konnte, durch die teilweise vegetationsfreien Bereiche bzw. Bereiche mit lückiger Grasnarbe (ca. 10%) war eine Beeinträchtigung jedoch deutlich erkennbar. Der Erhaltungszustand des Lebensraumtyps kann somit auf Grundlage der Geländebegehung am 28.06.2023 in der Gesamtbewertung der Kategorie B zugeordnet werden.

Auch für die Ausgleichsflächen A2 und A3 liegt kein Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG vor, da flächig der Kräuteranteil unter 20% liegt und nur eine kleinere Teilfläche im Norden der Fläche einen Kräuteranteil  $\geq 20\%$  ( $>200\text{ m}^2$ ) aufweist.

Nach der Bodenkarte RLP liegt das Plangebiet auf der jüngeren Terrasse, teils mit Lehmboden und überwiegend mit stark lehmigem Sandboden, sehr geringem bis mittlerem Ertragspotenzial, im westlichen Teil bis 30 cm und östlichen bis 70 cm durchwurzelbarem Bodenraum und keiner bis sehr geringer Erosionsgefährdung. Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist der Boden nur schwach überprägt. Der Boden ist offen und steht für die Versickerung des auftretenden Niederschlagswassers zur Verfügung. Die Aufnahmekapazität hängt dabei von der Intensität der Nutzung bzw. der Bodenverdichtung ab. Insgesamt verbleibt das anfallende Regenwasser derzeit im Plangebiet und kann dort versickern.

Bezogen auf das Grundwasser handelt es sich nach der Bodenkarte RLP um einen silikatischen Festgestein-Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters sowie einer mittleren Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung. Nach der Sturzflutkarte fließt auf Grund der Topografie und Lage auf einem Höhenrücken selbst bei Starkregen kaum Niederschlagswasser dem Plangebiet zu. Es kann lediglich zu Zuflüssen aus dem bestehenden Wohngebiet und den dortigen Straßen kommen, deren Ausbau am Plangebiet endet. Die Menge hängt von der Intensität des Niederschlages ab.

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen  $8-8,5\text{ }^\circ\text{C}$  und einem Jahresniederschlag 900-1000 mm. Die offenen landwirtschaftlichen Flächen sind potenzielle Kaltluftentstehungsflächen. Die Kaltluft kann topografiebedingt Richtung Niederraden abfließen. Die offenen Flächen stellen potenzielle Kaltluftbereiche dar, auf denen sich in klaren Nächten Kaltluft bildet. Diese fließt jedoch in den Wald ab und dient nicht dem Temperaturausgleich von Siedlungsbereichen.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald und stellt sich als offene landwirtschaftliche Fläche dar. Eine besondere Bedeutung für die Landschaftsgebundene stille Erholung besteht nicht. Die landschaftliche Wirksamkeit ist durch die bebaute Ortslage, vorhandene Wald- und Gehölzbestände sowie die Topografie deutlich eingeschränkt.

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Im Plangebiet sind keine Flächen befestigt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die

Wasserhaushaltsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vernichtet wurden.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen.

Durch die neuen Bauflächen können bisherig offene Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Hinzu kommt die Versiegelung durch den Ausbau der Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Niederschlagswasser kann auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und wird dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Das in der Planzeichnung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von etwa 15.550 qm und lässt etwa 24 neue Wohnhäuser zu.

Das im Plangebiet auftreffende Niederschlagswasser kann derzeit versickern und soll bei der Umsetzung der Erschließung und Bebauung im Regenwasserkanal eines Trennsystems gesammelt, einem Rückhaltebecken am südwestlichen Rand des Baugebietes zugeführt und über einen Hangparallelen Graben gedrosselt und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Damit geht das Niederschlagswasser dem Umfeld des Plangebietes nicht verloren.

Die vorab beschriebenen Biotope und Lebensräume für Pflanzen und Tiere gehen durch die Realisierung des geplanten Baugebietes nachhaltig verloren.

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine relevanten Schadstoffemissionen zu erwarten. Es entstehen nur für eine solche Nutzung typischen Abgas-Emissionen von Heizung und Anliegerverkehr. Relevante Lärmemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es entsteht nur üblicher Lärm durch nutzungsbedingten Verkehr und Geräusche der Bewohner im Freigelände. Relevante Erschütterungen und Licht-Emissionen sind nicht zu erwarten. Moderne Straßenbeleuchtungen sind in der Regel so ausgerichtet, dass damit gezielt die auszuleuchtenden Bodenflächen angestrahlt werden. Relevante Emissionen von Wärme sind unter Beachtung der allgemein geltenden Wärmeschutzvorschriften (DIN 4108, Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden, Energieeinsparverordnung (EnEV)) nicht zu erwarten. Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Nutzung als Wohngebiet wird grundsätzlich das Schadstoffpotenzial minimiert. Bei der vorgesehenen Nutzung sind keine besonderen Schadstoffbelastungen zu erwarten. Schadstoffe, insbesondere Abgase, können durch Anliegerverkehr entstehen.

