

Bebauungsplan

" Nördlich der Eisenbahnlinie II "



der Ortsgemeinde Urmitz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Ortsgemeinde: Urmitz
Gemarkung: Urmitz
Flur: 6 und 7

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: Oktober 2025

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



Verbandsgemeinde: Weißenthurm

Gemarkung: Urmitz

Flur:

6 und 7

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	6
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	6
1.2 Verfahrensübersicht.....	8
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	9
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	9
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	9
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	10
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	11
1.4.4 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung.....	12
1.4.4.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Alternativenprüfung.....	12
1.4.4.2 Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP.....	25
1.4.4.3 Hochwasser und Starkregen.....	36
1.5 Fachplanungen.....	39
1.5.1 Schutzgebiete.....	39
1.5.2 Straßenplanungen.....	39
1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	39
1.5.4 Denkmalschutz.....	39
1.5.5 Geologische Vorbelastungen.....	40
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse.....	41
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis.....	41
1.6.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Gehölze im Plangebiet.....	41
1.6.3 Altablagerungen.....	41
1.6.4 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	43
1.7 Darlegung der Planinhalte.....	44
1.7.1 Städtebauliche Ziele.....	44
1.7.2 Geplante Art der Nutzung.....	44
1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung, innere Erschließung und Aufteilung.....	46
1.7.4 Geplante Ver- und Entsorgung.....	47
1.7.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	47
1.7.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	48
1.7.7 Gestaltung.....	48
1.7.8 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	48
1.7.9 Hinweise.....	48
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	49
1.8.1 Flächenbilanz.....	49
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	49
1.8.3 Kostenschätzung.....	49
2 Umweltbericht	50
2.1 Einleitung.....	50
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.....	51
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden.....	52
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung.....	52
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	54
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	55
2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches.....	58
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen.....	59
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	61
2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	61
2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	72

2.2.2	Schutzgut Boden.....	74
2.2.2.1	Beschreibung Schutzgut Boden.....	74
2.2.2.2	Bewertung Schutzgut Boden	76
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	76
2.2.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser.....	76
2.2.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	79
2.2.4	Schutzgut Klima/Luft.....	79
2.2.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft.....	79
2.2.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....	80
2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	80
2.2.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschaft	80
2.2.5.2	Bewertung Schutzgut Landschaft	81
2.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	82
2.2.6.1	Beschreibung Schutzgut Mensch	82
2.2.6.2	Bewertung Schutzgut Mensch	84
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	84
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	85
2.4.1	Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	86
2.4.2	Boden.....	88
2.4.3	Wasser.....	89
2.4.4	Klima/ Luft.....	90
2.4.5	Landschaftsbild.....	91
2.4.6	Mensch und Gesundheit.....	92
2.4.7	Auswirkungen auf die Fläche.....	94
2.4.8	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	94
2.4.9	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	95
2.4.10	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.....	95
2.4.11	Wechselbeziehungen.....	96
2.5	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	98
2.5.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	98
2.5.2	Schutzgut Boden.....	99
2.5.3	Schutzgut Wasser.....	99
2.5.4	Schutzgut Klima/ Luft.....	100
2.5.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	100
2.5.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	101
2.6	Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	102
2.7	Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere.....	103
2.8	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	104
2.9	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	114
2.10	Zusätzliche Angaben	119
2.10.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden	119
2.10.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	120
2.10.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	121
2.10.4	Referenzliste der Quellen	124
3	Zusammenfassende Erklärung.....	126

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes.....	6
Abbildung 2:	Luftbild	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	10
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	10
Abbildung 5:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm	12
Abbildung 6:	Gewerbepark: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	16
Abbildung 7:	Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild.....	17
Abbildung 8:	Weißenthurm: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	18
Abbildung 9:	Bassenheim: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild.....	19
Abbildung 10:	Sturzflutgefährdungskarte	37
Abbildung 11:	Altablagerungen	42
Abbildung 12:	Panoramaaufnahme aus dem westlichen Teil des Betriebsgeländes.....	60
Abbildung 13:	Lagerflächen im Osten des Werksgeländes	60
Abbildung 14:	Panoramaaufnahme aus dem nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes	60
Abbildung 15:	vegetationslose Lagerflächen/ Fahrwege im Betriebsgelände	61
Abbildung 16:	Betriebsgebäude mit Büroräumen und Werkstatt.....	62
Abbildung 17:	Fertighalle.....	62
Abbildung 18:	Beispiele für ein offenes Lager.....	62
Abbildung 19:	Beispiel für eine Förderbandanlage	63
Abbildung 20:	Pioniervegetation auf Aufschüttung	63
Abbildung 21:	lückenhafte Pionierflur.....	64
Abbildung 22:	Saumstrukturen zwischen Zufahrtsweg und Bahnstrecke.....	64
Abbildung 23:	Hochstaudenfluren auf aufgeschüttetem Natursteinmaterial.....	65
Abbildung 24:	Birkenwald	65
Abbildung 25:	Feldgehölz mit Robinien.....	66
Abbildung 26:	Gebüsch	66
Abbildung 27:	Absetzbecken	67
Abbildung 28:	Abgrabungsgewässer nördlich des Betriebsgeländes.....	68
Abbildung 29:	Ausdehnung des schutzwürdigen Biotops (unmaßstäblich).....	69
Abbildung 30:	Ausdehnung regionaler Biotopverbund (unmaßstäblich)	70
Abbildung 31:	Ausschnitt aus der Zielekarte der VBS, o.M.	71
Abbildung 32:	Ausdehnung der Altablagerungen (unmaßstäblich)	75
Abbildung 33:	Ausdehnung des Trinkwasserschutzgebiets „Koblenz-Urmitz“, ohne Maßstab.....	77
Abbildung 34:	Beispiel eines Absetzbeckens im Plangebiets.....	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	8
Tabelle 2: gewerbliche Bauflächen Bestand	13
Tabelle 3: Innenpotentiale an gewerblichen Bauflächen.....	14
Tabelle 4: Flächenbilanz.....	49
Tabelle 5: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	54
Tabelle 6: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	55
Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	72
Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	76
Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	79
Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	80
Tabelle 11: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	81
Tabelle 12: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch.....	84
Tabelle 13: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	97
Tabelle 14: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotop- und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	102
Tabelle 15: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter	103
Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:	104
Tabelle 17: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):	105
Tabelle 18: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsflächen im IST-Zustand.....	106
Tabelle 19: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand (Prognose).....	109
Tabelle 20: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	118

Anlagen

- Anlage 1: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Text zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Anlage 2: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Plan zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Anlage 3: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Faunistische Erfassungen. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Anlage 4: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Oktober 2022
- Anlage 5: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Plan zum Artenschutzfachlichen Ausgleichskonzept. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Oktober 2022
- Anlage 6: Dr. Carl Riffer Baustoffwerke GmbH & Co.KG - Antrag auf Ausnahmegenehmigung. Bearbeitung: Wasser und Boden GmbH, Boppard-Buchholz. Stand: Dezember 2022
- Anlage 7: Vollzug der Wassergesetze, Befreiung von dem Verbot gemäß § 3 Ziffer IIIA.2B der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz vom 18.03.2019
Ausgestellt: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord am 20.07.2023
- Anlage 8: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ in Urmitz. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies. Stand: 13.01.2025
- Anlage 9: Entwässerungsplanung zum Projekt Gewerbegebiet "Nördlich der Eisenbahnlinie. Bearbeitung: Faßbender Weber Ingenieure PartGmbH. Stand: Januar 2025

1 Städtebaulicher Teil:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

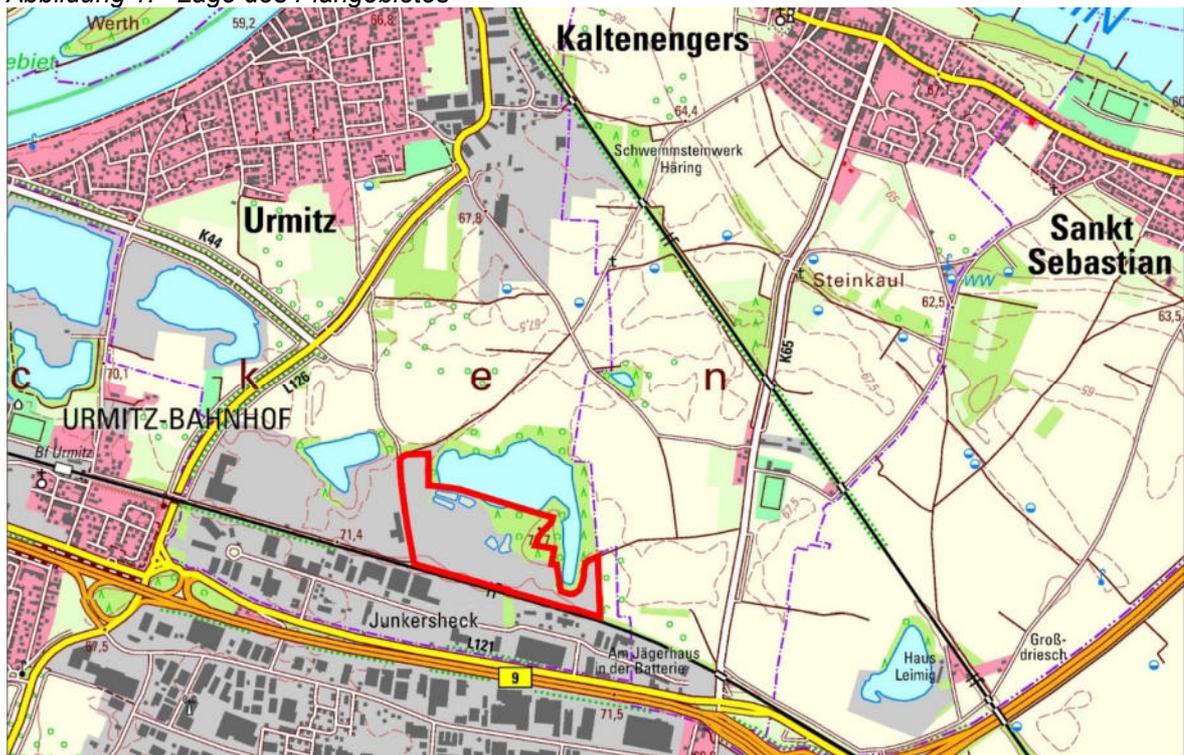
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbahnlinie II“, Gemarkung Urmitz, Fluren 6 und 7, wird wie folgt umgrenzt:

- Im Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und in einer Entfernung von rund 430 m verläuft die Kreisstraße 65.
- Im Süden verläuft die Bahnstrecke Bonn-Koblenz und darüber hinaus befinden sich gewerbliche Bauflächen.
- Im Westen liegt ein Wirtschaftsweg (Bubenheimer Weg) und darüber hinaus gewerbliche Bauflächen.
- Im Norden befindet sich ein See, der aus einer Abbaufläche entstanden ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt 15,8 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:25.000)

Abbildung 2: Luftbild

Rote Linie = Geltungsbereich des Bebauungsplans



((Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2023, Maßstab ca. 1:6.000)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	20.09.2018
Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches	17.02.2022
Billigung des Vorentwurfs	17.02.2022
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	30.03.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	22.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	26.04.2022 bis 04.05.2022
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Offenlagebeschluss	14.11.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Veröffentlichung und Offenlage des Bebauungsplans	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 beschlossen, für das Gebiet „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlass war ein Antrag der bereits im Plangebiet ansässigen Firma „Rotec Rohstoff-Technik GmbH & Co.KG“. Begründet wurde der Antrag mit einer beabsichtigten Betriebsverlagerung der der Firma „Dr. Carl Riffer Baustoffwerke GmbH & Co.KG“ auf das Areal der verbundenen Firma Rotec. Die Abgrenzung des Plangebietes zu dem Antrag richtete sich nach der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Mülheim-Kärlich das Betriebsgelände der Firma Dr. Riffer erworben und möchte das Gebiet städtebaulich entwickeln. Der Eigentumsübergang erfolgt sukzessive. Die Planung der Betriebsverlagerung hat sich mittlerweile konkretisiert und aus Gründen des innerbetrieblichen Ablaufes stellt sich die in 2018 beantragte Fläche als nicht ausreichend heraus. Daher wurde der Geltungsbereich per Beschluss des Ortsgemeinderates vom 17.02.2022 zunächst auf die Fassung der frühzeitigen Beteiligung erweitert. Für die vorliegende Fassung wurde der Geltungsbereich nochmals erweitert, damit die erforderlichen Ausgleichsflächen, insbesondere für den Artenschutz auch öffentlich-rechtlich über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert sind.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

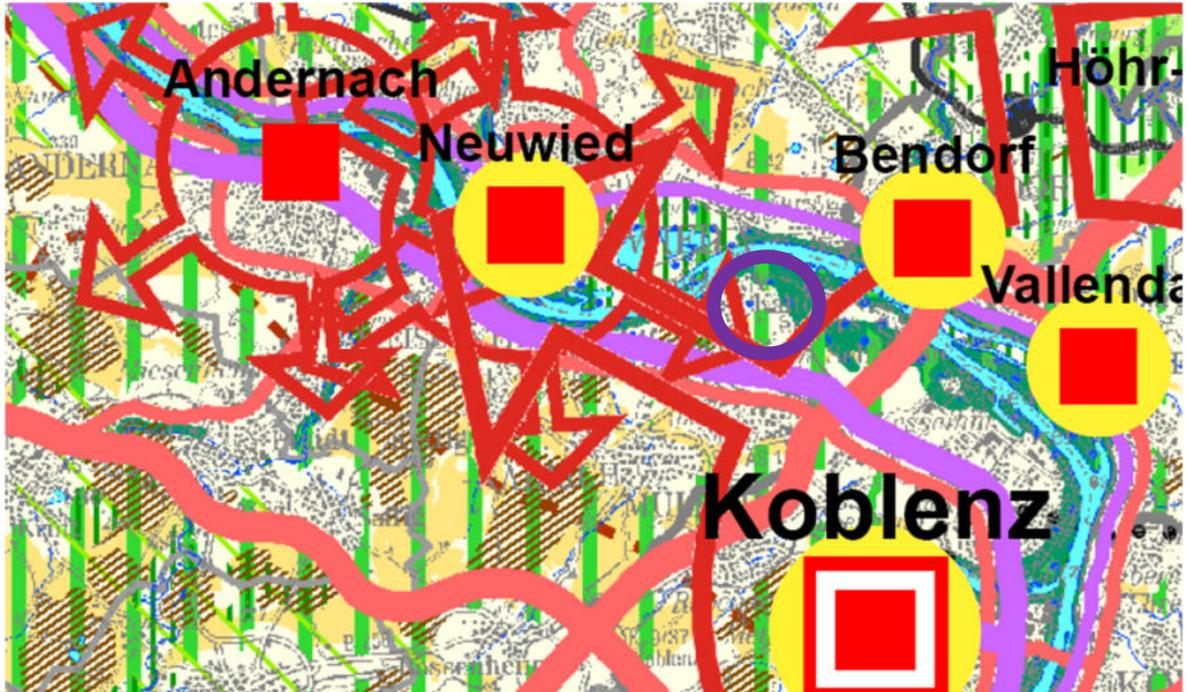
Die Ortsgemeinde Urmitz liegt innerhalb des mittelzentralen Verbunds kooperierender Zentren des Oberzentrums Koblenz und ist dem Mittelbereich des Oberzentrums zugeordnet. Sie befindet sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in <= 30 Pkw-Minuten).

Die Ortsgemeinde und das Plangebiet sind umgeben von einem großräumig bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz. Das Plangebiet liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaft 2.3 „Pellenz-Maifeld / Mittelrheinisches Becken“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist und innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraums „Neuwieder Rheintalniederung“, dem eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Rheintal und als Naherholungsgebiet zukommt.

Urmitz befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum, innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe und eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Hochwasserschutz.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

Die grobe Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist mit einem violetten Kreis gekennzeichnet.



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Urmitz und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald

Die grobe Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet.



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Schwerpunkttraum
- Lage an überregionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an großräumiger Schienenverbindung
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage am Radfernweg
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Vorranggebiet Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund
- Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

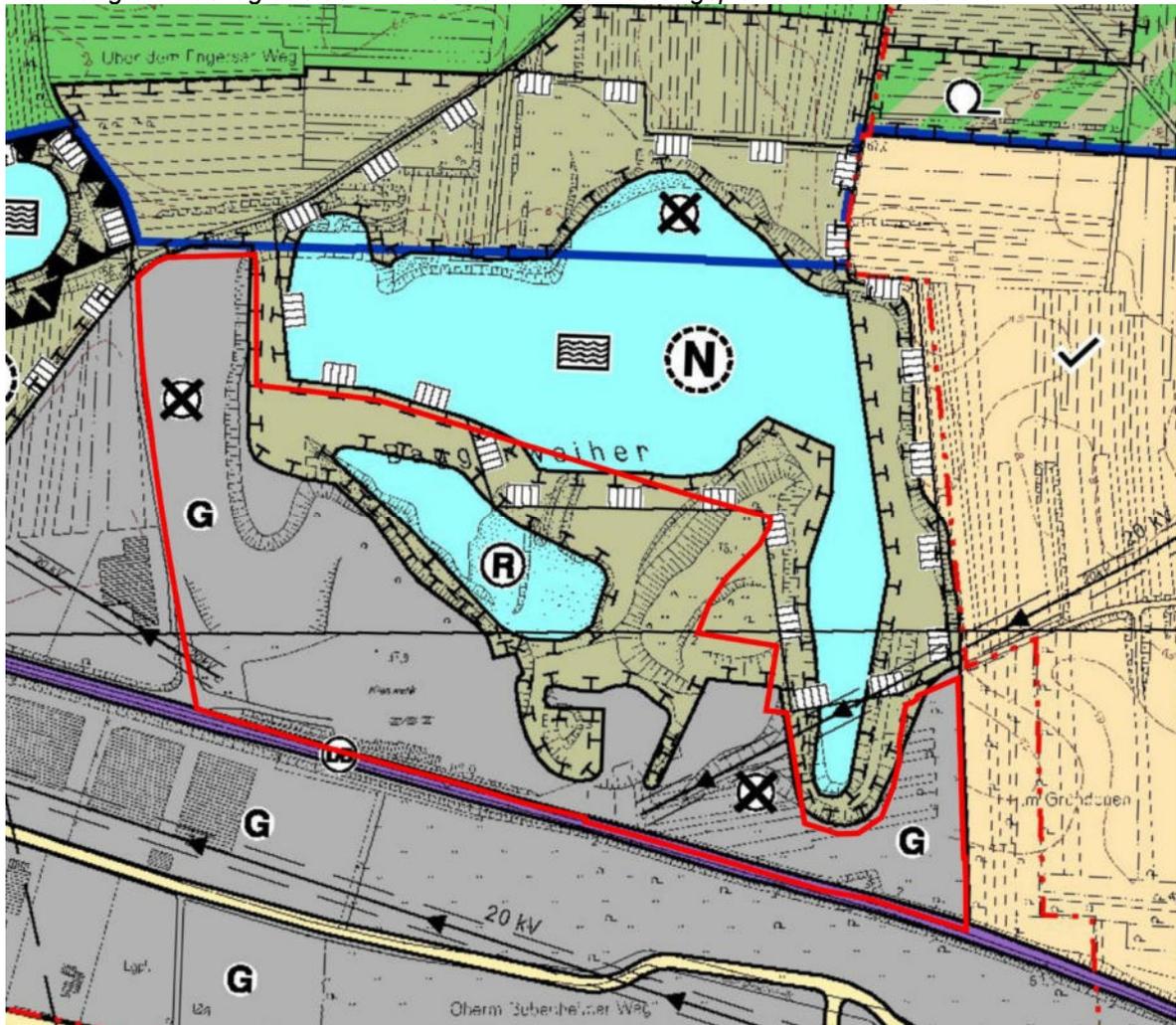
Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als „gewerbliche Baufläche“, „Landschaftspflegerische Vorrangflächen (Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen)“, „stehende Gewässer“ und „Bereiche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt. Da die vorhandenen gewerblichen Bauflächen laut der Darstellung des Flächennutzungsplans für die komplette Verlagerung des Betriebs nicht ausreichen, muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Mit Datum vom 23.02.2022 wurde seitens der Verbandsgemeindeverwaltung ein Antrag auf Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahmen gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz gestellt.

Die Fläche, die bereits aktuell von gewerblichen Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt sind, genutzt ist, geht deutlich über die Flächen hinaus, die derzeit im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Dies ist auch gut in Abbildung 2 zu erkennen. Die künftig geplante Nutzung (siehe rote Umrandung in Abbildung 2) wird unverkennlich weniger Fläche in Anspruch nehmen, als dies bisher der Fall ist. Die nordöstlich zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem stehenden Gewässer liegenden Absetzbecken sollen künftig als Ausgleichsflächen bzw. Flächen für den Artenschutz dienen. Damit werden die Flächen nordöstlich des Geltungsbereiches auch erstmalig der Nutzung zugeführt, wie sie im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten sind und auch den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entsprechen (siehe auch Kapitel 1.4.4).

Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm



(eigene Darstellung. Maßstab ca. 1:6.000)

1.4.4 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung

1.4.4.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Alternativenprüfung

Die Vorgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung beruht auf Ziel 31 des LEP IV.

Z 31

Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Zur Prüfung, welche Innenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, wurde zunächst der Bestand an gewerblichen Bauflächen ermittelt und deren Verfügbarkeit ermittelt. Im nächsten Schritt wurde die verfügbare Größenordnung mit den Empfehlungen des regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes für den Landkreis Mayen-Koblenz abgeglichen.

Bestandsflächen

In der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind im wirksamen Flächennutzungsplan folgende gewerbliche Bauflächen dargestellt:

Tabelle 2: gewerbliche Bauflächen Bestand

Gemeinde	Gewerbliche Bauflächen Bestand	Größe in ha*	davon Außenpotential**	
Bassenheim	Industriepark A 61	29,50		
	Gülser Weg	16,78		
	Am Holzweg	21,88	Nr. 19	22,91 ha
	Im Hengsthofboden	17,25	Nr. 20	17,60 ha
Kaltenengers	BP „In der Batterie“ (Rudolf-Diesel-Straße)	3,61		
	Nördlich vom Sportplatz	0,70		
	Westlich vom Sportplatz	3,04		
Kettig	Nördl. der K 87 an der Grenze zu Kärlich	1,72		
	Östlich der K 87 zw. Sportplatz und B 9	4,13	Nr. 11	1,82 ha
	Im Hundel	5,89		
	Südlich Hauptstraße, Kärlicher Straße (bei VGV)	2,01		
	BP in Aufstellung „An den sechs Nussbäumen“	7,66	Nr. 23	7,80 ha
Mülheim-Kärlich	BPs „Gewerbepark“, „Depot III“, „Wohnsiedlung Depot“	91,32		
	BP „Am Guten Mann, Teil 2“	35,49		
	BP „Am Guten Mann, Teil 3“, Rheinau, Urmitzer Straße	43,32		
St. Sebastian	--	0		
Urmitz	BPs „Im Hofacker, 1. und 2. Abschnitt“ (Brückenstraße, In den Mittelweiden)	13,07		
	vorhabenbezogener BP „Nördlich der Eisenbahnlinie (neues Plattenwerk Fa. Kann)“	11,76		
	Bubenheimer Weg (Fa. Kann und Fa. Rotec)	13,63		
	BPs „An der L 121“, „In der Batterie“ (Rudolf-Diesel Str.)	31,09		
Weißenthurm	Nordöstlich der Hauptstraße (Ardagh Group)	9,08		
	Nordöstlich der Hauptstraße (Trivium Packaging)	4,93		
	Stierweg (tlw.) BP in Aufstellung „Äschestall“	8,56	Nr. 3 u. 31	3,02 ha
	Südwestlich Miesenheimer Weg	7,15		
	Nordöstlich Miesenheimer Weg und nordwestlich Bürgermeister-Hubaleck-Straße	4,13		
	BP „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, „Recyclingplatz“ (Bürgermeister-Hubaleck-Straße, Rosenstraße)	11,19		
	östlich der Rosenstraße	0,93		
	BP „Hafenstraße“ und nördlich der Hauptstraße	11,93		
	Werftstraße und Verlängerung Werftstraße	3,67	Nr. 15	2,15 ha
VG gesamt		415,42*		55,30 ha

* Bruttobaufläche incl. innerer Erschließung, Rundungsabweichung bei Summenbildung möglich

** Abweichende Größenangaben, da die Erfassung in Raum* Monitor nicht exakt ist, Nummerierung siehe Pläne im Anhang

Ein Großteil der gewerblichen Bauflächen ist bereits in Nutzung, Flächenreserven finden sich in Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Mülheim-Kärlich, Urmitz und Weißenthurm.

Aus Raum⁺-Monitor gehen folgende Innenpotentiale hervor. Dabei überschneiden sich diese Flächen naturgemäß mit den Flächen aus obiger Tabelle.

Tabelle 3: Innenpotentiale an gewerblichen Bauflächen

Gemeinde	Nummer	Name	Fläche in ha	Planungsrecht	Blockade/Aktivität	Anmerkung
Bassenheim	1	Am Gülser Weg	0,37	B-Blan	nicht blockiert	
Bassenheim	2	Am Gülser Weg	0,67	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	4	Im Hundel	0,35	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	5	Im Hundel	0,25	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	6	Im Hundel	0,20	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	7	Im Hundel	0,25	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	8	Depot III, Carl-Benz-Straße	0,73	B-Blan	blockiert	Reservierung für angrenzenden Betrieb
Mülheim-Kärlich	9	Depot III, Carl-Benz-Straße	0,78	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	10	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,36	B-Blan	blockiert	Zufahrt Kindertagesstätte
Mülheim-Kärlich	11	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,54	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	12	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,56	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	14	Depot III, Fraunhoferstraße	1,53	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	15	Gewerbepark I, Gebrüder-Pauken-Straße	0,95	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	18	Gewerbepark I, Auf dem Hahnenberg	1,00	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	20	Gewerbepark I, Am Hohen Stein	0,84	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	21	Gewerbepark I, Kraywiesenweg	0,81	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	22	Am Guten Mann	1,30	B-Blan	nicht blockiert	
Weißenthurm	24	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	1,35		blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Weißenthurm	25	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	0,32	B-Blan	blockiert	
VG Gesamt			13,18			

* Abweichung in der Summenbildung wegen Rundung

Insgesamt finden sich innerhalb der Verbandsgemeinde noch ein Außenpotential an gewerblichen Bauflächen von 55,29 ha und ein Innenpotential von 13,18 ha. **Von den Innenpotentialen sind nur 4,75 ha nicht blockiert.**

Die Potentiale werden im Folgenden noch näher beschrieben.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 weist für die Verbandsgemeinde noch folgende und mit der Landesplanung abgestimmte gewerbliche Bauflächen aus.

