

Bebauungsplan

"Nördlich der Eisenbahnlinie II"



der Ortsgemeinde Urmitz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

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

**Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
und § 2 Abs. 2 BauGB**

Stand: Februar 2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Verbandsgemeinde: Weißenthurm

Gemarkung: Urmitz

Flur:

6 und 7

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung3

1.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.2	Verfahrensübersicht	4
1.3	Planerfordernis und Planungsanlass	5
1.4	Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	5
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
1.4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	6
1.4.3	Flächennutzungsplan	7
1.4.4	Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung	8
1.4.4.1	Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Alternativenprüfung	8
1.4.4.2	Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP	21
1.5	Fachplanungen	34
1.5.1	Schutzgebiete	34
1.5.2	Straßenplanungen	34
1.5.3	Ver- und Entsorgung des Gebietes	34
1.5.4	Denkmalschutz	34
1.5.5	Geologische Vorbelastungen	35
1.6	Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	35
1.6.1	Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	35
1.6.2	Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	35
1.6.3	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	35
1.7	Darlegung der Planinhalte	36
1.7.1	Städtebauliche Ziele	36
1.7.2	Geplante Art der Nutzung	36
1.7.3	Geplantes Maß der Nutzung, innere Erschließung und Aufteilung	38
1.7.4	Geplante Ver- und Entsorgung	38
1.7.5	Überbaubare Grundstücksflächen	39
1.7.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	39
1.7.7	Gestaltung	39
1.7.8	Landschaftsplanerische Festsetzungen	40
1.7.9	Hinweise	40
1.8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	40
1.8.1	Flächenbilanz	40
1.8.2	Maßnahmen zur Verwirklichung	40
1.8.3	Kostenschätzung	40

Verbandsgemeinde: Weißenthurm

Gemarkung: Urmitz

Flur:

6 und 7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)	3
Abbildung 2: Luftbild.....	4
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	6
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	6
Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm.....	8
Abbildung 6: Gewerbepark: Auszug aus Raum ⁺	12
Abbildung 7: Gewerbepark: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild	12
Abbildung 8: Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum ⁺	13
Abbildung 9: Am guten Mann und Kettig: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild.....	13
Abbildung 10: Weißenthurm: Auszug aus Raum ⁺	14
Abbildung 11: Weißenthurm: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild	14
Abbildung 12: Bassenheim: Auszug aus Raum ⁺	15
Abbildung 13: Bassenheim: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild.....	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2: gewerbliche Bauflächen Bestand	9
Tabelle 3: Innenpotentiale an gewerblichen Bauflächen.....	10

Anlagen

- Anlage 1: Bischoff & Partner: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Stand: Februar 2022
- Anlage 2: Bischoff & Partner: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Plan zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Stand: Februar 2022
- Anlage 3: Bischoff & Partner: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Faunistische Erfassungen, Stand: Februar 2022

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 knapp 13 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild
Rote Linie = Geltungsbereich des Bebauungsplans



(Eigene Darstellung, Maßstab ca. 1:6.000)
(Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltungen des Landes Rheinland-Pfalz (über Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm))

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches bleibt damit hinter den derzeit nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt genutzten Flächen zurück.

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	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans 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 auf die vorliegende Fassung per Beschluss des Ortsgemeinderates vom 17.02.2022 erweitert.

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:

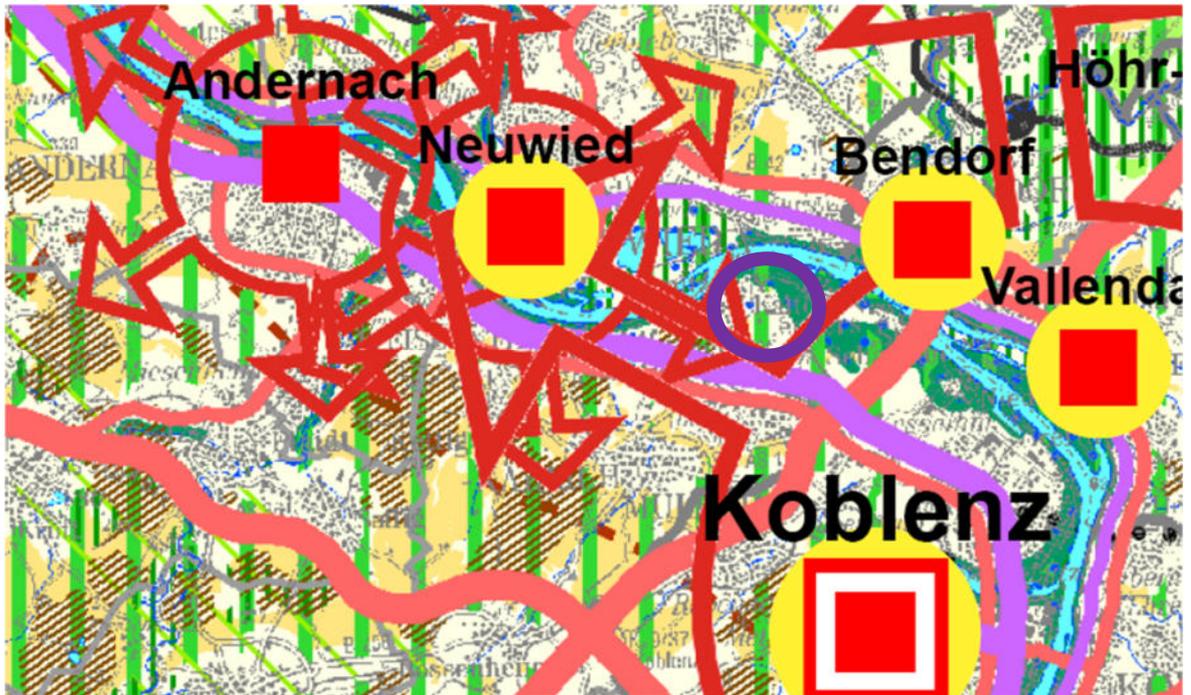
Die Ortsgemeinde Urmitz liegt innerhalb des mittelzentralen Verbunds kooperierender Zentren des Oberzentrums Koblenz und ist dem Mittelbereich des Oberzentrums zugeordnet. Sie befindet sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (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
- Schwerpunktraum
- 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.