Mit einer Wohnbebauung sind außer dem üblichen Kfz-Verkehr durch Bewohner und Besucher keine relevanten Lärmbelastungen zu erwarten.

Erschütterung sind allenfalls bei Bauarbeiten für die Erschließung und Wohngebäude zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Licht entsteht durch Fahrzeuge sowie Verkehrs- und Freiflächenbeleuchtungen. Dieses lässt sich nicht vermeiden. Nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf nachtaktive Tiere (Insekten, Fledermäuse), lassen sich jedoch durch entsprechende Platzierung, Ausrichtung und Leuchtmittelwahl deutlich minimieren.

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Fahrzeuge und Heizungsanlagen. Dieses lässt sich nicht vollkommen vermeiden, aber durch den Einsatz moderner und effizienter Technik ebenfalls deutlich minimieren.

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entstehen durch die neu zulässige Wohnbebauung nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang für Kurtscheid untypisch und nicht verträglich sind. Für Anliegerstraßen kann ein Verkehrsaufkommen von 100 bis 200 Kfz pro Spitzenstunde als verträglich gewertet werden. Bei etwa 24 neuen Baugrundstücken und durchschnittlich maximal 2-3 Fahrten/Fahrzeugen je Grundstück ist nicht davon auszugehen, dass die Belastungsgrenzen der Anliegerstraßen überschritten werden. Als Wohnweg oder Wohnstraßen können am Tag Verkehrsaufkommen bis 1500 bzw. 4000 Kfz als verträglich gewertet werden. Diese Werte werden ebenfalls deutlich unterschritten.

Bei der Errichtung neuer Gebäude fallen die dabei üblichen Abfälle an. Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus Wohnnutzung werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser kann der bestehenden Kanalisation durch eine Verlängerung in der Ortslage vorhandener Leitungen zugeführt werden.

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Relevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

Relevante Auswirkungen auf Klima sind nicht zu erwarten.

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Aufm Birnbaumstück“ anpassen soll, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der in Kurtscheid wohnenden Menschen zu erwarten. Es können voraussichtlich 24 neue Baugrundstücke entstehen. Der damit verbundene Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen. Auch der Erholungswert der Landschaft rund um Kurtscheid wird nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf den Menschen gliedern sich grundsätzlich in zwei Teilaspekte. Zum einen die Auswirkungen der neu entstehenden Bebauung auf die angrenzenden Siedlungsflächen, zum anderen die Auswirkungen auf die künftigen Bewohner des Plangebietes. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen sind zunächst baubedingt und beginnen mit der Realisierung der

Erschließung. Dabei entstehen Baustellenverkehr, Baulärm und ggf. Staub, die die angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen bzw. stören können. Solche Beeinträchtigungen lassen sich durch gegenseitige Rücksichtnahme minimieren, jedoch letztlich nicht vollkommen vermeiden. Planungsrechtlich Festsetzungen dazu lassen sich nicht treffen. Letztlich bleiben Auswirkungen und Störungen in der Bauphase ohnehin zeitlich begrenzt und müssen daher hingenommen werden. Gleiches gilt im Übrigen auch untereinander für die künftigen Bauherren im Plangebiet. Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört, dass die bisherigen Offenlandflächen als strukturprägende Elemente aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine der Umgebung angepasste Bebauung lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Dazu dienen insbesondere Begrenzungen der Gebäudehöhen. Als Fläche für Freizeit und Erholung spielt das Plangebiet keine relevante Rolle. Zugänge zur freien Landschaft bleiben offen. Bei den betriebsbedingten Auswirkungen sind in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen durch den neu entstehenden Anliegerverkehr zu nennen. Solche Auswirkungen lassen sich bei der geplanten Nutzung nicht vermeiden, werden jedoch durch die Begrenzung der Wohneinheiten je Grundstück reduziert. Es ist davon auszugehen, dass die Frequentierung der Erschließung nicht den üblichen Rahmen von Wohnstraßen überschreiten wird und so keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu befürchten sind. Um Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Gebiet selbst soweit wie möglich zu begrenzen, ist der Nutzungsrahmen gegenüber den Möglichkeiten des § 4 BauNVO deutlich eingeschränkt. Darüber hinaus dienen die Höhenbegrenzungen der Gebäude für die Bewohner des Plangebietes dazu, übermäßige Beschattungseffekte zu vermeiden. Die begrenzte Zahl der Wohneinheiten soll zudem bewirken, übermäßige Verkehrsbelastungen nicht nur für die Umgebung zu vermeiden, sondern auch für die künftigen Bewohner des Plangebietes.

