

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nördlich der Eisenbahnlinie"



der Ortsgemeinde Urmitz

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Ortsgemeinde: Urmitz
Gemarkung: Urmitz
Flur: 6, 9, 10 und 11

Satzungsausfertigung

Stand: August 2016

DR. SPRENGNETTER UND PARTNER GBR

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@sprenghetter-ingenieure.de
Internet: www.sprenghetter-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	1
1.2 Verfahrensübersicht	3
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass, Alternativen	3
1.4 Planungs- und Standortalternativen	4
1.4.1 Urmitz, „In den Mittelweiden“	4
1.4.2 Urmitz, „Am Herzchen“ und „Rudolf-Diesel-Straße“	5
1.4.3 Mülheim-Kärlich, „Gewerbepark“	6
1.4.4 Mülheim-Kärlich, „Am guten Mann“	7
1.4.5 Mülheim-Kärlich, „An den 6 Nußbäumen“	8
1.4.6 Kettig, „m Hundel“ und „Am goldenen Morgen“	8
1.4.7 Weißenthurm, „Zwischen Hauptstraße und Kolpingstraße“	9
1.4.8 Weißenthurm, „Flächen zwischen der B 9 und der Ortslage“ und „Stierweg“	10
1.4.9 Weißenthurm, „Hafenstraße“	11
1.4.10 Weißenthurm, „Hauptstraße - Raiffeisenbrücke“	12
1.4.11 Bassenheim, „An der A 48“	13
1.4.12 Alternativenprüfung	14
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	16
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	16
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	17
1.5.3 Flächennutzungsplan	19
1.5.4 Angrenzendes Planrecht	20
1.5.5 Schutzgebiete	21
1.5.6 Straßenplanungen	21
1.5.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes	22
1.5.8 Gashochdruckleitung und 20-kV-Stromfreileitungen	22
1.5.9 Geologische Vorbelastungen	22
1.5.10 Bahnanlagen	22
1.5.11 Denkmalschutz	22
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	23
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	23
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	23
1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	23
1.7 Darlegung der Planinhalte	24
1.7.1 Städtebauliche Planungsziele	24
1.7.2 Geplante Art der Nutzung	24
1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlagen	25
1.7.4 Geplante innere Aufteilung	25
1.7.5 Bauweise	25
1.7.6 Überbaubare Grundstücksflächen	25
1.7.7 Gestaltung	25
1.7.8 Geplante verkehrlich Erschließung	25
1.7.9 Geplante Ver- und Entsorgung	26
1.7.10 Vorhandene Versorgungsleitungen	27
1.7.11 Abschnittsweise Erschließung	28
1.7.12 Landschaftsplanerische Festsetzungen	28
1.7.13 Hinweise	29
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	30
1.8.1 Flächenbilanz	30
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	30
1.8.3 Kostenschätzung	30

2 Umweltbericht	31
2.1 Einleitung	31
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	32
2.1.2 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	34
2.1.3 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	36
2.1.4 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	36
2.1.5 Planungsalternativen	38
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen.....	38
2.2.1 Schutzgut Mensch	38
2.2.2 Schutzgut Arten und Biotop	39
2.2.3 Schutzgut Boden.....	43
2.2.4 Schutzgut Wasser.....	44
2.2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	44
2.2.6 Schutzgut Landschaft	45
2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
2.2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
2.2.9 Vorhabenbedingte Umweltauswirkungen	49
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	50
2.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	50
2.3.1.1 Allgemeine Zielsetzungen.....	50
2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Umweltverträglichkeit).....	51
2.3.2.1 Gebietsspezifische Zielsetzungen	52
2.3.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Umweltauswirkungen).....	53
2.3.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	54
2.3.5 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	54
2.4 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	57
2.4.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	57
2.4.2 Schutzgut Boden.....	57
2.4.3 Schutzgut Wasser.....	57
2.4.4 Schutzgut Klima und Luft.....	58
2.4.5 Schutzgut Landschaft	58
2.4.6 Schutzgut Mensch	58
2.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	58
2.5 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen	59
2.6 Bilanzierung des Eingriffs	63
2.7 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung	65
2.7.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	65
2.7.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	67
2.7.2.1 Externe Ausgleichsfläche Urmitz, nördlich des Plangebietes.....	67
2.7.2.2 Externe Ausgleichsfläche Thürer Wiesen.....	67
2.7.3 Allgemeine Hinweise.....	68
2.8 Zusätzliche Angaben	68
2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden	68
2.8.1.1 Artenschutzrechtlicher Beitrag	68
2.8.1.2 Natura 2000-Vorprüfung:	68
2.8.1.3 Faunistische Untersuchung	69
2.8.1.4 Fachgutachten	69
2.8.1.5 Schwierigkeiten bei der Erhebung	69
2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	69
2.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	69
3 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB	72

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:5.000)	2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV	16
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	17
Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf 2014 des RROP Mittelrhein-Westerwald.....	18
Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	19
Abbildung 7: angrenzendes Planrecht	20
Abbildung 8: Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	30
Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	35
Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	36
Tabelle 5: Biotoptypen des Plangebietes	40
Tabelle 6: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	48
Tabelle 7: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	49
Tabelle 8: voraussichtliche Umweltauswirkungen.....	56
Tabelle 9: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen.....	60
Tabelle 10: Eingriffsbilanzierung	64

Anlagen:

- Bestandsplan Biotoptypen, Stand Oktober 2015
- Formblatt Ökokonto der Stiftung Natur und Umwelt in Mayen, Thürer Wiesen, Stand 01.06.2016
- Ökokonto Thürer Wiesen, Bestand, Stand 09.05.2016
- Ökokonto Thürer Wiesen. Maßnahmen, Stand 09.05.2016
- Ökokonto Thürer Wiesen, Abbuchungen, Stand 01.06.2016
- Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus
 - Lageplan
 - Schnitte
 - Ansichten
 - Erschließungsplan
 - Betriebsbeschreibung
- Dr. Kübler GmbH, Institut für Umweltplanung: Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Nördlich der Eisenbahnlinie“, Ortsgemeinde Urmitz, Stand Mai 2016
- VERTEC, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik: Verkehrsplanerische Stellungnahme, Anbindung der Firma KANN GmbH & Co.KG an die L 126 in der Ortsgemeinde Urmitz/Rhein, Stand Juli 2015
- MUUT, Meß- und Umwelttechnik GmbH, Prognose der Schallimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung für das KANN-Gelände „nördlich der Bahn“ in Urmitz, Stand 13.05.2016
- Dr. Sprengnetter und Partner GbR: Erschließung Industriegebiet „Nördlich der Bahnlinie“ in der Ortsgemeinde Urmitz, Entwässerungsplanung, Stand August 2016
- GUG, Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH: Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht) für die Errichtung einer Produktionshalle auf dem Betriebsgelände in Urmitz, Stand 22.03.2016

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

1.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Brachland mit einem Gehölzstreifen und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche, im Nordosten durch ein Abgrabungsgewässer, im Osten durch Betriebs-/Lagerfläche (Fa. Rotec) und den Bubenheimer Weg, im Süden durch einen Weg und die Bahnlinie Koblenz-Köln und im Westen durch die in einem Einschnitt liegende Landesstraße L 126.