Für die folgenden Abbildungen gelten jeweils untenstehende Legenden:

Auszug aus Raum+

-  Außenreserve
-  Baulücke
-  Innenpotenzial
-  Gemeinde
-  ATKIS Ortslage

Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild

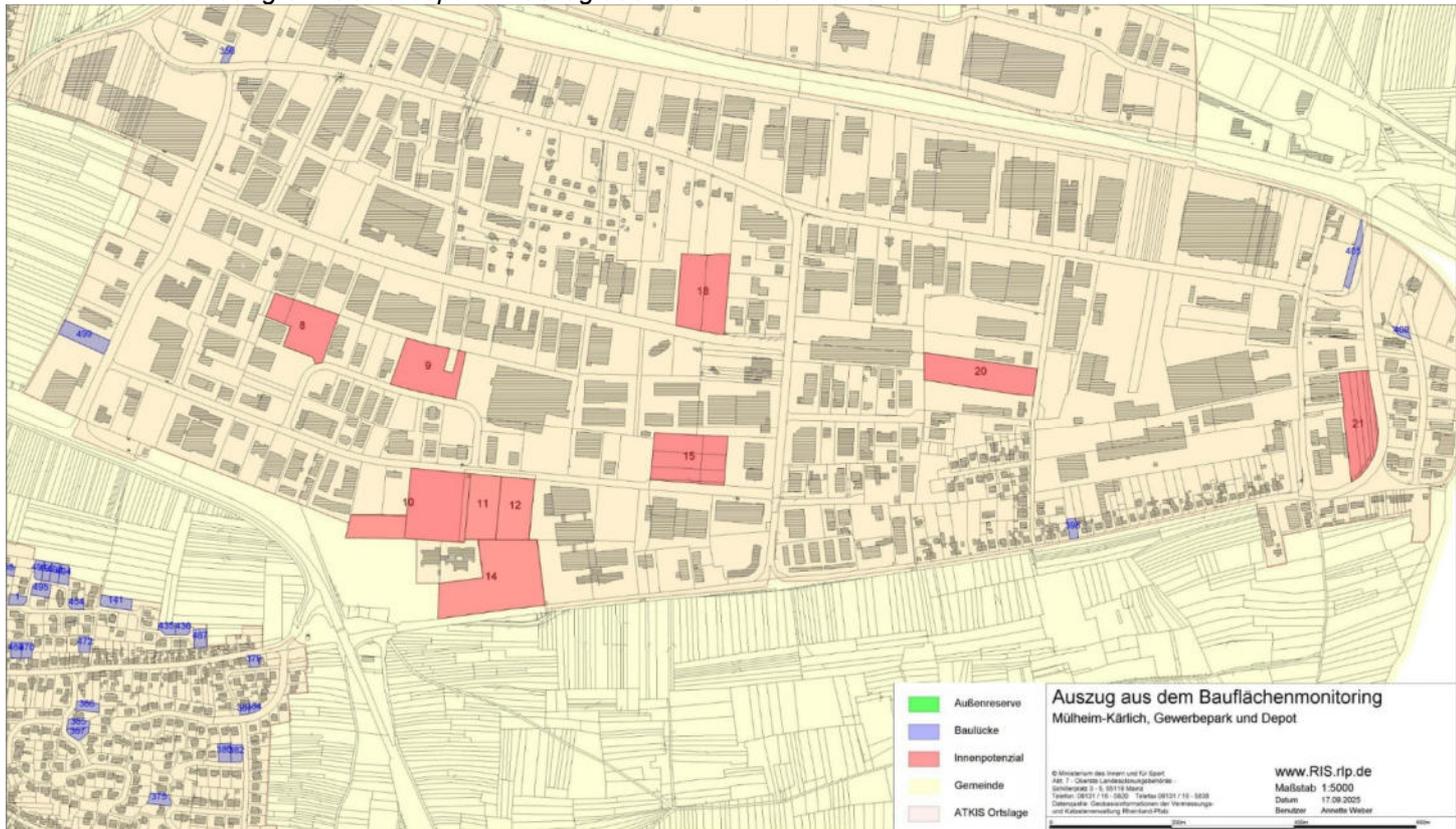
Zeichenerklärung
Potentiale nach Raum+

-  Innenpotential (Baulücke < 2.000 qm)
-  Baulücken
-  Außenpotential

Export aus Raum +
letzter Aufruf 17.09.2025

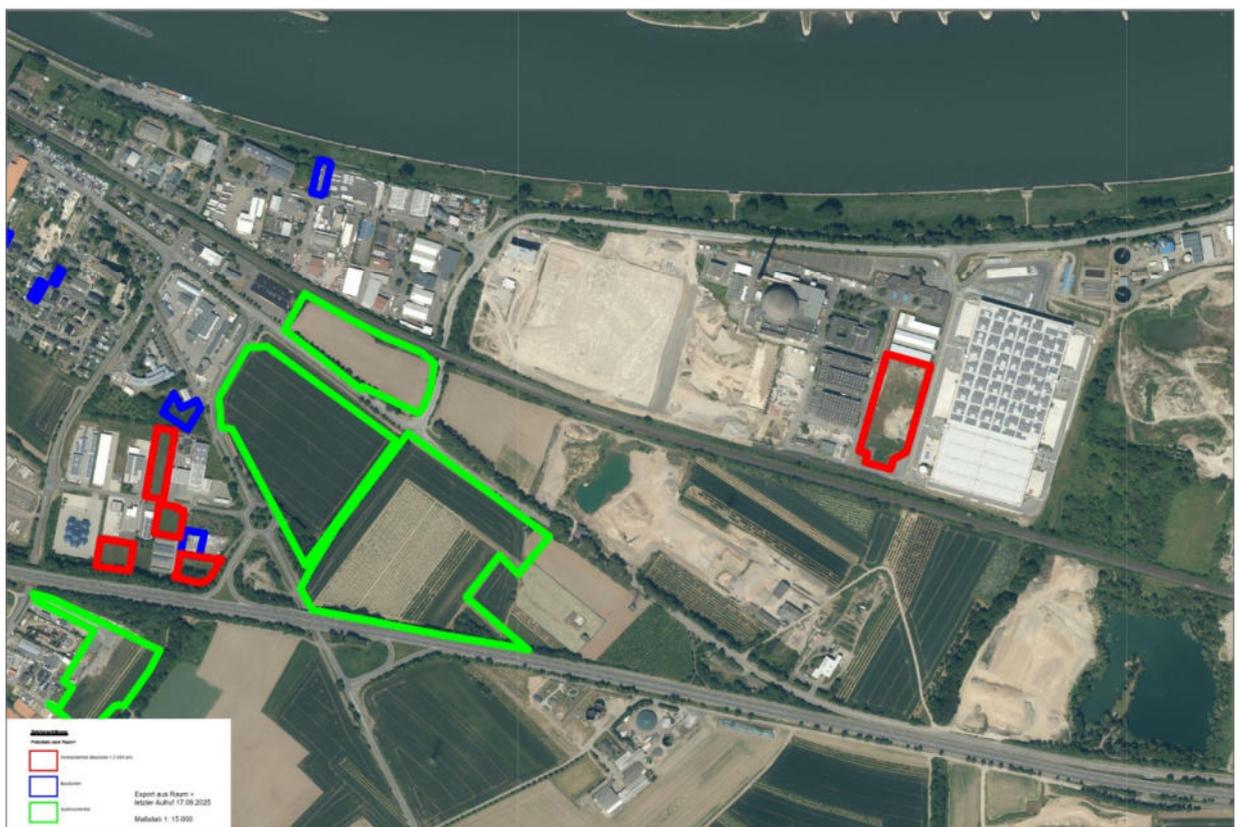
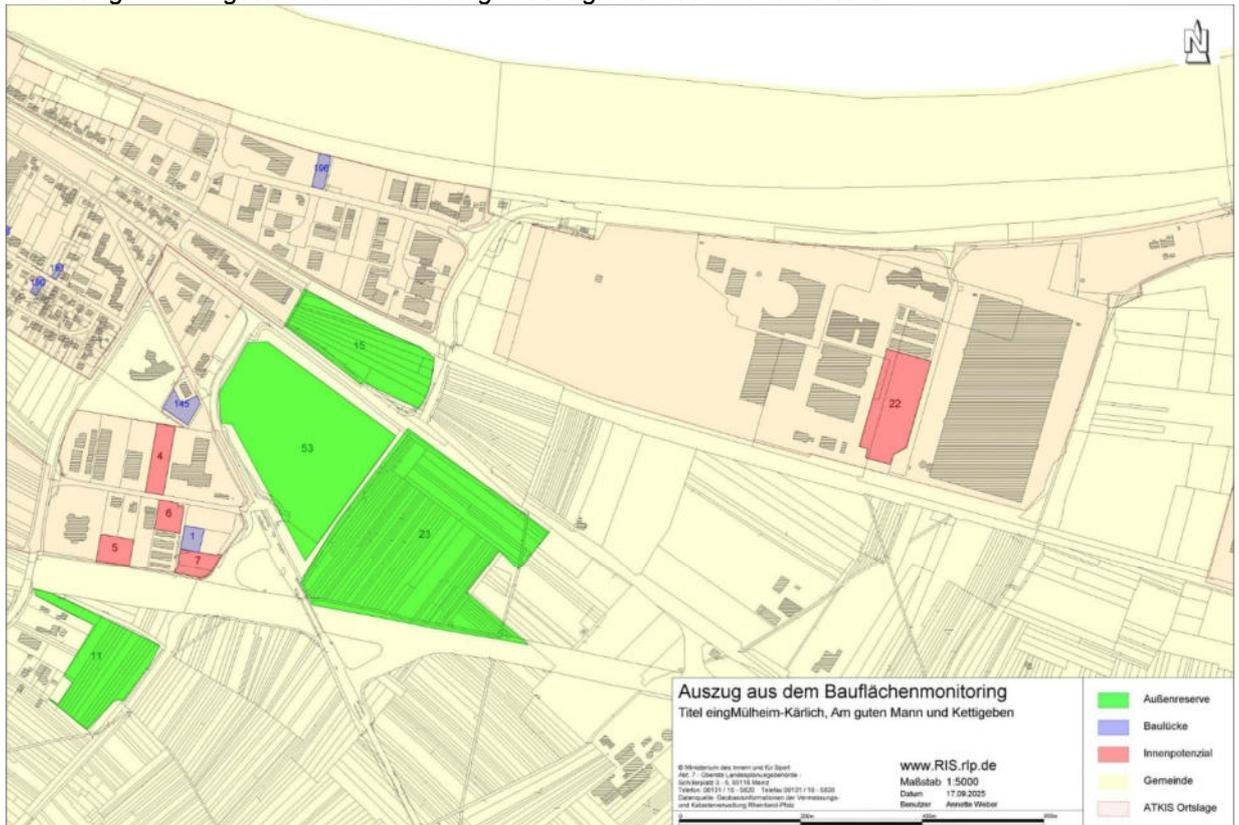
Maßstab 1: 15.000

Abbildung 6: Gewerbepark: Auszug aus Raum+ und Luftbild



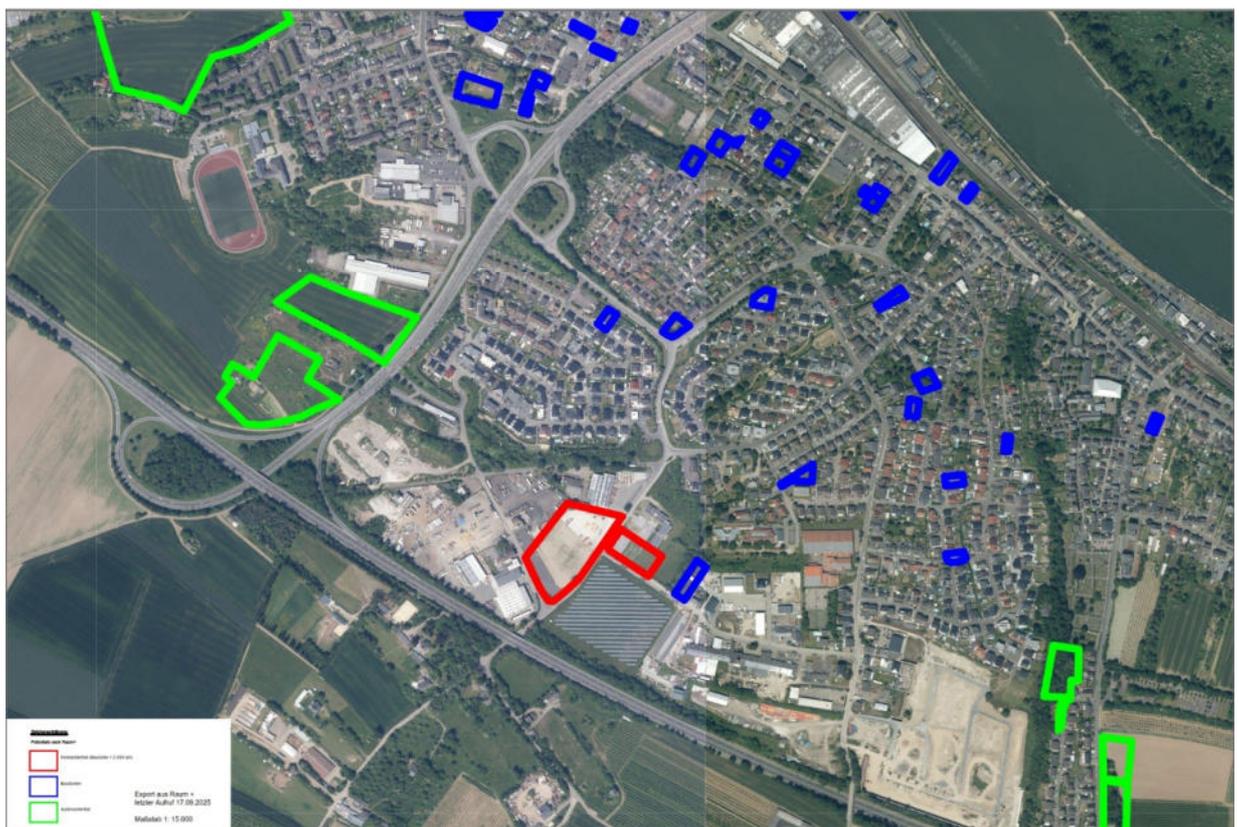
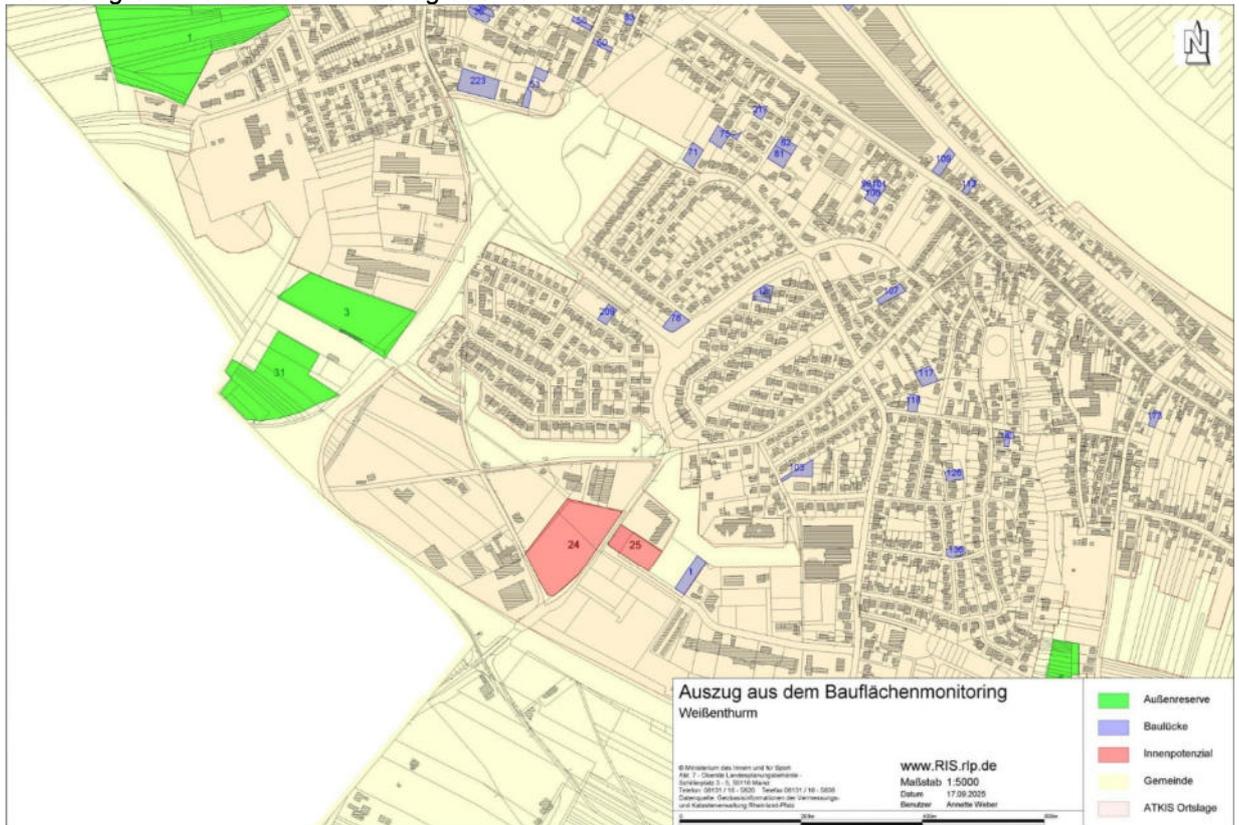
(Maßstab ca. 1:12.500)

Abbildung 7: Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum+ und Luftbild



(Maßstab ca. 1:12.500)

Abbildung 8: Weißenthurm: Auszug aus Raum+ und Luftbild



(Maßstab 1:12.500)

Abbildung 9: Bassenheim: Auszug aus Raum+ und Luftbild



(Maßstab 1:12.500)

Aus obiger Tabelle 3 ist zu entnehmen, dass die Innenpotentiale bis auf wenige Ausnahmen, aus den unterschiedlichsten Gründen, dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Nicht blockiert sind lediglich 4,75 ha. Die Innenpotentialflächen haben sich gegenüber dem Zeitpunkt für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung bzw. der Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme für die parallele 46. Änderung des Flächennutzungsplans im Februar 2022 deutlich reduziert. Insbesondere eine größere Fläche im Industriegebiet „Am guten Mann“ ist mittlerweile in Nutzung genommen worden. Damit ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen nur über die Inanspruchnahme des Außenbereichs möglich und der Nachweis für die Einhaltung des Ziels 31 erbracht.

Nachdem mit der Analyse der Innenpotentialflächen nachgewiesen wurde, dass die Deckung des Bedarfs nur über die Inanspruchnahme des Außenbereichs möglich ist, wurden im nächsten Schritt die Außenpotentialflächen näher betrachtet. Einige Außenpotentialflächen befinden sich derzeit aktuell in der verbindlichen Bauleitplanung (Weißenthurm „Äschestall“ (Nr. 3 und 31) und Kettig „An den sechs Nussbäumen“ (Nr. 23)) oder sollen entwickelt werden, wenn absehbar ist, dass eine ausreichende Nachfrage durch Betriebe besteht, die auf einen sehr guten Anschluss an die Autobahn angewiesen sind (Bassenheim an der A 61 Nr. 19 und 20).

Die Fläche 3 und der Großteil der Fläche 31 „Äschestall“ in der Verbandsgemeinde Weißenthurm steht im Eigentum einer Firma für Schwerlasttransporte. In der derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanung sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs auch auf die Bedürfnisse der Firma zugeschnitten. Die Fläche ist daher in der konkreten Entwicklung und steht dem Markt nicht zur Verfügung.

Die Außenpotentialfläche 23 „An den sechs Nussbäumen“ mit einer Größe von 7,66 ha bzw. laut Geltungsbereich aufzustellender Bebauungsplan von 7,58 ha soll kleinen und mittleren Betrieben zur Nutzung zugeführt werden. Allein aus dem Umfeld der Ortsgemeinde Kettig liegt genügend Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in kleiner bis mittlerer Größenordnung vor. Hinzu kommt, dass voraussichtlich innerhalb des Gebietes zuvor noch Kies abgebaut werden soll.

Es verbleibt noch eine Außenpotentialfläche in der Ortsgemeinde Kettig zwischen dem Sportplatz und der B 9 (Nr. 11). Diese Fläche wurde bereits aufgrund einer konkreten Anfrage hinsichtlich ihrer Erschließung geprüft. Eine verkehrliche Anbindung kann nur über vorhandene Betriebsflächen, an der K 87 gelegen, erfolgen, d.h. über privates Firmengelände. Daher kann diese Fläche nur der Erweiterung der Bestandsbetriebe in diesem Bereich dienen. Eine Erschließung unabhängig von den Bestandsbetrieben, über einen Wirtschaftsweg südlich des Sportplatzes, wäre unwirtschaftlich. Die Fläche wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beibehalten, um den Bestandsbetrieben die Erweiterungsmöglichkeit nicht zu nehmen. Konkret geplant ist auch hier die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der aber nur die Erweiterung um ein Flurstück vorsieht. Für die Ansiedlung anderer, neuer Betriebe ist diese Fläche aufgrund der Erschließungsproblematik ungeeignet.

Eine weitere Außenpotentialfläche (Nr. 15) in Weißenthurm, nördlich der Hauptstraße, ist abwassermäßig nur mit hohem Aufwand erschließbar. Die Entwässerung kann aufgrund der Höhenlage der Fläche nicht in die Hauptstraße erfolgen, sondern nur in die Werftstraße. Der Erschließungsaufwand hierfür ist nach derzeitiger Sachlage nicht wirtschaftlich.

Es verbleibt daher nur das Außenpotential in Bassenheim an der A 61. Hier ist eine Entwicklung langfristig zu betrachten. Diese beiden Außenpotentialflächen sind aufgrund ihrer Größe und Lage für Betriebe geeignet, die den Betrieben, die im angrenzenden gemeinsamen „Industriepark A 61“ ähneln. Die Flächen Bassenheim werden hierfür reserviert.

Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein mbH hat 2020 ein Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept erstellen lassen. Dieses Kapitel gibt lediglich die Inhalte des Konzeptes der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein mbH wieder und enthält keine Wertung oder Planungsabsichten der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

In dem Konzept werden unter der Beschreibung des Untersuchungsraums bei den bestehenden Gewerbestandorten im Landkreis keine Standorte innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm benannt. Allerdings wird der Standort des Industrieparks an der A 61 gesondert erwähnt: *„Die Konzentration und Verdichtung im Umland der Stadt Koblenz spiegelt sich auch in der Verteilung der Gewerbestandorte im Kreis wider. Dies zeigt besonders die Neuansiedlung des Industrieparks „A61/ GVZ Koblenz“ an der Ausfahrtstelle Koblenz/Metternich durch den gleichnamigen Zweckverband, bestehend aus den Gemeinden im Landkreis Mayen-Koblenz und der Stadt Koblenz. Die Attraktivität des Standorts insbesondere für Logistikbetriebe zeigen die angesiedelten Unternehmen wie“¹*

Bestandteil des Konzeptes ist eine Bedarfs- und Marktanalyse der bulwiengesa AG. Diese prognostiziert, auf der Grundlage eines Zuwachses an 5.037 Beschäftigten, verteilt auf die Wirtschaftsabschnitte 'Erweitertes verarbeitendes Gewerbe', 'Verkehr und Lagerei', 'Handel, Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen, Gastgewerbe, Information und Kommunikation', 'Baugewerbe', 'Dienstleistungen' und 'Sonstiges' multipliziert mit unterschiedlichen Nutzflächen pro Wirtschaftsabschnitt einen Gesamtbedarf an Nettobauland von 106,5 ha für den Landkreis Mayen-Koblenz zum Jahr 2035. Weiterhin wird aus einem Bedarf aus Wirtschaftsdynamik und Flächenrestrukturierung zzgl. 25% Aufschlag für Verkehrsflächen, Versorgungsflächen etc. ein jährlicher Bruttobauflächengesamtbedarf von 8,3 ha prognostiziert. Daraus ergibt sich, ausgehend vom Jahr 2019, ein Gesamtbedarf von 141,1 ha im Landkreis Mayen-Koblenz bis zum Jahr 2035.²

Im Weiteren wurden einzelne potenzielle Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.³

Anforderungen/ Kriterien	regionaler Entwicklungsschwerpunkt	lokaler Gewerbestandort	lokale Eigenentwicklung
Gebietsfläche	ab 20 ha	zw. 5 ha und 20 ha	zw. 1 ha und 5 ha
Fläche für einzelne Betriebe	ab 2 ha	ab 2.500 m ² - 2,5 ha	zw. 1.000 m ² und 2.500 m ²
Topografie	≤ 5 %	≤ 7,5 %	≤ 10 %
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	≤ 5 Minuten	≤ 10 bis 15 Minuten	-
klassifizierte Straße ohne Ortsdurchfahrt	direkte Anbindung	direkte Anbindung	wünschenswert
Zentralität	zentrale Orte und ausgewiesene Standorte	zentrale Orte und bestehende Standorte	-
ÖPNV	wünschenswert	wünschenswert	-

¹ WfG Mittelrhein: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz, Stand 07.12.2020, Seite 16

² WfG Mittelrhein: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz, stand 07.12.2020, Seite 27

³ Ebenda, Zusammenfassung aus Seiten 29 bis 31 in eine Tabelle

Als Potenzialflächen wurden drei Flächen in der Verbandsgemeinde näher betrachtet. Es wird ausgeführt, dass beide Flächen bei Bassenheim jeweils nur knapp über 20 ha groß sind, es an einer Adressbildung fehlt bzw. sie wegen der Autobahnunterführung einen Hinterhofcharakter hätten, an bestehende Wohnnutzung bzw. eine Hofstelle heranrücken und die südöstliche Fläche über einen Höhensprung von 5 m am Erschließungspunkt verfügt. Im Ergebnis soll die Fläche südöstlich der A 48 bei Bassenheim „Im Hengsthofboden“ weiterhin als „Regionaler Entwicklungsschwerpunkt des Landkreises“ geführt werden, um der Erweiterung des regionalen Gewerbestandes „Industriepark A 61“ zu dienen. Die Fläche nordwestlich der A 48 in Richtung Bassenheim Ortslage „Am Holzweg“ soll in einen „Lokalen Gewerbestandort“ abgestuft werden⁴. Zusätzlich kommt die Fläche auf der Gemarkung Kettig nördlich der B 9 „An den sechs Nussbäumen“ von 7,8 ha als „Lokaler Gewerbestandort in Betracht“⁵.

Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der vorhandenen Potenzialflächen innerhalb des Landkreises wurden nach der Betrachtung der Potenzialflächen Zukunftsstandorte für die gewerbliche Entwicklung gesucht. Nach einer Restriktionsanalyse verblieben in der Verbandsgemeinde Weißenthurm mehrere Suchräume. Es handelt sich um die Suchräume Kettig, Urmitz/Urmitz Bahnhof und Bassenheim/Ochtendung. Die Suchräume liegen allerdings, zumindest teilweise, im Regionalen Grünzug, Vorranggebieten Landwirtschaft, Vorranggebieten Rohstoffabbau (Kettig und Ochtendung/Bassenheim) und Vorranggebieten Grundwasserschutz (Urmitz/Urmitz Bahnhof). Suchraum Bassenheim/Ochtendung liegt zwischen der A 61 und der L 98, nördlich des Industriegebietes Oberholz mit Sitz einer regional tätigen Verwertungsfirma, insbesondere von Verpackungsmaterialien. Die Bewertung ergibt folgendes: *„Der Suchraum Ochtendung eignet sich insbesondere durch die geringe Entfernung zu zwei Autobahnanschlüssen. Nördlich befindet sich die Anschlussstelle Plaidt (A61), diese ist in ca. 4 Minuten über die L 98 und die L 117 ortsdurchfahrtfrei zu erreichen. Südlich befindet sich die Anschlussstelle Ochtendung (A 48), diese ist in ca. 3 Minuten über die L 98 und L 117 ortsdurchfahrtfrei zu erreichen. Zudem zeichnet sich der Suchraum durch eine geringe Topografie (durchschnittlich < 5% Neigung) aus. Des Weiteren ist der Suchraum mit einer Fläche von ca. 207 ha der drittgrößte in dieser Untersuchung. Zusätzlich ist das Entwicklungspotenzial durch ein gewerblich genutztes Umfeld geprägt. Im Süden und Westen grenzen jeweils bestehende und ausgewiesene Gewerbegebiete an. Aufgrund der Ausdehnung über die Gemarkungen der Verbandsgemeinden Weißenthurm und Maifeld besteht die Möglichkeit ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln.“*⁶

Für lokale Gewerbestandorte wurden die vorhandenen Potenziale bei Bassenheim nordwestlich der A 48 „Am Holzweg“ (Potenzial 1) und die Fläche auf der Gemarkung Kettig nördlich der B 9 „An den sechs Nussbäumen“ (Potenzial 3*) sowie vier weitere Suchräume hinsichtlich ihrer Eignung als lokale Gewerbestandorte untersucht.

Der „Suchraum 3**“ mit 78 ha erstreckt sich zwischen Kettig und Kärlich bis zur B 9, der Suchraum Mülheim-Kärlich ist ein „Suchraum 1“ zwischen der Straße „Reihe Bäume“ der L 125 (Bahnhofstraße) und der K 96 (In den 30 Morgen, Unter den Wiesen auf dem Urmitzer Weg) mit 8 ha und einen „Suchraum 2“ westlich der L 125 (Bahnhofstraße) und dem Gewerbepark (In der Pützgewann) mit 7 ha aufgeteilt. Bei dem Suchraum 2 handelt es sich um die Fläche für die 38. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Ein weiterer „Suchraum 9**“ wurde in der Gemarkung Urmitz und geringfügig der Gemarkung

⁴ Ebenda, Seite 43, Abbildung 16

⁵ Ebenda, Seite 45, Tabelle 10 und Seite, Abbildung 17

⁶ Ebenda, Seite 61

Mülheim beidseitig der L 126 im Bereich nördlich des neuen Plattenwerkes in Richtung Ortslage Urmitz mit 29 ha untersucht. Die Bewertung ergibt folgendes: „Die Verbandsgemeinde Weißenthurm sollte sich prioritär mit der gewerblichen Entwicklung der Potenzialflächen 1 und 3 beschäftigen, da diese Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebieten darstellen. Der Suchraum 2 stellt ebenfalls eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes dar. In diesem Zusammenhang ist auch der Suchraum 1 zu betrachten. Die Suchräume 3* und 9* sind nachrangig zu betrachten, allerdings verfügen alle Suchräume über konkurrierende Nutzungen oder Schutzgebietsausweisungen, welche in der Bewertung zu berücksichtigen sind.“⁷

Gewerbeflächenprognose im Verhältnis zum Landkreis

Eine zuverlässige Gewerbeflächenbedarfsprognose lässt sich für die Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht erstellen. Hinzu kommt eine relativ geringe Anzahl an Beschäftigten in gewerbeflächennachfragenden Branchen (Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe mit 2.753 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Stand 2016), so dass eine Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Beschäftigtenstatistik nur einen sehr geringen Wert an neu auszuweisender Fläche ergeben würde. Aus diesem Grund und wegen der kritischen Betrachtung von Prognosen, gleich mit welcher Methode sie erstellt wurden, wird in vorliegender Flächennutzungsplanänderung auf eine Bedarfsermittlung verzichtet.

Der Gewerbeflächenbedarf an Neuausweisungen wird deutlich konkreter damit nachgewiesen, dass fast täglich Anfragen bei der Verbandsgemeindeverwaltung nach gewerblichen Bauflächen eingehen. Die Nachfragen kommen aus allen gewerblichen Bereichen, von kleineren Handwerksbetrieben bis hin zu Logistikbetrieben und Unternehmen, die Flächen weit über 1 ha benötigen. Meist werden Flächen in einer Größenordnung von 2.500 qm bis 5.000 m² angefragt. Andererseits besteht auch Interesse an deutlich größeren Flächen, wie die jüngsten Veräußerungen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Guten Mann“ zeigen.

Die Anfragen stammen sowohl von Betrieben aus der Verbandsgemeinde, die erweitern wollen, sich in einem Mietverhältnis befinden und auf Eigentumsflächen umsiedeln wollen oder z.B. aus Gründen einer städtebaulichen Konfliktlage (z.B. Immissionsschutz) verlagern wollen, als auch von Betrieben außerhalb der Verbandsgemeinde. Insgesamt stellt die Verbandsgemeinde Weißenthurm einen attraktiver Wirtschaftsstandort dar, der für Unternehmen zahlreiche Vorteile, wie z.B., gute Verkehrsanbindung und eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung, bietet.

Das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein GmbH sieht von 2019 bis 2035 innerhalb des Landkreises einen Flächenbedarf von insgesamt 141 ha.

Die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsberechnung der bulwiengesa für das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz baut dabei auf Bedarfe aus Wirtschaftsdynamik und Flächenrestrukturierung auf. Insbesondere der Flächenbedarf aus Flächenrestrukturierung begründet sich aus Mehrbedarf oder Verlagerungsbedarfen bereits ansässiger Betriebe. Der Anteil des Bedarfes aus Flächenrestrukturierung stellt rund 55 % des Gesamtflächenbedarfes dar. Da in der Verbandsgemeinde Weißenthurm ca. 19 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort tätig sind, kann festgestellt werden, dass in der Verbandsgemeinde Weißenthurm allein rund 10 % des Kreisbedarfes für die Flächenrestrukturierung der ansässigen Betriebe benötigt wird.

⁷ Ebenda, Seite 74

Ca. 45 % des Gesamtflächenbedarfes entfallen auf Bedarfe aus Wirtschaftsdynamik. Hierbei handelt es sich um reinen Neubedarf durch die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen bzw. Firmenneugründung/Neuansiedlung innerhalb des Landkreises. Erfahrungsgemäß ist die Dynamik in den Landkreisen und innerhalb der Landkreise in den Verbandsgemeinden am größten, in denen bereits eine florierende Wirtschaft besteht. Betriebe siedeln sich gerne in Wachstumsregionen an. Daher ist es realistisch, wenn nochmals 10 % des Kreisbedarfes für die Wirtschaftsdynamik auf die Verbandsgemeinde entfällt.