Zum Artenschutz sind umfangreiche Flächen und Maßnahmen in die Planung aufgenommen, die aus dem Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert resultieren und dort entsprechend erläutert sind. Für Eingriffe in potenziell geschützte Grünlandflächen sind ebenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die aktuell geplanten Maßnahmen A1, A2 und A3 sind Ergebnis von Abstimmungen mit Herrn Liebert und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied ab Mitte 2023 bis Januar 2024.

Für den Eigentumserwerb der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied eine entsprechende Frist mit Hinblick auf das laufende Flurbereinigungsverfahren eingeräumt. Unabhängig davon erfolgt die Umsetzung der Maßnahmen in Abstimmung mit dem die Flächen bewirtschaftenden Landwirt im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bei der Realisierung der Erschließung und Bebauung des neuen Baugebietes

Minimierung von Veränderungen der Geländeoberflächen können durch eine gelände- bzw. topographieangepasste bauliche Nutzung erreicht werden. Dabei ist der Boden fachgerecht zu behandeln. Im Bebauungsplan sind dazu



entsprechende Hinweise aufgenommen. Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können neben der Minimierung der Flächenversiegelung bei der Versickerung des auf versiegelten Flächen gesammelten Regenwassers ansetzen. Entscheidend ist, dass das Niederschlagswasser so nahe wie möglich an den versiegelten Flächen versickern kann und dabei unbelastet von Schadstoffen bleibt, was eine Versickerung letztlich erst sinnvoll macht. Es ist u.a. möglich, die Zufahrt und Stellplätze wasserdurchlässig oder so zu befestigen, dass Niederschlagswasser seitlich abfließen und über die belebte Bodenzone versickern kann. Festsetzungen dazu werden nicht getroffen, da der Umgang mit Niederschlagswasser seitens der zuständigen Verbandsgemeindewerke zu regeln ist. Empfohlen wird, das Niederschlagswasser von allen versiegelten Flächen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Für den Umgang mit Niederschlagswasser gibt es eine Fachplanung, die in den Bebauungsplan integriert ist. Die Fachplanung ist in der Begründung erläutert.

Die offenen Flächen stellen potenzielle Kaltluftbereiche dar, auf denen sich in klaren Nächten Kaltluft bildet. Diese klimatischen Funktionen der offenen Flächen gehen durch die Versiegelung verloren. Dies lässt sich jedoch bei der geplanten Bebauung nicht vermeiden. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten wohnbaulichen Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Eine Vermeidung klimatischer Beeinträchtigungen bedeutet in erster Linie Bodenversiegelungen zu minimieren. Aufheizeffekte versiegelter Flächen bei starker Sonneneinstrahlung lassen sich zum Teil durch eine intensive Begrünung und Beschattung vermeiden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz setzen bei der naturnahen Begrünung baulich nicht genutzter Flächen an. Wesentlich für ökologische Maßnahmen ist eine naturnahe und landschaftsgerechte Begrünung. In wie weit bei Bauvorhaben erneuerbare Energien, insbesondere Solarenergie zur Strom- und Wärmezeugung, genutzt werden, bleibt den Grundstückseigentümern und der jeweiligen Projektplanung vorbehalten.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald und stellt sich als offene landwirtschaftliche Fläche dar. Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands in die offene Landschaft. Relevante Fernwirkungen sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet hangabwärts der bebauten Ortslage befindet, die durch höher gelegenes Gelände großräumig zur Landschaft hin abgeschirmt ist. Um den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sind in der Planung sowohl Höhenbeschränkungen für die Gebäude als auch Anpflanzungen heimischer standortgerechter Laubbäume am Rand des Plangebietes zur freien Landschaft.

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Grundsätzlich wird der überwiegende Teil des Plangebietes eher extensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass von einer mittleren bis hohen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Flächen auszugehen ist. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied kann bei der Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs auf die Anwendung des Praxisleitfadens zur

Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz verzichtet werden. Der Ausgleich soll funktionsgerecht und im Rahmen der planerischen Entscheidung und Abwägung der Ortsgemeinde angemessen sein sowie verbal-argumentativ begründet werden. Nach der Planung stehen etwa 1,9 ha Baugebiet einschließlich Erschließung und Regenrückhaltung etwa 3,75 ha Grünland für arten- und naturschutzrechtliche Maßnahmen gegenüber.

