

## **5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“**

### **Ortsgemeinde Roßbach**

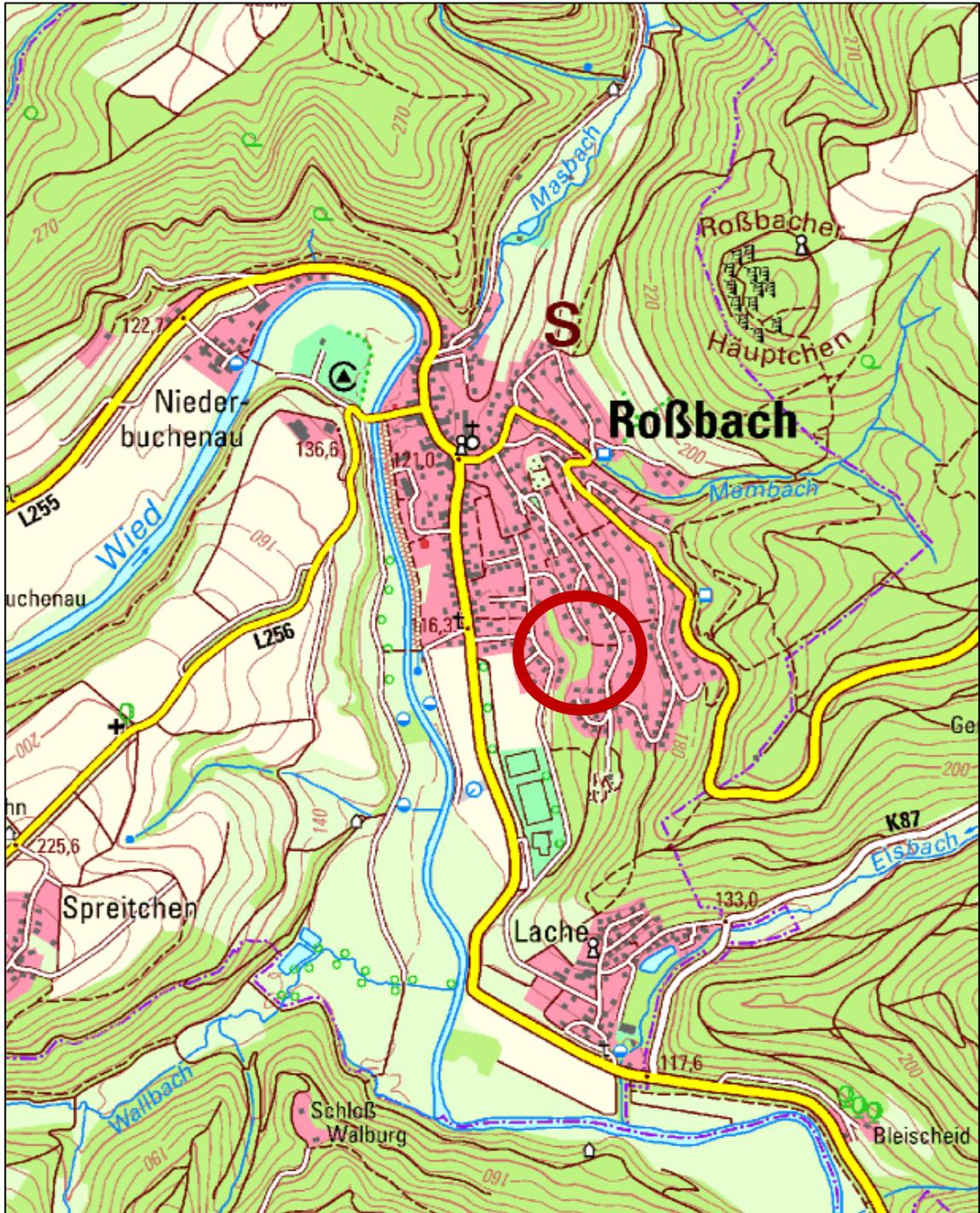
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach  
Kreis Neuwied

## **Hinweise und Begründung**

in der Fassung  
zur Offenlage  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

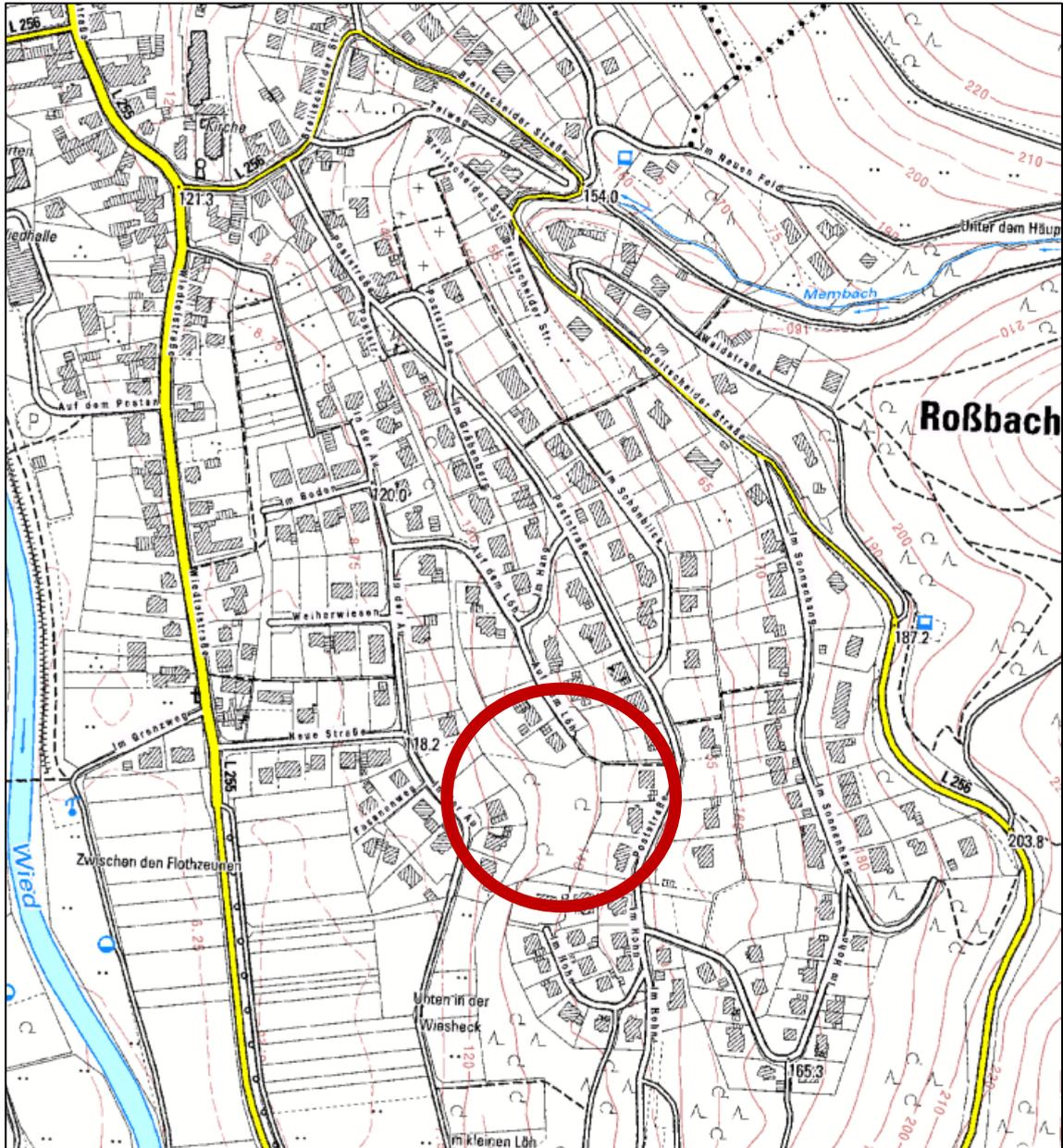
Bearbeitungsstand: 29. August 2024  
33 Seiten

5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“  
Lageübersicht, Luftbildausschnitte und Inhaltsverzeichnis  
Bearbeitungsstand: 29. August 2024



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“  
Lageübersicht, Luftbildausschnitte und Inhaltsverzeichnis  
Bearbeitungsstand: 29. August 2024



Lage des Änderungsbereiches (Quelle LANIS RLP)