Weiterhin wird in dem Konzept ausgeführt: *„Zusätzlich stimuliert werden könnte der Bedarf bzw. die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen, wenn eine große sofort bebaubare Industrie- und Gewerbefläche wie es in der Vergangenheit bspw. der Industriepark A 61 darstellte, zur Verfügung stehen würde. In den Prognosen und der Trendfortschreibung der Beschäftigtenentwicklung sind Effekte, die sich aus einem hohen und günstig gelegenen Flächenangebot ergeben und dazu führen, dass sich große neue Unternehmen von außerhalb im Landkreis Mayen-Koblenz neu ansiedeln, nicht berücksichtigt. Dann könnten der sich rechnerisch auf Basis der aktuellen Rahmendaten zur Wirtschaftsstruktur ermittelte Flächenbedarf deutlich erhöhen.“⁸*

Gewerbeflächenbedarf am konkreten Standort

Das Plangebiet ist durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägt. Derzeit werden an dem Standort Rohstoffe aufbereitet. Eine Produktion bzw. Weiterverarbeitung der Rohstoffe findet dabei auf dem Großteil der Fläche statt. Durch die Betriebsverlagerung von Mülheim-Kärlich (Stadtteil Urmitz-Bahnhof) an den geplanten Standort in der Ortsgemeinde Urmitz können Synergieeffekte mit dem vorhandenen Betrieb genutzt werden. So wird z.B. der Verkehr zwischen dem Standort Rotec und dem Standort Dr. Riffer entfallen. Hierdurch lassen sich sowohl Flächen als auch Emissionen einsparen. Eine Vergrößerung der derzeit faktisch und über Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt genutzten Fläche findet nicht statt. Lediglich die Darstellung im Flächennutzungsplan muss an schon vorhandene Nutzung bzw. die neue Planung angepasst werden.

Innerhalb des Plangebiets sollen eine Halle für Produktion und Trocknung, ein Hochregallager, eine Bimswäsche, eine Wasseraufbereitungsanlage sowie ein Lagerplatz entstehen. Die Nutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden dabei hinsichtlich des Betriebsablaufes optimal positioniert. Eine Unterbringung aller betrieblich notwendigen Anlagen ist allerdings innerhalb der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche nicht möglich, so dass eine Erweiterung vorgenommen werden muss.

⁸ Ebenda, Anhang I: Bedarfs- und Marktanalyse (bulwiengesa AG), Seite 51

1.4.4.2 Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt mit kleinen Teilbereichen innerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten nach dem Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehalts- und Vorranggebiet regionaler Biotopverbund nach RROP

„G 61

Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.

Begründung/Erläuterung:

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) stellt Flächen für einen landesweiten Biotopverbund dar. Dieser wird durch die Landschaftsrahmenplanung um regional bedeutsame Funktionsräume für den Arten- und Biotopschutz sowie um Verbindungselemente, die sich aus den landesweiten Wildtierkorridoren und den Lebensraumsprüchen der regionalen Leitarten ergeben (regionaler Biotopverbund) ergänzt. Der Biotopverbund besteht insgesamt aus

- *den Gebieten des landesweiten Biotopverbundes,*
- *den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für regionalen Biotopverbund,*
- *den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Ressourcenschutz (Z 80/G 81).*

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind. Die Grundlage für die Ermittlung der sehr bedeutsamen und bedeutsamen Flächen für den regionalen Biotopverbund waren die Planungen vernetzter Biotopsysteme (VBS), ein Gutachten der FÖA (1998) zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems für die Landschaftsrahmenplanung Region Koblenz, die aktuelle Biotopkartierung (soweit diese für die Kreise/ Teilbereiche vorlag), Daten des LUWG zu Leitarten und zum Biotopverbund, ergänzende Angaben der Unteren Naturschutzbehörden und der Naturschutzverbände sowie vorliegende Gutachten und Untersuchungen für lokale Bereiche. Desweiteren wurden die im vorhandenen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006) dargestellten Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz nach heutigem Wissensstand überprüft. Der regionale Biotopverbund ist im Einzelnen im Landschaftsrahmenplan Region Mittelrhein-Westerwald vom Februar 2010 beschrieben. Die FFH- und EU- Vogelschutzgebiete bzw. der landesweite Biotopverbund sind in der Beikarte nachrichtlich dargestellt.

Dort wo regional bedeutende Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore in der Region durch die Autobahnen A 3, A 48 und A 61 oder viel befahrene Bundesstraßen unterbrochen werden und keine Brücken oder geeignete Unterführungen in der Nähe vorhanden sind, sind laut Landschaftsrahmenplanung zur Vernetzung Grünverbindungen bzw. Querungshilfen in Form von Grünbrücken oder Unterführungen erforderlich. An welcher Stelle genau die Grünverbindungen zu planen bzw. wie diese umzusetzen sind, muss im Einzelnen geprüft werden, einen Hinweis hierzu gibt Karte 5.

Z 62

In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.

Begründung/Erläuterung:

Ziel für den Aufbau des regionalen Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen und Artengemeinschaften, die für die Region typisch und charakteristisch, aber auch einzigartig sind. Die Vorranggebiete regionaler Biotopverbund konkretisieren und ergänzen den im LEP IV ausgewiesenen landesweiten Biotopverbund. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems. Grundlage für die Ausweisung sind:

- 1. die im Landschaftsrahmenplan gemäß dem LEP IV dargestellten Flächen des landesweiten Biotopverbundes;*
- 2. die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "sehr bedeutsamen" Flächen des regionalen Biotopverbundes.*

Als Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald werden formuliert:

- Erhaltung, Sicherung und Pflege von schutzbedürftigen Biotopkomplexen, die aktuell nur wenig beeinträchtigt sind.*
- Minimierung vorhandener Belastungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß, das sich an dessen Regenerationsfähigkeit orientiert.*
- Vermeidung von zukünftigen Beeinträchtigungen, die die Regenerationsfähigkeit von wertvollen Lebensräumen überfordern.*
- Entwicklung und Aufwertung von Bereichen, die potenziell geeignet sind, zukünftig Funktionen im Biotopverbund zu übernehmen.*

Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind.

G 63

In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Begründung/Erläuterung:

In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:

- Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.*
- Flächen im unteren Mittelreintal, um eine durchgängige Verbundachse*
- entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.*

- *gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und -brachen.*
- *Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).*
- *Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.*

Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.“

Abwägung:

Zu G 61:

Die Überschneidung des Plangebietes mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt auf Flächen, die derzeit schon für die Aufbereitung von Rohstoffen und deren Weiterverarbeitung, d.h. bereits gewerblich genutzt sind. Vorschläge für einen lokalen Biotopverbund werden mit der Erstellung des Landschaftsplans im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamtländernutzungsplans erfolgen. Damit ist der Grundsatz 61 beachtet.

Zu Z 62:

Das Plangebiet ragt nur zu einem kleinen Teil in ein Vorranggebiet regionaler Biotopverbund hinein. Diese Überschneidung ist allerdings nur unter Zuhilfenahme der digitalen Daten des Regionalen Raumordnungsplans zu erkennen. In der amtlichen Papierfassung im Maßstab 1:75.000 ist die Überschneidung nicht erkennbar. Hinzu kommt, dass dieser Bereich nicht erstmalig gewerblich genutzt wird. In den Bereichen, die im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet liegen, befinden sich Absetzbecken des rohstoffabbauenden und verarbeitenden Betriebes. Aufgrund der langen Aufstellungsdauer des RROP können die aktuellen Gegebenheiten von der Arbeitsgrundlage für die Abgrenzung des regionalen Biotopverbunds abweichen. Eine Nutzungsänderung durch gewerbliche Aktivitäten ist in den topografischen Karten über diesen Zeitraum deutlich zu erkennen. Da die Anpassung der topografischen Karten immer nur zeitversetzt zu der faktischen Nutzung erfolgt, sei der Vollständigkeit halber erwähnt, dass die tatsächliche Nutzung durch gewerbliche Aktivitäten bereits seit dem Jahr 2000 erfolgt.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seines Artenpotenzials untersucht. Eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung in Plan und Text, ein Bericht über die faunistischen Erfassungen sowie ein Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept in Plan und Text sind als Anlage beigefügt. Die Unterlagen sind Bestandteil der Planung. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen zeigen, dass in dem Vorranggebiet keine signifikant höhere Artenvielfalt vorhanden ist als im Vorbehaltsgebiet. Diese Ergebnisse sind, wegen des Zeitraumes und der Häufigkeit über den die Fauna erfasst wurde, auch belastbar. Es ist daher davon auszugehen, dass der regionale Biotopverbund sich anders gestaltet als es die digitale Abgrenzung angibt. Hinsichtlich des Wortlautes von Z 62 sind Nutzungen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Vorliegend soll zwar ein Industriegebiet festgesetzt werden, die Nutzung innerhalb des Bereiches, der von dem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund laut der digitalen Daten überlagert wird, soll allerdings nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden, sondern wird zur Verladung genutzt. Zusätzlich werden im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz weitgehende Schutzmaßnahmen für die vorkommenden Arten formuliert und vor Innutzungnahme des betroffenen Bereiches umgesetzt. Die zu treffenden Maßnahmen sind zwischen den Biologen und der Firma abgestimmt, wodurch sichergestellt ist, dass die Maßnahmen umsetzbar sind und in die Zeitabfolge der Verlagerung

passen. Zusätzlich werden die Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Urmitz und der Firma gesichert. Diese Maßnahmen sorgen dafür, dass die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig gesichert wird.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurden auch die Stellungnahmen der einzelnen beteiligten Behörden aus dem Anhörverfahren wiedergegeben. Im Anhörverfahren bzw. nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzeptes habe die Untere Naturschutzbehörde geäußert, dass die fachlichen Inhalte des Konzeptes geteilt werden: *„Das Vorhaben kann demnach aus ihrer Sicht als mit dem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund vereinbar erachtet werden, sofern diese Inhalte vollständig umgesetzt und die Maßnahmen über das nachfolgende Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung konkret verortet werden, inkl. vertraglicher Regelungen zwischen dem Träger der Planungshoheit und dem Investor in Bezug auf die Fragestellung, wer macht was, wann, wo auch in Bezug auf die dauerhafte Unterhaltung/Bewirtschaftung, wie ist die Finanzierung gesichert etc.“*⁹

Der städtebauliche Vertrag wird zur Sicherung der verbindlichen Bauleitplanung vor Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan unterzeichnet.

Zu G 63:

Mit den Artenschutzrechtlichen Unterlagen und dem Umweltbericht werden die Grundlagen für eine ordnungsgemäße Abwägung erfasst und Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt formuliert. Der Gewerbeflächenbedarf wird dabei hoch gewichtet. Dies gilt insbesondere für vorliegendes Plangebiet, weil durch die Erweiterung einer vorhandenen gewerblichen Baufläche in der Summe weniger Außenbereich beansprucht wird, als bei einer Verlagerung in ein Industriegebiet, das nicht im Zusammenhang mit dem bestehenden Standort der Fa. Rotec liegt. In der Summe werden sogar genehmigte gewerblich genutzte Flächen aus der Nutzung entnommen und sollen künftig als Ausgleichsflächen bzw. als Flächen für den Artenschutz dienen, was im Übrigen auch der wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht. Somit handelt es sich förmlich zwar um einen konkurrierenden Belang, der künftig in dem Bebauungsplan festgesetzt werden soll, faktisch wird die gewerbliche Nutzung allerdings flächenmäßig zurückgenommen, wodurch der heimischen Tier- und Pflanzenwelt künftig mehr Fläche zur Verfügung steht als bisher.

Im Ergebnis ist die Planung mit den Grundsätzen und Zielen des regionalen Biotopverbundes vereinbar.

Lage im Vorranggebiet Grundwasserschutz

„G 64

Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.

⁹ Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde: Landesplanerische Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ in der Ortsgemeinde Urmitz vom 14.12.2023, Seite 8

Begründung/Erläuterung:

Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind in der Plankarte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Ressource Grundwasser dargestellt. In diesen Gebieten kommt dem Grundwasserschutz bei raumbedeutsamen Entscheidungen besonderes Gewicht zu. Die bestehenden Wasserschutzgebiete, die bereits durch Rechtsverordnungen unbefristet geschützt sind, wurden nicht in der Plankarte dargestellt.

Sie wurden jedoch bei der Ausweisung konkurrierender Vorranggebiete berücksichtigt, da die Trinkwasserversorgung ein unverzichtbarer Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge ist.

Z 65

In den Vorranggebieten Grundwasserschutz darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorranggebiete Grundwasserschutz sind im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellte Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt, soweit es sich um

1. rechtskräftig bestehende Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, deren Rechtsverordnungen zeitlich befristet sind, sowie
 2. geplante oder abgegrenzte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete
- handelt. Die dort vorhandenen Wasserressourcen sind einem strengen Schutzregime zu unterwerfen, weil nur mit diesen Ressourcen insgesamt eine nachhaltige Entwicklung der daraus versorgten Siedlungsgebiete zu gewährleisten ist. Ein Ausweichen auf alternative Wasserbezugsmöglichkeiten ist weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll machbar. Die Erweiterung von Siedlungsflächen für Wohnen in Vorranggebieten Grundwasserschutz ist aus regionalplanerischer Sicht nicht von vornherein als Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes zu betrachten. Inwieweit Siedlungsflächen zumindest in der Zone 3 von zukünftigen Wasserschutzgebieten zulässig sind, wäre im Einzelfall zu prüfen.

Neben den dargestellten Vorranggebieten für den Grundwasserschutz haben unbefristet festgesetzte Wasserschutzgebiete aus sich selbst heraus eine herausragende Bedeutung für den Grundwasserschutz. Sie sind von störenden Nutzungen frei zu halten und werden in der Beikarte dargestellt.

G 66

In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellten Wassergewinnungsgebiete von herausragender oder besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt. Dies sind regional bedeutsame Grundwasservorkommen, die für eine zukünftige Trinkwasserversorgung grundsätzlich geeignet sind. Das zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers im Einzugsbereich der beabsichtigten

Trinkwassertalsperre im Endertbachtal abgegrenzte Wasserschutzgebiet wird aufrechterhalten und die überplante Fläche ebenfalls als Vorbehaltsgebiet festgelegt.

Abwägung:

Die Fläche ist bereits durch gewerbliche Nutzung vorbelastet. Die vorhandenen Altablagerungen sind bekannt und werden bei den Erdarbeiten beachten. Dabei ist laut dem Auszug aus dem Bodenschutzkataster die östliche Altablagerung altlastenverdächtig und die westliche nicht.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurden auch die Stellungnahmen der einzelnen beteiligten Behörden aus dem Anhörverfahren wiedergegeben. Im Anhörverfahren habe die Obere Wasserbehörde zum Grundwasserschutz geäußert: „Der 46. Änderung des FNP der VG Weißenthurm steht die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz vom 18.03.2019, 312-61-137-01/2010, entgegen. Hier ist unter § 3 Nr. IIIA.2 die Ausweisung und Erweiterung von Gebieten für Gewerbe in der Zone IIIA verboten. Eine Befreiung könnte hier zulässig sein - wegen der Atypik "geringe Zustromwahrscheinlichkeit". Die Begründung zum FNP ist daher in dieser Hinsicht zu ergänzen, auch im Hinblick, dass mit Hilfe eines Bebauungsplans die Entwässerung geordnet und somit das WSG sicherer gemacht werden kann.

Die geplante Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplans sind nur mit dementsprechenden Anträgen auf Befreiung von den Verboten der RVO möglich. Die Antragsunterlagen sind durch einen nach § 103 LWG zugelassenen Gutachter zu erstellen.“

Die Antragsunterlagen zur Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz wurden im Dezember 2022 erstellt und die Befreiung am 20.07.2023 erteilt. Weiterhin wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ordnet. Insgesamt wird das Wasserschutzgebiet durch die neue Planung auf dem Stand der Technik sicherer. Die drei Unterlagen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Damit ist die Planung mit den Grundsätzen und Zielen des Grundwasserschutzes vereinbar.

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht im regionalen Grünzug. Den vorhandenen Baumbeständen kommt daher keine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung und fehlenden

Waldwegen kommt dem Waldbestand auch keine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Sofern mit den betrieblichen Belangen vereinbar werden die Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes erhalten. Der Grundsatz ist damit beachtet.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen in der Nähe eines regionalen Grünzuges. Die Sukzessionsflächen, Gehölze und das Gewässer im Planbereich tragen grundsätzlich zur Kaltluftproduktion bei. Aufgrund der begrenzten Ausdehnung der betroffenen Freiflächen und der Lage außerhalb einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn kommt dem Planbereich allerdings keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport im Hinblick auf klimatische Verhältnisse umliegender Siedlungsbereiche zu.

Ein mit der Industriegebietsausweisung verbundener Verlust von kaltluftproduzierenden Freiflächen kann zudem durch eine funktionsgerechte Durchgrünung (Anteilsbepflanzung mit Laubgehölzen in den industriellen Bauflächen und Grünflächen innerhalb der Industriegebietsflächen) und der Anlage von offenen Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen ausgeglichen werden.

Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Aufgrund der topografischen Voraussetzungen handelt es sich bei dem planungsrelevanten Gelände nicht um einen Bestandteil einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn. Zudem kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan dafür Sorge getragen werden, dass keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entsteht. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Bei der Planung des Industriegebietes, dessen Realisierung unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Mit diesen Festsetzungen ist der Grundsatz beachtet.

Tieferegehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage und der Vornutzung des Plangebietes nicht erforderlich.

G 75 bezieht sich auf Wohnbauflächen und betrifft die Planung nicht.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

„G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Arbeitsplätze und in der Folge neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. Landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die

bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald. Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des obergermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks Rhein-Westerwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden.

Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild*
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung*
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung*
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)*
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten*
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.*

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i. d. R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen.

(vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

Abwägung:

Zu G 96:

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus. Zudem kann es durch eine Zunahme an Arbeitsplätzen auch zu einer Zunahme an Geschäftsreisen kommen, die genauso zum Tourismus zählen wie der Freizeittourismus. Der Tourismus wird durch das Planvorhaben somit nicht vermindert.

Zu G 97:

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung bereits vorbelastet. Eine Verschlechterung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Zu G 98:

Der Grundsatz ist auf das Plangebiet nicht anzuwenden. Es liegt in zu weiter Entfernung des Rheins.

„G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Industriegebiet.

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Begründung/Erläuterung:

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.4.3 Hochwasser und Starkregen

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Die Fläche ist durch Starkregenereignisse nicht in besonderem Maße bedroht. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

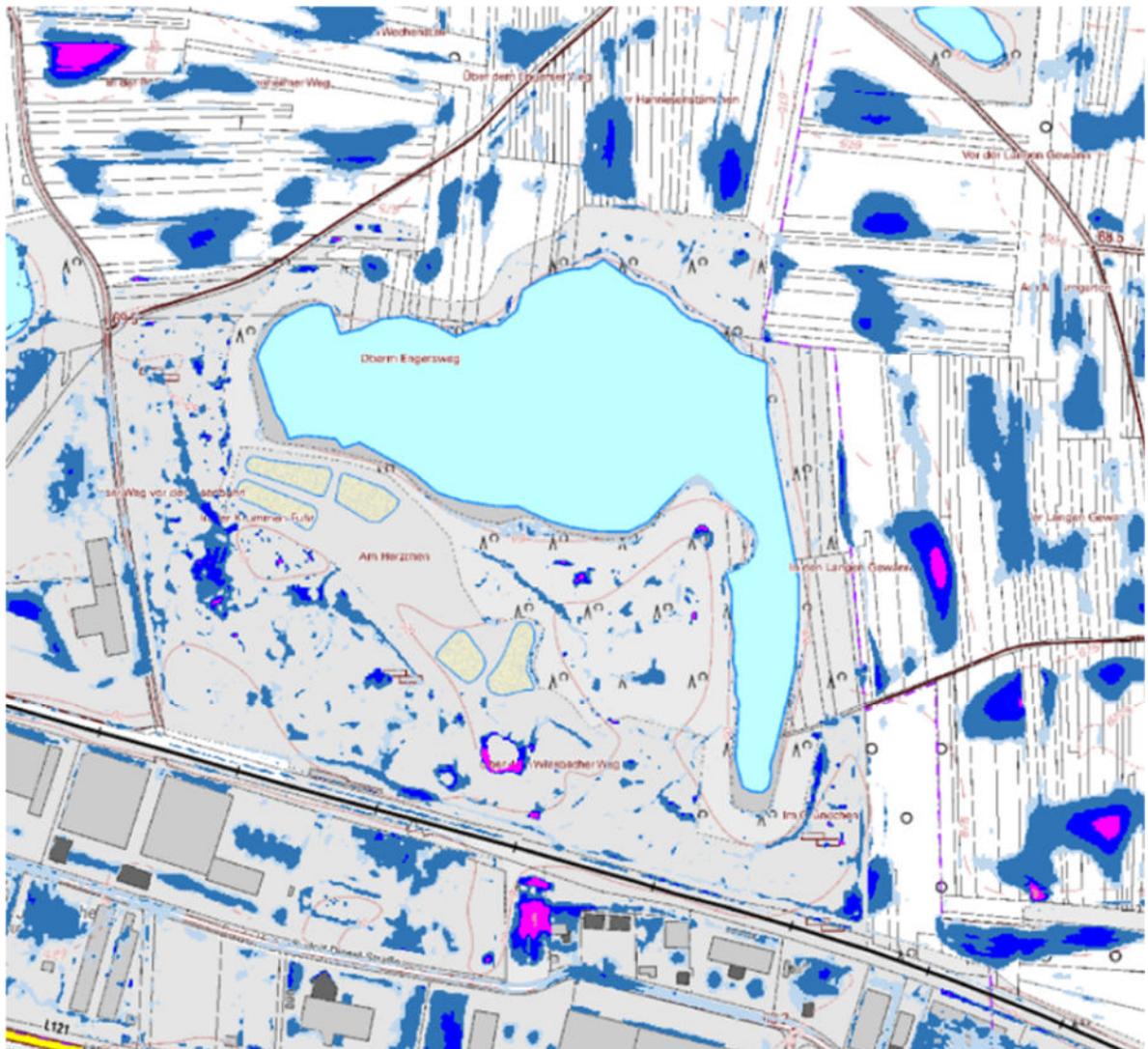
Zu Überflutungsgefährdung bzw. Wassertiefen bei Hochwasser gibt es keine Aussagen.

Gemäß der unten folgenden Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses partiell gefährdet. In untenstehenden Abbildungen ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,5 und 1,0 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std.) die Gefährdung im Untersuchungsgebiet auch weiterhin in den gleichen Bereichen, dann in etwas größere Ausdehnung vorliegt.

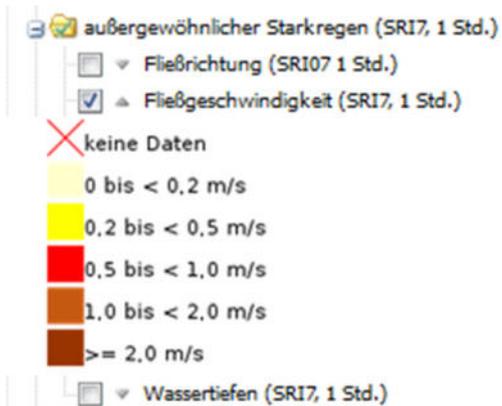
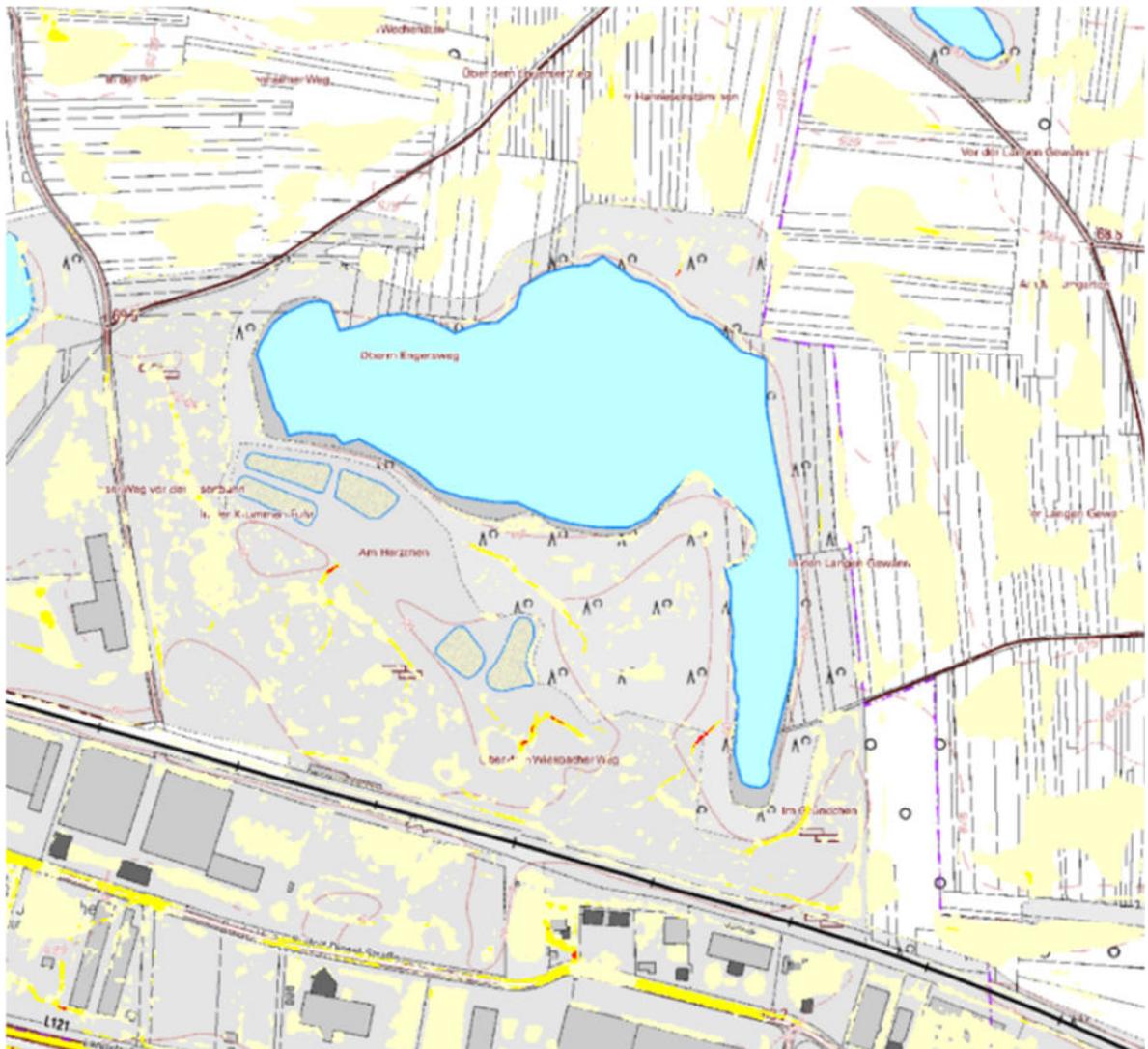
Die in den Karten erkennbaren unterschiedlichen Wassertiefen ergeben sich aus der derzeitigen Topografie, teilweise mit Abgrabungen.

Das Plangebiet ist nur partiell von Starkregenereignissen betroffen. Durch die Bebauung bzw. vorherige Baureifmachung und Einebnung des Geländes kann das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen gezielt in Richtung der Becken für die Niederschlagswasserbewirtschaftung geleitet werden, die wiederum in den angrenzenden See überlaufen können.

Abbildung 10: Sturzflutgefährdungskarte



- außergewöhnlicher Starkregen (SRI7, 1 Std.)
 - Fließrichtung (SRI07 1 Std.)
 - Fließgeschwindigkeit (SRI7, 1 Std.)
 - Wassertiefen (SRI7, 1 Std.)
- | | |
|--|------------------|
| | < 5 cm |
| | 5 bis < 10 cm |
| | 10 bis < 30 cm |
| | 30 bis < 50 cm |
| | 50 bis < 100 cm |
| | 100 bis < 200 cm |
| | 200 bis < 400 cm |
| | >= 400 cm |



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 18.01.2025)

1.5 Fachplanungen

1.5.1 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung „Koblenz-Urmitz“ in Zone IIIA. Für die Nutzung innerhalb des Wasserschutzgebietes wurde ein Antrag zur Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz im Dezember 2022 gestellt und die Befreiung am 20.07.2023 erteilt. Weitere Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Angrenzend im Norden befindet sich ein See.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet Mittelrhein in einer Entfernung von ca. 1,4 km nördlich und mit dem Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ auf der anderen Rheinseite in einer Entfernung von ca. 1,6 km nördlich. Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung und zwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

1.5.2 Straßenplanungen

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straße „Bubenheimer Weg“ und über das vorhandene Betriebsgelände. Bei dem Bubenheimer Weg handelt es sich um einen Wirtschaftsweg. Eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zwischen der Ortsgemeinde und der Firma wurde abgeschlossen.

1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Gemäß Vorgabe der kommunalen Betriebe ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Das Oberflächenwasser ist gem. Landeswassergesetz mit vertretbarem Aufwand zu verwerten, zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Eine Entwässerungsplanung wurde erstellt.

1.5.4 Denkmalschutz

Denkmäler liegen nicht in unmittelbarer Nähe. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - äußerte im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Bedenken, da innerhalb des Plangebietes keine Fundstellen zu erwarten seien. Unter Vorsorgeaspekten wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16 - 21 DSchG hingewiesen.

1.5.5 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 30,2 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 45,6¹⁰. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: *„Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“*

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält ebenfalls keine Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1¹¹.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Vornutzung vor.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, äußerte in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, dass kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Auf die Vornutzung der Fläche wurde hingewiesen. Diese ist dem Eigentümer bekannt und vor Baubeginn werden die erforderlichen Baugrundgutachten zur Standsicherheit durchgeführt.

¹⁰ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 18.01.2025

¹¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 18.01.2025

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von gewerblichen Lärmquellen umgeben. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil ein Industriegebiet ohne schutzwürdige Nutzung geplant ist. Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen.