Die Ausgleichsflächen sind ausführlich auf den Seiten III-21 bis III-24 beschrieben, bewertet und bildlich veranschaulicht. Die Maßnahmen sind in der Plannurkunde aufgeführt, sowie in der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II beschrieben und erläutert.

Die Maßnahmen auf der Fläche A1 resultierten aus den Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied und wurden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert nicht thematisiert. Ungeachtet dessen sollten die für die Blauflügelige Ödlandschrecke verlorengehenden Lebensräume ortsnah ersetzt und dafür die intensive Pferdeweidung aus dem geplanten Baugebiet an dessen nördlichen Rand verlagert werden. Die dort in zwischenzeitlichen Planungen vorgesehenen Maßnahmen für den Neuntöter erfolgen nunmehr auf den Flächen A2 und A3, so dass die Fläche A1 für die Blauflügelige Ödlandschrecke als Ersatzlebensraum genutzt werden kann. Die intensive Beweidung kann die Ortsgemeinde mit Hilfe von in Kurtscheid lebenden Pferdehaltern gewährleisten, denen die Flächen unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden können.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

In der ersten Planungsphase standen seitens der Ortsgemeinde zwei potenzielle Standorte als neues Wohngebiet zur Debatte, die beide im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rengsdorf als Wohnbauflächen dargestellt sind. Neben dem vorliegenden Baugebiet „Aufm Scheid“ handelte es sich um das östlich gelegene Gebiet „Werthers Gärten“. Nach einer frühzeitigen Beteiligung 2021 hat sich gezeigt, dass das Gebiet „Werthers Gärten“ hohe Anforderungen an den Arten- und Naturschutz sowie an die Erschließung stellt. Die Planung wurde daher nicht fortgeführt. Im Flächennutzungsplan ist zudem das Plangebiet „Aufm Scheid“ als Priorität I ausgewiesen. Hinzu kommt, dass die Ortsgemeinde die künftigen Bauflächen soweit wie möglich erwerben möchte, um eine reibungslosere Grundstücksneuordnung und Erschließung sowie eine zeitnahe Bebauung zu gewährleisten. Diese Voraussetzungen sind bei „Aufm Scheid“ deutlich leichter zu erfüllen als bei „Werthers Gärten“. Bei der Fortführung der Planung „Aufm Scheid“ waren zunächst der Artenschutz und der mögliche Grunderwerb die entscheidenden Kriterien. Das führte Ende 2021 zu Überlegungen, das Baugebiet möglicherweise zu reduzieren. Der Ausgleich für den Neuntöter sollte dabei im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes auf dafür geeigneten und verfügbaren Flächen erfolgen. Schließlich wurde die Planung doch mit dem gesamten Baugebiet fortgeführt. Die Maßnahmen für den Neuntöter blieben jedoch angrenzend an das Plangebiet.

Im weiteren Verfahren wurde dann das Thema Pauschalschutz planungsrelevant. Dazu wurde die im Plan von 2023 mit C gekennzeichnete Ausgleichsfläche südlich von Kurtscheid in die Planung aufgenommen. Die Untere Naturschutzbehörde hat daraufhin angeregt, die Ersatzlebensräume für den

Neuntöter mit dieser Maßnahme zu verbinden und die Flächen entsprechend auszustatten und zu erweitern. Nach weiteren Abstimmungen mit dem Büro für Freiraumplanung, der Unteren Naturschutzbehörde, der Ortsgemeinde und dem betroffenen Landwirt wurden schließlich die Maßnahmen in der nunmehr vorliegenden Form in die Planung aufgenommen. Zudem wurde die Eignung der Ausgleichsflächen nochmals überprüft, um sicherzustellen, dass diese nicht bereits dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG unterliegen.

Hinzu kam zudem, dass das Verfahren ab Mitte 2023 nicht mehr nach § 13b BauGB erfolgen konnte, sondern als Regelverfahren, bei dem neben den Maßnahmen für den Arten- und Pauschalschutz auch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sowie ein Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB erforderlich ist.

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

#### **4. Quellen**

**Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.**

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Bodenkarten Rheinland-Pfalz
- Klimaatlas Rheinland-Pfalz
- Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz
- Praxisleitfaden für die Eingriffsbilanzierung in Rheinland-Pfalz
- Artenschutzrechtliche Prognose vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 11.04.2024
- Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Fachbehörden
- Fachplanung zur Erschließung

## C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH** 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG  
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)  
+49 2683 9850 0 [www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:  
[www.pd-dittrich.de/pflichtangaben](http://www.pd-dittrich.de/pflichtangaben)

**Anerkannt:**

Ortsgemeinde Kurtscheid  
.....  
Ortsbürgermeister

.....  
Kurtscheid, .....