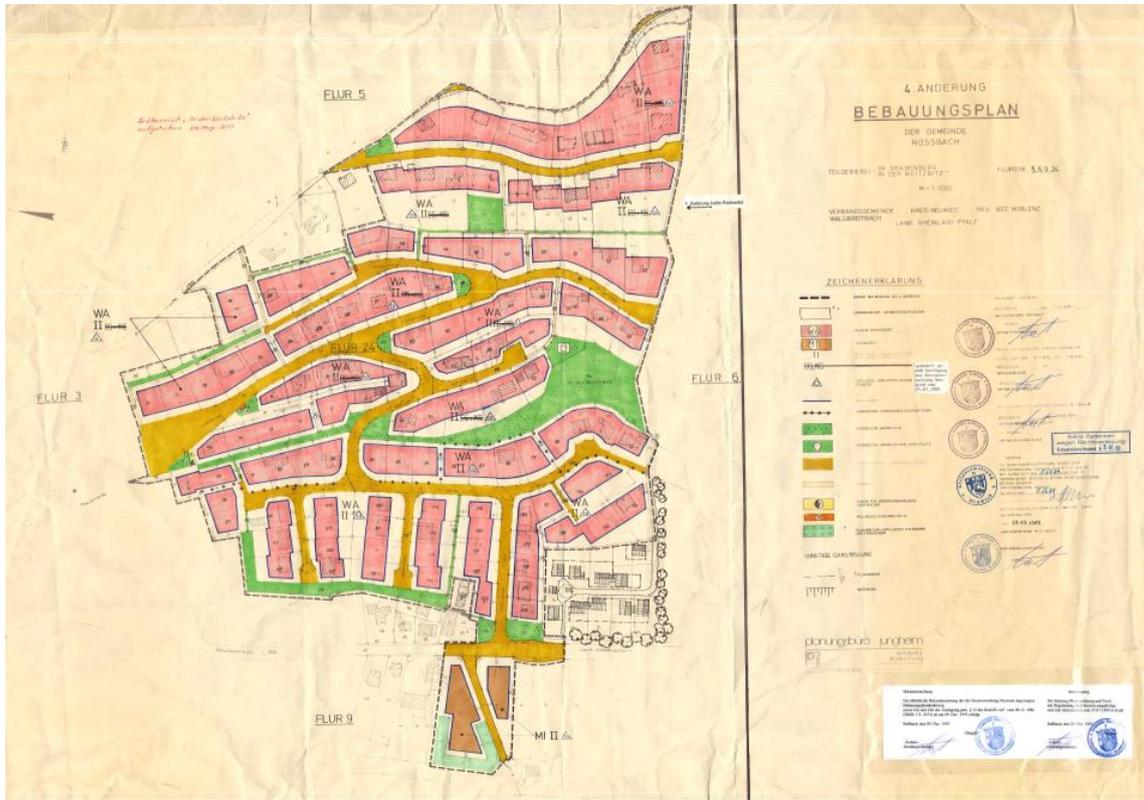
5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“  
Lageübersicht, Luftbildausschnitte und Inhaltsverzeichnis  
Bearbeitungsstand: 29. August 2024

---

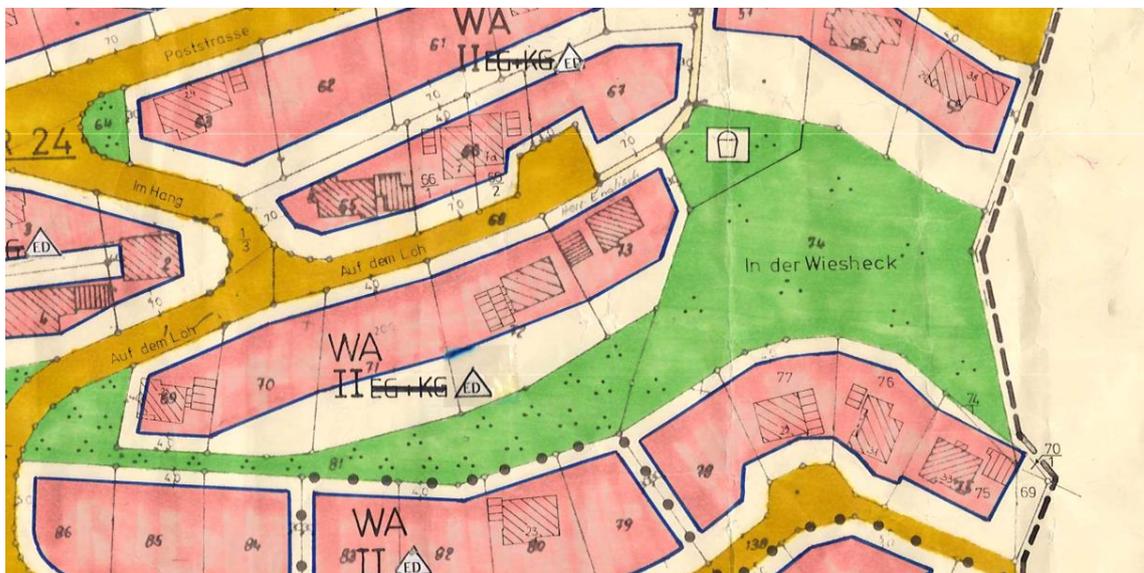


Luftbildausschnitt (Quelle LANIS RLP)

5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“  
 Lageübersicht, Luftbildausschnitte und Inhaltsverzeichnis  
 Bearbeitungsstand: 29. August 2024

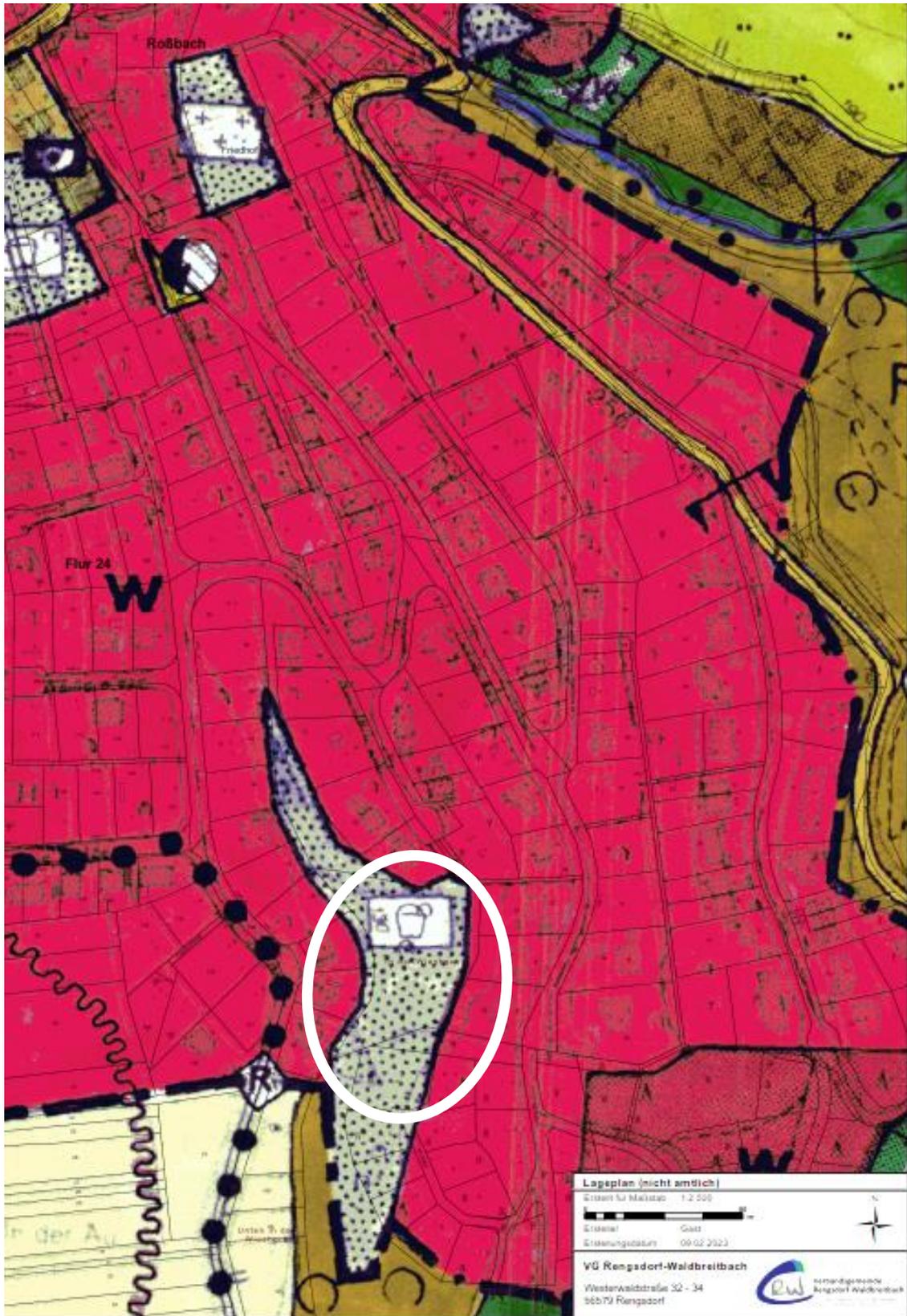


4. Änderung von 1989



Auszug aus der 4. Änderung von 1989

5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“  
Lageübersicht, Luftbildausschnitte und Inhaltsverzeichnis  
Bearbeitungsstand: 29. August 2024



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

<b>I. Hinweise</b> .....	I-1
A. Rechtsgrundlagen .....	I-2
B. Bestandteile der Planung .....	I-3
C. Verbindlichkeit der Plandarstellungen .....	I-3
D. Festsetzungen .....	I-3
E. Hinweise .....	I-8
<b>II. Begründung</b> .....	II-1
A. Verfahren .....	II-2
B. Anlass und Begründung der Änderungen.....	II-2
C. Naturschutzrechtliche Belange.....	II-5
D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-14

## **5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“**

**Ortsgemeinde Roßbach**  
Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach  
Kreis Neuwied

### **I. Hinweise**

## A. 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)

## **B. Bestandteile der Planung**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:  
Planurkunde, Hinweise und Begründung.