Die Fläche des Plangebietes umfasst 12,83 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 (Maßstab ca. 1:5.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage von Orthofotos, zur Verfügung gestellt von der Verbandsgemeinde Weißenthurm)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss	09.07.2015	
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	22.09.2015	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	26.02.2016	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	01.03.2016	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	07.03.2016	11.03.2016
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Beschluss zur Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	02.06.2016	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	08.06.2016	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	07.06.2016	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	15.06.2016	14.07.2016
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	04.08.2016	
Satzungsbeschluss	04.08.2016	
Ausfertigung	05.08.2016	
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans durch Bekanntmachung am	13.09.2016	

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass, Alternativen

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seiner Sitzung am 09.07.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Nördlich der Eisenbahnlinie“ aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Fa. KANN, die bereits in der Nachbargemeinde ein Werk betreibt und innerhalb der Verbandsgemeinde, wie auch in Urmitz in mehreren Gebieten Rohstoffabbau betreibt, auf der abgegrenzten Fläche ein Betonwerk zu errichten.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Im Zuge des Planverfahrens konkretisierten sich die Planungsabsichten der Fa. KANN, so dass das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden konnte.

Die zunächst erforderliche Flexibilität, die nur ein Angebotsbebauungsplan bieten kann, ist nach Konkretisierung der Werksplanung nicht mehr in dem Maße erforderlich, wie bei Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Zudem hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Ortsgemeinde folgende Vorteile:

- Die Planung ist an den Vorhabenträger gebunden, ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

- Die Besiedelung der Industriegebietsflächen ist deshalb nicht durch ggfls. unerwünschte Betriebe möglich.
- Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vorhabenplan, der in den Grundzügen das geplante Bauvorhaben wiedergibt.
- Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Erschließungsplan, der die äußere Erschließung wiedergibt. Es ist kein Ausbau einer öffentlichen Erschließung für jedermann erforderlich.
- Die Umsetzung des Baus kann über einen Durchführungsvertrag geregelt werden.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ebenfalls über den Durchführungsvertrag geregelt werden.

1.4 Planungs- und Standortalternativen

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

1.4.1 Urmitz, „In den Mittelweiden“

Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:10.000:



Die gewerbliche Baufläche war schon im Jahr 2000 überwiegend bebaut, mittlerweile gibt es nur noch Restgrundstücke mit weniger als 5.000 qm zusammenhängender Fläche.

1.4.2 Urmitz, „Am Herzchen“ und „Rudolf-Diesel-Straße“

Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:10.000:

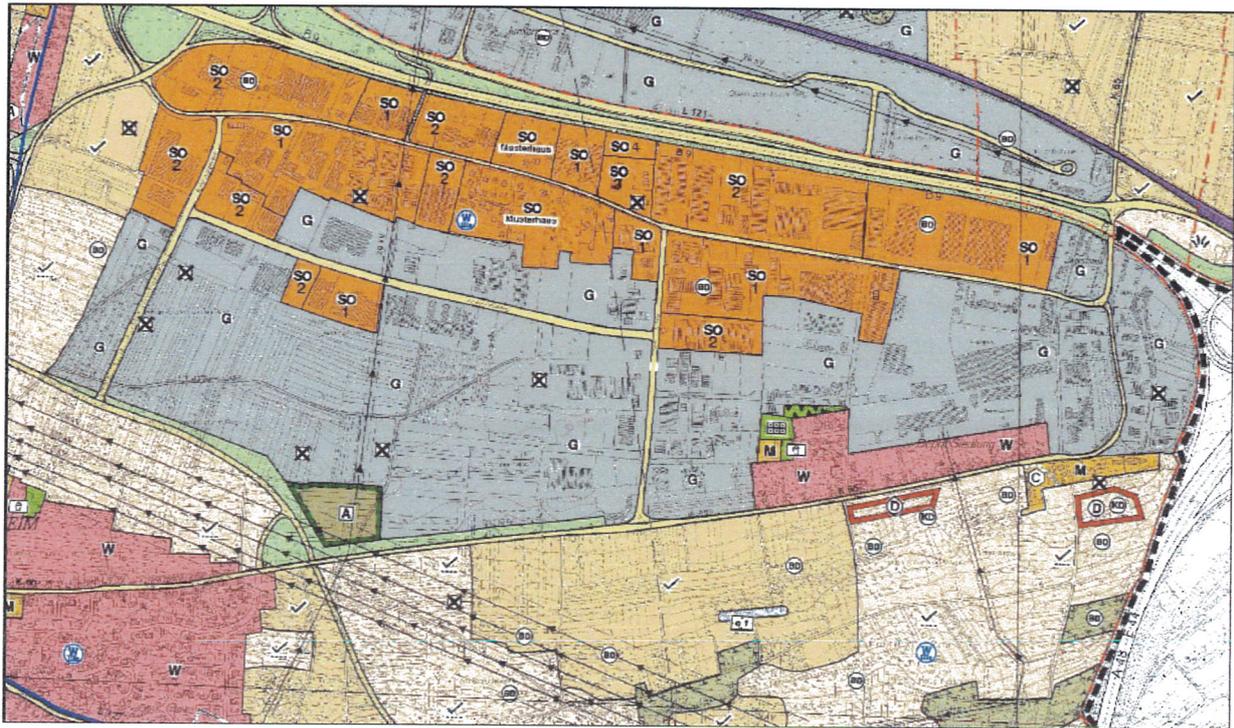


Bei der Fläche „Am Herzchen“ (nördlich der Bahnlinie, östlich des Bubenheimer Weges) handelt es sich um eine in Nutzung befindliche Abbaufäche und Betriebsfläche.

Das Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße ist weitgehend bebaut, es sind nur noch Restgrundstücke bis ca. 28.000 qm zusammenhängend unbebaut.