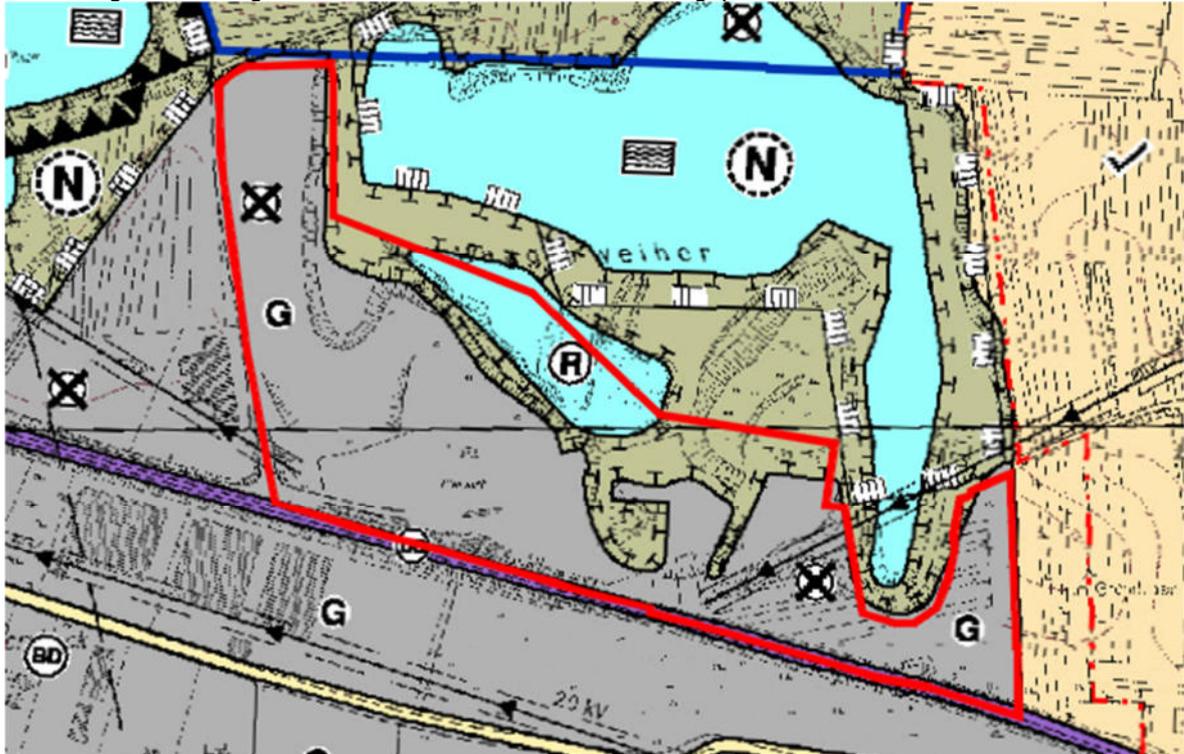
Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

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 Landesplanungsge-
setzt (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



(ohne Maßstab)

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 Flächenanspruchnahme 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
	BP „Am Guten Mann, Teil 1“		in BP „Am Guten Mann, Teil 2“ enthalten	
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

Von den 415,42 ha Bestandsfläche ist der Großteil 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-Plan	nicht blockiert	
Bassenheim	2	Am Gülser Weg	0,67	B-Plan	nicht blockiert	
Bassenheim	3	Am Autobahnkreuz	5,78	B-Plan	nicht blockiert	
Kettig	4	Im Hundel	0,35	B-Plan	nicht blockiert	
Kettig	5	Im Hundel	0,25	B-Plan	nicht blockiert	
Kettig	6	Im Hundel	0,20	B-Plan	nicht blockiert	
Kettig	7	Im Hundel	0,25	B-Plan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	8	Depot III, Carl-Benz-Straße	1,46	B-Plan	blockiert	Reservierung für angrenzenden Betrieb
Mülheim-Kärlich	9	Depot III, Carl-Benz-Straße	0,84	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	10	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,36	B-Plan	blockiert	Zufahrt Kindertagesstätte
Mülheim-Kärlich	11	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,54	B-Plan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	12	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,56	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	13	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,62	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	14	Depot III, Fraunhoferstraße	1,53	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	15	Gewerbepark I, Gebrüder-Pauken-Straße	0,95	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	16	Gewerbepark I, Gebrüder-Pauken-Straße	0,58	B-Plan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	17	Depot III, Fraunhofer-Straße	0,65	B-Plan	blockiert	
Mülheim-Kärlich	18	Gewerbepark I, Auf dem Hahnenberg	1,00	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	19	Wohnsiedlung Depot, Am Hohen Stein	0,47	B-Plan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	20	Gewerbepark I, Am Hohen Stein	0,84	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	21	Gewerbepark I, Kraywiesenweg	0,81	B-Plan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	22	Am Guten Mann	13,11	B-Plan	nicht blockiert	
Weißenthurm	23	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	1,35		blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Weißenthurm	24	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	0,32	B-Plan	blockiert	
Weißenthurm	25	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	0,47	B-Plan	nicht blockiert	
VG Gesamt			34,34			