## **C. Verbindlichkeit der Plandarstellungen**

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.

## **D. Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Stammpplanes und der bisherigen Änderungen bleiben mit Ausnahme der in der Planurkunde zu dieser 5. Änderung enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen unberührt. Wie bei der umgebenden Bebauung sind gemäß Eintragung in der Planzeichnung Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

E. Festsetzungen der 4. Änderung von 1889

- 2 -

B) Bestandteile

Bestandteile des Bebauungsplanes sind eine Planurkunde sowie textliche Festsetzungen.  
Eine Begründung ist beigelegt.

C) Verbindlichkeit der zeichnerischen Darstellungen

Die zeichnerischen Darstellungen sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich. Soweit keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm - abgegriffen werden.

D) Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-6 BauNVO werden nicht zugelassen.

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO  
Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse  
Im gesamten Geltungsbereich ist die II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze ~~in Hanglage bestehend aus ~~Bed- und talseitig ausgebautem~~ Untergeschoß~~ festgesetzt, soweit die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten werden.

Grundflächenzahl (GRZ)/Geschoßflächenzahl (GFZ)  
Die GRZ wird mit 0,35, die GFZ mit 0,70 festgesetzt.  
Die Mindestgrundfläche eines Wohngebäudes beträgt 60 qm.

geänd. / ge  
mäß Ver-  
fügung der  
Kreisver-  
waltung Neu-  
wied vom  
05.07.1989

III. überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die Bautiefe mind. 7,0 m und max. 16,0 m.

IV. Mindestmaße für Größe und Breite der Grundstücke

Bei der Neubildung von Grundstücken sind die folgenden Mindestmaße einzuhalten:

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 5.07.89

- 3 -

- 3 -

- a) Einzelhausbebauung  
Baugrundstück mind. 500 qm  
Straßenfront in Hanglage mind. 20,0 m  
Straßenfront in Tallage mind. 18,0 m
- b) Doppelhausbebauung  
Baugrundstück mind. 400 qm  
Straßenfront mind. 12,50 m

V. Stellplätze und Garagen

Garagen oder Einstellplätze sollen nach Möglichkeit im Wohngebäude untergebracht werden. Außerhalb des Wohngebäudes bei Einzelhäusern können sie nur auf einer Bauwichseite errichtet werden; bei Doppelhausbebauung sind sie in den seitlichen Bauwichen unzulässig.

Der Mindestabstand (Stauraum) vor Garagentoren zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,0 m.

VI. Höhenlage der baulichen Anlagen

Der Erdgeschoßfußboden darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei Geländegleichheit nicht mehr als 0,40 m über höchster Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen. Sofern aus entwässerungstechnischen Gründen eine größere Sockelhöhe erforderlich ist, muß das Gelände bis 0,40 m unterhalb des Erdgeschoßfußbodens straßenseitig aufgefüllt werden.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,40 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gefälle hinausragen.

VII. Grünordnerische Festsetzungen

Die Bebauung der im Plan durch entsprechende Planzeichen dargestellten Flächen soll wahlweise mit Gehölzen gem. der Artenliste im Anhang durchgeführt werden.

Die Bepflanzung hat zu 30 % mit Bäumen zu erfolgen.

Die Realisierung der Bepflanzung hat spätestens im Zuge der Bebauung des Grundstücks zu erfolgen.

E) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neustadt, 5.07.24

I. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind vorrangig natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.

Die oberirdische Lagerung von Tanks und Flüssigkeitsbehältern ist unzulässig.

- 4 -

- 4 -

## II. Dachform und Dachgestaltung

Es sind auf Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Die Mindestdachneigung beträgt

- a) im Bereich der Hanglage 18 Grad
- b) im Bereich der Tallage 18 Grad, sofern es sich um eine 2-geschossige Bebauung - bestehend aus einem Erd- und Obergeschoß - handelt; bei 1-geschossiger oder 2-geschossiger Bebauung - bestehend aus einem Erd- und Dachgeschoß - 38 Grad.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf der Abstand zwischen hoch- und tiefliegendem First 1,20 m nicht überschreiten.

In Hanglage wird die Firstrichtung parallel zum Hang festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe - gemessen über Oberkante Erdgeschoßfußboden - beträgt

- a) im Bereich der Hanglage 6,50 m
- b) im Bereich der Tallage 9,20 m

Drempel sind mit Ausnahme bei Walmdächern bis zu max. 0,80 m zulässig, sofern die max. Firsthöhe eingehalten wird.

Dachaufbauten sind im Bereich der Hanglage unzulässig; ansonsten in ihrer Länge bis auf 2/3 der Dachlänge bei einem Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden bzw. vom Gratsparren an der engsten Stelle zu beschränken.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

## III. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur durch Zäune und lebende Hecken in einer Höhe bis zu 0,80 m zulässig.

- 5 -

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 5. 07. 89

5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“

Hinweise

Bearbeitungsstand: 29. August 2024 - Seite I-7

- 5 -

Anhang:  
-----

Artenliste zur Bepflanzung gem. den grünoerderischen Festsetzungen

Bäume  
-----

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Malus sylvestris	-	Holzapfel

Großsträucher  
-----

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche

Wildrosen  
-----

Rosa multiflora (weiß)  
Rosa rubiginosa (rot)  
Rosa canina (rosa)  
Rosa rubifolia (hellrot)  
Rosa rugosa (rosarot)

Planungsbüro  
Achim Jungheim

5340 Bad Honnef 6  
Telefon (02224) 81342

Bearbeitet:  
-----

Planungsbüro Jungheim  
5340 Bad Honnef 6, den 14.01.1988

Anerkannt:  
-----

Ortsgemeinde Roßbach  
5461 Roßbach, den 27. JAN. 1988



-----  
Ortsbürgermeister

Keine Bedenken  
wegen Rechtsverletzung  
Kreisverwaltung Neuwied, 5. 07. 89

## F. Hinweise

### **Artenschutz**

#### VM 1: BAUZEITENREGELUNG – GEHÖLZFÄLLUNGEN, RODUNGEN, HÖHLENSUCHE

Die Gehölze im Plangebiet bieten potenzielle Brutplätze für häufige und nicht gefährdete Vogelarten. Um die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden, dürfen keinerlei Gehölzrodungen während der Fortpflanzungs- und Ruhezeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sämtliche Rodungen und Fällarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Baumfällungen sind die stärkeren Bäume (> 30 cm Brusthöhendurchmesser) durch eine fachkundige Person auf größere Höhlungen mit Eignung für Fledermaus(winter)quartiere zu kontrollieren.

#### VM 2: VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG AN GLASFRONTEN

Sollten großflächige Glasfronten errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag wirksame Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu können bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser oder feste vorgelagerte Konstruktionen verwendet werden. Grundsätzlich sollte auf große Glasflächen und Über-Eckverglasungen verzichtet werden. Nachfolgend sind beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

#### VM 3: SCHAFFUNG / ERHALT VON DUNKELBEREICHEN

Da Fledermäuse bevorzugt in lichtarmen Bereichen jagen und Lichtsmog auch ein großes Problem für andere Tiergruppen wie Insekten und Vögel darstellt, sind dunkle Bereiche durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement zu erhalten. Mögliche Maßnahmen betreffen die Ausrichtung der Leuchtkörper, die Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte und Betriebszeiten. Für die Lichtfarbe und den Frequenzbereich eignen sich LED-Leuchten mit neutral-weißem zu warm-weißem Licht (unter 3.300 K), welche die besonders anlockende Strahlung im UV-Bereich (unter 380 nm Wellenlänge) nicht entstehen lassen. Zudem besitzen diese gegenüber herkömmlichen Quecksilberdampflampen eine über 80 % geringere Anlockwirkung auf Insekten (Eisenbeis & Eick 2011). Insbesondere an dem an das Plangebiet angrenzenden Waldrand, der ein geeignetes Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellt, sollen durch dieses Beleuchtungsmanagement dauerhaft ökologisch wertvolle Dunkelbereiche erhalten bleiben.