1.4.3 Mülheim-Kärlich, „Gewerbepark“

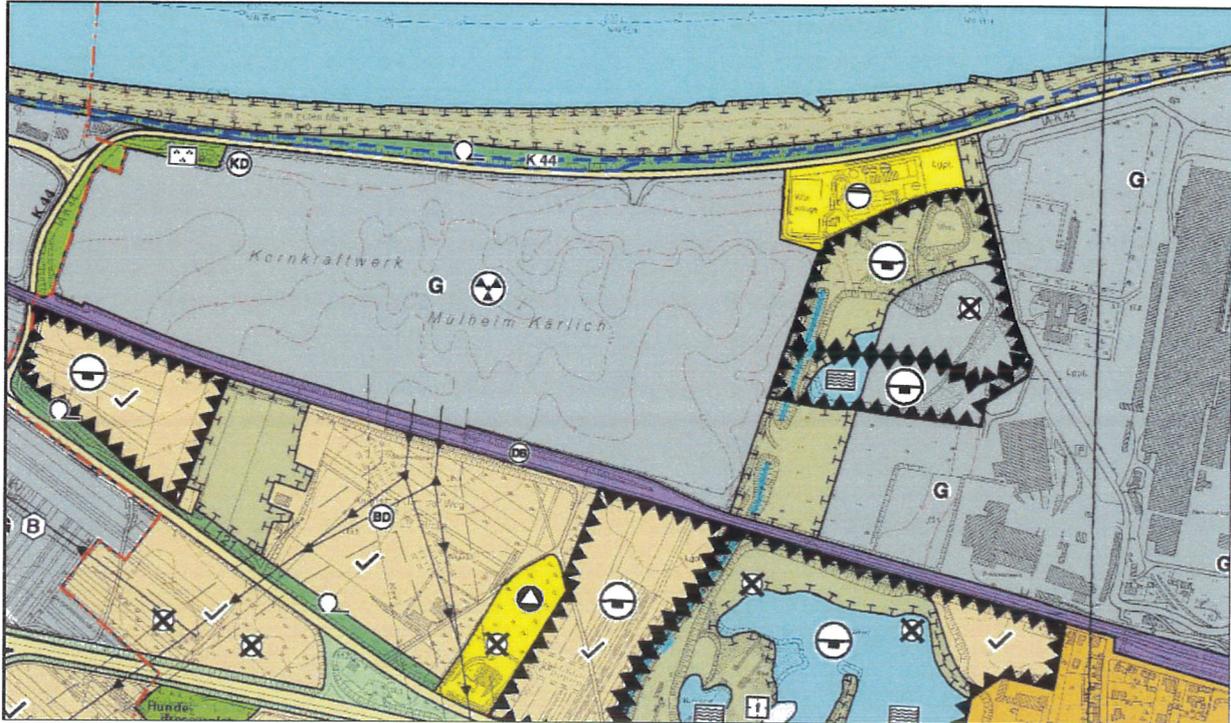
Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:10.000:



Das Gebiet ist überwiegend bebaut, es ist noch eine Fläche im Süden in einer Größenordnung von ca. 8 ha zusammenhängend frei und mittig des Gewerbeparks eine Fläche von ca. 3,6 ha.

1.4.4 Mülheim-Kärlich, „Am guten Mann“

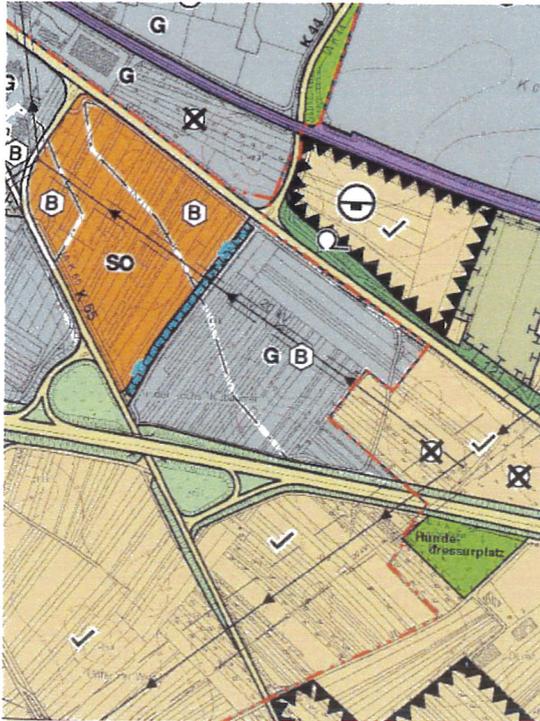
Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:15.000:



Es handelt sich um die Fläche eines ehemaligen Kernkraftwerkes, die im Eigentum der RWE Power AG steht, es sind vor Ansiedlungsmöglichkeit noch umfangreiche und lang andauernde Arbeiten zur Baureifmachung erforderlich. Das östlich angrenzende Gebiet Rheinau ist komplett bebaut.

1.4.5 Mülheim-Kärlich, „An den 6 Nußbäumen“

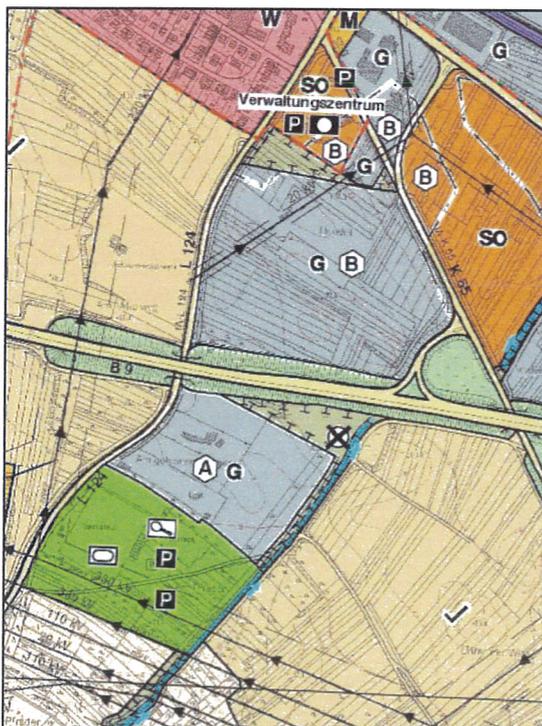
Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:10.000:



Das Gebiet ist nicht erschlossen und besteht aus kleinteiligen schmalen Grundstücken. Die Größe beträgt ca. 7,3 ha.