Insgesamt finden sich innerhalb der Verbandsgemeinde noch ein Außenpotential an gewerblichen Bauflächen von 59,64 ha¹ und ein Innenpotential von 34,34 ha. **Von dem Innenpotential sind nur 15,44 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

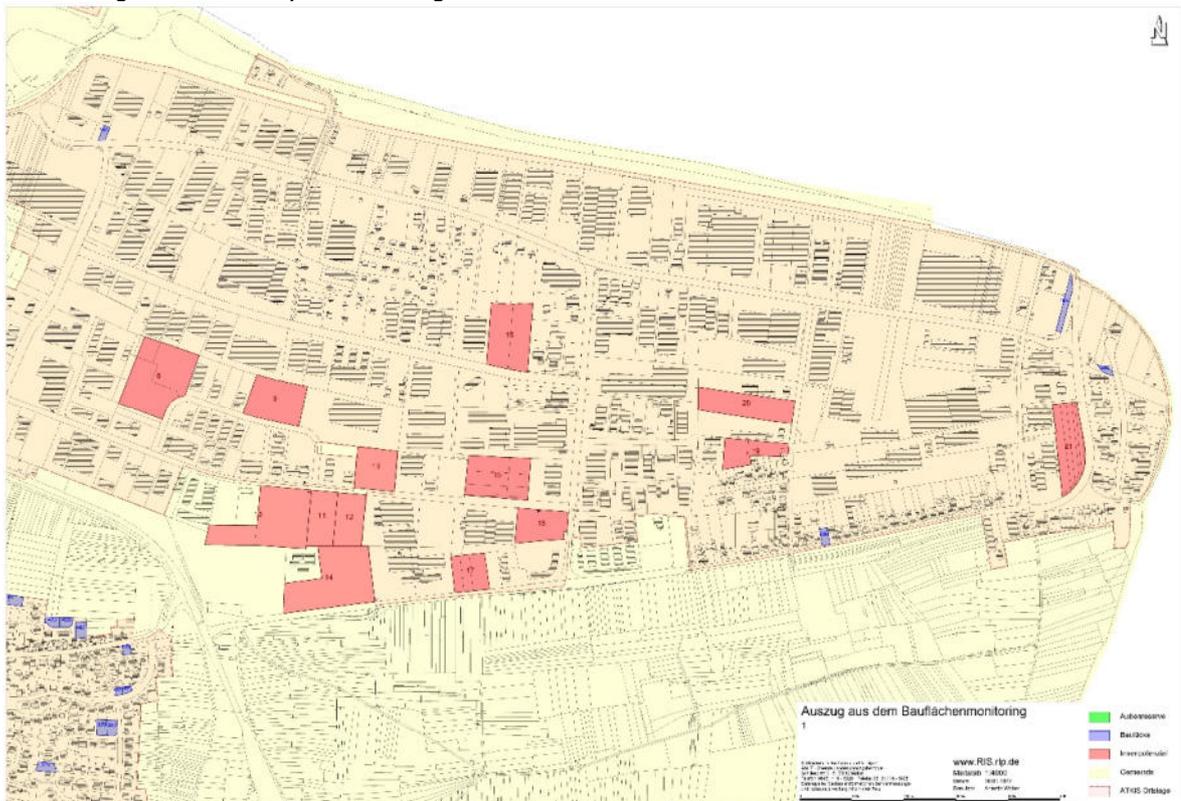
Potentiale nach Raum+

	Innenpotential (Baulücke < 2.000 qm)