## **Bauarbeiten und Denkmalschutz**

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege sind keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine.

1. 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.

2. Absatz 1 entbindet nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. 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.

Die Punkte 1 - 3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (4 Wochen vorher) anzuzeigen. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an Telefon 0261 6675-3032.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen 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 der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Die Forderungen des Bodenschutzes (wie z.B. BBodSchG, BBodSchV, BauGB und LBauO) sind zu beachten.

#### 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. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden sich auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Zur Erhaltung und Förderung der Versickerungsleistung sollen die Befestigungen von Stellplätzen, Zuwegungen und Freiflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise erfolgen. Hierzu zählen z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster und breitfugiges Pflaster. Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wird empfohlen. Sofern eine Versicherung von Oberflächenwasser erfolgen soll, muss dies über die belebte Bodenzone und möglichst breitflächig erfolgen.

Bei der potenziellen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben des „Leitfadens flächenhafte Niederschlagswasser-Versickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden“ (Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heft 208/98) zu berücksichtigen.

Sollten sich bei Bauvorhaben Indizien für Altbergbau zeigen, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers für eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Dem Landesamt für Geologie und Bergbau liegen keine Informationen zum Radonpotenzial im Plangebiet vor.

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September).

Der Planbereich kann am Trinkwasser-Leitungsnetz der Straße „Auf dem Löh“ angeschlossen werden.

Im Rahmen der Wasserversorgung wird der „Grundschutz“ sichergestellt (48 cbm/Std). Ein darüberhinausgehender, besonderer „Objektschutz“ ist vom Eigentümer bzw. Maßnahmenträger sicherzustellen (Brandweiher, Löschwassertanks o.a.).

In dem Planbereich befindet sich ein Mischwasserkanal, der die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer abführen kann. Die Schmutzwasserentwässerung im Freispiegelabfluss des gesamten Plangebietes ist, von der Art der Bebauung abhängig, möglich. Ggfs. sind die Errichtungen von privaten Schmutzwasserhebeanlagen notwendig.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m verlegt. Aktuelle Pläne sind über die Planauskunft: [planauskunft mitte@telekom.de](mailto:planauskunft mitte@telekom.de). Es besteht die Möglichkeit, Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich. In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist der u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung von Arbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom verwiesen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase ergeben, dass Kabel verlegt oder verändert werden müssen, ist die Telekom zu informieren, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch einen von ihr nicht beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig. Der Unternehmer hat vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt. Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, die Telekom zu informieren.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BBI, Herrn Gediga, Phillipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: [Thomas.Gediga@telekom.de](mailto:Thomas.Gediga@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, BBI, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: [Daniel.Wagner02@telekom.de](mailto:Daniel.Wagner02@telekom.de)).

## **Auswahl heimischer Laubgehölze für Bepflanzungen**

### Bäume I. Ordnung

- Bergahorn - *Acer pseudoplatanus*,
- Esche - *Fraxinus excelsior*,
- Rotbuche - *Fagus sylvatica*,
- Stieleiche - *Quercus robur*,

### Bäume II. Ordnung

- Eberesche - *Sorbus aucuparia*,
- Feldahorn - *Acer campestre*,
- Hainbuche - *Carpinus betulus*,
- Salweide - *Salix caprea*,
- Schwarzerle - *Alnus glutinosa*,
- Vogelkirsche - *Prunus avium*,

### Heimische Sträucher

- Gewöhnliche Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*,
- Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*,
- Hasel - *Corylus avellana*,
- Hundsröse - *Rosa canina*,
- Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*,
- Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*,
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*,
- Weißdorn-Arten - *Crataegus spec..*

## **5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“**

**Ortsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach**  
Verbandsgemeinde Roßbach  
Kreis Neuwied

## **II. Begründung**

## A. Verfahren

Die Ortsgemeinde Roßbach hat in öffentlicher Sitzung am 07.02.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht am ....., fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Mail/Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Rengsdorf-Waldbreitbach vom 07.07.2023 statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am ....., fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt. Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Mail/Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Rengsdorf-Waldbreitbach vom ..... statt.

Zu den eingegangenen Anregungen hat die Ortsgemeinde Roßbach in öffentlicher Sitzung am ..... entsprechende Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss getroffen.

## B. Anlass und Begründung der Änderungen

Die Ortsgemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan „Im Gräbenberg“ zu ändern. Hierzu soll ein als Grünfläche/Spielplatz ausgewiesener Bereich der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Ortsgemeinde beabsichtigt das im Eigentum stehende Grundstück „In der Wiesheck“ teilweise als Wohngebiet zu erschließen und festzusetzen.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 10.01.2022 über eine mögliche Erweiterung beraten. Der Ausschuss hat den Empfehlungsbeschluss gefasst, die gesamte Parzelle 74/2 im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Bei der Umsetzung der Planung sind insbesondere die Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes sowie die gesicherte Erschließung im Hinblick auf den Verkehr und eine geordnete Behandlung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

Nach dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung sollten durch eine Verlängerung der Straße „Auf dem Löh“ um etwa 85 m in südlicher Richtung drei neue/zusätzliche Baugrundstücke erschlossen werden. Für die Fortführung der Straße sollte die derzeitige Fußweganbindung zur Poststraße genutzt werden. Mit einer Breite von 4,50 m kann auf einer Länge von etwa 25 m die entstehende Engstelle als noch ausreichend bewertet werden, um die neuen Baugrundstücke funktionsgerecht zu erschließen. Im südlichen Anschluss an die Verengung zwischen den bebauten Grundstücken Vor der Löh 10 und 11 sollte die neue Straße auf 6 m aufgeweitet werden. Am südlichen Ende war eine Wendemöglichkeit, u.a. für die Abfallentsorgung vorgesehen, auf der

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“

Begründung

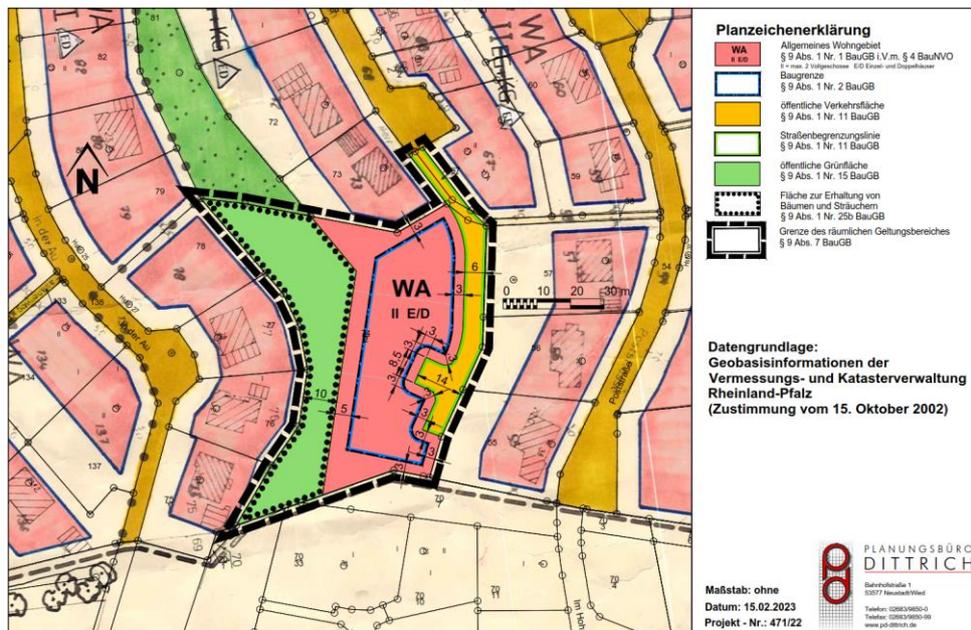
Bearbeitungsstand: 29. August 2024 - Seite II-3

Fahrzeuge bei möglichst geringem Platzbedarf mit einmaligem Zurücksetzen wenden können. Die Form der gewählten Wendeanlage minimierte nicht nur den dafür erforderlichen Flächenbedarf, sondern ließ sich auch leichter in das abschüssige Gelände einpassen, im Vergleich zu herkömmlichen Wendeanlagen, die sich eher für ebenes Gelände eignen.