1.4.6 Kettig, „m Hundel“ und „Am goldenen Morgen“

Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:10.000

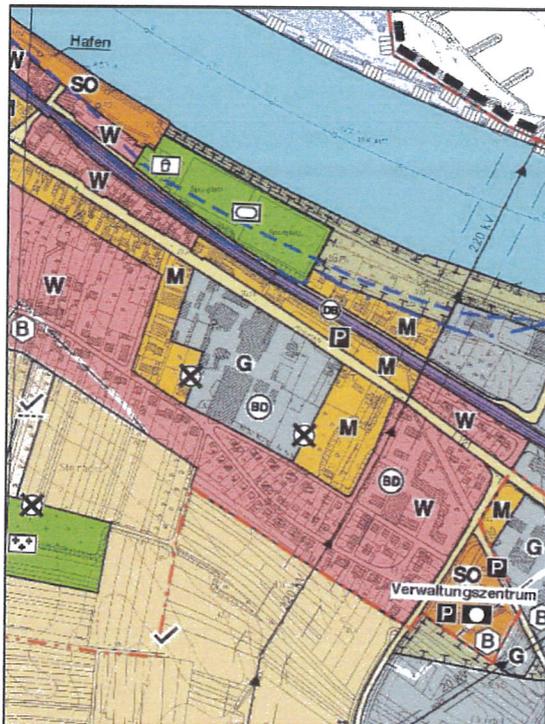


Die im Westen des Gebietes „Im Hundel“ (nördlich der B 9) liegenden Flächen wurden vor kurzem veräußert und stehen nicht mehr zur Verfügung. Es sind noch zwei Grundstücke mit einer Größe von 0,65 bzw. 0,57 ha frei.

Die Fläche „Am goldenen Morgen“ (südlich der B 9) ist ebenfalls weitgehend bebaut. Der östliche unbebaute Teil ist nicht erschlossen, besteht aus einer Vielzahl an schmalen Grundstücken und seine Größe beträgt ca. 1,7 ha.

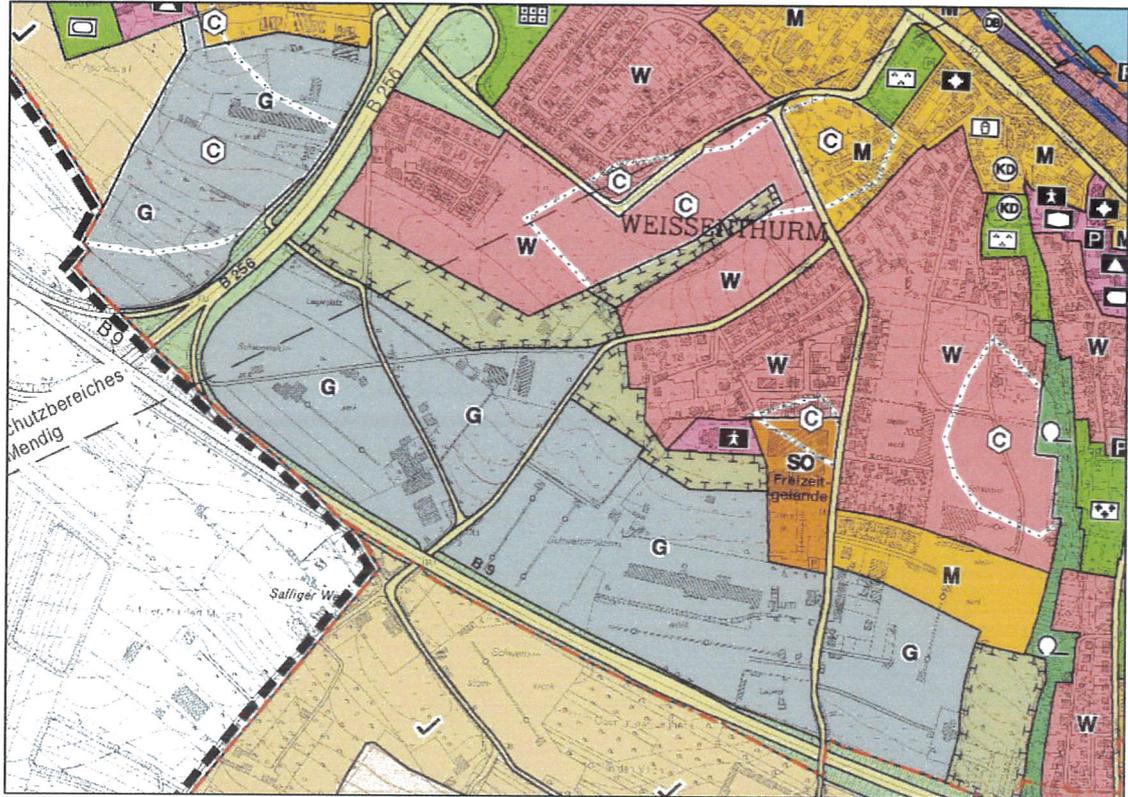
1.4.7 Weißenthurm, „Zwischen Hauptstraße und Kolpingstraße“

Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:10.000



Das Gebiet ist komplett bebaut. Südlich grenzt die Wohnbebauung der Kolpingstraße unmittelbar an.

1.4.8 Weißenthurm, „Flächen zwischen der B 9 und der Ortslage“ und „Stierweg“
Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:10.000



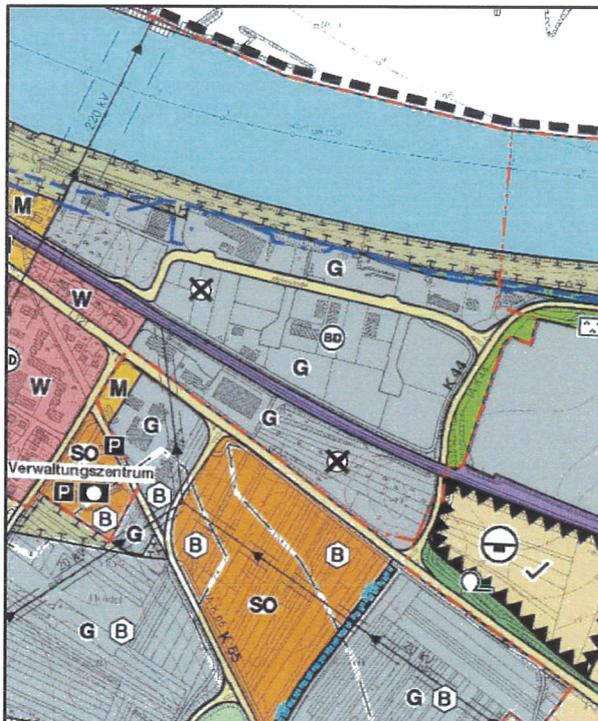
Es handelt sich teilweise um genutzte und teilweise um aufgegebene Gewerbegrundstücke, Abbauflächen oder Brachflächen. Für den östlich der Rosenstraße liegenden Teil, d.h. dem Bereich, der nicht mehr aktiv gewerblich genutzt wird, wurde am 16.03.2016 seitens des Verbandsgemeinderates der Beschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, damit diese Flächen, aufgrund ihrer Nähe zur Ortslage, einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden können.