1.6.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Gehölze im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um aktuelle Produktions- und Lagerflächen sowie Absatzbecken als Teil des Produktionsablaufes. Ein Teil des Plangebiets ist mit Bäumen bestanden. Die aus Sukzession entstandenen Bäume sind innerhalb des faktischen Industriegebietes gewachsen und befinden sich innerhalb einer Fläche, für die eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz vorliegt. Das seinerzeitige Genehmigungsverfahren nach BImSchG aus dem Jahr 2000 und Vorjahren hatte in seiner Konzentrationswirkung und auf der Grundlage einer Landespflegerischen Begleitplanung die Baugenehmigung und somit auch eventuelle waldrechtliche Aspekte umfasst. Daher sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans und einem darauffolgenden Genehmigungsverfahren, für die Entfernung der durch Sukzession entstandenen Gehölze, keine gesonderten waldrechtlichen Verfahren erforderlich. Die genehmigte Art der Bodennutzung im waldrechtlichen Sinne wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert.

Da der Baumbestand im Nordosten, d.h. um den See sowie der Bewuchs entlang der Einfriedung des Betriebsgeländes erhalten bleiben soll enthält der Bebauungsplan vorsorglich einen Hinweis auf die Verkehrssicherungspflicht für die verbleibenden bzw. zu erhaltenden Bäume. Die Firma wird zum Schutz ihrer Mitarbeiter und baulichen Anlagen auf die Standsicherheit der Bäume im Umfeld achten. In vorliegender Planung ist dies möglich, da Eigentümeridentität vorliegt. Damit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt.

1.6.3 Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Altablagerungen, dabei ist laut dem Auszug aus dem Bodenschutzkataster die östliche Altablagerung altlastenverdächtig und die westliche nicht. In der Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) im frühzeitigen Beteiligungsverfahren war folgende Abbildung eingefügt.

Abbildung 11: Altablagerungen



(Quelle: Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 03.05.2022)

In der förmlichen Beteiligung zur 46. Flächennutzungsplanänderung wurde die Aussage von der Behörde mit der Stellungnahme vom 03.09.2025 konkretisiert. Dabei handelt es sich bei der Altablagerung Grube Jungbluth (2) um die westliche Fläche (blaue Umrandung) und bei der Altablagerung Grube Jungbluth (3) um die östliche Fläche (grüne Umrandung).

„Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind die Altablagerungen „Ablagerungsstelle Urmitz, Grube Jungbluth (3)“ (Reg.-Nr.: 137 08 225 – 0205) sowie „Ablagerungsstelle Urmitz, Grube Jungbluth (2)“ (Reg.-Nr.: 137 08 225 – 0204) kartiert.

Die Altablagerung Grube Jungbluth (2) (# -0204) ist im Bodenschutzkataster als „nicht altlastverdächtig“ kartiert.

Es wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt, bei denen hauptsächlich inertes Bodenmaterial sowie Bauschutt festgestellt wurden. Vereinzelt liegen Hinweise auf die Ablagerung von Hausmüll vor. Für diese Fläche besteht kein Handlungsbedarf.

Die Altablagerung Grube Jungbluth (3) (# -0205) ist im Bodenschutzkataster als altlastverdächtig gekennzeichnet. Es handelt sich um eine nicht zugelassene Deponie / Gemeindemüllplatz sowie eine Bauschutt- und Erdaushubdeponie.

Für die Ablagerungsstelle Grube Jungbluth (3) besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG).

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Das tatsächlich anzutreffende Schadstoffinventar sowie die Ausdehnung der Altablagerung können daher abweichen.“

Demnach bedarf die östliche Fläche der näheren Betrachtung, zumal hierfür laut der Stellungnahme der Behörde keine tiefergehenden Untersuchungen vorliegen. Hierzu hat das mit der Örtlichkeit seit Jahrzehnten vertraute Büro *Wasser und Boden GmbH* eine historische Analyse des Abbaus und der späteren Modellierung des Geländes vorgenommen. Auf der östlichen Fläche sollen laut dem Bodenschutzkataster zwischen 1978 und 1985 auf einer nicht zugelassenen Deponie/ GemeinDEMüllplatz sowie Bauschutt- und Erdaushubdeponie Materialien abgelagert worden sein. Darin begründet sich die Einstufung der östlichen Fläche als altlastenverdächtig.

Das Büro *Wasser und Boden GmbH* zeigte anhand von historischem Kartenmaterial auf, dass im Jahr 1987 der Abbau innerhalb des Plangebietes seine maximale Ausdehnung erreicht hatte, wobei innerhalb der östlichen Fläche kein flächendeckender Abbau erfolgt ist. Insbesondere im Süden (parallel zur Bahnlinie) und im Osten fand kein Abbau statt, was im Rahmen des Baus der Betriebsstraße durch vorherige Sondierungen bestätigt wurde.

Zwischen 1997 und 2001 begannen auf dem Gelände umfangreiche Bodenarbeiten zur Vorbereitung des Betriebsstandortes der Fa. Rotec. In den historischen Luftbildern lassen sich die Geländemodellierungen nachverfolgen. Zur Herstellung einer Lagerfläche wurden in etwa mittig der Fläche Fremdböden und in geringen Mengen gebrochener Bauschutt eingebracht. Für die Geländemodellierungen wurde nur inerte Bodenmassen verwendet. Das Büro *Wasser und Boden GmbH* kommt zu dem Schluss: *„Auf der Basis der bekannten Daten ist vorbehaltlich von tiefergehenden Untersuchungen mit Bohrungen ist festzustellen, dass von der kartierten Ablagerungsstelle Urmitz Grube Jungbluth (3) keine Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind.“*

Davon unabhängig sind beide Altablagerungen in der Planzeichnung gekennzeichnet und die Anstoßfunktion zur Beachtung der Altablagerungen bei baulicher Nutzung der Flächen ist damit gegeben.

1.6.4 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Firmengruppe, die das Plangebiet für sich nutzen möchte.

1.7 Darlegung der Planinhalte

1.7.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Anbindung von Westen über den Bubenheimer Weg
- Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an der konkreten betrieblichen Planung und sollen die Umgebung nicht zu stark beeinflussen.
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Erhalt von Arbeitsplätzen innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm

1.7.2 Geplante Art der Nutzung

Zulässige, ausnahmsweise zulässige und nicht zulässige Arten der baulichen Nutzung bzw. Anlagen

Das Plangebiet wird als **eingeschränktes Industriegebiet** gem. § 9 BauNVO festgesetzt, wobei, neben der Gliederung aus Gründen des Immissionsschutzes, Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Ortsgemeinde und zur Schaffung von Baurecht notwendig. Die Planung hat, wie oben stichwortartig wiedergegeben, das Ziel ein Industriegebiet für die konkrete Verlagerung eines rohstoffverarbeitenden Betriebes festzusetzen. Damit soll zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur, auch in Form der Schaffung und Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, beigetragen werden. Zudem ist die Verlagerung und somit das Freiziehen des bisherigen Standortes Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklung in der benachbarten Stadt Mülheim-Kärlich.

Die Planungsziele unter 1.7.1 und die Instrumente für deren Umsetzung überschneiden sich, so dass die Begründungen für die einzelnen Nutzungsausschlüsse sich ebenfalls überschneiden.

Flächen für produzierende Betriebe, für Arbeits- und Ausbildungsplatz schaffende Betriebe

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel, in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzung festzusetzen, die dort angesiedelt werden soll. Dies ist vor allem aufgrund der begrenzten Flächen erforderlich. Daher sollen hier die zulässigen Unterarten der baulichen Nutzung und Anlagen speziell auf das Plangebiet bzw. die Firma zugeschnitten werden.

Die städtebaulichen Ziele konnten bis heute in der Ortsgemeinde konsequent umgesetzt werden, so z.B. in den benachbarten Gebieten „Nördlich der Eisenbahnlinie“ und entlang der Rudolf-Diesel-Straße. Um auch weiterhin in dem neuen Industriegebiet diese städtebauliche Leitlinie verfolgen zu können, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe aller Art, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.) ausgeschlossen. Ebenso wird Freiflächenfotovoltaik als Hauptnutzung ausgeschlossen, da mit diesen Flächen keine

Arbeitsplätze geschaffen werden und die Nutzung von vollerschlossenen Gewerbe-/Industrieflächen für die Energieerzeugung aus Sonnenkraft nicht erforderlich ist.

Ganz folgerichtig wird das Industriegebiet für den Betrieb reserviert, in dessen Eigentum die Flächen stehen und der in das Plankonzept passt. Den einzelnen Ausschlüssen liegen folgende Aspekte zugrunde:

Zulässigkeit auch in anderen Gebietstypen:

Insgesamt wird die Zulässigkeit und Nicht-Zulässigkeit einzelner Betriebsarten in der Plankonzeption immer auch in Kombination damit betrachtet, ob die Betriebsart unter Umständen auch in andern Baugebietstypen zulässig ist oder nicht.

Hinsichtlich des **Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben aller Art** ist es auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms IV und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm planerisches Ziel, den großflächigen Einzelhandel (und auch nach Möglichkeit den kleinflächigen Einzelhandel) auf die zentralen Versorgungsbereiche und den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Innerhalb eines Industriegebietes ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, sondern nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten. Kleinflächiger Einzelhandel unter 800 qm Verkaufsfläche oder Einzelhandel mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche mit atypischer Betriebsstruktur wäre allerdings auch innerhalb eines Industriegebietes zulässig. Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet in „Kapitel 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ den Grundsatz G42, nach dem in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen soll, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll. Die Gemeinde Urmitz verfügt zwar nicht über einen zentralen Versorgungsbereich, allerdings die zentralen Orte in der Verbandsgemeinde Weißenthurm, so dass hier eine entsprechende Prüfung erfolgte. Im Ergebnis wird der Ausschluss von Einzelhandel in die Festsetzungen aufgenommen, um die gewerblichen Bauflächen für Gewerbe-/Industriebetriebe vorzuhalten. Ausgenommen hiervon ist Einzelhandel mit dem sogenannten Handwerkerprivileg. Damit wird den Gewerbetreibenden der Verkauf von Eigenprodukten an den Endverbraucher im Rahmen eines untergeordneten Nebenbetriebs, mit bestimmter Definition der zulässigen Fläche gestattet.

Vergnügungsstätten, Bordelle und Ähnliches werden direkt im Vorfeld ausgeschlossen, um einem potenziellen „**Trading-Down**“ Effekt überhaupt keine Möglichkeit einzuräumen. Späteres Gegensteuern ist stets schwieriger und risikobehafteter als eine frühzeitige klare planerische Linie. Insbesondere aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Begleiterscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc. ist ein Ausschluss in dem abgelegenen Gebiet nicht nur gerechtfertigt, sondern sogar geboten.

Produzierende Betriebe benötigen häufig auch Flächen für **Lager oder Lagerhäuser**, weshalb diese Art der Nutzung nicht ausgeschlossen wird. Es handelt sich hier um industriegebietstypische Nutzungen.

Die Ortsgemeinde, als Trägerin der Planungshoheit für dieses Gebiet, kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Erfordernis der vorrausschauenden planerischen Konfliktlösung nach.

Gliederung aus Gründen des Immissionsschutzes:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die über ein Emissionskontingentierung sicherstellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Aufteilung des Plangebietes in einzelne Bereiche mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten richtet sich dabei nach der Aufteilung im Bebauungsplan. Es ist aber nicht für jeden Bereich ein unterschiedliches Kontingent erforderlich, so dass die Industriegebiete 4 bis 6 ein gleiches Kontingent erhalten. Die Ausrichtung der Zusatzkontingente richtet sich nach der Lage der maßgeblichen Immissionsorte. Die Kontingentierung mit Zusatzkontingenten wurde vollumfänglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung, innere Erschließung und Aufteilung

Es handelt sich bei der Planung nicht um eine klassische Angebotsplanung, in der noch nicht feststeht, welche Betriebe sich in dem Industriegebiet ansiedeln wollen, sondern um einen sogenannten „projektbezogenen Angebotsbebauungsplan“. Der Planung liegen konkrete Verlagerungsabsichten eines vor Ort bekannten Betriebes zugrunde. Daher können und sollen die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung auf die konkreten Bedürfnisse zugeschnitten werden. Mit der Aufteilung des Plangebietes in Bereich mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen (siehe unten) können die Belange des Immissionsschutzes in der Schalltechnischen Untersuchung und die Belange des Natur- und Artenschutzes incl. Landschaftsbild besser berücksichtigt werden.

Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet von einer Firma genutzt wird. Die innere Aufteilung (Nutzungsabgrenzungen und Abgrenzungen des Maßes der baulichen Nutzung) richtet sich nach der Platzierung einzelner Hochbauten.

Im gesamten Plangebiet liegt die Grundflächenzahl (GRZ) bei dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8, um eine möglichst gute Ausnutzung zu ermöglichen. Dabei wird berücksichtigt, dass auch die erforderlichen Lagerflächen etc. als Hauptnutzung in die Berechnung der GRZ einfließen.

Im Großteil des Plangebietes sind zwei Vollgeschosse zulässig. Im Nordosten sind Materialboxen und Silos und im Osten ist ein Lagerplatz geplant, so dass hier keine Vollgeschosse und keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden. Die GFZ beträgt innerhalb des gesamten Plangebietes, mit Ausnahme des Bereiches für die Materialboxen und des Lagerplatzes 0,7, was für die Hochbauten ausreichend und auch aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.

Die Gebäudehöhe richtet sich ebenfalls nach der konkreten Betriebsplanung. Sie wird auf der Grundlage einer örtlichen topografischen Aufnahme auf NHN bezogen. Damit ist die Gebäudehöhe eindeutig bestimmbar. Die Höhe von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, werden der Vollständigkeit halber gesondert erwähnt, um hierfür auch eindeutige und bestimmte Regelungen zu treffen.

Für anlagenbezogene Gebäudeteile bzw. bauliche Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter, Werbeanlagen, die auf diesen baulichen Anlagen aufgebracht sind) etc. ist die Höhe in Industriegebiet 1 und 5 gesondert festgesetzt.

1.7.4 Geplante Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im bestehenden Industriegebiet vorhanden bzw. reichen bis an dieses heran. Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) muss nach den Vorgaben der Kommunalen Betriebe an die vorhandenen Systeme angeschlossen werden. Innerhalb der Industriegebiete fallen als Schmutzwasser lediglich häusliche Abwässer an.

Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde eine Entwässerungsplanung erstellt. Die Entwässerungsplanung und das artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept sind aufeinander abgestimmt. Es ist vorgesehen, dass die aus der bisherigen Nutzung vorhandene südliche Beckenreihe zurückgebaut wird und die nördliche Beckenreihe bleibt im Bestand erhalten. Dabei wird lediglich das südöstlichste Becken in der Form verändert. Durch Überlaufschwelle zwischen den einzelnen Becken in einer Höhe von 2 m wird für eine Dauerhafte Einstauung gesorgt, die dem Artenschutz (Flussregenpfeifer, Teichhuhn, Stockente, Waldwasserläufer, Pionier-Amphibien wie Wechselkröte sowie Laubfrosch und weitere Amphibien, Libellenarten) und dem Wasserhaushalt sowie dem Klima durch Verdunstung dienen. Das Volumen der Becken nimmt gut ein 10-jähriges Regenereignis auf. Bei stärkeren Regenereignissen führt der Notwasserweg in den im Nordosten angrenzenden See, so dass das überschüssige Regenwasser schadlos ablaufen kann und im natürlichen Wasserkreislauf bleibt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Medien soll über Erweiterungen des jeweiligen Bestandsnetzes erfolgen. Das bestehende 20 kV-Stromerkabel, die 20kV-Freileitung sowie die bestehende Versorgungsstation und der Kabelübergangsmast sind nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Dabei wurde um die Freileitung und den Kabelübergangsmast ebenfalls ein Schutzstreifen von 7,5 m beidseitig der Leitungsachse eingetragen. Das Leitungsrecht im Bereich des Erdkabels wird textlich festgesetzt, da es aufgrund seiner Breite von nur 1 m nur schwierig zeichnerisch festzusetzen ist.

Innerhalb des Plangebietes steht nicht genügend Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung. Deshalb ist für einzelne Bauvorhaben von den Bauherren als Objektschutz im Baugenehmigungsverfahren der Brandschutz nachzuweisen und Löschwasser in ausreichender Menge auf Dauer bereitzustellen. Eine zusätzliche Löschwasserversorgung ist ggfls. über die Becken zur Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Dauerstau oder den angrenzenden See möglich.

Die einschlägigen Merkblätter zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ und „Leitungsschutzarbeiten“ sind seitens der Bauherren zu beachten und Bauarbeiten - falls erforderlich - im Vorfeld entsprechend mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

1.7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bewusst großzügig gehalten. Im Westen ragt die überbaubare Fläche in einem Teilbereich bis an den Rand des Plangebietes. Die Baugrenzen halten im übrigen Plangebiet mindestens 3 m zum Geltungsbereich bzw. zu den zu erhaltenden Gehölzen Abstand.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Fläche ist sichergestellt, dass der Betrieb die Grundflächenzahl auch ausschöpfen kann und auch die Lagerflächen als Hauptnutzung innerhalb der überbaubaren Fläche liegt.

1.7.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu optimieren, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Innerhalb der Maßnahmenflächen M1 sind die Becken zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ausdrücklich zulässig.

1.7.7 Gestaltung

Da im Industriegebiet Baukörper mit unterschiedlichen Anforderungen errichtet werden sollen, werden nur essenzielle gestalterische Vorgaben getroffen.

Um dem Betrieb die Möglichkeit zu geben, auf seine Leistung aufmerksam zu machen, sind Werbeanlagen gemäß § 52 der LBauO RLP im Plangebiet zulässig. Die Gestaltung der Werbeanlagen wird dabei dahingehend reglementiert, dass diese in den Sichtfeldern zum Bubenheimer Weg (werden zur Offenlage nachgetragen) erst ab eine Höhe von 2 m angebracht werden dürfen und eine sichtfreie Ein- und Ausfahrt auf das Betriebsgrundstück gewährleistet ist.

Darüber hinaus werden gestalterischen Festsetzungen für Stützmauern und Einfriedungen getroffen. Diese sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 2,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Bepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Zudem werden bei Einfriedungen ortsuntypische Materialien wie rohe Betonflächen, Asbestzementplatten, Schilfrohrmatten, Metall in Form von Profiblechen und Baustahl als Einfriedungsmaterial ausgeschlossen.

1.7.8 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden auf den Vorschlägen des Umweltberichtes aufbauen. Einzelne landespflegerische Ziele werden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und des Ausgleichskonzeptes für den Artenschutz, in dem die Maßnahmen teilweise vorgezogen umgesetzt werden müssen, wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Ortsgemeinde geregelt.

1.7.9 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	157.726	100,00%
Industriegebiete	92.473	58,63%
Private Grünflächen	65.253	41,37%
<i>Private Grünfläche A</i>	8.810	5,59%
<i>Private Grünfläche B</i>	4.416	2,80%
<i>Private Grünfläche C</i>	2.311	1,47%
<i>Private Grünfläche D</i>	3.922	2,49%
<i>Private Grünfläche E</i>	630	0,40%
<i>Private Grünfläche F</i>	560	0,36%
<i>Maßnahmenfläche M1</i>	10.294	6,53%
<i>Maßnahmenfläche M2</i>	10.185	6,46%
<i>Maßnahmenfläche M3</i>	10.139	6,43%
<i>Maßnahmenfläche M4</i>	2.081	1,32%
<i>Private Grünfläche ohne Ausgleichsfunktion</i>	11.905	7,55%

1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke sämtlich im Eigentum der Firma stehen. Ggfls. bietet sich eine Vereinigung der Flurstücke an, um das spätere Baugenehmigungsverfahren zu erleichtern.

Zur Sicherung der Umsetzung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist ein städtebaulicher Vertrag mit der zwischen dem Eigentümer und der Ortsgemeinde abzuschließen.

1.8.3 Kostenschätzung

Sämtliche Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans mit Fachplanungen bzw. Gutachten werden von der Firma getragen. Ebenso Erschließungs- und Vermessungskosten sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebenen Inhalten, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Der vorliegende Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und erarbeitet und beschreibt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Der Ausgleich des Eingriffes kann gem. § 1a BauGB und § 200a BauGB auch an anderer Stelle als der des Eingriffes erbracht werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann über die §§ 135 a bis c erfolgen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war ein Antrag der bereits im Plangebiet ansässigen Firma „Rotec Rohstoff-Technik GmbH & Co.KG“. Begründet wurde der Antrag mit einer beabsichtigten Betriebsverlagerung der Firma „Dr. Carl Riffer Baustoffwerke GmbH & Co.KG“ auf das Areal der verbundenen Firma Rotec.

Ausführliche Angaben zu den Inhalten und Zielen des Bebauungsplans können dem städtebaulichen Teil der Begründung entnommen werden.

Der Bedarf an Grund und Boden liegt bei insgesamt 157.726 m². Darin ist der Flächenbedarf für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen bereits enthalten.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, wie durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.lfu.rlp.de)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
- Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mayen-Koblenz (Stand 2020)
- Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Vorentwurf)
- Rotec GmbH & Co KG, Betrieb Urmitz – Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser. Bearbeitung: Wasser und Boden Gesellschaft für angewandte Geo- und Ingenieurwissenschaften. Stand: März 2006
- Rotec GmbH & Co KG: „Neuer Standort Urmitz Ehemalige Grube Jungbluth“- Antrag auf Bau und Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung von Erd- und Baustoffen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Bearbeitung: Björnsen Beratende Ingenieure. Stand: Mai 1997
- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Plan zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022

- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Faunistische Erfassungen. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Oktober 2022
- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Plan zum Artenschutzfachlichen Ausgleichskonzept. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Oktober 2022
- Dr. Carl Riffer Baustoffwerke GmbH & Co.KG - Antrag auf Ausnahmegenehmigung. Bearbeitung: Wasser und Boden GmbH, Boppard-Buchholz. Stand: Dezember 2022
- Vollzug der Wassergesetze, Befreiung von dem Verbot gemäß § 3 Ziffer IIIA.2B der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz vom 18.03.2019 Ausgestellt: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord am 20.07.2023
- Entwässerungsplanung zum Projekt Gewerbegebiet "Nördlich der Eisenbahnlinie. Bearbeitung: Faßbender und Weber PartGmbH. Stand: Januar 2025
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ in Urmitz. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies. Stand: 13.01.2025

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 5: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen; Durchführung einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Durchführung faunistischer Untersuchungen, Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzepts
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Der räumliche Umfang der Umweltprüfung beschränkt sich auf den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Tabelle 6: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingriffsminderung durch Konzentration der überbaubaren Flächen auf vegetationslose bzw. befestigte und stark verdichtete Betriebs-/ Lagerflächen • Vorgaben zur Anteilsbepflanzung im Industriegebiet, Verwendung standorttypischer Laubgehölze • Vorgabe einer Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern • Sicherung von Vegetationsstrukturen durch Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern • Neuentwicklung von Vegetationsstrukturen durch Ausweisung von Grünflächen vorwiegend im Bereich bisheriger Betriebs-/Lagerflächen • Ausweisung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets, Erhalt und Entwicklung von Kleingewässern und sonstigen Vegetationsstrukturen • Durchführung einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung • Durchführung faunistischer Untersuchungen zu relevanten Tierartengruppen • Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten • Erstellung eines Artenschutzfachlichen Ausgleichskonzepts, Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und (vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	<p>Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG</p> <p>FFH-/ Vogelschutzrichtlinie</p> <p>Fachplanerische Grundlagen/ räumliche Gesamtplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplanung Verbandsgemeinde Weißenthurm • Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz 	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung • Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. • Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet • Das Plangebiet ist im wirksamen FNP als „gewerbliche Baufläche“, „Landschaftspflegerische Vorrangflächen (Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen“, „stehende Gewässer“ und „Bereiche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt. • Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds • Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS) trifft im Bereich des Plangebiets die Darstellung: „Entwicklung von Pioniervegetation“ 	<p>Nach der amtlichen Biotopkartierung (MULEWF 2021) wurden keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Biotope im Untersuchungsgebiet erfasst. Auch im Rahmen der durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurden keine Hinweise auf geschützte Biotope oder FFH-Lebensraumtypen festgestellt.</p> <p>Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich nicht im näheren Umfeld.</p> <p>Da die vorhandenen gewerblichen Bauflächen laut der Darstellung des Flächennutzungsplans für die komplette Verlagerung des Betriebs nicht ausreichen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realisierung der Darstellung der Zielekarte innerhalb des Vorhabengebiets bei Beibehaltung der Planungsabsicht nicht möglich. • Realisierung der Darstellung der Zielekarte im Bereich der artenschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingriffsminderung durch Konzentration der überbaubaren Flächen auf bereits befestigten und stark verdichteten Betriebs-/ Lagerflächen • Ausweisung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets, Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von Vegetationsstrukturen durch Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern • Neuentwicklung von Vegetationsstrukturen durch Ausweisung von Grünflächen vorwiegend im Bereich bisheriger Betriebs-/Lagerflächen, Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung • Kennzeichnung der im Gebiet bekannten Altablagerungen im Bebauungsplan
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>“</p> <p>Rechtsverordnung zum tangierten Trinkwasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz vom 19.03.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässer sind als Bestandteile des Naturhalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. • Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser • Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden. • Verbot der Ausweisung und Erweiterung von Gebieten für Gewerbe in der Zone IIIA gem. § 3 Nr. IIIA.2 der Rechtsverordnung 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Entwässerungskonzepts (Fachplanung Entwässerung) • Minderung des Eingriffs durch Konzentration der überbaubaren Flächen auf bereits befestigte und stark verdichtete Betriebs-/Lagerflächen • Ausweisung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets, Erhalt und Entwicklung von Kleingewässern und sonstigen Vegetationsstrukturen • Vorgabe einer Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern zur Rückhaltung von Niederschlagswasser • Erstellung eines Antrags auf Befreiung von den Verboten des § 3 der Rechtsverordnung aufgrund der Lage des Plangebiets in Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets „Koblenz-Urmitz“
Klima, Luft	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas • Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA-Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV)) 	<ul style="list-style-type: none"> • Eingriffsminderung durch Konzentration der überbaubaren Flächen auf bereits befestigte und stark verdichtete Betriebs-/Lagerflächen • Sicherung und Entwicklung von Vegetationsstrukturen sowie von Kleingewässern durch Festsetzung von Grünflächen und Ausweisung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets • Vorgabe einer Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern • Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens • Festsetzung einer Emissionskontingentierung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Land-schaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Industriegebiets und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Konzentration der überbaubaren Flächen auf bereits befestigte und stark verdichtete Betriebs-/Lagerflächen Vorgaben zur Anteilsbepflanzung im Industriegebiet, Verwendung standorttypischer Laubgehölze Gewährleistung einer Randeingrünung durch Sicherung von Vegetationsstrukturen mittels Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Neuentwicklung von Vegetationsstrukturen durch Ausweisung von Grünflächen vorwiegend im Bereich bisheriger Betriebs-/Lagerflächen Vorgabe einer Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern Ausweisung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets, Erhalt und Entwicklung von Kleingewässern und sonstigen Vegetationsstrukturen
Mensch und Gesundheit	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens Abwehr schädlicher Bodenveränderungen Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Gebiets; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens Festsetzung einer Emissionskontingentierung Kennzeichnung der im Gebiet bekannten Altablagerungen im Bebauungsplan Aufnahme eines Hinweises, insbesondere im Hinblick auf Gefahren durch mangelnde Standsicherheit von Bäumen

2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches

Eine Betrachtung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgt im städtebaulichen Teil der Begründung.

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landschaftsraum „Neuwieder Rheintalweitung“ und umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 15,8 Hektar.

Zur Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebiets sind davon allerdings nur etwa 9,2 ha vorgesehen; auf den übrigen Flächen sollen Grünflächen bzw. eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird derzeit als Betriebsgelände eines Baustoffwerks (Firma Rotec GmbH & Co. KG) genutzt. Es handelt sich um einen bimsveredelnden bzw. bimsverarbeitenden Betrieb. In der Vergangenheit wurde innerhalb des Geländes Bims sowie Kies und Sand der Rhein-Niederterrasse abgebaut („Grube Jungbluth“). Nach Ende der Abbautätigkeit wurden die Abgrabungsflächen z.T. verfüllt.

Das kaum geneigte Gelände liegt im Niederterrassenbereich des Rheins auf einer Geländehöhe von rund 68 m ü.NN.

Die westliche Grenze des vorgesehenen Geltungsbereichs wird durch einen bituminös befestigten Fahrweg gebildet, an welchen nach Westen das Betriebsgelände eines Baustoffwerks anschließt. Über diesen Fahrweg, welcher etwa 450 m nordwestlich des Plangebiets in die Landesstraße 126 mündet, sind das vorliegende Betriebsgelände sowie das westlich gelegene Baustoffwerk verkehrlich angebunden.

Im Süden bildet die Bahnlinie Köln-Koblenz die Grenze des Plangebiets. Südlich der Bahnlinie befindet sich das Gewerbegebiet „Urmitz Bahnhof“ (Rudolf-Diesel-Straße).

Östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nördlich des vorgesehenen Geltungsbereichs befinden sich ein rund 11 ha großes Abgrabungsgewässer („Baggersee“), welches ringsum von Gehölzbeständen eingefasst wird, sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Stillgewässer stellt ein Relikt der früheren Abbautätigkeit dar.

Abbildung 12: Panoramaaufnahme aus dem westlichen Teil des Betriebsgeländes



Abbildung 13: Lagerflächen im Osten des Werksgeländes



Abbildung 14: Panoramaaufnahme aus dem nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes



Bestehende immissionsschutzrechtliche Genehmigung

Im Jahr 1997 wurde im Zuge der Verlagerung des Firmenstandorts der Firma Rotec GmbH & Co KG von Plaidt in die ehemalige „Grube Jungbluth“ ein Antrag auf Bau und Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung von Erd- und Baustoffen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Bearbeitung: Björnsen Beratende Ingenieure) gestellt.

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 20.10.1998 erteilt.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die planungsrelevanten Flächen sind anthropogen überformt. Das Gelände wird derzeit als Betriebsgelände eines bimsveredelnden Betriebs genutzt.

Entsprechend überwiegen im Plangebiet weitgehend vegetationslose Lagerflächen und Fahrwege, welche aus einer verdichteten, wasserdurchlässigen Lavaschüttung bestehen, sowie Halden/Aufschüttungen aus Natursteinmaterial, Förderbandanlagen, Siebanlagen und Betriebsgebäude.