Zu den westlich bebauten Grundstücken sollte die neuen Bauplätze einen Abstand von mindesten 10 m einhalten. Auf diesen Flächen, die weiterhin als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden sollten, sollten vorhandene Gehölze erhalten bleiben, soweit dies die Verkehrssicherungspflicht zulässt.

Baugrenzen sollten einen Abstand der Gebäude von 5 m zur westlichen Grünfläche und 3 m zur Erschließung und der nördlichen und südlichen Abgrenzung des Änderungsbereiches vorgeben.

### Bebauungsplan "Im Gräbenberg" - Ortsgemeinde Roßbach 5. Änderung gem. § 13a BauGB



Planung zur frühzeitigen Beteiligung vom 15.02.2023

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung sowie im Rahmen der weiteren Planung haben sich dann einige relevante Planungsbelange ergeben, die zu einer deutlichen Veränderung der Planung in der nunmehr vorliegenden Fassung geführt haben.

Zunächst wurde seitens der Verbandsgemeindewerke in Frage gestellt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zu geführt werden kann und es sollte eine Versickerung auf den Grundstücken geprüft werden.

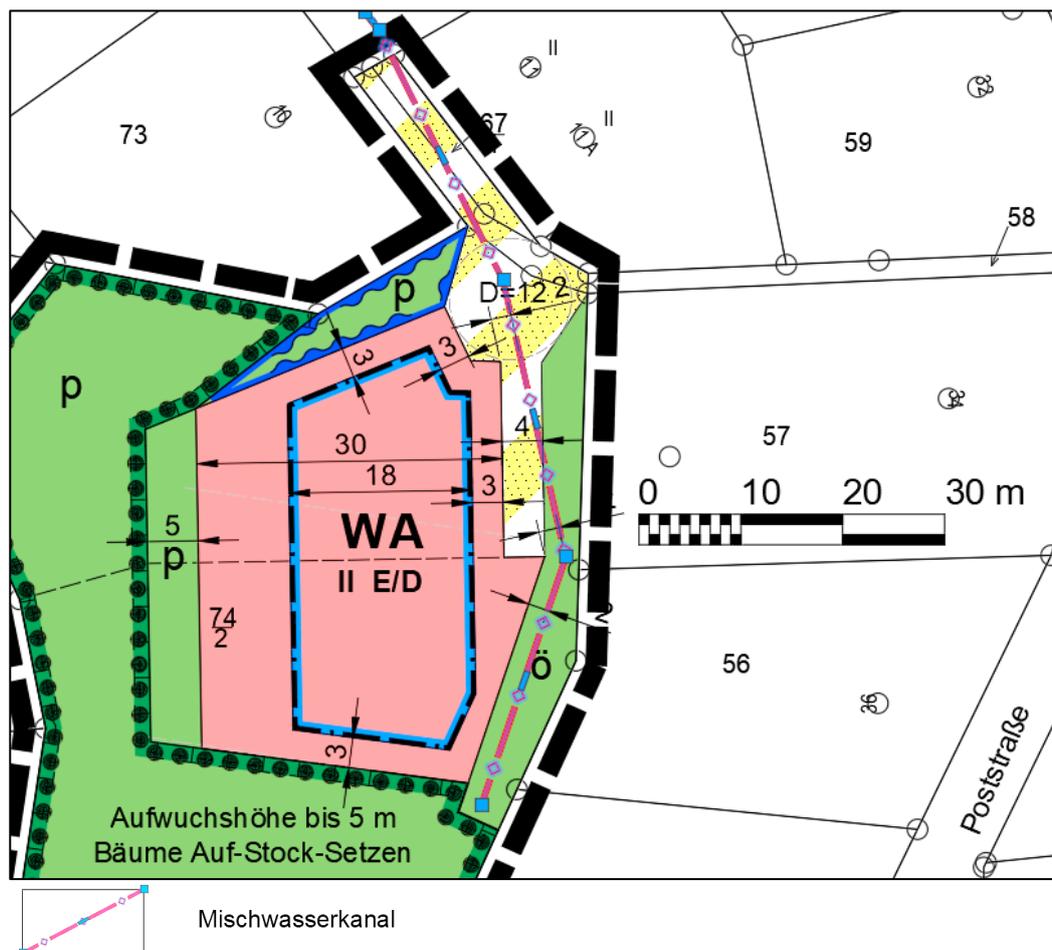
## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“

Begründung

Bearbeitungsstand: 29. August 2024 - Seite II-4

Die Untersuchungen von Dr. Hennig im November 2023 kamen jedoch zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet bis über die Tiefe von 3 m hinaus ein ganz überwiegend schluffiger Boden aus Löss ansteht. Dieser weist einen kf-Wert von nur wenig mehr als  $10^{-8}$  m/s auf und ist damit nur „schwach durchlässig“. Der im Labor gemessene kf-Wert liegt um zwei Zehnerpotenzen unter der Anforderung des Arbeitsblattes A 138. Außerdem sind Anzeichen von Staunässe vorhanden. Es ist somit davon auszugehen, dass auf dem untersuchten Grundstück kaum eine Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser realisiert werden kann. Dies trifft insbesondere auch deshalb zu, weil der anstehende Boden sehr wasserempfindlich ist und gegenüber der Situation *in situ* bei Befeuchtung und Bearbeitung zur Verschlammung neigt, wodurch die Wasserdurchlässigkeit absinkt.

Letztlich haben die Verbandsgemeindewerke zugestimmt, bei reduzierter Verkehrsfläche und nur zwei Bauplätzen Niederschlagswasser, voraussichtlich nur gedrosselt, in den vorhandenen Mischwasserkanal einleiten zu dürfen. Der im Plangebiet vorhandene Kanal soll weiterhin auf öffentlichen Flächen liegen. Die geplanten privaten Grundstücksflächen sollen entsprechend angepasst werden.



Lage des vorhandenen Kanals

Seitens der Verbandsgemeindewerke wurde am 25.02.2024 bestätigt, dass die Entwässerung des Plangebietes „Im Gräbenberg“ - 5. Änderung in das Abwasserbeseitigungskonzept der VG Rengsdorf-Waldbreitbach eingebunden werden kann – dies dann im Mischsystem. Hierfür sind folgende Einschränkungen/Bedenken zu nennen:

Die SGD-Nord muss hier ausnahmsweise einer Ableitung im Mischsystem zustimmen, da ein Trennsystem durch die VG-Werke nicht zur Verfügung gestellt werden kann. Alternativ bleibt nur die dezentrale Versickerung auf den Grundstücken. Es ist eine absolute Versiegelung von max. 35% in Summe über die gesamte, neue B-Plan-Fläche zulässig. Die Ortsgemeinde ist mitverantwortlich, dass durch diese Art der Erschließung (Mischsystem) die hydraulische Belastung in unterhalb gelegenen Ortsteilen zunimmt. Die bisherigen Reserven für stärkere Regenereignisse und veränderte Berechnungsansätze gehen im Netz verloren.

### C. Forstliche Belange

Das Forstamt Dierdorf hat in seiner Stellungnahme von 26.07.2023 insbesondere die Themen Rodung von Wald (Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz RLP) und Sicherheitsabstand zum Wald thematisiert.

*Die gesamte Parzelle ist aktuell Wald in Westhanglage. Sie ist Teil der Abteilung 4 e des Gemeindewaldes Roßbach, die von Süden keilförmig in die Ortslage Roßbach hineinragt. Auf der Parzellen-Teilfläche im Osten (ca. 3000 Quadratmeter), die als Verkehrsfläche und Wohngebiet geplant ist, wächst derzeit ein Laubmischwald. Er besteht aus 54 bis 64-jährigen Roterlen, Hainbuchen, Buchen und Vogelkirschen. Die Oberhöhe der Bäume beträgt derzeit rund 20 bis 25 Meter. Durch das Gerichtsurteil des OVG vom 24. 05. 2017 wird bestätigt, dass eine Baugenehmigung auf einer Waldfläche nicht erteilt bzw. ein Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann, wenn nicht vorher die vorrangige Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 LWaldG durch das Forstamt - unter Beteiligung der betroffenen Behörden - genehmigt wurde (Schlusspunkttheorie). Dem Forstamt muss ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart mit kartographischer Darstellung (auch digital) der umzuwandelnden Teilfläche vorgelegt werden. Sofern ein Bescheid erlassen wird, wird die Karte Teil des Bescheides. Sofern Wald unvermeidbar in Anspruch genommen werden muss, ist der Eingriff nach § 14 LWaldG grundsätzlich im Flächenverhältnis 1:1 auszugleichen, d.h. eine andere, gleichgroße Fläche ist im Naturraum - in diesem Falle „Westenwald“ – neu aufzuforsten. Gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten vom 09.10.2014 AZ: 105-63310/2012-3#114 besteht in Landkreisen, deren Bewaldungsprozent über 35% liegt, die Möglichkeit eine der Ersatzaufforstung äquivalenten Ausgleichszahlung zu leisten, d.h. der Antragsteller zahlt den Betrag den eine Ersatzaufforstung incl. Sicherung der Kultur (5-8 Jahre) kosten würde. Der Landkreis Neuwied ist zu über 35 % bewaldet, sodass von dieser Möglichkeit*