Die Flächen westlich der Rosenstraße und südlich der Bürgermeister Hubaleck-Straße sind noch in Nutzung.

Die Flächen westlich der B 256 (Stierweg) sind teilweise genutzt, die freien bzw. minder genutzten Flächen verfügen über eine Größenordnung von ca. 4 ha.

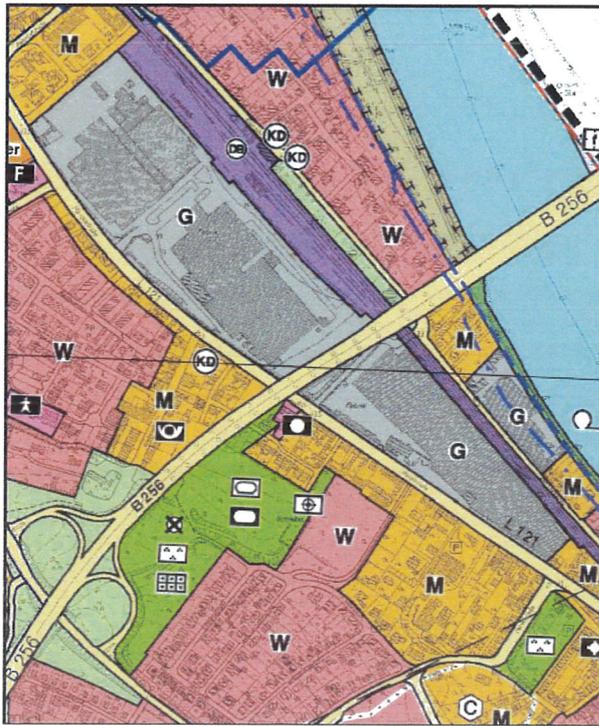
1.4.9 Weißenthurm, „Hafenstraße“

Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:10.000



Das Gebiet, das zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung noch über frei Grundstücke verfügte, ist mittlerweile komplett bebaut.

1.4.10 Weißenthurm, „Hauptstraße - Raiffeisenbrücke“



Das Gelände unter der Raiffeisenbrücke wird von einer Firma komplett genutzt.

1.4.11 Bassenheim, „An der A 48“

Auszug FNP 2000 und Orthofoto, Maßstab ca. 1:12.500





Um das Autobahnkreuz A 48 / A 61 liegen noch nicht baulich genutzte gewerbliche Flächen. Die nordwestlich der A 48 beträgt ca. 22 ha und die Fläche südöstlich der A 48 ca. 21 ha.

1.4.12 Alternativenprüfung

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Damit nicht alle Flächen voll umfänglich hinsichtlich ihrer Eignung geprüft werden müssen, wird zunächst eine Vorauswahl anhand der erforderlichen Flächengröße vorgenommen. Zur Errichtung eines neuen Werkes zur Produktion von Betonwerkstoffen wird zur schnellstmöglichen Bebauung eine Fläche von ca. 6 ha benötigt. Für Erweiterungsoptionen und als Lagerfläche ist eine zusätzliche Fläche von ca. 5 bis 6 ha erforderlich.

Wie sich aus obiger Darstellung ergibt, sind die gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm

- bereits zum Großteil bebaut oder
- die freien Flächen innerhalb bestehenden Gewerbegebiete zu klein

Daher fallen die Flächen

1. Urmitz, „In den Mittelweiden“ (bebaut)
2. Urmitz, „Am Herzchen“ und „Rudolf-Diesel-Straße“ (genutzt und bebaut)

3. Mülheim-Kärlich, „Gewerbepark“ (größtenteils bebaut, freie zusammenhängende Flächen zu klein)
 5. Mülheim-Kärlich, „An den 6 Nußbäumen“ (unbebaut, aber Flächengröße nur ca. 7,3 ha)
 6. Kettig, „Im Hundel“ und „Am goldenen Morgen“ (bebaut und unbebaute Restgrundstücke zu klein)
 7. Weißenthurm, „Zwischen Hauptstraße und Kolpingstraße“ (bebaut und zu klein)
 8. Weißenthurm, „Flächen zwischen der B 9 und der Ortslage“ und „Stierweg“ (größtenteils bebaut, freie zusammenhängende Flächen zu klein)
 9. Weißenthurm, „Hafenstraße“ (bebaut)
 10. Weißenthurm, „Hauptstraße – Raiffeisenbrücke“ (bebaut)
- von vorneherein aus einer tiefergehenden Alternativenprüfung heraus.

Es verbleiben noch folgende Flächen, die der näheren Betrachtung bedürfen:

4. Mülheim-Kärlich, Am guten Mann
11. Bassenheim, am Autobahnkreuz A 48 / A 61

Zwingende Voraussetzung für die Produktionsstätte sind weiterhin folgende Aspekte:

- Möglichkeit von Emissionen
- Möglichkeit der Eigenwasserversorgung mit Brauchwasser für Produktionszwecke
- Schnellstmögliche Bebaubarkeit

Die Fläche in Mülheim-Kärlich, Am guten Mann wäre hinsichtlich ihrer Größe und der Emissionskontingentierung geeignet. Hier stehen aber die noch vorhandenen Bauwerke und der Zeitraum bis zur Nutzbarkeit nach Baureifmachung einer kurzfristigen Errichtung der Betriebsstätte entgegen.

Die Flächen am Autobahnkreuz sind im Grundsatz auch geeignet. Hier sprechen allerdings zwei Faktoren eher für die Fläche „Nördlich der Eisenbahnlinie“.

Es ist bereits ein Brunnen für eine potentielle Eigenwasserversorgung vorhanden. Das Grundwasserdargebot ist grundsätzlich vorhanden. Inwiefern diese Möglichkeit auf der Höhenlage besteht, bedürfte einer umfänglichen Untersuchung.

Die Entfernung zu den übrigen Werken der Fa. KANN ist wesentlich größer, Synergieeffekte können deshalb weniger genutzt werden.

Letztendlich hat sich die Fläche „Nördlich der Eisenbahnlinie“ als die geeignetste herausgestellt.