	Baulücken
	Außenpotential

Export aus Raum +
letzter Aufruf 12.02.2021

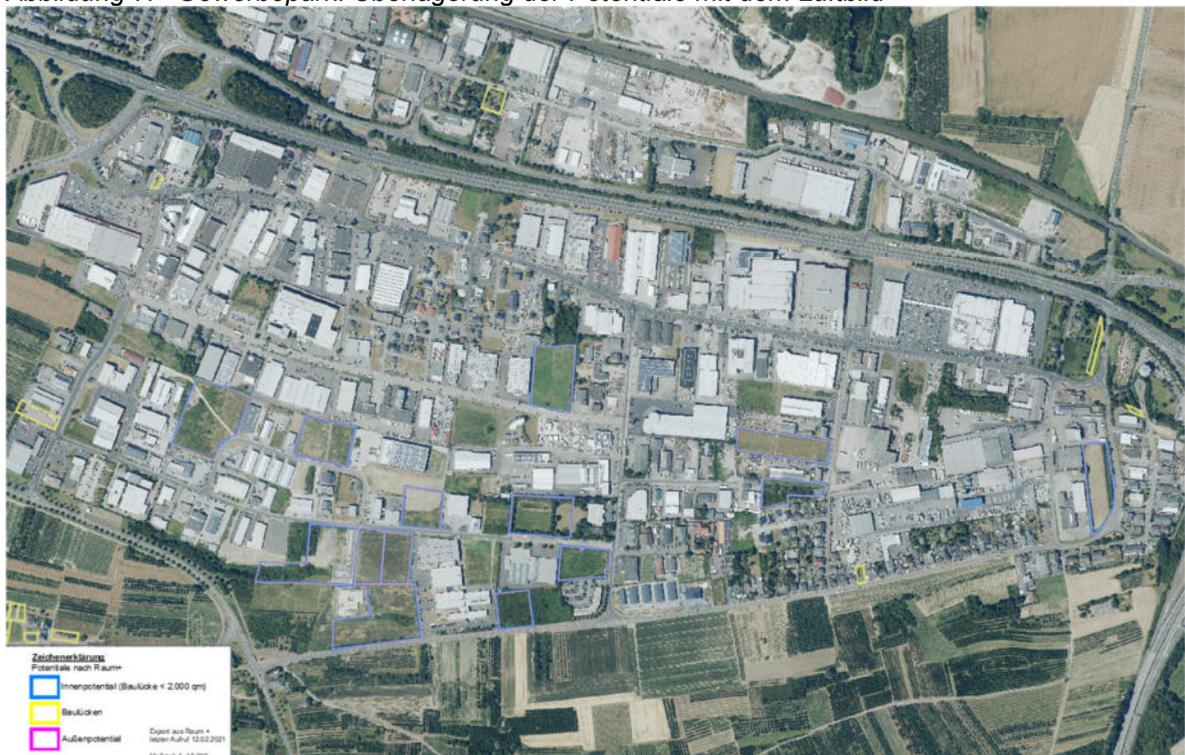
¹ Abweichende Größenangabe zu der Summe von 55,3 ha aus Tabelle 2, weil die Größenangaben in Raum+ nicht exakt sind.

Abbildung 6: Gewerbepark: Auszug aus Raum+



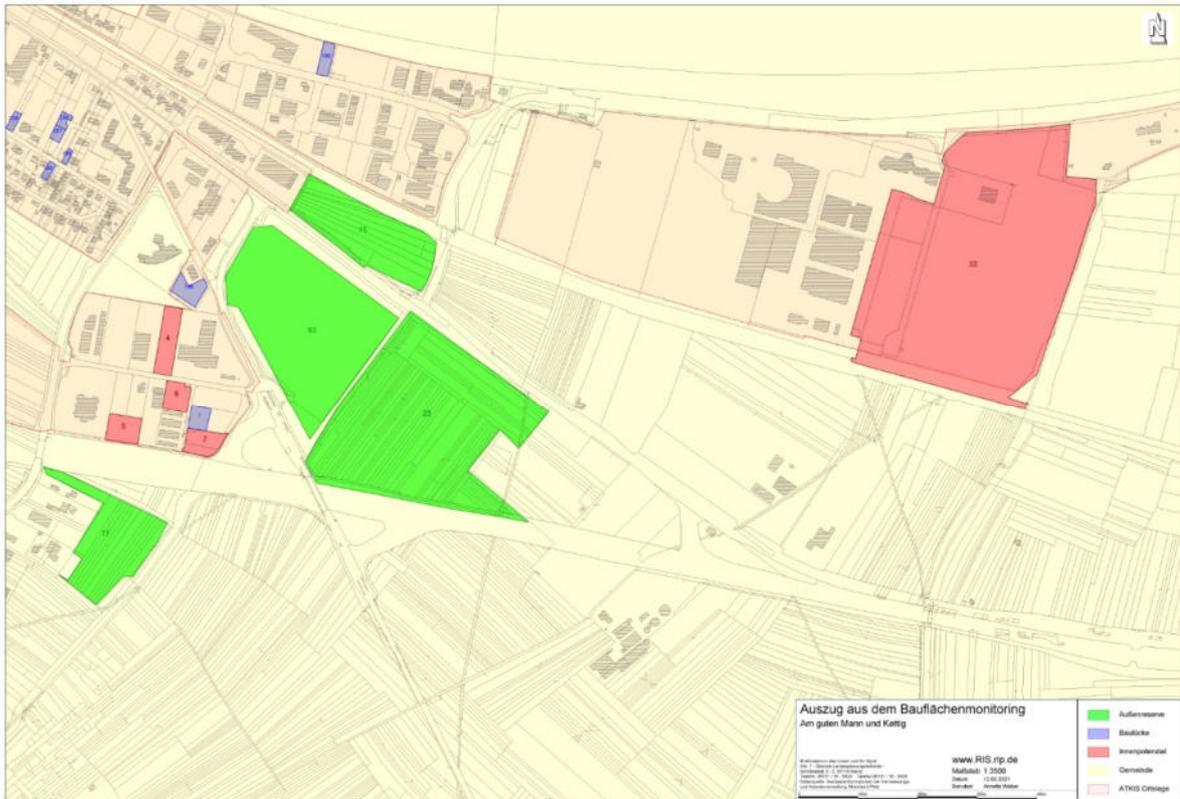
(ohne Maßstab)