Im nördlichen zentralen Bereich des vorgesehenen Geltungsbereichs befinden sich zehn Absetzbecken. Die Uferzonen der Becken weisen eine krautige bzw. strauchartige Vegetation auf. Der Bereich um die Absetzbecken unterliegt einer hohen betriebsbedingten Dynamik.

Nordöstlich der Absetzbecken befinden sich ältere Abraumhalden, welche mit Gehölzen und Pionierfluren bestanden sind.

Daran grenzt ein rund 11 ha großes Abtragungsgewässer an, dessen Uferböschungen ein Weiden-Pappel-Ufergehölz aufweisen.

Aufgrund der Nutzung finden sich vor allem Biotoptypen sekundärer Standorte wie Pionier- und Hochstaudenfluren auf Abraummaterial und verdichteten Flächen sowie Gebüsche und baumdominierte Gehölze mit tlw. hohem Anteil an Neophyten (Sommerflieder, Robinie).

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)** im Gebiet, welches im Niederterrassenbereich des Rheins liegt, ist der Stieleichen-Hainbuchenwald (Silikat) basenreicher Feuchtstandorte der Tieflagen in der frischen Variante.

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Stand der Kartierung ist August 2021):

- Lagerplatz (HT5)

Weite Teile des Betriebsgeländes werden von Lagerflächen und Fahrwegen eingenommen, welche aus einer Lavaschüttung auf aufgefüllten Flächen bestehen. Diese stark verdichteten Flächen sind vegetationslos.

Unter diesen Typ fallen auch zahlreiche Halden aus abgelagerten Schüttgütern auf diesem Gelände. Teils sind diese in Schüttboxen aus Beton gelagert. Auch diese Halden sind fast ausschließlich vegetationslos. Nur vereinzelt finden sich Bereiche mit zumeist lückenhaften Hochstaudenfluren (siehe „LB1“).

Abbildung 15: vegetationslose Lagerflächen/ Fahrwege im Betriebsgelände



- Gebäude (HN1):
 - Betriebsgebäude mit Büroräumen, Werkstatt (ca. 550 m² Grundfläche, Massivbauweise mit Pultdach)

Abbildung 16: Betriebsgebäude mit Büroräumen und Werkstatt



- Fertighalle (ca. 220 m² Grundfläche, mit Planendach)

Abbildung 17: Fertighalle



- kleine Halle nahe dem Büro (ca. 80 m² Grundfläche, Stahlfertigkonstruktion, Pultdach)
- offene Lagerhallen für Schüttgüter (Stahlkonstruktionen, teilweise Wände aus Betonfertigelementen, Pultdächer aus Trapezblech, ca. 100 m² bzw. 400 m² Grundfläche)

Abbildung 18: Beispiele für ein offenes Lager



- sonstige bauliche Anlagen wie Förderbandanlagen, Siebanlagen usw.

Abbildung 19: Beispiel für eine Förderbandanlage



- Vegetationsarme Aufschüttungsflächen nach Beendigung der Aufschüttung (GF6); Auf aufgeschütteten Halden aus lockeren Abbaumaterial haben sich zumeist lückenhafte, ein- und mehrjährige Krautfluren mit Pioniervegetation gebildet.

Typische heimische Arten sind Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Färber-Wau (*Reseda luteola*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Huflattich (*Tussilago farfara*), und Großblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*) vor.

Daneben treten auch gebietsfremde Arten wie Nachtkerzen (*Oenothera spec.*), Gewöhnlicher Stechapfel (*Datura stramonium*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*) und Kanadischer Katzenschweif (*Erigeron canadensis*) auf. Bereichsweise bildet das Herbst-Weidenröschen (*Epilobium brachycarpum*) dichte Bestände.

Die Absetzbecken (siehe „FG1“) sind von unbefestigten Zufahrtswegen umgeben. Dort und auf anschließenden Rohbodenflächen hat sich eine ruderaler krautige bis strauchartige Vegetation entwickelt. Typisch sind Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Huflattich (*Tussilago farfara*), Giftlattich (*Lactuca virosa*) und Floh-Knöterich (*Polygonum persicaria*) auf. Teilweise sind Übergänge zu den angrenzenden Biotoptypen feststellbar, z.B. durch eine zunehmende Verbuschung mit Sommerflieder (*Buddleja davidii*).

Bestände mit einem hohen Anteil an Neophyten werden dem Biotop- und Nutzungstyp „Neophytenflur“ (LB3) zugeordnet.

Abbildung 20: Pioniervegetation auf Aufschüttung



- Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen (GF1);

Auf verdichteten, aber wenig bzw. ungenutzten Flächen im Nordwesten des Betriebsgeländes hat sich eine zumeist lückig ausgebildete, trockene krautige Pionierflur entwickelt.

Kennzeichnend sind Arten der trockenen Saumvegetation (siehe „KB1“) und der angrenzenden Aufschüttungsflächen sowie Neophytenfluren.

Häufig vorkommende Arten sind Gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Kanadisches-Weidenröschen (*Epilobium brachycarpum*) und Nachtkerzen (*Oenothera spec.*).

Abbildung 21: lückenhafte Pionierflur



Unter diesen Biotoptyp fällt auch eine teils verbuschende Krautflur auf einer ehemaligen Abraumhalde im Übergangsbereich zum Birkenwald (siehe „AD0“). Dort treten sowohl Arten der Pionierfluren, trockenen Säume und substratarmen Böden als auch Arten der angrenzenden Gehölzbestände auf. Bestandsprägende Arten sind Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla neumanniana*) sowie Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hängebirke (*Betula pendula*). Außerdem sind hier die gemäß BNatSchG besonders geschützten Arten Echtes und Kleines Tausendgüldenkraut (*Centaurea erythraea*, *Centaurea pulchellum*) sowie Becherflechten (*Cladonia spec.*) verbreitet.

- Ruderaler trockener Saum (KB1);

Auf Böschungen und Schotterflächen im südlichen Teil des Betriebsgeländes haben sich linear und kleinflächig Vegetationsbestände mit Pflanzen ruderaler Saum- und Pioniergesellschaften trockener-magerer Böden entwickelt. Kennzeichnend sind Arten des *Artemisietalia vulgaris* wie Gewöhnlichem Natternkopf (*Echium vulgare*), Dost (*Origanum vulgare*), Skabiosen-Flockenblume (*Centaurea scabiosa*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cypriassias*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).

In einem Bereich zwischen Bahnstrecke und Zufahrtsweg zum Betriebsgelände tritt zudem das gemäß BNatSchG besonders geschützte Echte Tausendgüldenkraut (*Centaurea erythraea*) auf.

Abbildung 22: Saumstrukturen zwischen Zufahrtsweg und Bahnstrecke



- Trockene Hochstaudenfluren (LB2)

Hochstaudenfluren mit zahlreichen Schmetterlingsblütlern haben sich auf Halden/ Aufschüttungen sowie in Randbereichen des Betriebsgeländes entwickelt.

Es dominieren Arten des *Onopordetalia acanthii* bzw. des *Artemisietalia vulgaris*.

Bereichsweise ist ein hoher Neophytenanteil zu verzeichnen.

Typische Arten sind Wilde Möhre (*Daucus carota*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Gemeiner Stechapfel (*Datura stramonium*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Großblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*), Färber-Wau (*Reseda luteola*), Giftbeere (*Nicandra physalodes*), Schmetterlingsflieder (*Buddleia davidii*)

Abbildung 23: Hochstaudenfluren auf aufgeschüttetem Natursteinmaterial



- Birkenwald (AD0);

Der vorgesehene Geltungsbereich hat Anteil an einem Birkenwald, welcher sich im Nordosten des Betriebsgeländes auf einer ehemaligen Abraumhalde entwickelt hat. Der von jungen Birken geprägte, waldartige Bestand setzt sich nach Norden bis zu dem Abgrabungsgewässer fort.

Hinsichtlich des Entwicklungsstands des Baumbestands überwiegt Stangenholz.

Weitere Baumarten sind Salweide (*Salix caprea*) und Espe (*Populus tremula*).

Bei einem Teil des Birkenwaldes mit einem hohen Rohbodenanteil fehlt eine Strauchschicht. In der Feldschicht treten besonders geschützte Becherflechten sowie die Art Echtes Tausendgüldenkraut (*Centaurium erythraea*) auf.

Abbildung 24: Birkenwald



- Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten (BA2);

Im zentralen Bereich des Betriebsgeländes befinden sich flächige Gehölzbestände, welche in der Baumschicht vor allem mit Robinie (*Robinia pseudoacacia*) bestockt sind. Daneben kommen u.a. Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.), Sandbirke (*Betula pendula*), Hybridpappel (*Populus × canadensis*), Espe (*Populus tremula*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roter Hartriegel (*Cornus anguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) vor.

Abbildung 25: Feldgehölz mit Robinien



- Gebüsche (BB0):

In den Randbereichen des Geländes, auf länger unberührten Halden, auf Böschungen usw. haben sich durch Gehölzsukzession gebüschartige Gehölzbestände entwickelt.

Diese werden von ausbreitungsstarken Sträuchern, teils im Komplex mit Hochstaudenfluren, dominiert.

Im Norden des Geländes treten zunehmend Bäume wie Vogelkirschen und Weiden dazu. Auch entlang der Grenze zur südlich anschließenden Eisenbahnlinie stocken vorwiegend Baumarten wie Robine, Säulenpappel, Birke.

Unter diesem Biotoptyp fallen auch gebüschartige Gehölzstrukturen mit linearer Ausprägung und den bestandsbildenden Arten Sommerflieder oder Robinie (Stockausschläge, Jungpflanzen)

Bestandsbildende Arten sind Brombeere (*Rubus fruticosus*), Roter Hartriegel (*Cornus anguinea*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Walnuss (*Juglans regia*), Salweide (*Salix caprea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*).

Abbildung 26: Gebüsch



- Abgrabungsgewässer, Lockergestein (FG1):

Unter diesen Biotoptyp fallen insgesamt 10 Absetzbecken im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes, in welche Wasser mit humushaltigem Boden und Ton aus der Bimswaschanlage eingeleitet wird und welche periodisch entschlammte bzw. geräumt werden.

Die Absetzbecken weisen Flächengrößen von jeweils rund 500 bis 3.000 m² auf. Aufgrund der Nutzung schwanken die Wasserstände stark von wenigen Zentimetern bis Metern.

Das größte Absetzbecken ist mit Kunststoffmatten ausgelegt. Die anderen Becken sind nicht befestigt und weisen flache bis tlw. sehr steile Uferbereiche und Abbruchkanten auf.

Die Uferzonen weisen unterschiedlicher Vegetationsstrukturen auf. Teilweise bestimmen geschlossene Neophyten-Bestände aus Sommerflieder (*Buddleja davidii*) und Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) das Bild. Andere Bereiche sind überwiegend mit heimischen Sträuchern und Gehölzen wie Silberweide (*Salix alba*, Jungpflanzen), Espe (*Populus tremula*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) bestanden, siehe Biotoptyp „BB0“.

Insbesondere in Flachwasserzonen und an flachen Uferbereichen haben sich Röhrichte aus Schilfrohr oder Breitblättrigem Rohrkolben entwickelt. Flächig ausgebildete Röhrichte wurden den Biotoptypen „Schilfröhricht“ („CF2a“) zugeordnet.

Die sonstigen Uferzonen sind durch Rohbodenstellen gekennzeichnet oder werden von Pionier-/Ruderalvegetation eingenommen.

Abbildung 27: Absetzbecken



- Niederstamm-Obstanlage (HK4):

Östlich des Betriebsgeländes schließt eine zu Erwerbszwecken angelegte Obstbaumkultur an, welche randlich vom räumlichen Geltungsbereich tangiert wird. Die Obstkultur wird von in Reihen gepflanzten, niederstämmigen Obstbäumen (Kirschen) aufgebaut.

- Gemeindestraße (VA3):

Hierunter fällt die zum dem Betriebsgelände führende, bituminös befestigte Fahrstraße.

Diesem Nutzungstyp wird auch ein bituminös befestigter Fahrweg zugeordnet, welcher am südlichen Rand des Betriebsgeländes verläuft.

- Abgrabungsgewässer, Lockergestein (FG1):

Nördlich des Betriebsgeländes befindet sich ein über 11 ha großes Abgrabungsgewässer („Baggersee“), welches ein Relikt eines ehemaligen Kiesabbaus darstellt.

Die Uferbereiche (Kies- und Sandufer) sind vorwiegend mit Weiden und Hybridpappeln bestockt (siehe „BE0“).

Das Gewässer weist eine Unterwasservegetation (Potamogetonion pectinati-Fragmentgesellschaft) und bereichsweise eine Schwimmblattvegetation auf. Nach Angaben von Ortsansässigen weist das Stillgewässer eine Tiefe von bis zu 20 m auf.

Charakteristische Arten sind Tausendblatt (*Myriophyllum spec.*), Spiegelndes Laichkraut (*Potamogeton lucens*), Wasserstern (*Callitriche spec.*).

Das Gewässer ist als Teilfläche des schützenswerten Biotops „Kiesgruben östlich Urmitz-Bahnhof“ (BT-5511-0651-2006) erfasst.

Abbildung 28: Abgrabungsgewässer nördlich des Betriebsgeländes



- Weiden-Ufergehölze (BE1):

Die Uferbereiche bzw. Uferböschungen des Abgrabungsgewässers sind vorwiegend mit Silberweiden (*Salix alba*) und Hybridpappeln (*Populus × canadensis*) bestockt.

Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt geringes bis mittleres Baumholz. Zwischen den Bäumen tritt vereinzelt Sommerflieder (*Buddleja davidii*) auf.

- Bahnlinie (HD3):

Südlich des Betriebsgeländes verläuft die Bahnlinie Köln-Koblenz.

Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht werden von der Planung nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Biotope oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie wurden bei den Erhebungen im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Auch nach der amtlichen Biotopkartierung (MULEWF 2021) wurden keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützte Biotope oder Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet erfasst.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301- beträgt etwa 1,45 km. Innerhalb der 1.195 ha großen Schutzgebietskulisse befinden sich Gewässer- und Uferabschnitte des Rheins. Schutzwürdig sind Habitate für Wanderfische und Laichplätze autochthoner Fischarten sowie Ufer- und Au-enlebensräume.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet lauten: „*Erhaltung oder Wiederherstellung von*
- *naturnahen Ufer- und vielfältigen Sohlstrukturen als Laich- und Rasthabitate für Fischarten,*
- *einer guten Wasserqualität als durchgehende Wanderstrecke für Fische,*
- *von natürlichem Auwald auf Rheininseln.*“

Das Vogelschutzgebiet „Engenser Feld“ auf der anderen Rheinseite ist ca. 2 km entfernt.

Das Plangebiet tangiert im nördlichen Randbereich kleinflächig das im Rahmen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz erfasste, aus zwei Teilflächen bestehende schutzwürdige Biotop BK-5511-0503-2006, „Kiesgruben O Urmitz-Bahnhof“.

Gebietsbeschreibung: Alte Kiesgruben mit Unterwasservegetation; randlich im Uferbereich ausgedehnte Ruderalfluren unterschiedlicher Pionierstadien, von Rohböden mit Weidengehölzsukzession bis zu Vorwäldern mit Zitterpappeln, diversen Weiden und Hängebirke. Avifaunistisch vor allem zur Zugzeit bedeutsam. Unmittelbar randlich findet weiterhin Abbau statt.

Die Fläche ist größtenteils gleichzeitig als schützenswerter Biototyp erfasst: BT-5511-0651-2006, „Kiesgruben O Urmitz-Bahnhof“

Abbildung 29: Ausdehnung des schutzwürdigen Biotops (unmaßstäblich)¹²



¹² Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP (www.naturschutz.rlp.de); letzter Aufruf: 6.11.2024

Abbildung 31: Ausschnitt aus der Zielekarte der VBS, o.M.¹³

Tierwelt

In einem Untersuchungsgebiet, welches das Planungsgebiet sowie nördlich anschließende Bereiche umfasste, wurden im Jahr 2021 faunistische Erfassungen zu den Tierartengruppen

- Vögel,
- Amphibien
- Reptilien
- Libellen
- Schmetterlingen
- Heuschrecken
- Fledermäuse

durchgeführt.

Die Ergebnisse werden ausführlich in einem Erläuterungsbericht (*Faunistische Erfassungen: Aufbereitungsanlage Urmitz - Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz. Bearbeitung: Bischoff & Partner GbR, 55442 Stromberg*) erläutert.

Die „zusammenfassende Betrachtung“ dieses Beitrags kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Untersuchungsgebiet wurden europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und somit artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen. Zudem kommen verschiedene national besonders geschützte bzw. gefährdete Arten vor.“

Die faunistischen Erfassungen im Untersuchungsgebiet ergaben neben weit verbreiteten Vogelarten, insgesamt fünf planungsrelevanter Brutvogelarten. Dazu zählen der Flussregenpfeifer, der Pirol, die Teichralle, der Schwarzmilan sowie die Stockente. Diese konnten vor allem im Bereich der Absetzbecken und der nördlich gelegenen Gehölzbestände innerhalb des Vorhabensgebietes kartiert werden.

¹³ Quelle: Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (www.map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste); letzter Aufruf: 7.11.2024

In den Bereichen der Absetzbecken konnten Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch sowie der Kleine Wasserfrosch nachgewiesen werden.

Die Zauneidechse, ebenfalls eine Anhang IV-Art der FFH-Richtlinie, wurde am Rand des Untersuchungsgebietes erfasst.

Die Ergebnisse der fledermauskundlichen Untersuchungen durch Baumhöhlenkartierung und Detektorbegehungen belegen das Artvorkommen von Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus. Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche belegen vier Habitatbäume ein geringes Quartierpotential für baumhöhlenbewohnende Arten. Aufgrund der geringen Rufaktivität und dem geringen Quartierpotential nicht von Reproduktionsvorkommen im Planungsraum auszugehen. Die Zwergfledermaus nutzt das Gebiet im Wesentlichen als Nahrungsraum.

Unter den Insekten wurden keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinien festgestellt. Für Schmetterlinge und Heuschrecken hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung. Dagegen weist das Untersuchungsgebiet aufgrund der unterschiedlich strukturierten Stillgewässer gute Reproduktionsbedingungen für eine Vielzahl u.a. auch gefährdeter Libellenarten auf.“

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche

Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Birkenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5%	AD0 ta3	13	hoch
	Birkenwald, Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten, flechtenreich Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5% <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	AD0 ta3 ova, ti	(13+1)	hoch
	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	BA2	10	mittel
	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	BB0	12	mittel
	Weiden-Ufergehölze, mittlere Ausprägung	BE1	16	hoch
	Schilfröhricht	CF2a	17	sehr hoch
	Abgrabungsgewässer (Lockergestein), wechselnder Wasserstand, Flachwasserzone bis 2 m Wassertiefe	FG1	16	hoch

Schutzgut	Biototyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>Abwertung um -2 aufgrund des tlw. hohen Neophytenanteils</i>	GF1	(18-2)	hoch
	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen, Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	GF1 ova	(18+1)	sehr hoch
	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	GF6	10	mittel
	Niederstamm-Obstanlage	HK4	6	gering
	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	HT5	3	sehr gering
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Ruderaler trockener Saum, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	KB1	(16+1)	sehr hoch
	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, sonstige	LB2	8	gering
	Neophytenflur	LB3	3	sehr gering
	Gemeindestraße	VA3	0	sehr gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	gering-hoch

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

hervorragend (6): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen

gering (2): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	gering-sehr hoch

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

hervorragend (6): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen.

gering (2): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich gemäß der Karte „Böden“ des Vorentwurfs des Landschaftsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm um Regosole aus bimstephraführendem Kipp(löss)lehm über Bimstephra über Löss(lehm). Dabei handelt es sich um einen im Naturraum verbreiteten Bodentyp.

Im Zusammenhang mit der früheren Abbautätigkeit stehen jedoch keine natürlichen Böden im Gebiet an:

In der Vergangenheit wurde innerhalb des Geländes Bims sowie Kies und Sand der Rhein-Niederterrasse abgebaut („Grube Jungbluth“). Nach Ende der Abbautätigkeit wurden die Abgrabungsflächen z.T. verfüllt. Die Verfüllung erfolgte mit Abraum und Überkornmaterial der ehemaligen „Grube Jungbluth“. Zudem wurden Betonabbruchmaterial und Bodenaushub, welcher beim Bau des AKW Mühlheim-Kärlich anfiel, eingebracht.¹⁴

Im Zuge von Baggerschürfen, welche im Jahr 1997 zur Erkundung der o.a. Altlastenfläche durchgeführt wurden, wurden im Untergrund Schluff, Sand und Kies mit lagigen Horizonten von Bauschutt sowie Bims- und Quarzsteinschichten sowie tonige Bereiche angetroffen. Nur vereinzelt wurden Hausmüllreste sondiert. Die Auffüllungsmächtigkeit beträgt bis zu 29 m.

Die Lagerflächen des Betriebsgeländes bestehen aus einer später aufgebrachten ungebundenen Lavaschüttung.

Laut Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz im frühzeitigen Beteiligungsverfahren befinden sich im Plangebiet zwei im Bodenschutzkataster kartierte Altablagerungen, siehe Abb. 32.

¹⁴ Quelle: Antrag auf Bau und Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung von Erd- und Baustoffen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Bearbeitung: Björnßen Beratende Ingenieure. Stand: Mai 1997

Abbildung 32: Ausdehnung der Altablagerungen (unmaßstäblich)¹⁵

Im Zuge der förmlichen Beteiligung zur 46. Flächennutzungsplanänderung wurde die Aussage von der Behörde konkretisiert. Dabei handelt es sich bei der westliche Fläche (blaue Umrandung) um die Altablagerung Grube Jungbluth (2) und bei der östlichen Fläche (grüne Umrandung) um die Altablagerung Grube Jungbluth (3):

„Im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind die Altablagerungen „Ablagerungsstelle Urmitz, Grube Jungbluth (3)“ (Reg.-Nr.: 137 08 225 – 0205) sowie „Ablagerungsstelle Urmitz, Grube Jungbluth (2)“ (Reg.-Nr.: 137 08 225 – 0204) kartiert.

Die Altablagerung Grube Jungbluth (2) (# -0204) ist im Bodenschutzkataster als „nicht altlastverdächtig“ kartiert.

Es wurden weitergehende Untersuchungen durchgeführt, bei denen hauptsächlich inertes Bodenmaterial sowie Bauschutt festgestellt wurden. Vereinzelt liegen Hinweise auf die Ablagerung von Hausmüll vor. Für diese Fläche besteht kein Handlungsbedarf.

Die Altablagerung Grube Jungbluth (3) (# -0205) ist im Bodenschutzkataster als altlastverdächtig gekennzeichnet. Es handelt sich um eine nicht zugelassene Deponie / Gemeindemüllplatz sowie eine Bauschutt- und Erdaushubdeponie.

Für die Ablagerungsstelle Grube Jungbluth (3) besteht der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG).

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten handelt, die durch Untersuchungen belegt sind. Das tatsächlich anzutreffende Schadstoffinventar sowie die Ausdehnung der Altablagerung können daher abweichen.“

¹⁵ Quelle: Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 03.05.2022

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 8: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	gering
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	gering

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

hervorragend (6): Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

sehr hoch (5): Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

gering (2): Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

hervorragend (6): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

sehr hoch (5): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

hoch (4): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

mittel (3): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

gering (2): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

sehr gering (1): Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Niederterrassenbereich des Rheins. Die fluviatilen Sedimente besaßen ursprünglich eine Mächtigkeit von bis zu 20 m bis 30 m. Darunter stehen devonische Gesteine an, welche eine grundwasserhemmende Wirkung besitzen. Die frühere Abbautätigkeit im Planungsgebiet legte das Grundwasser dauerhaft offen¹⁶.

Laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich das Plangebiet in einem „Vorranggebiet Grundwasserschutz“.

¹⁶ Quelle: Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser. Bearbeitung: Wasser und Boden Gesellschaft für angewandte Geo- und Ingenieurwissenschaften. Stand: März 2006

Der östliche Teil des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereiches liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des per Rechtsverordnung ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiets „Koblenz-Urmitz“.

Gemäß § 3 Nr. IIIA.2 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet besteht ein Verbot der Ausweisung und Erweiterung von Gebieten für Gewerbe in der Zone IIIA. Vor diesem Hintergrund wird ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung durch einen nach § 103 LWG zugelassenen Gutachter erforderlich.

Der im Wasserschutzgebiet genutzte Porengrundwasserleiter besteht aus den Kiesen und Sanden der quartären Niederterrasse des Rheins, in welche sowohl die Mosel als auch der Rhein infiltrieren.

Im Rahmen der fachtechnischen Begründung der Grenzen des festgesetzten Wasserschutzgebiets wurden ein umfangreiches geologisch-hydrogeologisches Gutachten sowie ein numerisches Grundwassermodell erstellt. Mit letzterem wurden die Zuflüsse zu den unterschiedlichen genutzten Brunnen unter wechselnden Randbedingungen abgeprüft.

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen ist festzustellen, dass das Planungsgebiet nicht im direkten Zustrom eines Brunnens liegt.

Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Abbildung 33: Ausdehnung des Trinkwasserschutzgebiets „Koblenz-Urmitz“, ohne Maßstab¹⁷



¹⁷Quelle: Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de); letzter Aufruf: 30.10.2024

Oberflächengewässer

Innerhalb des Betriebsgeländes befinden sich insgesamt 10 Absetzbecken, in welche Wasser mit humushaltigem Boden und Ton aus der Bimswaschanlage eingeleitet und welche periodisch entschlammte bzw. geräumt werden. Sie weisen somit eine hohe Dynamik auf. Die Becken weisen Flächengrößen von jeweils rund 500 bis 3.000 m² auf.

Aufgrund der Nutzung schwanken die Wasserstände stark von wenigen Zentimetern bis Metern. Einzelne Becken sind derzeit nicht genutzt und daher weitestgehend trockengefallen.

Das größte Absetzbecken ist mit Gummimatten ausgelegt. Die anderen Becken sind nicht befestigt und weisen flache bis tlw. sehr steile Uferbereiche und Abbruchkanten auf.

Die Uferzonen weisen unterschiedlicher Vegetationsstrukturen auf. Teilweise bestimmen geschlossene Neophyten-Bestände das Bild. Andere Bereiche sind überwiegend mit heimischen Sträuchern und Gehölzen bestanden. Insbesondere in Flachwasserzonen und an flachen Uferbereichen haben sich Röhrichte entwickelt.

Abbildung 34: Beispiel eines Absetzbeckens im Plangebiets



Ein im Zuge der früheren Abbautätigkeit entstandenes, etwa 11 ha großes Abgrabungsgewässer („Baggersee“) befindet sich nördlich des Betriebsgeländes. Am südlichen Ufer befindet sich eine Entnahmestelle für Brauchwasser.

Der Rhein ist rund 1,4 km vom Planungsgebiet entfernt. Das Überschwemmungsgebiet des etwa wird vom vorgesehenen Geltungsbereich nicht tangiert.

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 9: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Wasser	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben	hoch
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	mittel bzw. hoch (Flächen im WSG)
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	-

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Rheindurchbruch`. Das Neuwieder Becken ist klimatisch begünstigt. Gegenüber den umliegenden Mittelgebirgen zeigt sich dies in höheren Maximal- und Durchschnittstemperaturen und geringeren Jahresniederschlägen.

Laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich das Planareal in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räume sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Das Neuwieder Becken mit seiner Randzone wird als „klimatischer Wirkraum“ eingestuft und gehört zu den Räumen und Siedlungsflächen, die thermisch stark belastet sind und eine schlechte Durchlüftung aufweisen.

Gemäß den Darstellungen im Umweltatlas Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einem „thermisch extrem belasteten Raum“.

Für den Belastungsraum stellen das Nettetal und der Lützelbach bedeutende Luftaustauschbahnen dar. Die zwischen den Siedlungen, Abgrabungs- und Verkehrsflächen gelegenen Ackerflächen sind für die lokale Frischluftproduktion bedeutsam, da sich dort in windarmen Strahlungsnächten bodennahe Kaltluft bildet.

Auf den weitgehend vegetationslosen Betriebsflächen kann ein thermischer Aufheizeffekt entstehen, welcher die natürlich gegebene sommerliche Wärmebelastung verstärkt.

LKW- und Maschinenverkehr im Betriebsgelände führt zu Abgas- und Staubbelastungen.

Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen produzieren zwar Frischluft in geringen Umfang, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese nur unmittelbar lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse nehmen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich und nördlich des Plangebiets dienen der lokalen Kaltluftproduktion; diese wirkt sich aber aufgrund der ebenen Geländetopografie vermutlich nur gering auf angrenzende Areale aus.

Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

Hinsichtlich Immissionen wird auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

Table 10: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken/-speicher	gering

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

hervorragend (6): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

sehr hoch (5): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

hoch (4): mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

mittel (3): mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils

gering (2): weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum

sehr gering (1): fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken/-speicher“:

Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

hervorragend (6): > 200 t/ha; Moore

sehr hoch (5): > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

hoch (4): > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

mittel (3): > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

gering (2): >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syroseme; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

sehr gering(1): 0 t/ha; versiegelte Flächen

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsraum „Neuwieder Rheintalniederung“.

Der dicht besiedelte Landschaftsraum in der fast ebenen Talweitung erfährt vor allem durch Bebauung mit einem hohen Anteil gewerblich-industrieller Nutzung, durch Abbauflächen und Verkehrsanlagen eine urbane Prägung. Eingestreut sind landwirtschaftliche, vorwiegend ackerbaulich und erwerbsobstbaulich genutzte Nutzflächen. Dazwischen findet im Niederungsbereich der Abbau von Kies, Sand und Schotter und dessen Weiterverarbeitung statt und hinterlässt landschaftsprägende Strukturen.

Auch bei der planungsrelevanten Fläche handelt es sich um das Betriebsgelände eines Baustoffwerks (bimsveredelnder/ bimsverarbeitender Betrieb).

Das etwa 15 ha große Areal ist weitgehend vegetationslos: lediglich entlang der Ränder, im Bereich der Absetzbecken und im nordöstlichen Teil sind Vegetationsflächen in Form von Gebüsch, vorwaldartigen Bereichen, Hochstaudenfluren und Röhrrieten vorhanden.

Nördlich des Betriebsgeländes befindet sich ein rund 11 ha großes Abgrabungsgewässer („Kies-See“), welches ringsum von Gehölzbeständen eingefasst wird und somit in der Landschaft nicht wahrnehmbar ist.