1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

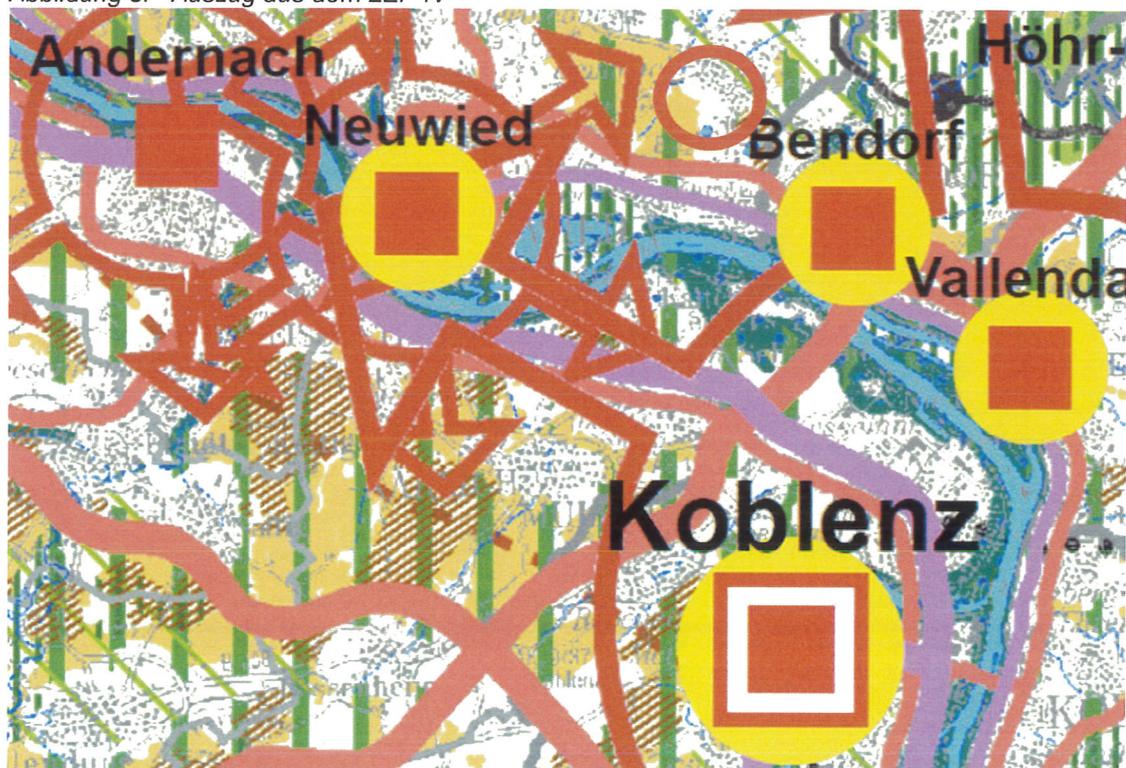
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des mittelzentralen Verbundes kooperierender Zentren des Oberzentrums Koblenz und in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in <= 30 Pkw-Minuten).

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 außerhalb eines Raumes mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis. Die Umgebung des Plangebietes ist teilweise von einem Bereich für großräumig bedeutsamen Freiraumschutz überdeckt.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet mit der Kennzeichnungen „Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet“ überlagert. Diesbezüglich hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz keine Bedenken erhoben. Hier ist zu berücksichtigen, dass sich die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes seit Verbindlichkeit des RROP 2006, geändert hat.

Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Das Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz grenzt nach Verkleinerung des Kerngeltungsbereichs des Bebauungsplans zwischen den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligungen und der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nur noch an den Bebauungsplan an, überlagert ihn aber nicht.

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP 2006 enthalten:

- Lage der Gemeinde im hochverdichteten Raum (Strukturraumtyp I) und vorwiegend ökologischem Sanierungsraum
- Urmitz liegt innerhalb des Mittelbereichs Koblenz und des Nahbereichs des Grundzentrums Weißenthurm mit Grundzentrum im Ergänzungsnetz Mülheim-Kärlich
- Urmitz ist die besondere Funktionen Gewerbe zugewiesen

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald befindet sich in der Fortschreibung. Die 2. Anhörung und Beteiligung fand bis vor kurzem statt. Im Entwurf 2014 findet sich folgende Darstellung:

Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf 2014 des RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP-E/2014 wird das Plangebiet nun teilweise am nordöstlichen Rand mit der Kennzeichnung „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ überlagert. Das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund grenzt nach Verkleinerung des Kerngeltungsbereichs des Bebauungsplans zwischen den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligungen und der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nur noch an den Bebauungsplan an, überlagert ihn aber nicht.

Das Plangebiet selbst ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

Urmitz liegt innerhalb des Grundzentralen Verbundes mit den verpflichtend kooperierenden Grundzentren Weißenthurm und Mülheim-Kärlich.

Urmitz ist keine besondere Funktion zugewiesen.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

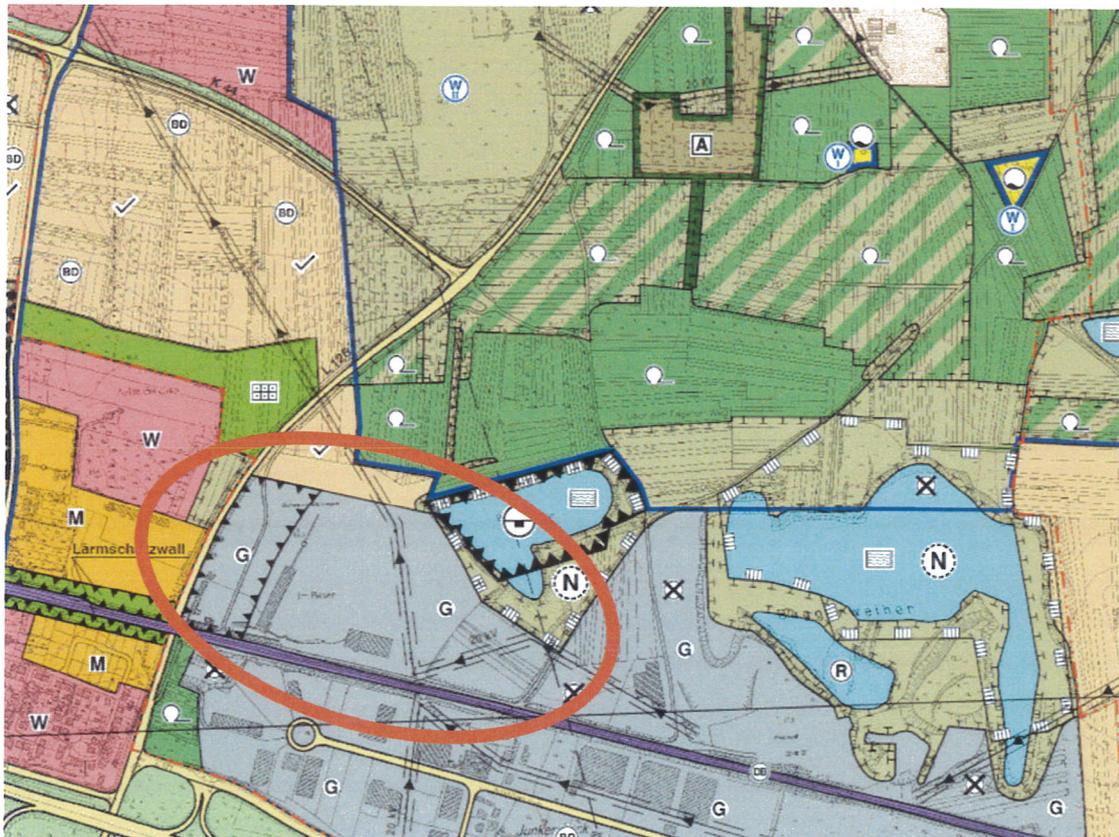
Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt den Großteil des in Rede stehenden Bereiches als „gewerbliche Baufläche“ dar. Im Norden grenzt an das Plangebiet auf eine landwirtschaftliche Vorrangfläche (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche. Die Wirtschaftswege sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Diese Art der Nicht-Darstellung findet sich in dem kompletten Planwerk. Gemeindestraßen, ohne überörtliche Funktion sind in dem Flächennutzungsplan ebenfalls nicht dargestellt, sondern nur Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsflächen. Es werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt, sondern lediglich die vorhandenen Wirtschaftswege nachrichtlich aufgenommen. Der zu verlegende und somit neue Wirtschaftsweg liegt innerhalb der gewerblichen Baufläche des Flächennutzungsplans.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(ohne Maßstab)