*Gebrauch gemacht werden kann. Die Höhe der Ausgleichzahlung liegt je nach Art und Qualität des umgewandelten Waldes zwischen 15.000 und 25.000 €. Im vorliegenden Fall wird der Verlust der Waldfunktionen auf 0,3 ha mit 6.000,- € veranschlagt, die vom Antragsteller(in) zu zahlen sind, sofern die Änderung der Bodennutzungsart genehmigungsfähig ist.*

*Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung - insbesondere Wohnbebauung an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 - 35 m anzunehmen. Besondere Umstände des Einzelfalles können eine Verringerung oder auch eine Vergrößerung des Mindestabstandes gebieten. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Baumbewuchs bei weiterem durchschnittlichen Wachstum voraussichtlich erreichen wird (Endbestandshöhe).*

*Aus räumlichen Gründen ist auf dieser Parzelle wohl kein größerer Abstand der Gebäude zum Waldstreifen im Westen möglich.*

*Ein großes Problem bei der Erhaltung der westlichen Parzellenteilfläche als öffentliche Grünfläche (Wald) ist allerdings, dass diese nach einer erfolgten Umsetzung des Bebauungsplanes für entsprechende Pflegearbeiten zukünftig weder von oben (Osten) noch von unten (Westen) zugänglich ist. Dies stellt ein erhebliches Problem für die Verkehrssicherung und damit den Verkehrssicherungspflichtigen (Gemeinde) dar.*

---

Um den forstlichen Belangen gerecht zu werden, fand am 24.07.2024 ein gemeinsamer Ortstermin mit Verwaltung, Planer und dem zuständigen Revierförster statt. Im Ergebnis wurde die Planung deutlich verändert. Der Gehölzbestand um die beiden Baugrundstücke wurde in den Geltungsbereich aufgenommen und von öffentlicher in private Grünfläche geändert. Bäume und Sträucher sind grundsätzlich zu erhalten. Bäume sind ab 5 m Höhe Auf-Stock zu setzen. Damit können die künftigen Grundstückseigentümer selbst für die Verkehrssicherung sorgen.

Die Fläche des Flurstücks 74/4, für die beim Forstamt eine Änderung der Bodennutzungsart beantragt werden muss, ist etwa 1.903 qm groß. Die privaten Grünflächen zur Gehölzerhaltung sind davon nicht betroffen. Den Antrag zur Änderung der Bodennutzungsart sowie das Fällen der Bäume im gesamten Plangebiet wird die Ortsgemeinde übernehmen bzw. durch den Revierförster veranlassen. Kleinere Bäume und Sträucher auf den festgesetzten Grünflächen sollen erhalten bleiben.

## D. Naturschutzrechtliche Belange

Der Änderungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“, 4. Änderung von 1889.

Das Änderungsverfahren soll nach § 13a BauGB erfolgen. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht und sich die neuen Baugrundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden. Der Geltungsbereich der Änderungen bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren erfolgt daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dazu gehört neben dem beschleunigten/vereinfachten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.

Bei Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Die Änderungen der Planung entsprechen zudem dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Ungeachtet des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, nach dem Eingriffe als bereits zulässig gelten, sind dennoch die Belange des Natur- und Artenschutzes in der weiteren Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Landschaftsökologie Dr. Claus Mückschel kommt zu folgenden Ergebnissen:

---

### *BETROFFENHEIT DER RELEVANTEN ARTEN*

#### *VÖGEL*

##### *TÖTUNGS- / VERLETZUNGSVERBOT § 44 ABS. 1 NR. 1*

*Bei einer Baufeldräumung während der Brutzeit besteht die Gefahr der Tötung oder Verletzung von noch nicht flugfähigen Jungvögeln bzw. Eiern. Adulte Tiere würden bei drohender Gefahr das Gebiet verlassen und ausweichen, so dass keine Individuen verletzt bzw. getötet werden. Um den Tatbestand der Tötung bzw. Verletzung gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist es daher notwendig, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit – also im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März des Folgejahres durchgeführt wird.*

##### *STÖRUNGSVERBOT § 44 ABS. 1 NR. 2*

*Streng geschützte Arten dürfen nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Nahrungshabitate, die z.T. beträchtliche Ausdehnung erreichen können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Die einzige nachgewiesene streng geschützte Art im Plangebiet war der Sperber. Aufgrund der Habitatstrukturen sowie der weiten Verbreitung ist als weiterer streng geschützter*

*Nahrungsgast der Grünspecht zu erwarten. Für die beiden Arten Grünspecht und Sperber stellt das Plangebiet nur einen geringen Teil ihrer Nahrungshabitate dar und besitzt daher keine essenzielle Bedeutung.*

#### **ZERSTÖRUNGSVERBOT VON FORTPFLANZUNGS- UND RUHESTÄTTEN § 44 ABS. 1 NR. 3**

*Die im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögel sind weit verbreitet, allgemein häufig und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich sowohl auf lokaler als auch auf biogeografischer Ebene in einem günstigen Erhaltungszustand, so dass Beeinträchtigungen auf Populationsebene auszuschließen sind. Habitate, auf die diese Arten bei Bedarf ausweichen können, stehen in der Umgebung in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Somit ist gewährleistet, dass die ökologische Funktion der Teillebensräume in räumlichem Zusammenhang erhalten bleibt.*

#### **SÄUGETIERE**

*Nach den Recherchen und dem Abgleich mit den Vor-Ort-Gegebenheiten kann im Plangebiet insgesamt eine planungsrelevante Art sicher auftreten. Für die Art Zwergfledermaus und für die Tiergruppe generell wird daher im Folgenden eine genauere Betrachtung durchgeführt und es werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gegeben. Grundsätzlich können die vorhandenen Quartierpotenziale von diversen Fledermausarten genutzt werden (z.B. Bartfledermäuse, Brandtfledermäuse, Braune Langohren, Graue Langohren).*

#### **REPTILIEN UND AMPHIBIEN**

*Von Tieren dieser Artengruppen gelangen keine Nachweise.*

#### **VERMEIDUNGS- UND VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

*Aufgrund der oben beschriebenen Beeinträchtigungen werden die im Folgenden beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (VM) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gefordert.*

#### **VM 1: BAUZEITENREGELUNG – GEHÖLZFÄLLUNGEN, RODUNGEN, HÖHLENSUCHE**

*Die Gehölze im Plangebiet bieten potenzielle Brutplätze für häufige und nicht gefährdete Vogelarten. Um die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern und die Tötung von immobilen Jungvögeln zu vermeiden, dürfen keinerlei Gehölzrodungen während der Fortpflanzungs- und Ruhezeit (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Sämtliche Rodungen und Fällarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Baumfällungen sind die stärkeren Bäume (> 30 cm Brusthöhendurchmesser) durch eine fachkundige Person auf größere Höhlungen mit Eignung für Fledermaus(winter)quartiere zu kontrollieren.*

#### **VM 2: VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG AN GLASFRONTEN**

*Sollten großflächige Glasfronten errichtet werden, sind zur Vermeidung von Vogelschlag wirksame Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu können bestimmte gegen Vogelschlag gesicherte Gläser oder feste vorgelagerte Konstruktionen*

verwendet werden. Grundsätzlich sollte auf große Glasflächen und Über-Eckverglasungen verzichtet werden. Nachfolgend sind beispielhaft mögliche Maßnahmen genannt: Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad (max. 15%, je nach Scheibengröße können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein), Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollen dem jeweils aktuellen Stand der Technik entsprechen.

### VM 3: SCHAFFUNG / ERHALT VON DUNKELBEREICHEN

Da Fledermäuse bevorzugt in lichtarmen Bereichen jagen und Lichtsmog auch ein großes Problem für andere Tiergruppen wie Insekten und Vögel darstellt, sind dunkle Bereiche durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement zu erhalten. Mögliche Maßnahmen betreffen die Ausrichtung der Leuchtkörper, die Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte und Betriebszeiten. Für die Lichtfarbe und den Frequenzbereich eignen sich LED-Leuchten mit neutral-weißem zu warm-weißem Licht (unter 3.300 K), welche die besonders anlockende Strahlung im UV-Bereich (unter 380 nm Wellenlänge) nicht entstehen lassen. Zudem besitzen diese gegenüber herkömmlichen Quecksilberdampflampen eine über 80 % geringere Anlockwirkung auf Insekten (Eisenbeis & Eick 2011). Insbesondere an dem an das Plangebiet angrenzenden Waldrand, der ein geeignetes Nahrungshabitat für Fledermäuse darstellt, sollen durch dieses Beleuchtungsmanagement dauerhaft ökologisch wertvolle Dunkelbereiche erhalten bleiben.