Nach Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (vorwiegend Ackerland) an das Plangebiet, auch nördlich des Abgrabungsgewässers befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Im Übrigen ist das Umfeld urban-gewerblich geprägt: Westlich des Plangebiets schließen die Betriebsflächen eines Baustoffwerks an. Im Süden trennt die Bahnlinie Köln-Koblenz das Plangebiet vom daran anschließenden Gewerbegebiet „Urmitz Bahnhof“ (Rudolf-Diesel-Straße) ab. Dort sind zahlreiche Gewerbebetriebe der Bau- und Logistikbranche (Spedition, Tankstelle, Nutzfahrzeughandel, Veranstaltungstechnik, Abbruchbetrieb, Logistik- und Baustoffe etc.) angesiedelt.

Das planungsrelevante Areal ist für Betrachter auf umliegenden Flächen von außen nicht einsehbar. Dies resultiert daraus, dass das Gelände ringsum von Gehölzstreifen eingefasst ist bzw. nach Norden Gehölzbestände im Umfeld des Abgrabungsgewässers eine visuelle Abschirmung bewirken.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

Tabelle 11: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Landschaftsbild	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel
	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	gering

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Landschaft ...“:

hervorragend (6): eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

sehr hoch (5): eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

hoch (4): eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

mittel (3): eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

gering (2): eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

sehr gering (1): eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens...“:

hervorragend (6): Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore

sehr hoch (5): Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und

weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

hoch (4): Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

mittel (3): Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze

gering (2): Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP IV liegt die Gemarkung Urmitz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraums „Neuwieder Rheintalniederung“, dem eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Rheintal uns als Naherholungsgebiet zukommt.

Faktisch weist der von der Planung betroffene Teillandschaftsraum aufgrund der deutlichen Vorbelastungen durch Industrie, Infrastrukturanlagen, Rohstoffabbau und -verarbeitung praktisch keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

Bei dem planungsrelevanten Areal handelt es sich um das Betriebsgelände eines Baustoffwerks, welches nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist und auch von außen nicht einsehbar ist.

Das an das Plangebiet angrenzende Abgrabungsgewässer ist für die Öffentlichkeit ebenfalls nicht zugänglich.

Erholungs-/freizeitrelevante Einrichtungen wie Wander- und Radwege befinden sich nicht im näheren Umfeld. Ein ausgewiesener Radweg verläuft etwa 500 m nordöstlich des vorgesehenen Geltungsbereichs; von diesem Weg aus ist das Plangebiet nicht einsehbar.

Immissionen

Die betrieblichen Abläufe im Baustoffwerk (bimsveredelnder/ bimsverarbeitender Betrieb) und die an- und abfahrenden LKW verursachen Geräusch- und Schadstoffemissionen.

LKW- und Maschinenverkehr im Betriebsgelände führt zu Staubbelastrungen.

Im Gelände sind zudem Geräusch- und Schadstoffeinträge der Eisenbahnlinie Koblenz-Köln sowie der umliegenden Industriebetriebe wirksam.

Südlich der Bahnlinie liegt das Industrie- und Gewerbegebiet „Rudolf-Diesel-Straße“, in welchem ebenfalls emittierende Betriebe ansässig sind.

Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil eine gewerbliche Baufläche ohne schutzwürdige Nutzung geplant ist.

Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt westlich in der Ortslage Mülheim-Kärlich entlang der Josefstraße in einem Abstand von ca. 850 m. Nördlich in einem Abstand von ca. 900 m befinden sich Wohnhäuser der Ortsgemeinde Urmitz an der Raiffeisenstraße.

Rohstoffe

Urmitz befindet sich laut Landesentwicklungsprogramm LEP IV innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe.

Im Planungsgebiet wurden die Vorkommen bereits ausgebeutet.

Gefährdung durch Starkregen

Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz stellt das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses als partiell gefährdet dar. Es können bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis in geringen Teilen des Plangebietes Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,5 und 1,0 m/s erreicht werden.

Radonbelastung

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>) beträgt das Radonpotential im Gebiet 30,2. Die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 45,6 kBq/m³

Aussagen zu einzelnen Gebäuden oder Grundstücken können daraus nicht abgeleitet werden, da die für die Prognose verwendeten Parameter lokal stark variieren können. Wie hoch das Radonvorkommen an einem bestimmten Standort tatsächlich ist, lässt sich nur durch Messungen der bodennahen Luft oder durch Messungen der Radon-Konzentration in der Raumluft eines Gebäudes konkret ermitteln.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Ablagerungsstelle (Grube Jungbluth 3), welche als altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft wird, siehe Kap. 2.2.2.

Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur äußerst kleinflächig und randlich im Bereich einer Obstkultur tangiert.

Innerhalb des Plangebiets haben sich partiell Gehölzbestände entwickelt, siehe Kap. 2.2.1.1. Diese Gehölze sind als Sukzessionsgehölze einzuordnen, die von sich aus in einem industriell genutzten Gelände entstanden sind, für welches bereits eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vorliegt. Demnach handelt es sich bei den Gehölzen innerhalb der als Industriegebiet zu nutzenden Fläche nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch

Tabelle 12: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	-	-
• Ungestörtheit von Immissionen	gering	im Gewerbe-/ Industriegebiet gering
• Altlasten	altlastenverdächtige Fläche tangiert	hoch
• Forst- und Landwirtschaft	tangiert	hoch

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die derzeitige Nutzung beibehalten wird.

Die bioökologische Funktion der Gehölzstrukturen im Plangebiet wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen. Die Gehölzsukzession auf nicht genutzten Bereichen wird voraussichtlich weiterhin voranschreiten, sofern es sich nicht um stark verdichtete bzw. befestigte Flächen handelt. Neophyten werden sich weiter ausbreiten, sofern keine Maßnahmen zur Eindämmung durchgeführt werden.

Die hohe Dynamik im Bereich der Absetzbecken, in welche Wasser mit humushaltigem Boden und Ton eingeleitet und welche periodisch entschlammt bzw. geräumt werden, wird bei Beibehaltung der Nutzung weiterhin bestehen bleiben.

Im Übrigen sind keine relevanten Veränderungen des Umweltzustands gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten.

Die **Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen** bei den Schutzgütern „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird gemäß dem **„Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“** durch die drei **Wirkungsstufen** gering, mittel und hoch ausgedrückt.

Sie wird anhand der Stärke, Dauer und Reichweite des Eingriffs in Relation zur Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter gegenüber dem Eingriff festgelegt.

Für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen ist davon auszugehen, dass die Wirkstufe III (hoch) immer dann gegeben ist, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Dies stellt den Regelfall dar.

Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Hintergrund der Planung ist, dass die Stadt Mühlheim-Kärlich das Gelände des aktuellen Standorts der Firma „Dr. Carl Riffer GmbH & Co.KG“ erworben hat und das Gebiet städtebaulich entwickeln möchte.

Hierzu ist eine Verlagerung des ansässigen Betriebs erforderlich. Es handelt sich um ein Baustoffwerk. Für den neuen Standort soll das vorliegende Gelände im Bereich der Firma Rotec GmbH & Co.KG in der Gemarkung Urmitz genutzt werden. Die Firmen sind miteinander verflochten, sodass die Flächen verfügbar sind.

Konkret geplant sind auf dem vorliegenden Gelände insbesondere:

- Flächen für die Lagerung der erforderlichen Rohstoffe
- Bimswaschanlage, Siebanlagen, Flächen für die Lagerung der aufbereiteten Rohstoffe zur Weiterverarbeitung
- Produktionsgebäude, Stern, Bandsysteme
- Hochregallager und Freiflächen zur Lagerung der fertigen Produkte
- Gebäude zur Instandhaltung der Infrastruktur und Lagerung von Zubehörteilen
- Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der geplanten Nutzung „eingeschränkte Industriegebiete“ (GRZ: 0,8) festsetzen, wovon allerdings nur rund 9,2 ha Fläche des insgesamt 15,77 ha großen Plangebiets betroffen sein werden.

Die nördlich des geplanten Industriegebiets gelegenen Flächen bleiben erhalten und sollen künftig als Ausgleichsflächen bzw. Flächen für den Artenschutz dienen. Darüber hinaus sollen sonstige Grünflächen im Flächenumfang von insgesamt rund 3,3 ha festgesetzt werden, in denen Vegetationsstrukturen erhalten bzw. entwickelt werden und die somit ebenfalls zum Ausgleich beitragen.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung sämtliche Vegetationsstrukturen sowie Kleingewässer innerhalb des geplanten Industriegebiets beseitigt werden.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen. Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiets ist nicht zu erwarten; Vorhaben im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

2.4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Den größten Flächenanteil im Plangebiet nehmen vegetationslose Lagerflächen, Fahrwege, Gebäude usw. ein. An Vegetationsstrukturen finden sich aufgrund der Nutzung vor allem Biotoptypen sekundärer Standorte wie Pionier- und Hochstaudenfluren auf Abraummateriale und verdichteten Flächen sowie Gebüsche und baumdominierte Gehölze mit teils hohem Anteil an Neophyten.

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtlich sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb des geplanten Industriegebiets beansprucht, wobei die Ausweisung des Baugebiets auf derzeit vegetationslose bzw. befestigte und stark verdichtete Betriebs-/ Lagerflächen konzentriert wird. Auch die innerhalb des Vorhabengebiets gelegenen Kleingewässer (Absetzbecken), welche spezifische Habitatelemente mit zahlreichen Lebensraumfunktionen darstellen, werden einschließlich ihrer Kontaktbiotope beansprucht bzw. verfüllt.

Eingriffsrelevant sind bis zu:

- ~ 6.390 m² Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten
- ~ 5.760 m² Gebüsch
- ~ 1.210 m² Schilfröhricht
- ~ 6.790 m² Abgrabungsgewässer (Absetzbecken)
- ~ 5.980 m² vegetationsarme Aufschüttungsflächen
- ~ 120 m² ruderaler trockener Saum
- ~ 3.010 m² trockene Hochstaudenfluren
- ~ 6.220 m² Neophytenflur

Zudem werden voraussichtlich Gebäude mit Grundflächen von insgesamt rund 1.100 m² niedergelegt.

Die nördlich des geplanten Industriegebiets bzw. Vorhabengebiets gelegenen Betriebsflächen, in denen sich u.a. weitere Kleingewässer befinden, bleiben erhalten und sollen künftig als Ausgleichsflächen bzw. Flächen für den Artenschutz dienen; sie werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“ ausgewiesen und entsprechend ökologisch aufgewertet.

Darüber hinaus sollen umfangreiche Grünflächen im Flächenumfang von insgesamt rund 3,3 ha festgesetzt werden, in denen Vegetationsstrukturen erhalten bzw. entwickelt werden.

Faktisch wird die gewerbliche Nutzung dadurch flächenmäßig zurückgenommen.

Mit der Beseitigung der Vegetationsstrukturen und der Inanspruchnahme der Kleingewässer (Absetzbecken) gehen deren derzeitigen Habitatfunktionen für verschiedene Tierarten verloren:

Von der Realisierung der Planung besonders betroffen sind Tierarten, welche auf die spezifischen Standortbedingungen des Geländes mit Vorkommen von Kleingewässern (Absetzbecken) und Pionierstandorten angewiesen sind.

Betroffen sind v.a. die planungsrelevanten Vogelarten und Amphibien, für die auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten könnten.

Verluste von Brutstätten treten für die planungsrelevanten Brutvögel *Flussregenpfeifer*, *Schwarzmilan*, *Pirol*, *Stockente* und *Teichhuhn* ein.

Zudem werden Nahrungshabitate der Vogelarten *Blässhuhn*, *Bluthänfling*, *Graugans*, *Graureiher*, *Grünspecht*, *Höckerschwan*, *Kormoran*, *Kuckuck*, *Mäusebussard*, *Rotmilan*, *Star*, *Turmfalke*, *Turteltaube* sowie *Uferschwalbe* zerstört.

Mit dem Verlust der Absatzbecken im Plangebiet geht auch ein Rastbiotop des als Rastvogel auftretenden planungsrelevante Art *Waldwasserläufer* einher.

Vom Verlust von Lebensräumen betroffene Amphibien sind *Wechselkröte*, *Europäischer Laubfrosch* sowie *Kleiner Wasserfrosch*.

Verluste von Reproduktionsraum bzw. Nahrungsflächen treten durch die Zerstörung der Absatzbecken aber auch für die bodenständigen, teils gefährdeten Libellen (insgesamt 25 nachgewiesene Arten, davon 12 nachgewiesene reproduktive Arten), welche im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten sind.

Lebensraumverlust ergeben sich für Heuschrecken (nachgewiesen wurden 10 Arten), darunter die *Blauflüglige Ödlandschrecke* als besonders geschützte Art.

Zerstört werden zumindest Nahrungshabitatflächen von Faltern, wobei es sich bei den nachgewiesenen Arten um häufige Arten handelt.

Hinsichtlich der Gruppe Reptilien wurde die streng geschützte Zauneidechse nur im südöstlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes entlang der Bahngleise und den angrenzenden Gebüschstrukturen nachgewiesen. Aufgrund der Entfernung der Nachweisorte zum Eingriffsbereich ist eine Beeinträchtigung der Zauneidechse unwahrscheinlich.

Lebensraumverluste werden aber für die Barrenringelnatter eintreten, welche im Bereich der Absatzbecken beobachtet wurde.

Von Quartiervorkommen von Fledermäusen wird im Planungsraum aufgrund der geringen Rufaktivität und dem geringen Quartierpotential nicht ausgegangen, so dass es zu keinem unmittelbaren Lebensraumverlust kommt. Die Eignung des Geländes als Jagdhabitat für Fledermäuse wird aber voraussichtlich gemindert.

Auswirkungen auf den Regionalen Biotopverbund (Tangierung eines Vorbehaltsgebiets Regionaler Biotopverbund)

Die Überschneidung des Plangebietes mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt auf Flächen, welche derzeit schon für die Aufbereitung von Rohstoffen und deren Weiterverarbeitung, d.h. bereits gewerblich genutzt sind. Das Plangebiet wurde hinsichtlich seines Artenpotentials bereits untersucht. Ein Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept wurde erstellt, die darin vorgeschlagenen Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt werden in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die Erweiterung einer vorhandenen gewerblichen Baufläche wird in der Summe weniger Außenbereich beansprucht als bei einer Verlagerung in ein Industriegebiet, das nicht im Zusammenhang mit dem bestehenden Standort der Fa. Rotec liegt. In der Summe werden sogar genehmigte gewerblich genutzte Flächen aus der Nutzung entnommen und sollen künftig als Ausgleichsflächen bzw. als Flächen für den Artenschutz dienen.

Faktisch wird die gewerbliche Nutzung flächenmäßig zurückgenommen, wodurch der heimischen Tier- und Pflanzenwelt künftig mehr Fläche zur Verfügung steht als bisher.

Auswirkungen auf den Regionalen Biotopverbund (Tangierung eines Vorranggebiets Regionaler Biotopverbund)

Das Plangebiet ragt zu einem kleinen Teil in ein Vorranggebiet regionaler Biotopverbund hinein. Diese Überschneidung ist allerdings nur unter Zuhilfenahme der digitalen Daten des Regionalen Raumordnungsplans zu erkennen. In der amtlichen Papierfassung im Maßstab 1:75.000 ist die

Überschneidung nicht erkennbar. Hinzu kommt, dass dieser Bereich nicht erstmalig gewerblich genutzt wird. In den Bereichen, die im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet liegen, befinden sich Absetzbecken des rohstoffabbauenden und verarbeitenden Betriebes

Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen zeigen, dass in dem Vorranggebiet keine signifikant höhere Artenvielfalt vorhanden ist als im Vorbehaltsgebiet. Diese Ergebnisse sind, wegen des Zeitraumes und der Häufigkeit über den die Fauna erfasst wurde, auch belastbar. Es ist daher davon auszugehen, dass der regionale Biotopverbund sich anders gestaltet als es die digitale Abgrenzung angibt.

Vorliegend soll zwar eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden, die Nutzung innerhalb des Bereiches, der von dem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund laut der digitalen Daten überlagert wird, soll allerdings nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden, sondern wird zur Verladung genutzt.

Um die Vereinbarkeit der künftigen Nutzung in dem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund mit dem Ziel, *die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern*, zu gewährleisten, wurde ein artenschutzfachliches Ausgleichskonzept vorgelegt.

Dabei wurden im Rahmen des Artenschutzfachlichen Ausgleichskonzepts weitgehende Schutzmaßnahmen für die vorkommenden Arten formuliert, welche vor Innutzungnahme des betroffenen Bereiches umgesetzt werden. Die zu treffenden Maßnahmen sind zwischen den Biologen und der Firma bereits abgestimmt, wodurch sichergestellt ist, dass die Maßnahmen umsetzbar sind und in die Zeitabfolge der Verlagerung passen. Diese Maßnahmen sorgen dafür, dass die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig gesichert wird.

Daher ist die künftige Nutzung mit dem Ziel vereinbar.

- **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotope“: hoch**
- **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: hoch**
- **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: hoch**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in den Kap. 2.6 und 2.7 verwiesen.

2.4.2 Boden

Im Zuge der Umsetzung der Planung bzw. der Vorgaben des Bebauungsplans ist eine Neuversiegelung bzw. Überbauung von bislang nicht versiegelten Flächen zu erwarten.

Deutlich eingriffsmindernd wirkt sich aus, dass aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Betriebs-/Lagerfläche bzw. die Vornutzung als Kieswerk keine natürlichen Böden im Gebiet anstehen bzw. diese stark anthropogen überformt sind, so dass nicht von natürlichen Böden gesprochen werden kann.

Der maximal zulässige Umfang der Flächenversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundflächenzahl insgesamt rund 74.000 m².

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei im Bodenschutzkataster kartierte Altablagerungen. Bei der östlich gelegenen Ablagerungsstelle Grube Jungbluth (3) handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Demnach bedarf die östliche Fläche der näheren Betrachtung. Hierzu nahm das Fachbüro *Wasser und Boden GmbH* eine historische Analyse des Abbaus und der späteren Modellierung des Geländes vor. Das Fachbüro kam zu dem Schluss, dass auf der Basis der bekannten Daten vorbehaltlich von tiefergehenden Untersuchungen mit Bohrungen von der kartierten Ablagerungsstelle Urmitz Grube Jungbluth (3) keine Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind. Nähere Erläuterungen finden sich in Kap. 2.4.6 unter dem Punkt „Altlasten“.

➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: mittel (aufgrund der anthropogenen Überformung)**

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

2.4.3 Wasser

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden bzw. künftig zulässigen Neuversiegelung (siehe Schutzgut „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Da eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets vorgesehen ist, bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten. Die genaue Ausarbeitung wird im Rahmen einer Fachplanung Entwässerung geleistet, welche parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer

Durch die Verwirklichung der Planung werden mehrere Kleingewässer in Form von Absetzbecken mit einem Flächenumfang von insgesamt rund 6.800 m² zerstört bzw. verfüllt. Nähere Angaben hierzu sind dem Kapitel „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ zu entnehmen.

Im nördlichen Teil des Plangebiets sollen Kleingewässer erhalten und neue Kleintümpel angelegt werden.

Tangierung eines Wasserschutzgebiets

Eine Teilfläche des Plangebiets liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des per Rechtsverordnung ausgewiesenen Wasserschutzgebiets „Koblenz-Urmitz“. Gemäß § 3 Nr. IIIA.2 der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet besteht ein Verbot der Ausweisung und Erweiterung von Gebieten für Gewerbe in der Zone IIIA.

Als bauliche Maßnahme ist vorgesehen, die derzeit bereits bestehende Bimswäsche mit ihren Rohbims- und Produkthalden in die Wasserschutzzone IIIA hinein zu verlegen.

Aufgrund der zukünftigen Tangierung des Wasserschutzgebiets wurde gemäß § 52 Absatz 1 Satz 3 WHG eine Befreiung von den Verboten des § 3 der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets Koblenz-Urmitz vom 19.03.2019, insbesondere von § 3 IIIA.2 „Ausweisung und Erweiterung von Gebieten für Gewerbe“ beantragt. Hier wurde ein Fachbüro hinzugezogen.

Es ist festzustellen, dass die Fa. Rotec in den Jahren 1999/2000 nach einem wasserrechtlichen Befreiungsverfahren auf dem heutigen Standort angesiedelt wurde. Ziel der früheren

Ansiedlung der Firma Rotec und auch der aktuellen Planungen ist die Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung von Erd- und Baustoffen mit Nebenanlagen, die in der Produktion von Bimssteinen münden. Die geplanten neuen Produktionsanlagen liegen nicht im Wasserschutzgebiet.

Mit Neufestsetzung des neuen Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ vom 18.03.2019 bzw. mit Erlöschen der bisherigen Rechtsverordnung ist nach Mitteilung der SGD Nord vom 05.07.2022 die bisherige Befreiung der Firma Rotec gemäß § 43 Abs. 2 VwVfG „VA ... auf andere Weise erledigt“ gegenstandslos geworden. Aus diesem Grund musste eine erneute Befreiung beantragt werden.

Innerhalb des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ wird Trinkwasser aus den Brunnen des RheinHunsrückWasser Zweckverbandes und des Wasserwerk Koblenz/Weißenthurm GmbH gewonnen.

Der genutzte Porengrundwasserleiter besteht aus den Kiesen und Sanden der quartären Niederterrasse des Rheins, in welche sowohl die Mosel als auch der Rhein infiltrieren.

Im Rahmen der fachtechnischen Begründung der Grenzen des festgesetzten Wasserschutzgebietes wurden ein umfangreiches geologisch-hydrogeologisches Gutachten sowie ein numerisches Grundwassermodell erstellt. Mit letzterem wurden die Zuflüsse zu den unterschiedlichen genutzten Brunnen unter wechselnden Randbedingungen abgeprüft.

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen ist festzustellen, dass das Planungsgebiet nicht im direkten Zustrom eines Brunnens liegt. Die unterschiedlichen Modellbetrachtungen zeigen, dass lediglich für einen Teilbereich der Fläche, die im neuabgegrenzten Wasserschutzgebiet Zone III A liegt, ein Zustrom („ohne Fließzeiten“) über das benachbarte Abgrabungsgewässer möglich ist. Aus diesem Sachverhalt wird von einer „geringen Zustromwahrscheinlichkeit“ ausgegangen.

Nach gutachterlicher Einschätzung wirkt sich die geplante Maßnahme nicht negativ auf den Zweck des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“ aus. Vielmehr handelt es sich um eine Erneuerung einer „gegenstandslos“ gewordenen Altbefreiung.

➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: gering bzw. hoch (Eingriffe in Oberflächengewässer)**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

2.4.4 Klima/ Luft

Es wird davon ausgegangen, dass die planungsrelevanten Flächen auf umliegende Siedlungsbereiche in klimatischer Sicht keinen relevanten Einfluss nehmen. Es handelt sich um bestehende Betriebsflächen; eine besondere klimaökologische Wertigkeit als Puffer- oder Ausgleichsraum besteht derzeit nicht.

Durch die zu erwartende Beseitigung von Gehölzstrukturen auf Teilflächen und die zusätzliche Versiegelung in dem geplanten eingeschränkten Industriegebiet kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration. Diese nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich aber nur unmittelbar vor Ort wirksam sein und sich nicht nachteilig auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken.

Durch die Neuentwicklung von Sukzessionsflächen, Kleingewässern und Laubgehölzen im Plangebiet werden zudem frischluftproduzierende Flächen neu entwickelt, so dass in der Gesamtschau keine Beeinträchtigungen klein-/lokalklimatischer Bedingungen zu befürchten sind.

Aufgrund der topografischen Voraussetzungen handelt es sich bei dem planungsrelevanten Gelände nicht um einen Bestandteil einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen industriellen Nutzung werden Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen (klimaschädliche Gase) wirksam sein. Hinsichtlich etwaiger Beeinträchtigungen umliegender schutzbedürftiger Wohnnutzung durch Immissionen wird auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/Luft“: mittel**

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

2.4.5 Landschaftsbild

Der Bebauungsplan wird aufgrund „eingeschränkte Industriegebiete“ festsetzen, wovon allerdings nur rund 9,2 ha Fläche des insgesamt 15,77 ha großen Plangebiets betroffen sein werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplans ermöglichen zukünftig den Bau großvolumiger Gebäude und Anlagen mit bis zu ca. 16 m Höhe im Baugebiet; für anlagenbezogene Gebäudeteile z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme usw., sollen bis zu ca. 34 m Höhe zulässig sein.

Im Zuge der baulichen Realisierung werden bestehende Vegetationsstrukturen innerhalb des Vorhabengebiets in Form von Pionier-/Hochstaudenfluren und Gebüsch sowie bestehende Kleingewässer (siehe Aufstellung unter Kap. 2.4.1.) beseitigt und eine weitgehende Versiegelung des Baugebiets ermöglicht. Das örtliche Erscheinungsbild im Planungsareal wird sich somit dauerhaft verändern.

Die nördlich des geplanten Industriegebiets gelegenen Betriebsflächen, in denen sich u.a. weitere Kleingewässer befinden, bleiben erhalten und sollen künftig als Ausgleichsflächen mit einem Umfang von über 3,2 ha ausgewiesen und entsprechend ökologisch aufgewertet.

Darüber hinaus sollen umfangreiche Grünflächen im Flächenumfang von insgesamt rund 3,3 ha festgesetzt werden, in denen Vegetationsstrukturen erhalten bzw. entwickelt werden.

Faktisch wird die gewerbliche Nutzung gegenüber dem derzeitigen Zustand flächenmäßig zurückgenommen.

Da es sich bei der planungsrelevanten Fläche um das bestehende Betriebsgelände eines Baustoffwerks handelt und auch das räumliche Umfeld deutlich urban-gewerblich geprägt ist, wird der Charakter des Landschaftsbilds im tangierten Teil-Landschaftsraum durch die Realisierung der Betriebsplanung *allerdings* keinen relevanten Wandel erfahren. *(Westlich des Plangebiets schließen die Betriebsflächen eines Baustoffwerks an. Im Süden trennt die Bahnlinie Köln-Koblenz das Plangebiet vom daran anschließenden Gewerbegebiet „Urmitz Bahnhof“ (Rudolf-Diesel-Straße) ab. Dort sind zahlreiche Gewerbebetriebe der Bau- und Logistikbranche (Spedition, Tankstelle, Nutzfahrzeughandel, Veranstaltungstechnik, Abbruchbetrieb, Logistik- und Baustoffe etc.) angesiedelt.)*

Hinsichtlich der baulichen Anlagen im geplanten Industriegebiet werden zudem für Betrachter auf umliegenden Flächen voraussichtlich nur hoch aufragenden Gebäudeteile wie Silos, Schornsteine usw. einsehbar sein. Dies resultiert daraus, dass das Gelände ringsum von (zu erhaltenden) Gehölzstreifen eingefasst ist bzw. nach Norden Gehölzbestände im Umfeld des Abgrabungsgewässers eine visuelle Abschirmung bewirken.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“: mittel**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6 verwiesen.

2.4.6 Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung, Spiel und Freizeit

Das Gebiet weist derzeit praktisch keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Das Planungsgebiet ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Es befinden sich auch keine erholungs-/freizeitrelevanten Einrichtungen im näheren Umfeld.

Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsfunktion.

Belastungen durch Geräusche

Im Zusammenhang mit der zukünftig zulässigen Nutzung werden Geräuschemissionen auftreten. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt westlich in der Ortslage Mülheim-Kärlich entlang der Josefstraße in einem Abstand von ca. 850 m. Nördlich in einem Abstand von ca. 900 m befinden sich Wohnhäuser der Ortsgemeinde Urmitz an der Raiffeisenstraße.

Vor diesem Hintergrund wurde ein schalltechnisches Gutachten durch ein Fachbüro erstellt.

Für das bauleitplanerische Verfahren soll eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 vorgenommen werden, um entsprechende Kontingente für die spätere gewerbliche Entwicklung im Bebauungsplan festzusetzen. Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen soll das Plangebiet zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung 10 dB unter den zulässigen Richtwerten der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) ausgelegt werden.

Unter Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Festsetzungsempfehlungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung der geplanten Vorgaben des Bebauungsplans.

Beeinträchtigungen umliegender schutzwürdiger Wohnnutzungen können bei Berücksichtigung der vorgesehenen Emissionskontingentierung ausgeschlossen werden.

Anfall von Abfällen

Im Zuge der zukünftigen Nutzung werden gewerbliche Abfälle anfallen.

Gemäß der novellierten Gewerbeabfallverordnung müssen die Abfälle getrennt gesammelt werden und zudem dokumentiert werden, wie der Abfall gesammelt und verbracht wird. Ein wesentlicher Teil der anfallenden Abfälle kann verwertet werden.

Es sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

Gefährdung durch Starkregen

Das Plangebiet ist nur partiell von Starkregenereignissen betroffen. Durch die Bebauung bzw. vorherige Baureifmachung und Einebnung des Geländes kann das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen gezielt in Richtung der Becken für die Niederschlagswasserbewirtschaftung geleitet werden, die wiederum in den angrenzenden See überlaufen können.

Radonbelastung

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 kBq/m³ oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Hauses zu erwägen.

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>) beträgt das Radonpotential im Gebiet 30,2. Die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 45,6 kBq/m³.

Somit ist nicht von einer erhöhten Gefährdung auszugehen.

Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Verwirklichung der Planung müssen Gehölzbestände gerodet werden. Dabei handelt es sich um Sukzessionsgehölze, die von sich aus in einem industriell genutzten Gelände entstanden sind, für welches bereits eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vorliegt. Deshalb handelt es sich bei den betroffenen Gehölzen innerhalb der als Industriegebiet zu nutzende Fläche nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Es bedarf keines gesonderten waldrechtlichen Verfahrens.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei im Bodenschutzkataster kartierte Altablagerungen. Für die östlich gelegene Ablagerungsstelle Grube Jungbluth (3) besteht laut Aussage der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG).

Demnach bedarf die östliche Fläche der näheren Betrachtung, zumal hierfür laut der Stellungnahme der Behörde keine tiefergehenden Untersuchungen vorliegen. Hierzu nahm das mit der Örtlichkeit seit Jahrzehnten vertraute Büro *Wasser und Boden GmbH* eine historische Analyse des Abbaus und der späteren Modellierung des Geländes vor. Auf der östlichen Fläche sollen laut dem Bodenschutzkataster zwischen 1978 und 1985 auf einer nicht zugelassenen Deponie/ Gemeindemüllplatz sowie Bauschutt- und Erdaushubdeponie Materialien abgelagert worden sein. Darin begründet sich die Einstufung der östlichen Fläche als altlastenverdächtig.