1.5.4 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzen folgende Bebauungspläne an:

Abbildung 7: angrenzendes Planrecht



Der Bebauungsplan „Kleingartenfläche“ der Ortsgemeinde Urmitz aus 2000 sieht öffentliche und private Grünflächen vor, wobei die privaten Grünflächen als Dauerkleingärten zu nutzen sind.

Der Bebauungsplan „An der L 121“ der Ortsgemeinde Urmitz mit drei Änderungen bis 2004, auf der südlichen Seite der Bahnlinie, sieht als Art der Nutzung Industriegebiet, Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet vor.

Der Bebauungsplan „Lehpfad II“ der Stadt Mülheim-Kärlich aus 1996 sieht Mischgebiet vor.

Die sonstige umliegende Bebauung ist nicht mit Bebauungsplänen überdeckt. Im Rahmen der „Prognose der Schallimmissionen“ wurden die Ausweisungen der angrenzenden Bebauungspläne herangezogen. Städtebaulich besteht aufgrund der Zäsuren der Landesstraße und der Bahnlinie keine Verbindung zu den verbindlich überplanten Gebieten der Ortsgemeinde Urmitz und der Stadt Mülheim-Kärlich.

1.5.5 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Im Plangebiet liegen weder Oberflächengewässer, noch sind Heilquellen oder Wasserschutzgebiete betroffen.

Das Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ Zone II liegt in einer Entfernung von ca. 400 m östlich des Plangebietes.

Abbildung 8: Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz



(Quelle: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/> letzter Aufruf: 25.11.2015)

Vor Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz mit Rechtsverordnung vom 12.12.2013 war auch das Plangebiet Bestandteil des Wasserschutzgebietes. Daher rührt auch die Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan aus 2006.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet Mittelrhein in einer Entfernung von ca. 1,1 km nördlich und mit dem Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ auf der anderen Rheinseite in einer Entfernung von ca. 1,3 km nördlich.

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Urmitzer Werth“ befindet sich ebenfalls auf der anderen Rheinseite in einer Entfernung von ca. 1,3 km. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

1.5.6 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Wirtschaftsweg „Bubenheimer Weg“, der an die L 126 anbindet. An den „Bubenheimer Weg“ ist bereits ein Betrieb der Fa. KANN und eine weitere Firma erreichbar. Des Weiteren verläuft ein Wirtschaftsweg in Nord-Süd-

Richtung am westlichen Rand durch das Plangebiet. Ansonsten grenzen keine überörtlichen Straßen oder Gemeindestraßen an das Gebiet an bzw. liegen in dessen Nähe.

1.5.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung.

Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen führen an das Plangebiet heran, so dass die äußere Erschließung gesichert ist. Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.5.8 Gashochdruckleitung und 20-kV-Stromfreileitungen

Am südlichen Rand, aber außerhalb des Plangebietes, verläuft eine Gashochdruckleitung parallel zu den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Da die Leitung jederzeit zugänglich sein muss, bedarf ihre Erreichbarkeit der Sicherung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufen zwei 20-kV-Freileitungen, angebunden an eine Transformatorenstation auch innerhalb des Plangebietes. Auch diese Leitungen bedürfen für die weitere Dauer ihres Betriebs der Sicherung mit Schutzstreifen.

1.5.9 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7, letzter Aufruf 25.11.2015).

In dem Plangebiet wurden bereits in früheren Jahren bzw. Jahrzehnten Bodenbewegungen vorgenommen.

Im Westen des Plangebietes ist ein Altstandort im Bodenschutzkataster kartiert. Es handelt sich um die ehemalige Betriebstankstelle des Vornutzers. Diese Eigenbedarfstankstelle wurde ordnungsgemäß stillgelegt und ist laut Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Bodenschutz vollständig saniert und steht einer Bebauung nicht entgegen. Der Altstandort ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

1.5.10 Bahnanlagen

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes jederzeit zu gewährleisten ist. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der detaillierten Abstimmung mit der DB Netz AG. Zudem macht die Deutsche Bahn AG darauf aufmerksam, dass die Oberflächenwässer nicht auf den Bahngrund geleitet werden dürfen, das Lagern von Baumaterialien oder ähnlichem auf Bahngelände und das Betreten der Bahnanlagen nicht gestattet ist, Parkplätze entlang der Bahnanlagen gesichert sein müssen, Zufahrtswege freizuhalten sind. Bei Pflanzmaßnahmen sind die Sicherheitsabstände zur Bahnanlage zu beachten

Hinsichtlich der Oberleitungen und Kabelanlagen wird von der Deutschen Bahn AG auf die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen hingewiesen.

1.5.11 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der Landesstraße L 126 und der Eisenbahnlinie Koblenz-Köln von Westen und Süden eingefasst. Östlich angrenzend liegen zwei Gewerbebetriebe. Südlich der Bahnlinie liegt das Industrie- und Gewerbegebiet „Rudolf-Diesel-Straße“, hier sind ebenfalls emittierende Betriebe ansässig. 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 umliegenden Emittenten allerdings für die Berechnung der Emissionskontingente, da hierfür die Vorbelastung, die auf die umliegende Wohnbebauung und gemischte Bebauung einwirkt, ermittelt werden muss.