Abbildung 7: Gewerbepark: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild



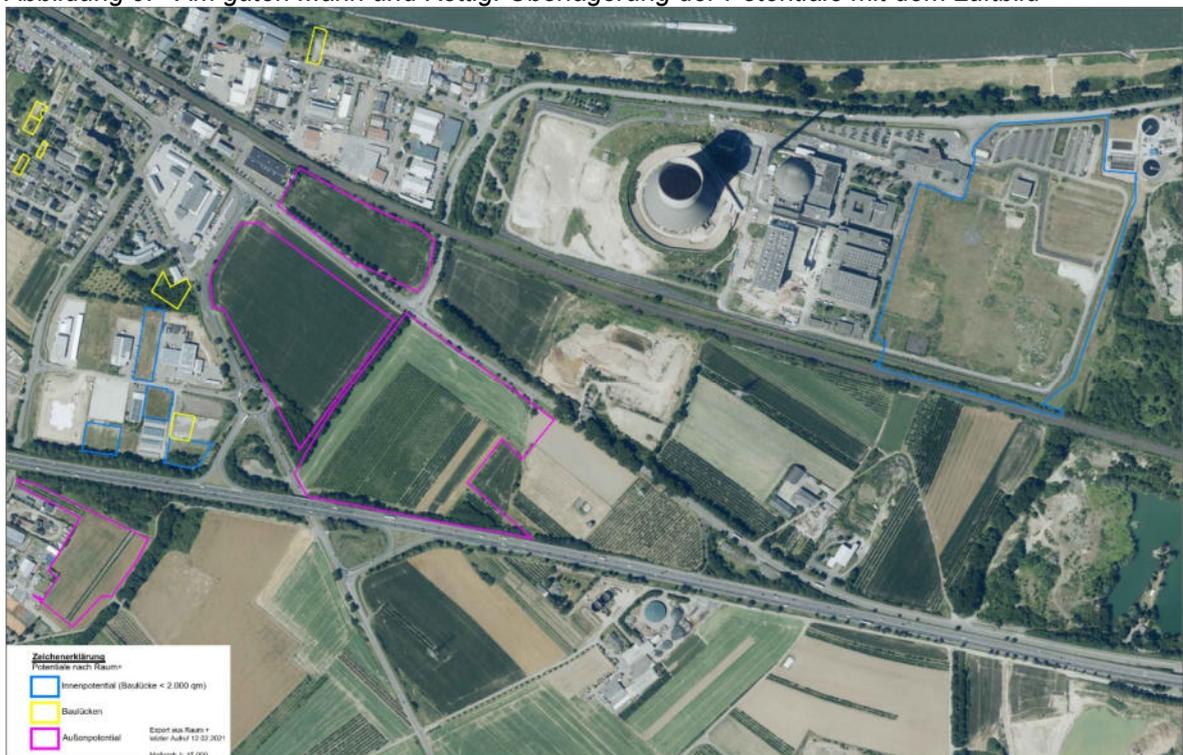
(Maßstab 1:15.000)

Abbildung 8: Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum+



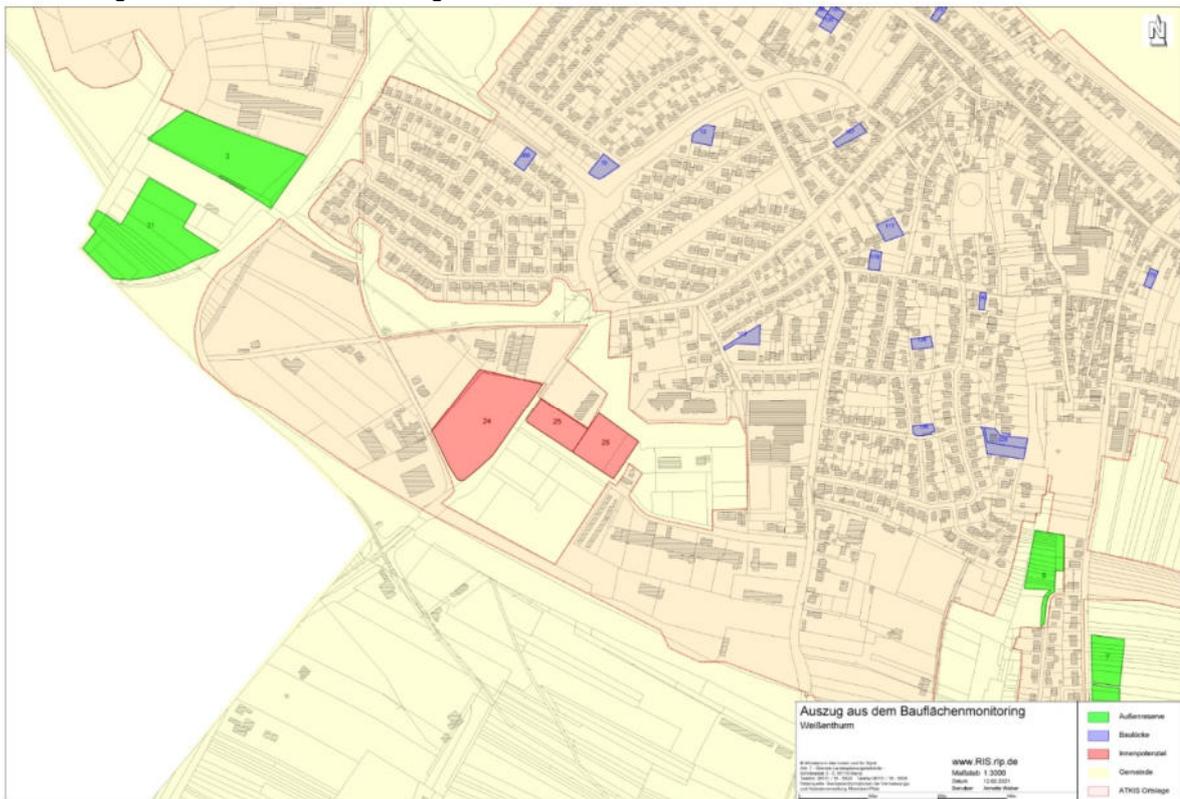
(ohne Maßstab)