### CEF 1: INSTALLATION VON ERSATZQUARTIEREN FÜR FLEDERMÄUSE

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Quartierpotenzialen sollen Fledermausflachkästen im Gebiet installiert werden. An einzelnen Gehölzen konnten Sonderstrukturen und damit potenziell geeignete Quartiere ermittelt werden (Höhlungen, Astausfaltungen, Spalten, Risse). Nachweise oder Hinweise auf eine aktuelle Quartiernutzung (Tiere oder indirekte Nachweise, wie z.B. Kot- oder Urinspuren auf eine ehemalige Nutzung) durch Fledermäuse konnten nicht erbracht werden. Der Verlust potenzieller Quartiere (6 klar abgrenzbare Quartierpotenziale) soll durch adäquate Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Daher sollen 6 Fledermaus-Flachkästen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ausgebracht werden (Entfernung maximal 150 m).

Für den Ersatz wegfallender Quartiermöglichkeiten kann folgender Typ von Flachkasten verwendet werden:

6 x Fledermausflachkasten (Bsp.: Schwegler 1FF mit eingearbeiteter Holzrückwand D.B.P, Breite 27 x Höhe 43 x Tiefe 14 cm, wartungsfrei) zur Anbringung an frei anfliegbaren Gehölzen sowie Gebäudefassaden.

Vorzugsweise sollten die Kästen nach Süden, Osten oder Westen ausgerichtet werden, sie sollten jedoch nicht der prallen Sonne ausgesetzt werden. Generell sollten sonnige und halbschattige Standorte gewählt werden. Die Fledermäuse müssen die Kästen frei anfliegen können d.h. es sollten keine Äste oder andere

*Gegenstände vor das Anflugbrett ragen (freier An- und Ausflug). Die fachgerechte Umsetzung der angeführten Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sollte durch eine fachlich ausgewiesene Person/ ökologische Baubegleitung flankiert werden. Durch die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen) werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen, so dass keine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten nach § 45 BNatSchG notwendig ist.*

#### *AUSNAHMEPRÜFUNG NACH §45 BNATSCHG*

*Von einer naturschutzfachlichen Ausnahmeprüfung nach §45 BNatSchG kann im vorliegenden Fall abgesehen werden, da die prognostizierten Verbotstatbestände durch Vermeidungsmaßnahmen hinreichend verringert werden können, so dass die Tatbestände unter die Erheblichkeitsschwelle im Sinne des BNatSchG fallen.*

#### *ZUSAMMENFASSUNG DER NOTWENDIGEN MASSNAHMEN*

*Durch die Planung werden keine planungsrelevanten Vogelarten betroffen. Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen vorliegen werden.*

- *Durchführung von Rodungen und Fällarbeiten nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Vor Beginn der Baumfällungen sind die stärkeren Bäume (> 30 cm Brusthöhendurchmesser) durch eine fachkundige Person auf größere Höhlungen mit Eignung für Fledermauswinterquartiere zu kontrollieren.*
- *Bei Einsatz großflächiger Glasfronten sind wirksame Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag zu ergreifen*
- *Schaffung und Erhalt von Dunkelbereichen durch entsprechendes Lichtmanagement. Hierdurch wird Lichtsmog vermieden, der sich negativ auf Fledermäuse und verschiedene Insekten- und Vogelarten auswirkt*
- *Installation von Ersatzquartieren für Fledermäuse*

*Durch die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt, so dass keine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten nach § 45 BNatSchG notwendig ist.*

---

Die aufgeführten Maßnahmen zur Baufeldräumung bzw. Gehölzrodung (VM1) und Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (CEF1) werden seitens der Ortsgemeinde Roßbach als derzeitigen Eigentümer veranlasst. Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

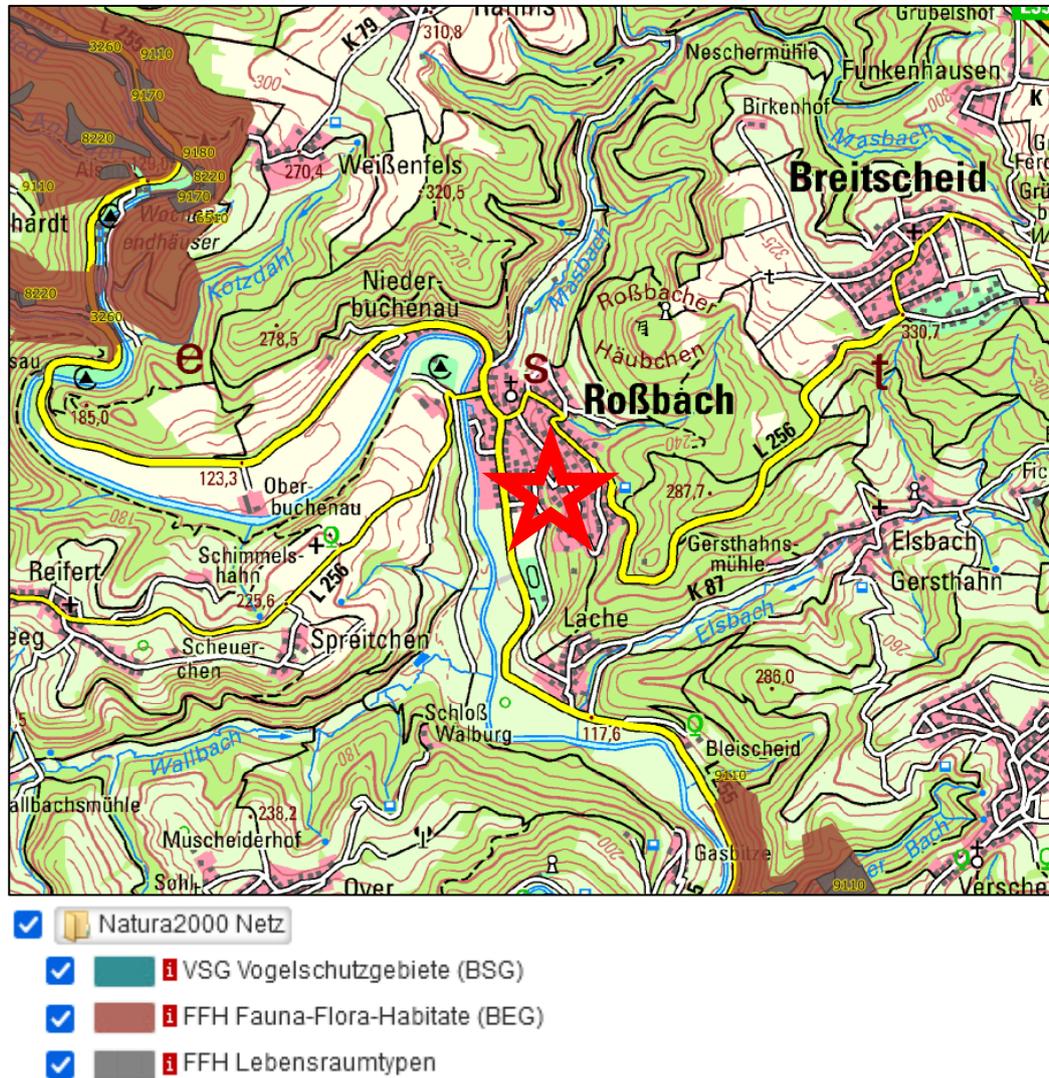
Die Vorschläge zur Vermeidung von Vogelschlag (VM2) und unnötigen Lichtmissionen (VM3) ergeben sich aus den allgemeinen Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 und 44) und bedürfen ebenfalls keiner

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“

Begründung

Bearbeitungsstand: 29. August 2024 - Seite II-11

bauleitplanerischen Festsetzung. Die Maßnahmen werden in die Hinweise aufgenommen.