Das Büro *Wasser und Boden GmbH* zeigte anhand von historischem Kartenmaterial auf, dass im Jahr 1987 der Abbau innerhalb des Plangebietes seine maximale Ausdehnung erreicht hatte, wobei innerhalb der östlichen Fläche kein flächendeckender Abbau erfolgt ist. Insbesondere im Süden (parallel zur Bahnlinie) und im Osten fand kein Abbau statt, was im Rahmen des Baus der Betriebsstraße durch vorherige Sondierungen bestätigt wurde.

Zwischen 1997 und 2001 begannen auf dem Gelände umfangreiche Bodenarbeiten zur Vorbereitung des Betriebsstandortes der Fa. Rotec. In den historischen Luftbildern lassen sich die

Geländemodellierungen nachverfolgen. Zur Herstellung einer Lagerfläche wurden in etwa mittig der Fläche Fremdböden und in geringen Mengen gebrochener Bauschutt eingebracht. Für die Geländemodellierungen wurden nur inerte Bodenmassen verwendet.

Das Büro *Wasser und Boden GmbH* kommt zu dem Schluss: *„Auf der Basis der bekannten Daten ist vorbehaltlich von tiefergehenden Untersuchungen mit Bohrungen ist festzustellen, dass von der kartierten Ablagerungsstelle Urmitz Grube Jungbluth (3) keine Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind.“*

Davon unabhängig werden beide im Plangebiet vorhandenen Altablagerungen in der Planzeichnung gekennzeichnet; damit ist die Anstoßfunktion zur Beachtung der Altablagerungen bei baulicher Nutzung der Flächen gegeben.

2.4.7 Auswirkungen auf die Fläche

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 15,77 ha, davon sollen rund 9,2 ha als `eingeschränkte Industriegebiete` ausgewiesen werden.

Dabei handelt es sich um bestehende Betriebsflächen. Somit entspricht die Planung dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch die Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen.

2.4.8 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ etwa 1 km westlich des Plangebiets in Urmitz-Bahnhof, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist. Es handelt sich um einen Logistikdienstleister.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Die Sturzflutgefahrenkarte von Rheinland-Pfalz stellt das Gebiet nur partiell als gefährdet dar. Durch entsprechende Modellierung des zu bebauenden Geländes können Schäden vermieden werden.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wurden in der weiteren Umgebung Erdbeben der Stärke „kleiner 2“, also sogenannte „Mikro-Beben“, welche nicht spürbar sind, registriert. Von einer besonderen Gefährdung durch Erdbebenereignisse ist nicht auszugehen.

Von der als altastverdächtig eingestuften Ablagerungsstelle Urmitz Grube Jungbluth (3) im Plangebiet sind nach Einschätzung eines Fachbüros auf der Basis der bekannten Daten keine Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten.

Hinsichtlich des Risikos für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle weist die geplante Nutzung kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Planung erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ergeben.

2.4.9 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Belange werden differenziert im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzepts, welches auf faunistische Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen und eine Biotoptypenkartierung aufbaut, betrachtet.

Die Ergebnisse dieses Beitrags zeigen, dass im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt bzw. umgesetzt werden:

- Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung
- Durchführung einer vorlaufenden Baumhöhlenkontrolle
- Erhalt und Entwicklung vorhandener Teiche
- Neuanlage Rohboden und Kleinsttümpel
- Erhalt Ufergehölze und andere Gehölzbestände
- Erhalt Rohboden

Diese Vermeidungsmaßnahmen bzw. (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen werden in den Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt bzw. in diese integriert.

2.4.10 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301- beträgt etwa 1,4 km. Innerhalb der 1.195 ha großen Schutzgebietskulisse befinden sich Gewässer- und Uferabschnitte des Rheins. Schutzwürdig sind Habitate für Wanderfische und Laichplätze autochthoner Fischarten sowie Ufer- und Auenlebensräume.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

2.4.11 Wechselbeziehungen

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu "Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP").

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 13: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf		Wirkintensität	Wirkung von	Wirkintensität	Wirkung auf	Wirkintensität	Wirkung von	Wirkintensität				
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt								Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/Regulationsfunkt.	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdatg.	Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -Lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Landchaftsästhet. Funkt. -Siedlungsbild, -Erholungsfunkt.
Mensch	Konkurrierende Raumansprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	>	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	>	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	>	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	<	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	<	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	>	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	>	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	>	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	>	Elemente der Landschaft	>	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage	>	Anreicherung, Deposition von Stoffen	>	Filterwirkung, Stoffeintrag	>	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	>	Strukturelemente	>	Archivfunktion	-
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	>	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	>	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	>	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	>	Struktur-/ Gestaltungselement	>	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	>	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	>	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	>	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	>	Bioklima, bioklimatische Belastung	>	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	-
Landchaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	>	Bodennutzung	>	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	>	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	>	Natur-/ Kulturlandschaft	>	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturgeschichte	Ensemblewirkung	>	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	>	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	>	Verwitterung/Zerfall und Schädigung	>	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	>	-	-

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering
- > = Wirkungsintensität hoch
- ± = Wirkungsintensität mittel
- << = Wirkungsintensität sehr gering
- >> = Wirkungsintensität sehr hoch
- = kein Wirkungszusammenhang

2.5 **Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Darstellung der Landschaftsplanerischen Ziele und Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung

2.5.1 **Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Bei Verwirklichung der Planung ist mit „erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere“ für die Schutzgüter „Biotop“, „Tiere“ und „Pflanzen“ zu rechnen (siehe Kap. 2.7) somit besteht ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Zur Eingriffsminderung wird das eingeschränkte Industriegebiet flächenmäßig auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und die Ausweisung des Baugebiets auf vegetationslose bzw. befestigte und stark verdichtete Betriebs-/Lagerflächen konzentriert.

Als wesentlichen Beitrag zum schutzgutbezogenen Kompensationsbedarf sollen die im Norden des Plangebiets gelegenen Flächen, in denen sich u.a. weitere Kleingewässer befinden, erhalten bleiben und künftig als multifunktionale Ausgleichsflächen mit Schwerpunkt für den Artenschutz dienen, um die Lebensraumqualität für die örtliche Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern bzw. zu entwickeln.

Um eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuwenden, sind dort verschiedene vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen (siehe `Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept`):

- Erhalt und Entwicklung vorhandener Teiche, Entfernung von Neopyhtenbeständen, Einbringen von Ufer- und Wasserpflanzen
- Neuanlage von Rohboden und Kleinsttümpeln, Durchführung einer biotopgemäßen Pflege
- Erhalt von Ufergehölzen und andere Gehölzbeständen, Entfernung von Neopyhtenbeständen
- Erhalt von Rohboden, Durchführung einer biotopgemäßen Pflege

Die dafür vorgesehenen Flächen umfassen rund 3,3 Hektar und sollen im Bebauungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“ festgesetzt werden.

Außerdem sollen in den Randbereichen des Betriebsgeländes standortgemäße Vegetationsstrukturen (verschiedene Gehölzbiotop, Hochstaudenfluren, Säume) erhalten und entwickelt werden. Zum Erhalt und zur Entwicklung von artenreichen Säumen und Ruderalfluren bzw. zur Verdrängung bzw. Verhinderung von Neophyten sind dauerhaft Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus sollen über das Gelände verteilt umfangreiche Grünflächen (insgesamt rund 1,9 ha) vorwiegend im Bereich bisheriger befestigter Betriebs-/Lagerflächen ausgewiesen werden, welche zukünftig nicht mehr benötigt werden. Dort sollen artenreiche Krautfluren und Hochstaudenfluren entwickelt sowie auf bislang vegetationsfreie Bereiche ausgeweitet werden. Zur Förderung des Auflaufens von Krautarten ist verdichteter Untergrund aufzurauen und eine Initialsaat durchzuführen. Dauerhaft sind biotopgemäße Pflegemaßnahmen zur Verhinderung einer Verbuschung und einer Ausbreitung von Neophyten umzusetzen.

Dadurch wird neben der Aufwertung der Pflanzenvielfalt die Habitatqualität v.a. für Insekten und als Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten verbessert.

Außerdem empfiehlt sich die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen des Industriegebiets (welche zur Einhaltung der GRZ notwendig sind) einschließlich der Festlegung eines Mindestanteils standorttypischer Laubgehölze.

Flachdächer sollen mit einer Dachbegrünung versehen werden, sofern sie nicht für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie benötigt werden.

In der Gesamtschau wird die gewerbliche Nutzung gegenüber dem derzeitigen Zustand flächenmäßig zurückgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzguts werden vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert.

2.5.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Umsetzung der Planung bzw. der Vorgaben des Bebauungsplans ist eine Neuversiegelung bzw. Überbauung von bislang nicht versiegelten Flächen zu erwarten. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Betriebs-/Lagerfläche bzw. die Vornutzung als Kieswerk stehen allerdings keine natürlichen Böden im Gebiet an bzw. diese sind stark anthropogen überformt, so dass nicht von natürlichen Böden gesprochen werden kann.

Grundsätzlich ist die zulässige Versiegelung möglichst zu beschränken. Zur Eingriffsminderung wird das eingeschränkte Industriegebiet flächenmäßig auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und die Ausweisung des Baugebiets auf befestigte und stark verdichtete Betriebs-/Lagerflächen konzentriert.

Als eine Kompensationsmaßnahme u. a. für das Schutzgut „Boden“ dient die Ausweisung einer 3,3 ha großen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets. Dort wird zukünftig eine natürliche Bodenentwicklung auf bisheriger Betriebsfläche ermöglicht.

Darüber hinaus sollen umfangreiche Grünflächen vorwiegend im Bereich bisheriger befestigter, stark verdichteter Lagerflächen ausgewiesen werden, welche zukünftig nicht mehr benötigt werden. Dort sollen Krautfluren entwickelt sowie auf bislang vegetationsfreie Bereiche ausgeweitet werden.

Insgesamt wird die gewerbliche Nutzung gegenüber dem derzeitigen Zustand flächenmäßig reduziert. In der Gesamtschau werden bei Umsetzung der ausgleichserheblichen Maßnahmen keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ verbleiben.

2.5.3 Schutzgut Wasser

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden Neuversiegelung geht die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds für Niederschlagswasser verloren. Im Rahmen einer „Fachplanung Entwässerung“ wurde ein Konzept ausgearbeitet, welches eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers unter Einbeziehung der Absetzbecken im nördlichen Teil des Plangebiets vorsieht. Somit bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten.

Grundsätzlich gilt auch hier der Grundsatz einer Eingriffsminderung, indem die zulässige Versiegelung möglichst beschränkt wird (siehe Kap. 2.5.2.).

Außerdem sollen Flachdächer mit einer Dachbegrünung versehen werden, womit eine Rückhaltung von Regenwasser verbunden ist.

Was die Tangierung des Wasserschutzgebiets „Koblenz-Urmitz“ betrifft, wirkt sich die Realisierung des Vorhabens nach gutachterlicher Einschätzung nicht nachteilig auf den Schutzzweck des Wasserschutzgebiets aus.

Aufgrund der unumgänglichen Inanspruchnahme von Kleingewässern ist dennoch mit „erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere“ für das Schutzgut „Wasser“ zu rechnen (siehe Kap. 2.7); somit besteht ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Um den Verlust der Kleingewässer (Absetzbecken) auszugleichen, sollen innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im nördlichen Teil des Planungsgebiets Kleingewässer erhalten, durch Entfernen von Neophytenbestände und Einbringen von Ufer- und Wasserpflanzen aufgewertet sowie neu angelegt bzw. erweitert werden.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts verbleiben.

2.5.4 Schutzgut Klima/ Luft

Durch die zu erwartende Beseitigung von Gehölzstrukturen auf Teilflächen und die zusätzlich mögliche Versiegelung in dem geplanten eingeschränkten Industriegebiet wird es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration kommen.

Diese nachteiligen Auswirkungen werden voraussichtlich aber nur unmittelbar vor Ort wirksam sein und sich nicht nachteilig auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken.

Durch die Neuentwicklung von Sukzessionsflächen, Kleingewässern und Laubgehölzen in den geplanten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“ sowie sonstigen Grünflächen werden zudem frischluftproduzierende Flächen neu entwickelt, so dass in der Gesamtschau keine Beeinträchtigungen klein-/lokklimatischer Bedingungen zu befürchten sind.

Günstig auf die kleinklimatischen Verhältnisse wirkt sich auch eine standortgemäße Begrünung der Freiflächen im geplanten Industriegebiet einschließlich einer Mindestbepflanzung mit Laubgehölzen sowie eine Begrünung von Flachdächern aus.

Aus Gründen des Klimaschutzes ist es geboten, möglichst erneuerbare Energieressourcen zu nutzen und damit den Schadstoffanteil gering zu halten und den Energie- und Ressourcenverbrauch zu mindern.

Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkte wird auf Kap. 2.5.6 verwiesen.

2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Im Sinne einer Vermeidung von Eingriffen sollen die randlichen Gehölzbestände, welche zur landschaftsgerechten Eingrünung bzw. Abschirmung des Betriebsgeländes wesentlich beitragen, durch entsprechende planungsrechtliche Sicherung erhalten bleiben. Zum Erhalt und zur Entwicklung von artenreichen Säumen und Ruderalfluren bzw. zur Verhinderung von Neophytenaufkommen sind zusätzlich dauerhaft Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Grundsätzlich ist das eingeschränkte Industriegebiet zur Eingriffsminderung flächenmäßig auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Ausweisung des Baugebiets auf vegetationsfreie, befestigte Betriebs-/Lagerflächen zu konzentrieren.

Um eine innere Durchgrünung, Strukturanreicherung und optische Auflockerung zu erzielen, sollen zudem umfangreiche Grünflächen über das Gelände verteilt vorwiegend im Bereich bisheriger befestigter Betriebs-/Lagerflächen ausgewiesen werden. Dort sollen artenreiche Krautfluren und Hochstaudenfluren entwickelt sowie auf bislang vegetationsfreie Bereiche ausgeweitet werden

Außerdem empfiehlt sich die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen des Industriegebiets (welche zur Einhaltung der GRZ notwendig sind) einschließlich der Festlegung eines Mindestanteils standorttypischer Laubgehölze.

Die im Norden des Plangebiets vorgesehene „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ soll durch Erhalt, Entwicklung und Ausweitung von Kleingewässern und Sukzessionsflächen ebenfalls aufgewertet werden, was sich ebenfalls günstig auf das Schutzgut auswirkt.

In der Gesamtschau werden keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds verbleiben.

2.5.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

In Hinblick auf den Immissionsschutz ist die in einem schalltechnischen Gutachten vorgenommene Emissionskontingentierung verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen, um Beeinträchtigungen der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung auszuschließen. Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen wurde das Plangebiet zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung 10 dB unter den zulässigen Richtwerten der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) ausgelegt.

Von der als altastverdächtig eingestuften Ablagerungsstelle Urmitz Grube Jungbluth (3) im Plangebiet sind nach Einschätzung eines Fachbüros auf der Basis der bekannten Daten keine Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten. Davon unabhängig werden beide im Plangebiet vorhandenen Altablagerungen in der Planzeichnung gekennzeichnet; damit ist die Anstoßfunktion zur Beachtung der Altablagerungen bei baulicher Nutzung der Flächen gegeben.

Für das Schutzgut „Mensch“ relevant sind zudem Vorgaben für eine möglichst verträgliche Einbindung des Betriebsgeländes, siehe Schutzgut „Landschaftsbild“.

2.6 Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens“ ermittelt, siehe Kap. 2.2.

Anhand der Tabelle I in Kap. 2.2 des „Praxisleitfadens“ wird anschließend die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß der Tabelle II in Kap. 2.3 mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt.

Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung).

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und
- erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS).

Tabelle 14: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	mittel	hoch (III)	eBS
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	mittel	hoch (III)	eBS
CF2a	Schilfröhricht	17	sehr hoch	hoch (III)	eBS
FG1	Abtragungsgewässer (Lockergestein), wechselnder Wasserstand, Flachwasserzone bis 2 m Wassertiefe	16	hoch	hoch (III)	eBS
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>Abwertung um -2 aufgrund des tlw. hohen Neophytenanteils</i>	16 (=18-2)	hoch	hoch (III)	eBS
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	mittel	hoch (III)	eBS
HT5	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	sehr gering	-	-
HN1	Gebäude	0	sehr gering	-	-
KB1	Ruderaler trockener Saum, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	17 (=16+1)	sehr hoch	hoch (III)	eBS
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, sonstige	8	gering	hoch (III)	eB
LB3	Neophytenflur	3	sehr gering	hoch (III)	eB
VA3	Gemeindestraße	0	sehr gering	-	-

Erläuterung:

eB: erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS: erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

2.7 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Tabelle 15: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens, siehe auch Kap. 2. Für die Baumaßnahme ergaben sich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für folgende Schutzgüter:

- „Biotope“: siehe Kap. 2.5
- „Tiere“: Im Plangebiet treten gefährdete bzw. geschützte Tierarten auf (→ Wertstufe des Schutzguts „hoch“). Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen ist aufgrund der zu erwartenden Beseitigung von Habitatstrukturen ebenfalls mit hoch zu bewerten.
- „Pflanzen“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „gering-hoch“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen ist mit hoch zu bewerten.
- „Wasser“: Die Wertstufe des Schutzguts wird aufgrund des Vorkommens von Kleingewässern und der Tangierung des Trinkwasserschutzgebiets als „hoch“ bzw. „mittel“ eingestuft. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „gering“ bzw. „hoch“ (bei Inanspruchnahme von Kleingewässern) bewertet.

Es ergaben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter:

- Boden“: Da im Eingriffsgebiet jedoch keine natürlichen Böden anstehen, wird die Wertstufe des Bodens nur mit „gering“ beurteilt. Die Intensität der Auswirkungen wird aufgrund der Vorbelastung als mittel eingestuft. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere zu erwarten.

- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „gering“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als mittel eingestuft.
- „Landschaft“: Die Wertstufe des Landschaftsbilds wird als gering bzw. mittel eingestuft. Aufgrund der Vorbelastung des Teillandschaftsraums wird die Intensität der Auswirkungen als mittel beurteilt.

2.8 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der betroffenen Flächen (hier: Flächen für das geplante Industriegebiet) vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
	Ausgangszustand Flächen im Industriegebiet:			
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	6.390	63.900
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	5.760	69.120
CF2a	Schilfröhricht	17	1.213	20.621
FG1	Abgrabungsgewässer (Lockergestein), wechselnder Wasserstand, Flachwasserzone bis 2 m Wassertiefe	16	6.790	108.640
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	5.978	59.780
HT5	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	54.945	164.835
HN1	Gebäude	0	1.129	0
KB1	Ruderaler trockener Saum, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	17 (=16+1)	123	2.091
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, sonstige	8	3.013	24.104
LB3	Neophytenflur	3	6.219	18.657
VA3	Gemeindestraße	0	913	0
	Gesamt:		92.473	531.748

Bestimmung des Biotopwert Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Die Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

Tabelle 17: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
	Zielzustand Flächen im Industriegebiet:			
HN1	Gebäude (92.473 GI x 0,8) (hier: überbaubare Grundstücksflächen im GI)	0	73.978	0
BJ1	Siedlungsgehölz, mittlere Ausprägung (ohne Überhälter) („Time-lag“ von 1,2) (hier: Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen im GI mit Vorgaben für die Bepflanzung mit Laubgehölzen)	12,5 (=15 / 1,2)	11.097	138.713
HJ1	Ziergarten, strukturreich (hier: sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Gestaltungsrahmen im GI)	11	7.398	81.378
	Gesamt:		92.473	220.091

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt also – 311.657 Biotopwertpunkte.

Er ergibt sich aus der Subtraktion des Biotopwertes der Fläche nach und vor dem Eingriff:
220.091 BW – 531.748 BW = - 311.657 BW.

Kompensationsmaßnahmen – Festlegung und Bilanzierung

Als kompensationserhebliche Maßnahmen sind vorgesehen:

- Ausweisung von randlichen „Flächen zum Erhalt..“, Erhaltung sowie Entwicklung standortgemäßer Vegetationsstrukturen (Gehölzbiotope, Hochstaudenfluren, Säume) durch biotopgemäße Pflege, Beseitigung von Neophytenfluren
- Festsetzung von Grünflächen zur Erhaltung sowie Entwicklung standortgemäßer Vegetationsstrukturen (v.a. Pionierfluren) weitgehend auf bisherigen bislang vegetationslosen Betriebs-/ Lagerflächen, biotopgemäße Pflege, Beseitigung von Neophytenfluren
- Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“:
 - Erhalt und Entwicklung vorhandener Teiche, Entfernung von Neophytenbeständen, Einbringen von Ufer- und Wasserpflanzen
 - Neuanlage von Rohboden und Kleinsttümpeln, Durchführung einer biotopgemäßen Pflege
 - Erhalt von Ufergehölzen und andere Gehölzbeständen, Entfernung von Neophytenbeständen
 - Erhalt von Rohboden, Durchführung einer biotopgemäßen Pflege

Wertbestimmung der Kompensationsflächen gemäß der integrierten Biotopbewertung:

Tabelle 18: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsflächen im IST-Zustand

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
	Ausgangszustand randliche Grünflächen (Flächen zum Erhalt):			
AD0 ta3	Birkenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 %	13	1.504	19.552
AD0 ta3 ova, ti	Birkenwald, Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten, flechtenreich Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	14 (=13+1)	339	4.746
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	2.635	26.350
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	6.954	83.448
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>Abwertung um -2 aufgrund des tlw. hohen Neophytenanteils</i>	16 (=18-2)	137	2.192
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	637	6.370
KB1	Ruderaler trockener Saum, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	17 (=16+1)	111	1.887
HK4	Niederstamm-Obstanlage	6	137	822
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, sonstige	8	1.024	8.192
	Ausgangszustand Grünfläche A:			
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	233	2.796
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, sonstige	8	1.334	10.672
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>Abwertung um -2 aufgrund des tlw. hohen Neophytenanteils</i>	16 (=18-2)	3.914	62.624
HN1	Gebäude	0	79	0
HT5	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	1.916	5.748
	Ausgangszustand Grünfläche B:			
HT5	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	4.417	13.251
	Ausgangszustand Grünfläche C:			
HT5	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	41	123
LB3	Neophytenflur	3	2.271	6.813

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
	Ausgangszustand Grünfläche D:			
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	636	7.632
HN1	Gebäude	0	229	0
HT5	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	2.481	7.443
KB1	Ruderaler trockener Saum, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	17 (=16+1)	163	2.771
LB3	Neophytenflur	3	171	513
	Ausgangszustand Grünfläche E:			
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	120	1.200
HT5	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	511	1.533
	Ausgangszustand Grünfläche F:			
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	106	1.060
HT5	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	455	1.365
	Ausgangszustand „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“: M1:			
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	361	3.610
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	1.058	12.696
CF2a	Schilfröhricht	17	736	12.512
FG1	Abtragungsgewässer (Lockergestein), wechselnder Wasserstand, Flachwasserzone bis 2 m Wassertiefe	16	5.245	83.920
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	2.131	21.310
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, sonstige	8	826	6.608
	Ausgangszustand „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“: M2:			
AD0 ta3	Birkenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 %	13	70	910
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	1.041	10.410
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	2.910	34.920

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>Abwertung um -2 aufgrund des tlw. hohen Neophytenanteils</i>	16 (=18-2)	561	8.976
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	5.017	50.170
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, sonstige	8	679	5.432
	Ausgangszustand „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“: M3:			
AD0 ta3	Birkenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 %	13	291	3.783
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	2.445	29.340
BE1	Weiden-Ufergehölze, mittlere Ausprägung	16	5.458	87.328
FG1	Abtragungsgewässer (Lockergestein), wechselnder Wasserstand, Flachwasserzone bis 2 m Wassertiefe	16	1.406	22.496
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	144	1.440
HT5	Lagerplatz, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	3	224	672
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, sonstige	8	166	1.328
	Ausgangszustand „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“: M4:			
AD0 ta3	Birkenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 %	13	96	1.248
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	815	9.780
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>Abwertung um -2 aufgrund des tlw. hohen Neophytenanteils</i>	16 (=18-2)	303	4.848
GF1 ova	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen, Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	19 (=18+1)	698	13.262
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	15	150
	Gesamt:		65.251	706.252

Tabelle 19: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsflächen im ZIEL-Zustand (Prognose)

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
	Zielzustand randliche Grünflächen (Flächen zum Erhalt):			
AD0 ta3	Birkenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 %	13	1.504	19.552
AD0 ta3 ova, ti	Birkenwald, Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten, flechtenreich Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 % <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	14 (=13+1)	339	4.746
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	2.635	26.350
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	6.954	83.448
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, sonstige <i>Aufwertung um +2 wegen Entfernung der Neophyten</i>	10 (=8+2)	1.024	10.240
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>(keine Abwertung aufgrund Entfernung des Neophytenanteils)</i>	18	137	2.466
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	637	6.370
KB1	Ruderaler trockener Saum, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	17 (=16+1)	111	1.887
HK4	Niederstamm-Obstanlage	6	137	822
	Zielzustand Grünfläche A:			
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>(Entwicklung auf bisherigen Lagerflächen u. verdichteten ungenutzten Flächen, biotopgemäße Pflege, Entfernung der Neophyten)</i>	18	5.909	106.362
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	233	2.796
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(Entwicklung vorhandener Hochstaudenfluren, biotopgemäße Pflege, Entfernung der Neophyten)</i>	16	1.334	21.344
	Zielzustand Grünfläche B:			
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>(Entwicklung auf bisherigen Lagerflächen, biotopgemäße Pflege)</i> <i>Abwertung um -1 aufgrund Lage innerhalb zukünftiger Betriebsflächen</i>	17 (=18-1)	4.417	75.089
	Zielzustand Grünfläche C:			
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>(Entwicklung auf bisheriger Neophytenflur und Lagerflächen, biotopgemäße Pflege)</i> <i>Abwertung um -1 aufgrund Lage innerhalb zukünftiger Betriebsflächen</i>	17 (=18-1)	2.312	39.304

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
	Zielzustand Grünfläche D:			
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen (Entwicklung auf bisherigen Lagerflächen u. Neophytenfluren, biotopgemäße Pflege) Abwertung um -1 aufgrund Lage innerhalb zukünftiger Betriebsflächen	17 (=18-1)	2.881	48.977
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten Abwertung um -1 aufgrund Lage innerhalb zukünftiger Betriebsflächen	11 (=12-1)	636	6.996
KB1	Ruderaler trockener Saum, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten Abwertung um -1 aufgrund Lage innerhalb zukünftiger Betriebsflächen	16 (=16+1-1)	163	2.608
	Zielzustand Grünfläche E:			
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen (Entwicklung auf bisherigen Lagerflächen, biotopgemäße Pflege) Abwertung um -1 aufgrund Lage innerhalb zukünftiger Betriebsflächen	17 (=18-1)	511	8.687
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten Abwertung um -1 aufgrund Lage innerhalb zukünftiger Betriebsflächen	9 (=10-1)	120	1.080
	Zielzustand Grünfläche F:			
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen (Entwicklung auf bisherigen Lagerflächen, biotopgemäße Pflege) Abwertung um -1 aufgrund Lage innerhalb zukünftiger Betriebsflächen	17 (=18-1)	455	7.735
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten Abwertung um -1 aufgrund Lage innerhalb zukünftiger Betriebsflächen	9 (=10-1)	106	954
	Zielzustand „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“: M1:			
BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten	10	361	3.610
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten	12	1.058	12.696
CF2a	Schilfröhricht	17	736	12.512
FG1	Abtragungsgewässer (Lockergestein), wechselnder Wasserstand, Flachwasserzone bis 2 m Wassertiefe Aufwertung um + 2 wegen Entfernung von Neophytenbeständen u. Einbringung von Ufer- und Wasserpflanzen, Entwicklung von Ufersäumen	16 + 2	5.245	94.410

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	2.131	21.310
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(Entwicklung, biotopgemäße Pflege, Entfernung der Neophyten)</i>	16	826	13.216
	Zielzustand „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“: M2:			
FD1	Tümpel, mesotroph <i>(hier: zu entwickelnde Kleinsttümpel)</i>	17	40	680
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>(hier: zu entwickelnde Rohbodenflächen)</i>	18	10.238	184.284
	Zielzustand „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“: M3:			
AD0 ta3	Birkenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 %	13	291	3.783
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten <i>Aufwertung um + 2 wegen Entfernung von Neophytenbeständen</i>	14 (=12+2)	2.445	34.230
BE1	Weiden-Ufergehölze, mittlere Ausprägung <i>Aufwertung um + 2 wegen Entfernung von Neophytenbeständen</i>	18 (=16+2)	5.458	98.244
FG1	Abtragungsgewässer (Lockergestein), wechselnder Wasserstand, Flachwasserzone bis 2 m Wassertiefe	16	1.406	22.496
LB2	Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich <i>(Entwicklung, biotopgemäße Pflege, Entfernung der Neophyten)</i>	16	534	8.544
	Zielzustand „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“: M4:			
AD0 ta3	Birkenwald, Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 5 %	13	96	1.248
BB0	Gebüsche, auf stickstoffreichen, ruderalen Standorten <i>Aufwertung um + 2 wegen Entfernung von Neophytenbeständen</i>	14 (=12+2)	815	11.410
GF1	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen <i>(Entfernung von Neophytenbeständen)</i>	18	303	5.454

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
GF1 ova	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen, Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten <i>Aufwertung um +1 aufgrund des Vorkommens geschützter Arten</i>	19 (=18+1)	698	13.262
GF6	Vegetationsarme Aufschüttungsflächen, nach Beendigung der Aufschüttung	10	15	150
	Gesamt:		65.251	1.019.352

Bestimmung des Biotopwerts nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen:

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung in Höhe von 311.657 Biotopwertpunkten ist damit erfüllt (1.019.352 - 706.252 = 313.100).

Schutzgutbezogene Kompensation

Bei Realisierung der Bebauungsplanung ergeben sich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für das Schutzgut „Biotope“ und können für die Schutzgüter „Tiere“, „Pflanzen“ und „Wasser“ angenommen werden, siehe Kap. 2.6.