Abbildung 9: Am guten Mann und Kettig: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild



(Maßstab 1:12.000)

Abbildung 10: Weißenthurm: Auszug aus Raum+



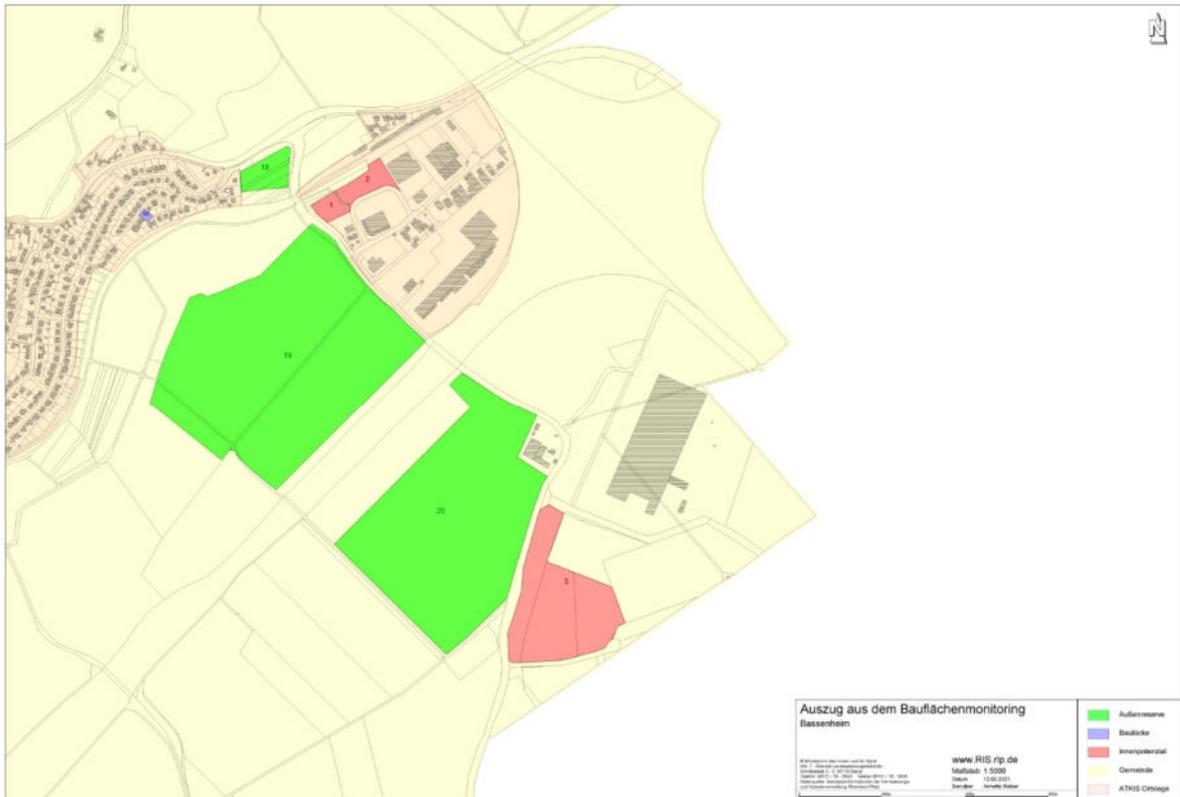
(ohne Maßstab)

Abbildung 11: Weißenthurm: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild



(Maßstab 1:12.000)

Abbildung 12: Bassenheim: Auszug aus Raum*



(ohne Maßstab)

Abbildung 13: Bassenheim: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild



(Maßstab 1:20.000)

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 15,44 ha. 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.

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“²*

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 2035.³

Im Weiteren wurden einzelne potenzielle Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.⁴

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	-

² WfG Mittelrhein: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz, Stand 07.12.2020, Seite 16

³ WfG Mittelrhein: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz, stand 07.12.2020, Seite 27

⁴ 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 Gewerbestandortes „Industriepark A 61“ zu dienen. Die Fläche nordwestlich der A 48 in Richtung Bassenheim Ortslage „Am Holzweg“ soll in einen „Lokalen Gewerbestandort“ abgestuft werden⁵. 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“⁶.