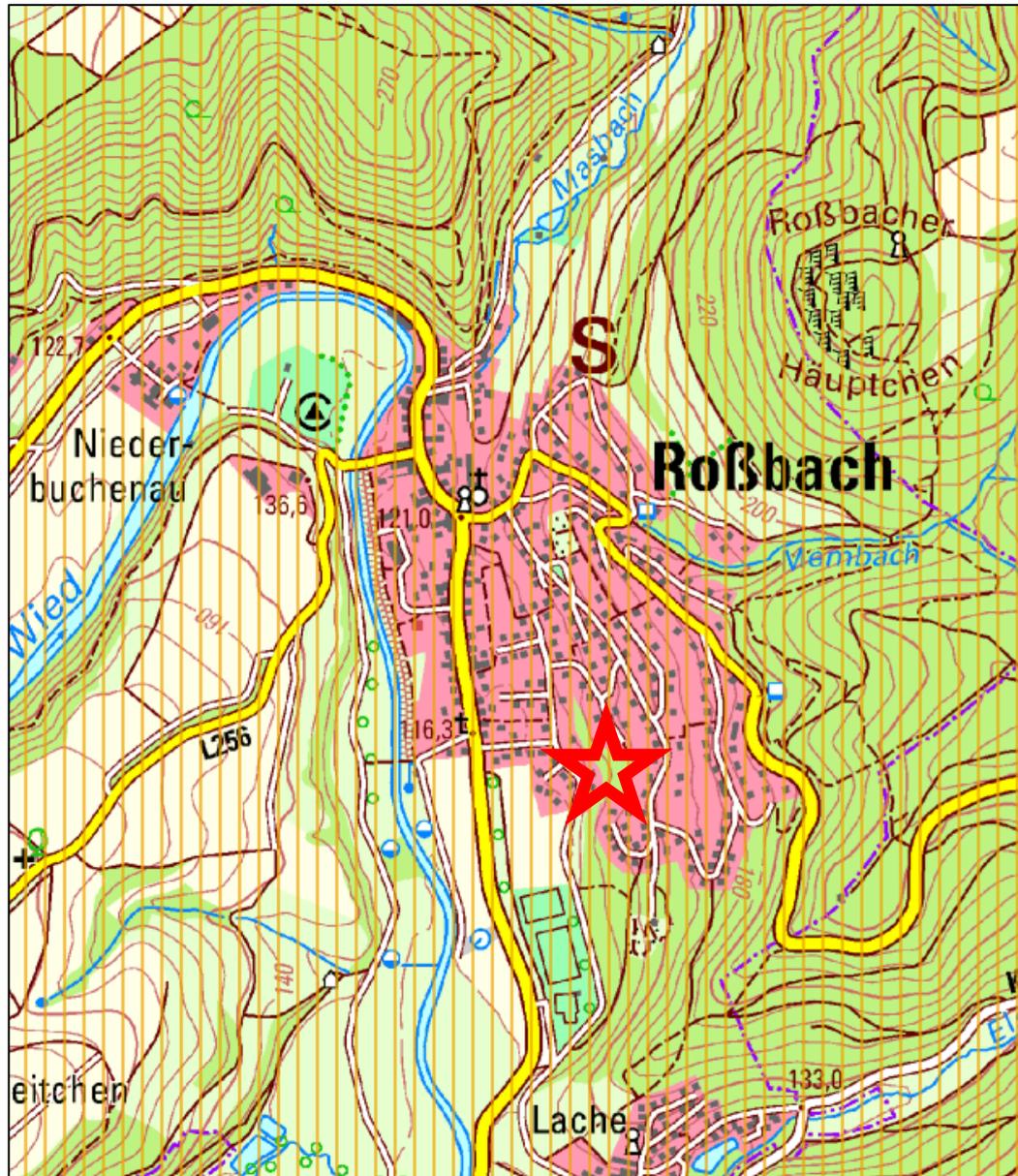
Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Natura 2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das FFH-Gebiet FFH-7000-016 „Felsentäler der Wied“ befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung.

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“

Begründung

Bearbeitungsstand: 29. August 2024 - Seite II-12



-  Nationale Schutzgebiete
-  **i** NSG (Naturschutzgebiete)
-  **i** Naturpark
-  **i** Naturparkzonen
-  **i** LSG (Landschaftsschutzgebiete)
-  **i** ND (Naturdenkmale) (Polygon)
-  **i** ND (Naturdenkmale) (Punkt)
-  **i** LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Polygon)
-  **i** LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Punkt)

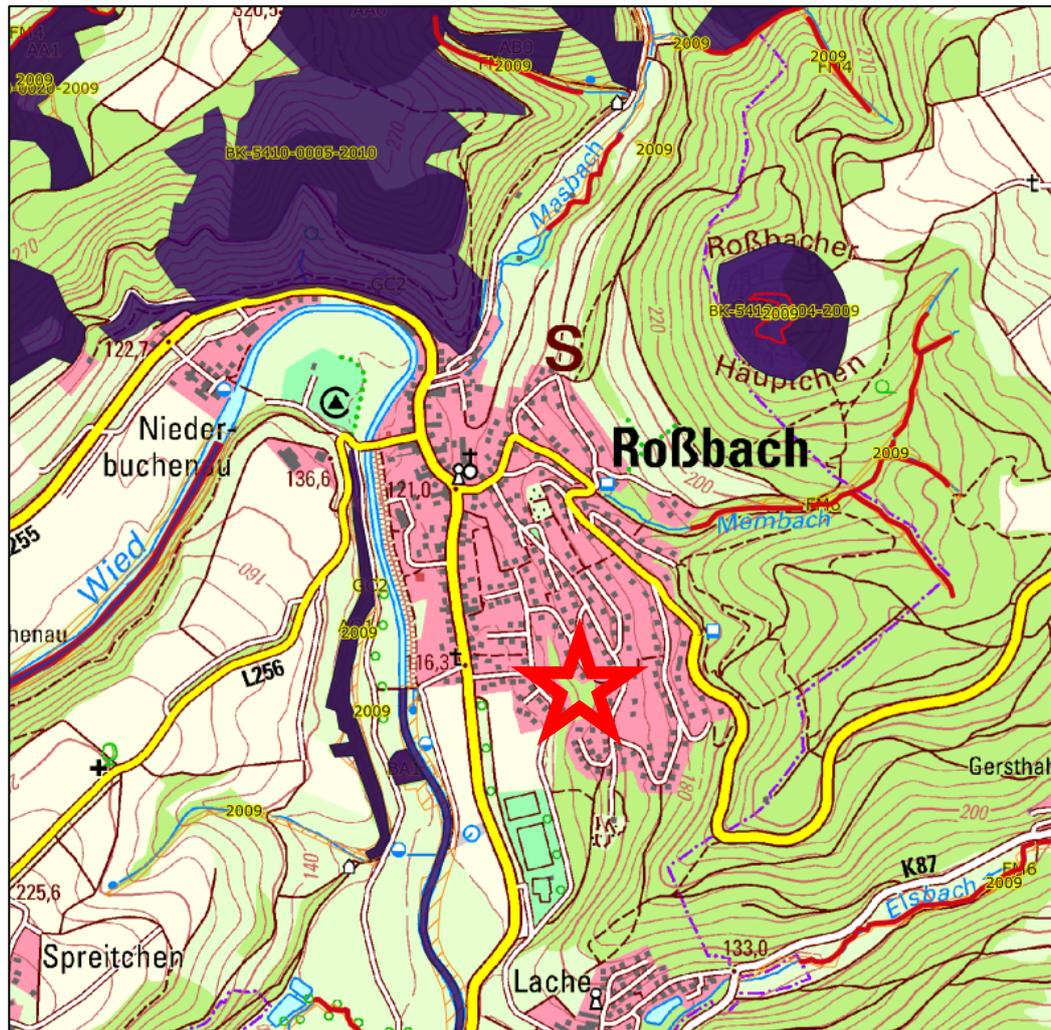
Nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Roßbach liegt im Naturpark Rhein-Westerwald, jedoch nicht in einer Kernzone.

## 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräbenberg“

Begründung

Bearbeitungsstand: 29. August 2024 - Seite II-13



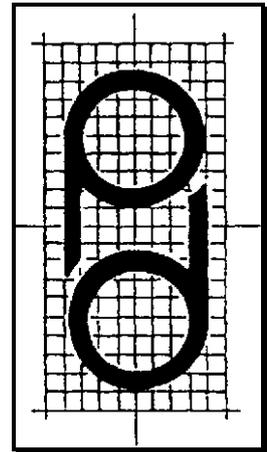
- Biotopkataster
  - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (unvollständig)
    - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Polygon)
    - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Linie)
    - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Punkt)
  - Biotopkomplexe
    - BK (Polygon)
    - BK (Polygon) Beschriftung
    - BK (Linie)
    - BK (Linie) Beschriftung
    - BK (Punkt)
    - BK (Punkt) Beschriftung

Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Geschützte oder kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet:



Planungsbüro Dittrich  
Bahnhofstrasse 1  
53577 Neustadt (Wied)

Anerkannt:

Roßbach, den .....

Ortsbürgermeister

.....

.....