Die schutzgutbezogene Kompensation für das Schutzgut „Tiere“ kann insbesondere durch die geplanten ausgleichserheblichen Maßnahmen innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“ erfüllt werden:

Durch den dort geplanten Erhalt und Entwicklung vorhandener Teiche (Maßnahmenbereich M1) profitieren vor allem die Arten Flussregenpfeifer, Teichhuhn, Stockente, Waldwasserläufer, Pionier-Amphibien wie Wechselkröte sowie Laubfrosch und weitere Amphibien sowie Libellenarten.

Die vorgesehene Neuanlage von Rohboden und Kleinsttümpeln einschl. Durchführung einer biotopgemäßen Pflege (Maßnahmenbereich M2) schafft Habitatangebote insbesondere für Flussregenpfeifer, Pionier-Amphibien wie Wechselkröte, Barrenringelnatter sowie weitere Amphibien, Libellenarten und Zauneidechse.

Von Erhalt und Entwicklung von Ufergehölzen und anderen Gehölzbeständen (Maßnahmenbereich M3) profitieren diverse Brutvögel, Gewässervögel wie Blässhuhn, Teichhuhn, Stockente und es werden Rückzugsräume und Jagdhabitats für Kleintiere wie Amphibien und Libellen geschaffen.

Zusätzlich werden durch die neu geplanten Grünflächen zur Erhaltung sowie Entwicklung standortgemäßer Vegetationsstrukturen (v.a. Pionierfluren) weitgehend auf bisherigen bislang vegetationslosen Betriebs-/ Lagerflächen bzw. die randlichen Grünflächen Habitatangebote für verschiedene Tierartengruppen, insbesondere Insekten, diverse Brutvögel und Reptilien neu geschaffen.

Die Maßnahmen sind geeignet, die Lebensraumqualität für die örtliche Tierwelt nachhaltig zu sichern bzw. zu entwickeln

Die schutzgutbezogene Kompensation für die Schutzgüter „Biotope“ und „Pflanzen“ kann ebenfalls durch die geplanten ausgleichserheblichen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erfüllt werden:

Innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz“ werden durch die vorgesehenen Maßnahmen vorhandene Biotopstrukturen aufgewertet und neue Biotope geschaffen, dabei wird die Vielfalt der Pflanzenwelt verbessert. Dabei profitieren insbesondere in den Maßnahmenbereichen M4 und M3 auch geschützte Pflanzenarten, in dem z. B. neue Rohbodenflächen geschaffen werden und Neophytenfluren zurückgedrängt werden.

Zudem werden in den Randbereichen des Betriebsgeländes standortgemäße Vegetationsstrukturen (verschiedene Gehölzbiotope, Hochstaudenfluren, Säume) erhalten und entwickelt, zum Erhalt und zur Entwicklung von artenreichen Säumen und Ruderalfluren bzw. zur Verdrängung bzw. Verhinderung von Neophytenaufkommen werden dauerhaft Pflegemaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus sollen über das Gelände verteilt umfangreiche Grünflächen vorwiegend im Bereich bisheriger befestigter Betriebs-/Lagerflächen ausgewiesen werden. Dort werden artenreiche Krautfluren und Hochstaudenfluren entwickelt sowie auf bislang vegetationsfreie Bereiche ausgeweitet. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden neben der Neuschaffung von Biotopen vorhandene Biotopstrukturen aufgewertet und die Vielfalt an Pflanzen verbessert.

Die schutzgutbezogene Kompensation für das Schutzgut „Wasser“, welche aufgrund der Beanspruchung von Kleingewässern (Absetzbecken) eintritt, kann durch die geplante Entwicklung bzw. Aufwertung bestehender Kleingewässer (Abflachen von Uferböschungen und Erweiterung, Entwicklung standorttypischer Ufervegetation durch Einbringung von Ufer- und Wasserpflanzen, Entfernen von Neophytenbestände) sowie die vorgesehene Neuanlage von Kleintümpel erbracht werden.

2.9 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
| StU | = Stammumfang |
| 3 x v | = dreimal verpflanzt |
| m.B. | = mit Ballen |
| v. Hei. | = verpflanzte Heister |
| v. Str. | = verpflanzte Sträucher |

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Anteilsbepflanzung im eingeschränkten Industriegebiet

Die nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen (die zur Einhaltung der GRZ erforderlich sind) sind als Grünflächen anzulegen bzw. zu erhalten und zu mindestens 60 % mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu überstellen.

Die nicht mit Gehölzen überdeckten Freiflächen sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder als Wiese auszuführen.

Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf die Bezugsfertigkeit des Betriebsgeländes folgt, umzusetzen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und/oder Düngemitteln bei der Unterhaltung der Freiflächen ist nicht gestattet.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

- Dachbegrünung

Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind zu mindestens 70 % als Gründach auszuführen, sofern sie nicht mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bedeckt sind.

- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung)

Die Gehölzbestände (Gebüsche, Birkenwald, Feldgehölz, Obstanlage), Saumstrukturen und Ruderalfluren innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zu erhalten und zu entwickeln.

Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor zusätzlicher Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten. Vom Erhaltungsgebot kann nur im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung unbedingt erforderlich ist. Bei unvermeidbarer Entnahme von Gehölzen ist eine Ersatzpflanzung unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste vorzunehmen.

Bestände von Neophyten-Stauden sind durch mehrmalige Mahd (mind. 6 Schnitte zwischen Mai und September bei einer Sprosshöhe von ca. 40 cm) zu bekämpfen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Materials ist sicherzustellen.

Zum Erhalt und Entwicklung von artenreichen Säumen und Ruderalfluren bzw. zur Verhinderung von Neophytenaufkommen sind dauerhaft in den nicht mit Gehölzen überstellten Bereichen Pflegemaßnahmen durchzuführen: Mahd mit Abräumen des Mähguts (Durchführung ab September) im Abstand von 2 Jahren. Darüber hinaus sind jährlich gezielt aufkommende Neophyten-Stauden auszumähen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Materials ist sicherzustellen.

- Private Grünflächen

Innerhalb der mit A bis F bezeichneten Grünflächen sind artenreiche Krautfluren und Hochstaudenfluren zu erhalten und zu entwickeln sowie auf bislang vegetationsfreie Bereiche auszuweiten.

Abgestellte Gerätschaften, Maschinen, bauliche Anlagen wie Förderbandanlagen, Siebanlagen usw. sind von den Grünflächen zu entfernen bzw. rückzubauen.

Zur Förderung des Auflaufens einer artenreichen Krautvegetation sind verdichtete, bislang vegetationsfreie Flächen aufzurauen (z.B. mittels Baggerlöffel).

Anschließend ist eine Initialsaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung für mager-trockene Standorte mit mindestens 50 % Kräuteranteil durchzuführen.

Zur Verhinderung einer Verbuschung und einer Ausbreitung von Neophyten sind dauerhaft Pflegemaßnahmen durchzuführen: Mahd mit Abräumen des Mähguts (Durchführung ab September) im Abstand von 2 Jahren. Darüber hinaus sind jährlich gezielt aufkommende Neophyten-Stauden auszumähen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Materials ist sicherzustellen.

Im Übrigen ist die Fläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gehölzbestände sind zu erhalten.

Befahren, Abstellen von Gerätschaften und Maschinen, Lagern von Material usw. sind nicht gestattet. Hierzu sind die Grünflächen gegenüber dem angrenzenden Industriegebiet mittels Findlingen oder anderen Sichtmarken abzugrenzen.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenbereiche M1 bis M4)

Die Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen ist durch eine qualifizierte natur-schutzfachliche Baubegleitung zu begleiten:

Maßnahmenbereich „M1“: Erhalt und Entwicklung vorhandener Teiche

Innerhalb des Maßnahmenbereichs „M1“ sind die bestehenden Teiche zu erhalten. Bei ausreichendem Platzangebot sind die Teiche in Richtung Süden bis an die Grenze des Maßnahmenbereichs oder nach Osten in den Robinienbestand zu erweitern.

Uferböschungen mit einer Neigung von über 1:1 sind auf mindestens einem Drittel der Uferlänge bis auf eine Neigung von höchstens 1:3 abzuflachen und in den Maßnahmenbereich M2 topographisch einzubinden.

Auf maximal einem Drittel der neu entstehenden Uferbereiche muss, sofern nicht bereits vorhanden, eine Einbringung von Ufer- und Wasserpflanzen für den Laubfrosch bzw. eine Initialsaat erfolgen. Die restlichen Uferbereiche sind als Rohboden zu erhalten.

Für eine Initialsaat ist eine Einsaatmischung für Ufersäume mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Geeignete Ufer- und Wasserpflanzen sind Flatterbinse (*Juncus effusus*), Kalmus (*Acorus calamus*), Gewöhnliche Sumpfbinsse (*Eleocharis palustris*), Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), welche in Gruppen zu 3-5 Stück pro Art zu pflanzen sind.

Die Ufer- bzw. Rohbodenbereiche sollen ohne Übergänge in die benachbarten Maßnahmenbereiche übergehen.

Die Teiche sind in den Wasserkreislauf der bestehenden Teiche per Ein- und Überlauf anzuschließen. Entstehende Wasserschwankungen sind erwünscht. Es ist darauf zu achten, dass nur eine leichte Strömung entsteht. Bei zu starker Strömung durch die Wassereinleitung sind geeignete Maßnahmen wie der Einbau von Verwirbelungen, Buhnen oder andere Strömungsbremsen zu ergreifen.

Neophytenbestände sind unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung (siehe Hinweis Nr. 4.5.2) zu entnehmen. Auf 25 % der freigestellten Bereiche sind Rohbodenbereiche zu entwickeln. In den übrigen freigestellten Bereichen muss eine Initialsaat bzw. eine Einbringung von Ufer- und Wasserpflanzen erfolgen. Für eine Initialsaat ist eine Einsaatmischung für Ufersäume mit mindestens 50 % Kräuteranteil aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Geeignete Ufer- und Wasserpflanzen sind Flatterbinse (*Juncus effusus*), Kalmus (*Acorus calamus*), Gewöhnliche Sumpfbinsse (*Eleocharis palustris*), Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*), welche in Gruppen zu 3-5 Stück pro Art zu pflanzen sind.

Maßnahmenbereich „M2“: Neuanlage Rohboden und Kleinsttümpel

Innerhalb des Maßnahmenbereichs „M2“ sind mehrere Kleinsttümpel anzulegen; das umliegende Gelände ist einzuebnen und anzugleichen:

Die Vegetation ist einmalig unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung laut Hinweis Nr. 4.5.2. abzuschieben. Bodenmaterial und Gehölze können getrennt am Rand als Wall aufgeschüttet werden. Neophytenbestände von Sommerflieder und Robinien sind fachgerecht zu entsorgen.

Anschließend sind 10 Kleinsttümpel mit einer Größe von jeweils ca. 2 x 2 m, einer Tiefe von je ca. 0,5 m und jeweils einer randlichen Flachwasserzone anzulegen. Die Kleinsttümpel sollen durch Regenwasser gespeist werden.

Auf den durch Abschieben des Bodens entstehenden Rohbodenflächen ist eine nachträgliche leichte Sand-/Schotterauflage in einer Stärke von ca. 5 cm aufzubringen.

Aufkommende Sukzession ist betriebszeitlich bei Bedarf und unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung laut Hinweis Nr. 4.5.2. zu entfernen, um die Rohbodenbereiche zu erhalten. Auch die Funktionsfähigkeit der Kleinstgewässer ist betriebszeitlich sicherzustellen.

Maßnahmenbereich „M3“: Erhalt Ufergehölze und andere Gehölzbestände

Innerhalb des Maßnahmenbereichs „M3“ sind die Neophytenbestände von Sommerflieder und Robinie unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung laut Hinweis Nr. 4.5.2 zu entfernen.

Die Birkenbestände, die Uferböschung mit Weiden sowie die magere, krautige Vegetation mit geschützten Rohbodenarten wie Echtes und Kleines Tausendgüldenkraut sowie Becherflechten sind zu erhalten.

Maßnahmenbereich „M4“: Erhalt Rohboden

Die Rohbodenstandorte innerhalb des Maßnahmenbereichs „M4“ sind einschließlich der mageren, krautigen Vegetation mit geschützten Arten wie Echtes und Kleines Tausendgüldenkraut sowie Becherflechten zu erhalten.

Bei fortschreitender Sukzession bzw. Verbuschung der Rohbodenstandorte sind Brachearten und aufkommende Gehölze unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung laut Hinweis Nr. 4.5.2 zu entnehmen bzw. zurückzuschneiden.

- Grundsätzliche Hinweise zum Artenschutz:

Bauzeitenregelung

Die Maßnahme zur Entwicklung der Teiche ist mindestens ein Jahr vor der vorgesehenen Lagerplatzerweiterung nach folgendem zeitlichem Schema anzulegen (siehe Maßnahme M1):

Von Anfang Oktober bis Ende Februar muss der Rückschnitt bzw. die Rodung von Gehölzen erfolgen.

Im gleichen Winter von Anfang November bis Ende Januar sind die Gewässer (Teiche, Tümpel) im geplanten Baubereich (Lagerplatzerweiterung) zu verfüllen. Dabei sind vorrangig die bestehenden Fahrspuren und -wege zu nutzen; eine Befahrung oder Beräumung anderer Bereiche ist in diesem Zeitraum zu vermeiden, um Amphibien in Winterruhestätten nicht zu beeinträchtigen.

Im darauf folgenden August und September müssen dann die weiteren Bodenarbeiten (Abschieben, Einebnen, Ausheben von Gewässern etc.) erfolgen.

Alternativ kann ggf. ein Rückschnitt von Gehölzen und eine Bearbeitung des Bodens im September beginnen, sofern keine Vogelbrut in den relevanten Bereichen stattfindet. Dies ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Gewässer können dann im anschließenden Winter von November bis Januar verfüllt werden.

Vorlaufende Baumhöhlenkontrolle

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, ist vor der Durchführung von unvermeidbaren Fällungsmaßnahmen eine vorlaufende Baumhöhlenkontrolle auf anwesende Fledermäuse mit unmittelbarem Verschluss nach erfolgtem Negativnachweis durchzuführen.

Bei einem entstehenden Verlust potenzieller Quartiere sind geeignete Ersatzquartiere (künstliche Höhlenquartiere) als adäquate Ersatzmaßnahme an geeigneten Standorten im Plangebiet anzubringen. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen.

- Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

Tabelle 20: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T,L	K	L	M
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr.3.2	Anteilsbepflanzung im eingeschränkten Industriegebiet	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr.3.3	Dachbegrünung		x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.4 und Planzeichnung	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung)	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.5 und Planzeichnung	Private Grünflächen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.6 und Planzeichnung	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	x	x	x	x	x	x
Hinweis Nr. 4.5	Hinweise zum Artenschutz			x			x
Hinweis Nr. 4.7	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x

Erläuterungen:

B	Boden	W	Wasser	KS	Kultur- und Sachgüter
P/T, L	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	K	Klima/Luft		
L	Landschaftsbild	M	Mensch		

2.10 Zusätzliche Angaben

2.10.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- örtliche Begehungen
- Zugrundelegung der durchgeführten Biotop-/Nutzungstypenkartierung
- Aussagen zur Tierwelt beruhen auf vorliegenden faunistischen Erfassungen zu verschiedenen Artengruppen
- Auswertung bestehender Antragsunterlagen (Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser/ Antrag auf Bau und Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung von Erd- und Baustoffen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz)
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Anwendung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Biotop- und Nutzungstypenkartierung

- Durchführung im August 2021 unter Berücksichtigung der Vorgaben des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (MKUEM 2021) und der Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz (LökPlan GbR 2020).
- Abgleich der abgegrenzten Biotoptypen mit der amtlichen Biotopkartierung (MULEWF 2021) bezüglich des Schutzes nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 15 LNatSchG und Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie

Faunistische Erfassungen

- Durchführung von faunistischen Erfassungen zu den Artengruppen Vögel, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Heuschrecken und Libellen
- Betrachtung eines Untersuchungsgebiets, welches die geplante Umwandlungsfläche zuzüglich eines Puffers von mind. 25 m umfasste.
- Erhebung und Auswertung der Brutvogelfauna in Anlehnung an den „Methodenstandard der Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (SÜDBECK et al. 2005), Durchführung von sechs Erfassungsterminen
- Durchführung einer gezielten Rastvogelerfassung an zwei Terminen
- Erfassung der Amphibienfauna durch Verhören ab der Abenddämmerung an fünf Erfassungsterminen
- Erfassung der Reptilien an vier Terminen durch gezielte Suche an für die einzelnen Arten gut geeigneten Habitatstrukturen wie relief- und strukturreichen Säumen
- Erfassung der Libellen an acht Terminen zwischen Mai und Oktober durch Sichtnachweise (Fernglas), Kescherfang und Fotobelege
- Erfassung der Schmetterlinge an fünf Terminen zwischen Mai und September durch Sichtnachweise (Fernglas), Kescherfang und Fotobelege entlang ausgewählter Transekte, welche alle relevanten Habitatelemente im Untersuchungsgebiet abdeckten

- Erfassung der Heuschrecken an fünf Terminen zwischen Mai und September durch Sichtnachweise (Fernglas), Kescherfang und Verhören der Balzgesänge entlang ausgewählter Transekte, welche alle relevanten Habitatslemente im Untersuchungsgebiet abdecken
- Einschätzung des Quartierpotentials für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten durch flächendeckende Baumhöhlenkartierung sowie vier Detektorbegehungen von Mai bis Juli 2021, Analyse der akustischen Erfassungen hinsichtlich der Rufe

Schalltechnische Untersuchung:

- Durchführung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 für das bauleitplanerische Verfahren, um entsprechende Kontingente für die spätere gewerbliche Entwicklung im Bebauungsplan festzusetzen
- Ziel der Auslegung des Plangebiets zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung 10 dB unter den zulässigen Richtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) aufgrund der gewerblichen Vorbelastung durch der umliegenden gewerblichen Nutzung
- Auswahl von neun geeigneten Immissionsorten (zum Plangebiet nächstgelegene und mögliche Wohnhäuser) entsprechend der DIN 45691 für die Berechnung der Emissionskontingente
Durchführung der Berechnungen per EDV mit dem Programm SoundPLAN Version 9.0 Updatestand: 03.12.2024,
- Zugrundelegung der Kriterien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für eine spätere Beurteilung und Bewertung der zukünftig angesiedelten Betriebe in dem neuen Plangebiet
- Formulierung von Vorschlägen für die Gestaltung der textlichen Festsetzungen

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Laut § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet festgesetzt.

Die günstigen Umweltwirkungen dieser Maßnahmen stützen sich wesentlich auf ihre fachgerechte Umsetzung.

Die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist durch eine qualifizierte naturschutzfachliche Baubegleitung zu begleiten.

Im Übrigen wird die Umsetzung der Maßnahmen durch die Gemeinde oder einem von ihr Beauftragten erstmalig spätestens 3 Monate nach Fertigstellung und anschließend nach 3 bis 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft und dokumentiert.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat beschlossen, einen Bebauungsplan „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ aufzustellen.

Hintergrund ist, dass eine bislang in der Stadt Mülheim-Kärlich ansässige Firma (Baustoffwerk) ihr Betriebsgelände auf ein Gelände in der Gemarkung Urmitz verlagern will. Dieses Areal in der Gemarkung Urmitz wird derzeit als Werksgelände eines bimsveredelnden Betriebs genutzt.

Die Firmen in Urmitz und in Mülheim-Kärlich sind miteinander verflochten. Dadurch sind die Flächen verfügbar.

Mit dem Bebauungsplan soll das Gelände städtebaulich geordnet werden. Aufgrund der geplanten Nutzung ist vorgesehen, dass der Bebauungsplan vorrangig ein „eingeschränktes Industriegebiet“ festsetzen wird. Außerdem werden Grünflächen, Ausgleichsflächen und Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser ausgewiesen.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 15,8 Hektar. Zur Ausweisung eines Industriegebiets sind davon nur etwa 9,2 Hektar vorgesehen. Im nördlichen Teil des Plangebiets sollen auf 3,3 Hektar Ausgleichsmaßnahmen für die Tier- und Pflanzenwelt umgesetzt werden und auch die restlichen Flächen sollen als Grünflächen ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird derzeit als Betriebsgelände eines Baustoffwerks genutzt. Es handelt sich um einen bimsverarbeitenden Betrieb.

In der Vergangenheit wurde innerhalb des Geländes Bims sowie Kies und Sand abgebaut. Nach Ende des Abbaus wurden die Abgrabungsflächen überwiegend verfüllt.

Aufgrund der Nutzung als Baustoffwerk sind weite Teile des Plangebiets ohne Pflanzenbewuchs. In dem Gelände überwiegen Lagerflächen und Fahrwege sowie Halden aus Natursteinmaterial, Förderbänder, Siebanlagen und Betriebsgebäude.

Eingestreut sind kleine Gebüsche und Gehölze sowie Pionier- und Hochstaudenfluren auf Abraummaterial und verdichteten Flächen.

Im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes befinden sich zehn wasserführende Absetzbecken („Schlammweiher“). Die Uferzonen dieser Kleingewässer weisen eine krautige bzw. strauchartige Vegetation auf.

Nordöstlich der Absetzbecken befinden sich ältere Abraumhalden, welche mit Gehölzen und Pionierfluren bestanden sind.

Daran grenzt ein Baggersee an, dessen Uferböschungen mit Bäumen bestanden sind.

Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch einen befestigten Fahrweg gebildet. Daran schließt nach Westen das Betriebsgelände eines Baustoffwerks an.

Dieser Fahrweg mündet weiter nordwestlich in die Landesstraße 126.

Im Süden bildet die Bahnlinie Köln-Koblenz die Grenze des Plangebiets. Südlich der Bahnlinie befindet sich das Gewerbegebiet „Urmitz Bahnhof“.

Östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nördlich des Plangebiets liegt ein Baggersee.

Was die Tierwelt betrifft, wurden im Jahr 2021 Untersuchungen zu verschiedenen Tierartengruppen durch Fachleute durchgeführt:

Dabei konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes insgesamt 54 Vogelarten erfasst werden. Neben weit verbreiteten Vogelarten waren darunter fünf seltene oder gefährdete Brutvogelarten. Dazu zählen der Flussregenpfeifer, der Pirol, die Teichralle, der Schwarzmilan sowie die Stockente. Diese konnten vor allem im Bereich der Absetzbecken und der nördlich gelegenen Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes kartiert werden.

Weitere vierzehn planungsrelevante Vogelarten wurden als Nahrungsgäste erfasst.

In den Bereichen der Absetzbecken wurden außerdem streng geschützte Amphibienarten wie Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch sowie der Kleine Wasserfrosch nachgewiesen.

Die Zauneidechse, ebenfalls eine streng geschützte Art, wurde nur am Rand des Untersuchungsgebietes erfasst.

Was Fledermäuse betrifft, gehen die Gutachter nicht von Quartiervorkommen im Planungsgebiet aus. Einige Fledermausarten nutzten das Gebiet als Nahrungsraum oder für Transferflüge.

Unter den Insekten wurden keine streng geschützten Arten festgestellt. Für Schmetterlinge und Heuschrecken hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

Dagegen weist das Plangebiet wegen der Absetzbecken gute Bedingungen für eine Vielzahl von teils gefährdeten Libellenarten auf.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Was das Schutzgut „Boden“ betrifft, ist festzustellen, dass aufgrund der früheren Abbautätigkeit keine natürlichen Böden im Gebiet anstehen: In der Vergangenheit wurde innerhalb des Geländes Bims sowie Kies und Sand abgebaut. Nach Ende der Abbautätigkeit wurden die Abgrabungsflächen teilweise verfüllt.

Bei den zuständigen Behörden sind im Plangebiet zwei Altablagerungen registriert, eine davon wird als „altlastverdächtig“ eingestuft. Ein Fachbüro stellte zu dieser altlastverdächtigen Ablagerung weitere Nachforschungen an. Das Fachbüro kam dem Schluss, dass auf Basis der bekannten Daten von dieser Ablagerungsstelle keine Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind.

An Gewässern befinden sich innerhalb des Betriebsgeländes 10 Absetzbecken, in welche Wasser mit Boden und Ton aus der Bimswaschanlage eingeleitet wird. Diese Absetzbecken werden in gewissen Abständen entschlammte bzw. geräumt.

Nördlich des Betriebsgeländes befindet sich ein Baggersee, welcher etwa 11 Hektar groß ist.

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets „Koblenz-Urmitz“.

Für das Lokalklima ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung. Das Baustoffwerk verursacht Lärm. Außerdem verursachen die benachbarte Eisenbahnlinie sowie die umliegenden Industriebetriebe Lärm.

Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt ca. 850 m entfernt. Zur Prüfung der Auswirkungen der Geräuscheinträge wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Was das Landschaftsbild betrifft, ist das Gebiet und sein Umfeld durch Gewerbeflächen, Verkehrsanlagen und Abbaugelände geprägt.

Das eigentliche Plangebiet ist für Betrachter auf umliegenden Flächen von außen nicht einsehbar. Dies kommt daher, dass das Gelände ringsum von Gehölzstreifen eingefasst ist.

Für Freizeit und Erholung ist das Planungsgebiet nicht geeignet. Es ist auch nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Konkret geplant sind im Plangebiet insbesondere:

- Flächen für die Lagerung der erforderlichen Rohstoffe
- Bimswaschanlage, Siebanlagen, Flächen für die Lagerung der aufbereiteten Rohstoffe
- Produktionsgebäude, Stern, Bandsysteme
- Hochregallager und Freiflächen zur Lagerung der fertigen Produkte
- Gebäude zur Instandhaltung der Infrastruktur und Lagerung von Zubehörteilen
- Verkehrsflächen

Es soll eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 16 m Höhe erlaubt sein; für anlagenbezogene Gebäudeteile z.B. Schornsteine, Silotürme usw. sollen bis zu ca. 34 m Höhe zulässig sein.

Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Beseitigung des Pflanzenbewuchs im zukünftigen Betriebsgelände: Beseitigung von Gebüsch, Feldgehölzen, Hochstaudenfluren, Pionierfluren
- Verlust von Kleingewässern (Absetzbecken) mit ihrem Pflanzenbewuchs (Röhrichte, Weidengebüsch, ...)
- Verlust von Lebensräumen der vorkommenden wildlebenden Tierarten: Besonders betroffen sind Tierarten, welche auf die besonderen Standortbedingungen des Geländes angewiesen sind. Hierunter fallen teils gefährdete Vogelarten, streng geschützte Amphibienarten und teils gefährdeten Libellenarten.
- Neuversiegelung bzw. Überbauung von bislang nicht versiegelten Flächen: Allerdings sind keine natürlichen Böden im Gebiet betroffen.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung (Nach gutachterlicher Einschätzung wirkt sich die geplante Maßnahme nicht negativ auf den Zweck des tangierten Wasserschutzgebiets „Koblenz-Urmitz“ aus.)
- Auftreten von Lärmemissionen
- langfristige Veränderung des örtlichen Erscheinungsbilds durch den Bau großer Gebäude und Anlagen sowie durch die Beseitigung des Pflanzenbewuchses im zukünftigen Betriebsgelände

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen berücksichtigt werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

- Sicherung von vorhandenen Gehölzen und Säumen in den Randbereichen des Plangebiets (Randeingrünung), dauerhafte Pflege
- Ausweisung von umfangreichen Grünflächen überwiegend auf bisherig vegetationslosen Betriebs-/ Lagerflächen
- innere Durchgrünung der Bauflächen durch Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen im Industriegebiet

Außerdem sollen im nördlichen Teil des Plangebiets auf 3,3 Hektar Ausgleichsmaßnahmen vor allem für die Tier- und Pflanzenwelt umgesetzt werden. Dort sollen vorhandene Teiche und Gehölze erhalten und entwickelt werden sowie neue Tümpel und Rohbodenflächen mit Säumen angelegt und dauerhaft gepflegt werden. Darüber hinaus sollen dort vorhandene Absetzbecken genutzt werden, um das anfallende Regenwasser aus dem Betriebsgelände aufzunehmen und zu versickern.

Um Beeinträchtigungen der Anwohner in der nächstgelegenen Wohnbebauung zu vermeiden, soll eine sogenannte „Emissionskontingentierung“ festgelegt werden. Dabei werden für verschiedene Teilflächen des Plangebiets die jeweils höchstzulässigen Lärmpegel festgelegt. Hierzu wurde separat ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

In der Gesamtschau wird die gewerbliche Nutzung im Vergleich zum jetzigen Zustand flächenmäßig zurückgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Natur können auch innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt. Außerdem wurden eine Biotoptypenkartierung, eine Untersuchung zur Tierwelt, eine schalltechnische Untersuchung und eine Bodenuntersuchung durchgeführt.

2.10.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Allgemeine Literatur:

- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2024
- Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage. Kaule, Giselher. Ulmer-Verlag 1991
- Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Storm, Peter-Christoph; Bunge, Thomas. Erich Schmidt-Verlag. 2015
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2020

Internet-Datenquellen:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)

- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.lfu.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

Sonstiges:

- Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Vorentwurf)
- Rotec GmbH & Co KG, Betrieb Urmitz – Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser. Bearbeitung: Wasser und Boden Gesellschaft für angewandte Geo- und Ingenieurwissenschaften. Stand: März 2006
- Rotec GmbH & Co KG: „Neuer Standort Urmitz Ehemalige Grube Jungbluth“- Antrag auf Bau und Betrieb einer Anlage zur Aufbereitung von Erd- und Baustoffen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Bearbeitung: Björnsen Beratende Ingenieure. Stand: Mai 1997
- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Plan zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Faunistische Erfassungen. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Oktober 2022
- Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Plan zum Artenschutzfachlichen Ausgleichskonzept. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Oktober 2022
- Dr. Carl Riffer Baustoffwerke GmbH & Co.KG - Antrag auf Ausnahmegenehmigung. Bearbeitung: Wasser und Boden GmbH, Boppard-Buchholz. Stand: Dezember 2022
- Vollzug der Wassergesetze, Befreiung von dem Verbot gemäß § 3 Ziffer IIIA.2B der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz vom 18.03.2019 Ausgestellt: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord am 20.07.2023
- Entwässerungsplanung zum Projekt Gewerbegebiet "Nördlich der Eisenbahnlinie. Bearbeitung: Faßbender und Weber Part GmbH. Stand: Januar 2025
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ in Urmitz. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies. Stand: 13.01.2025

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt und bildet ein separates Dokument.

Veröffentlichung:

Die vorstehende Begründung wurde mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, __.__.____

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:

Melina Weichart

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ beschlossen.

Urmitz, __.__.____

Ortsgemeinde Urmitz

Norbert Bahl
Ortsbürgermeister