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 Verpackungstoffen. Die Bewertung ergibt folgendes: *„Der Suchraum Ochtendung eignet sich insbesondere durch die geringe Entfernung zu zwei Autobahnanschlussstellen. 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.“*⁷

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 einen „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

⁵ Ebenda, Seite 43, Abbildung 16

⁶ Ebenda, Seite 45, Tabelle 10 und Seite, Abbildung 17

⁷ 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.“⁸

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 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.

⁸ 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.“⁹*

Gewerbeflächenbedarf am konkreten Standort

Das Plangebiet ist durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägt. Derzeit werden an dem Standort Rohstoffe gewonnen und aufbereitet. Eine Produktion bzw. Weiterverarbeitung der Rohstoffe findet dabei nur in einem Teilbereich 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. Die erforderliche Vergrößerung der gewerblichen Baufläche beträgt somit nur etwa 3,1 ha, was an einem anderen Standort deutlich umfangreicher wäre.

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.

⁹ Ebenda, Anhang I: Bedarfs- und Marktanalyse (bulwiengesa AG), Seite 51

1.4.4.2 Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP

Das Plangebiet mit kleinen Teilbereichen liegt 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.

Abwägung:

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. Das Plangebiet wurde hinsichtlich seines Artenpotenzials bereits untersucht. Ein Bericht über die faunistischen Erfassungen ist als Anlage beigefügt. Ein Fachbeitrag Artenschutz mit zu treffenden Maßnahmen wird ebenso wie der Umweltbericht im weiteren Verfahren erstellt. Vernetzungsfunktionen werden darin dargelegt. Die Unterlagen werden Bestandteil der Planung. Vorschläge für einen lokalen Biotopverbund werden mit der Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplans erfolgen. Für diesen wurde im März 2021 die Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„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.“

Abwägung:

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. 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.

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 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. Daher ist die künftige Nutzung mit dem Ziel vereinbar. Zusätzlich werden im Rahmen des zu erstellenden 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 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. **Z 62 kann daher als beachtet gelten.**

„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 Mittelrheintal, 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:

Mit dem noch zu erstellenden Facheitrag Artenschutz 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.

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.

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.“

Abwägung:

Die Fläche ist bereits durch gewerbliche Nutzung vorbelastet. In der weiteren Planung sind auch die vorhandenen Altablagerungen zu beachten. Dabei ist laut dem Auszug aus dem Bodenschutzkataster die östliche Altablagerung altlastenverdächtig und die Westliche nicht.

Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Grundwasserschutz bzw. der Lage im Trinkwasserschutzgebiet Zone III werden die zuständigen Wasserbehörden am Verfahren beteiligt. Bei entsprechender Zustimmung ist der Grundsatz beachtet.

„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.“

Abwägung:

Die Planung wird das Grundwasser nicht gefährden. Da für das Plangebiet bei Fortschreiten der Planung ein Bodengutachten erstellt werden muss, kann die Überdeckung des Grundwassers miterfasst werden und somit der Nachweis geführt werden, dass keine Gefährdung besteht. Damit kann die Zieleinhaltung belegt werden.

„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:

Z 65 ist schärfer als G 66, siehe daher Abwägung zu Z 65.

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. Zudem wird das Forstamt Koblenz am Verfahren beteiligt. 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), der Anlage offenen Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen und ggf. weitere Maßnahmen 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 Talabwindsysteme 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.

Tiefere Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Es wird keine Wohnbaufläche, sondern eine gewerbliche Baufläche geplant. Der Grundsatz 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 Ruhezonen 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

Der Kurerholung und dem Gesundheitstourismus soll als besonders wichtigen Zweigen des Tourismus ein besonderer Rang eingeräumt werden. In den Kurorten soll die Kurerholung besonders beachtet werden.

Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung, für den Gesundheitstourismus und für die ortsgebundenen Heilmittel müssen geschützt werden.“

„G 103

In den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll auf die Belange der Erholung besondere Rücksicht genommen werden.

Begründung/Erläuterung:

Allen Gemeinden, die nach dem Kurorte-Gesetz eine Prädikatisierung erhalten haben, kommt eine besondere Bedeutung für die Erholung zu (s. Anhang).“

„G 104

In allen nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll durch die Bauleitplanung oder durch Ortssatzung die Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung sichergestellt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 102 und G 104:

Der Kur- und Erholungsbetrieb ist in der Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, dessen Leistungen unmittelbar auch anderen Wirtschaftszweigen wie Handel, Handwerk und Dienstleistungen zugutekommen. Der Kurbetrieb und die Erholung sollen bei den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden besonders berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für Kur- und Heilbäder. Neben der Sicherung der Kurfunktion durch quantitative Anpassung an den Bedarf ist vor allem auf eine Verbesserung des qualitativen Angebotes hinzuwirken. Die übrigen Nutzungen in den

Gemeinden sollen besonders sorgfältig auf die Kurfunktion bzw. auf die Erholungsfunktion abgestimmt werden. Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung und den Gesundheitstourismus sowie die ortsgebundenen Heilmittel bilden die wirtschaftliche Basis der Kurorte und Heilbäder. Die derzeit nach dem Kurortegesetz anerkannten Gemeinden sind im Anhang gekennzeichnet.“

„Z 105

Großflächige Freizeitwohngelegenheiten sind landschaftlich einzubinden und an die Ver- und Entsorgung anzuschließen. Alle Formen des Freizeitwohnens sind nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung zulässig.

Begründung/Erläuterung:

Eigengenutzte Freizeitwohnsitze sind nur ausnahmsweise und in nicht störenden Lagen vorzusehen. Die Ferienwohnungen und -häuser sollen nur im Zusammenhang mit der Ortslage und nur in solchen Gemeinden errichtet werden, die über eine leistungsfähige Abwasserbeseitigung verfügen. Wertvolle Landschaftsräume, Wälder, Naturschutzgebiete und bedeutsame Biotope sowie deren Umgebung, Uferbereiche und weithin einsehbare Flächen sind von jeglicher Art von Freizeitwohnsitzen freizuhalten. Eine große Anzahl von Freizeitwohnsitzen in einem Ort ist zu vermeiden. Für das Freizeitwohnen genießt der Ausbau bestehender Gebäude Vorrang vor einem Neubau. Die Ferienwohnmöglichkeiten in den Erholungsräumen sollen nicht nur für eine Eigennutzung vorgesehen, sondern auch anderen Erholungssuchenden angeboten werden.“

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

1.5 Fachplanungen

1.5.1 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung „Koblenz-Urmitz“ in Zone IIIA. 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 ist abzuschließen.

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.

Die Einhaltung dieser Vorgaben ist aus heutiger Sicht für das Plangebiet grundsätzlich möglich. Die genaue Ausarbeitung ist im Rahmen einer Fachplanung Entwässerung zu leisten, die parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt. Hierbei ist u.a. zu prüfen, inwieweit eine dezentrale oder zentrale Oberflächenwasserbewirtschaftung/Versickerung erfolgen kann/soll.

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

1.5.4 Denkmalschutz

Denkmäler liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

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.

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 eine gewerbliche Baufläche ohne schutzwürdige Nutzung geplant ist. Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Entsprechende Festsetzungen und Berechnungen werden bis zur Offenlage des Bebauungsplans erfolgen.

1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um aktuelle Abbauflächen und Absetzbecken. Ein Teil des Plangebiets ist mit Bäumen bestanden.

1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

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

¹⁰ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 19.01.2022

¹¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 19.01.2022

1.7 Darlegung der Planinhalte

1.7.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Möglichst große Ausnutzung des Plangebietes
 - ⇒ Nachhaltige Entwicklungsplanung
- 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, Vergnügungstätten, 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 potentiellen „**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:

Vorbemerkung:

Nach der frühzeitigen Beteiligung soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Die Ergebnisse werden ergänzt.

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 sogenannte „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 dem noch zu erstellenden Gutachten und die Belange 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 ist ein Vollgeschoss zulässig. Lediglich im Norden, wo die Instandhaltung/Produktion und auch Büros untergebracht werden sollen, sind zwei Vollgeschosse zulässig. 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 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 für den Vorentwurf auf das vorhandene Gelände bezogen. Für die Entwurfsfassung für die Offenlage des Bebauungsplans soll die Gebäudehöhe, auf der Grundlage einer örtlichen topografischen Aufnahme, auf NHN bezogen werden. 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 (z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Silotürme, Gär- und Lagerbehälter, Werbeanlagen, die auf diesen baulichen Anlagen aufgebracht sind) etc. ist die Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen auf bis zu 20 m bzw. 30 m erlaubt.

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. Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Ein Bodengutachten mit Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ebenfalls noch

zu erstellen. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden in den Bebauungsplanentwurf für die Offenlage einfließen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Medien soll über Erweiterungen des jeweiligen Bestandsnetzes erfolgen.

Angaben zur Löschwasserversorgung liegen zurzeit nicht vor, so dass für den Vorentwurf von dem für das Industriegebiet ungünstigsten Fall, d.h. nur 13,4 l/s über 2 Stunden bzw. 48,24 m³/h aus dem Trinkwassernetz ausgegangen wird. Daher sind die Maße der baulichen Nutzung auch mit einer GFZ von 0,7 und maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Eine zusätzliche Löschwasserversorgung ist ggfls. über den angrenzenden See möglich. Auch dies gilt es bis zur Offenlage des Bebauungsplans zu klären.

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 Norden ragt die überbaubare Fläche bis an den Rand des Plangebietes. Die Baugrenzen halten im übrigen Plangebiet zwischen 3 m und 5 m zum Geltungsbereich Abstand. Zum Bubenheimer Weg wird ein Abstand von 4 m gehalten, nach Süden zum Großteil von 3 m und teilweise von 5 m.

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.

1.7.7 Gestaltung

Da im Industriegebiet Baukörper mit unterschiedlichen Anforderungen errichtet werden sollen, werden nur essentielle 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 wurden bereits für den Vorentwurf 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.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt 129.616 m² und wird vollumfänglich als Industriegebiet festgesetzt.

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.

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.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, __.__.____

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ beschlossen.

Urmitz, __.__.____

Ortsgemeinde Urmitz

Norbert Bahl

Ortsbürgermeister