1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist nach zwei Seiten von Gewerbe umgeben, nach Norden durch landwirtschaftliche Fläche und lediglich im Westen liegt Wohnbebauung bzw. gemischte Bebauung. Für eine Nutzung als Industriegebiet ist die Fläche daher gut geeignet.

Die Fläche ist weitgehend eben, der Höhenunterschied beträgt ca. 1,5 m über die Fläche verteilt. Lediglich an den Rändern sind Böschungen zwischen 2 und 4 m.

Im Süden befindet sich noch eine Halle des Voreigentümers sowie im Südwesten ein Wohnhaus. Sämtliche Baulichkeiten sollen niedergelegt werden.

Im Übrigen ist das Plangebiet stark durch seine gewerbliche Vornutzung geprägt.

1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Fa. KANN. Lediglich der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Hier wurde ein Grundstückstausch bereits veranlasst.

1.7 Darlegung der Planinhalte

1.7.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert und mit der ansiedlungswilligen Firma sowie der Ortsgemeinde abgestimmt:

- Möglichst große Ausnutzung des Plangebietes
 - ⇒ Nachhaltige Entwicklungsplanung mit Erweiterungspotential zur künftigen Schonung des Außenbereichs
- Nutzung des Baggersees zum Überlauf der Regenrückhaltung
- Anbindung des Plangebietes nach Norden über die Wirtschaftswege an die L 126
- Ggfls. autarke (Brauch-)Wasserversorgung
- Erhalt der umgebenden Gehölzstrukturen
- Verlegung des Nord-Süd-Wirtschaftsweges an den Rand des Plangebietes
 - ⇒ Keine Durchschneidung des Betriebsgeländes

1.7.2 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **Industriegebiet** gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Hier sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig. Um das Gebiet tatsächlich für diese störende Nutzung zu reservieren werden Tankstellen (außer Eigenbedarfstankstellen) und die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art werden zudem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle etc. sowie Einzelhandel ausgeschlossen. Lediglich die Möglichkeit einer Ausstellungsfläche für die Produkte der Firma und ggfls. Verkauf auf einer Fläche bis zu 200 qm wird ermöglicht.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzung auszuweisen, die dort angesiedelt werden soll. Aus diesem Grund werden die übrigen Nutzungen ausgeschlossen.

Das Industriegebiet wird aufgrund der Umgebungsbebauung mit einer Schallkontingentierung überdeckt. Die Prognose der Schallimmissionen berücksichtigt dabei die Einstufung der Umgebungsbebauung laut deren Ausweisung in Bebauungsplänen, bzw. sofern in keinem Bebauungsplan die Art der Nutzung eines angrenzenden Gebietes verbindlich festgesetzt ist, die tatsächliche Art der Nutzung. Weiterhin wird die vorhandene Vorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen berücksichtigt (z.B. fast vollständig besiedeltes Gewerbegebiet Rudolf-Diesel-Straße) und die geplante voraussichtliche Anordnung der gewerblich genutzten Gebäude und Außenflächen im Plangebiet selbst. Die Lage der Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes kann für die Prognose der Schallimmissionen gesichert angenommen werden, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Lage der schützenswerten Bebauung um das Plangebiet floss zudem in Richtungssektoren ein, d.h. in die Richtung der schützenswerten Bebauung darf so viel emittiert werden, wie in den Kontingenten angegeben und in die anderen Richtungen mehr. Das Ergebnis der „Prognose der Schallimmissionen“, d.h. die Kontingentierung, sind den Nutzungsschablonen und die Richtungssektoren dem Plan in der Festsetzung Nr. 1.1 zu entnehmen.

1.7.3 Geplantes Maß der Nutzung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Industriegebiet eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit können auf 80% der Industriegebietsfläche Hallen bis zu einer Höhe von 8 m bzw. 15 m errichtet werden. Die festgesetzte GFZ korrespondiert mit der GRZ und einer eingeschossigen Bebauung. Wobei hier auch eine Staffelung vorgenommen wurde, ob die Flächen größtenteils als Lagerfläche genutzt oder mit Hallen belegt werden. Lediglich in einem kleineren Teilbereich im Südwesten, wo ein Dispositionsgebäude geplant ist, kann zweigeschossig mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 gebaut werden. Die hohe Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes ist erforderlich, da für die Produktion der Werkstoffe viel Lagerfläche benötigt wird.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach den geplanten Produktionsgebäuden bzw. betrieblichen Erfordernissen.

Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen, auch bei den ausnahmsweise zulässigen Höhen bis 30 m, wurde eine Staffelung von Nord nach Süd vorgenommen. Die Stadt Koblenz teilte als benachbarte Gemeinde mit, dass nördlich des Plangebietes eine Kompensationsfläche für die Feldlerche angelegt werden soll. Da hier hohe vertikale Strukturen irritieren und die Akzeptanz der Kompensationsfläche gefährdet sein könnte, wurden die Gebäude so angeordnet, dass die höchstgelegenen Gebäudeteile im Süden, d.h. in größtmöglicher Entfernung (ca. 160 m) zu der Kompensationsfläche errichtet werden.

1.7.4 Geplante innere Aufteilung

Der Bebauungsplan sieht keine innere Aufteilung der Industriegebietsfläche vor. Diese wird sich nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten.

1.7.5 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich nach der Hallengröße der Werksplanung richtet. Die Hallengröße von bis zu 250 m wiederum richtet sich nach dem Produktionsablauf mit der Anordnung der Maschinen und der Produktionsbänder. Letztere verursachen maßgeblich die erforderliche Hallenlänge. Zudem wird mit der Errichtung eines möglichst durchgängigen Gebäudekörpers eine größtmögliche Abschirmung der Emissionen auf den Außenlagerflächen in Richtung Wohnbebauung im Westen erreicht.

1.7.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung von überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen wird verzichtet. Es wird textlich festgesetzt, dass bestimmte Flächen von Bebauungen aller Art, auch mit Nebenanlagen und Garagen, freizuhalten sind.

1.7.7 Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen werden, aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der Lage des Plangebietes, nicht getroffen. Die Produktionsstätte wird als Zweckbau errichtet, so dass auf eine Gliederung oder gestalterische Elemente verzichtet wird. Zudem ist die Fläche nur aus der Höhe einsehbar.

1.7.8 Geplante verkehrlich Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den Wirtschaftsweg, an den heute schon die vorhandenen Betriebe östlich des Plangebietes angebunden sind. Von diesem Weg aus

wird das Plangebiet über das angrenzende Betriebsgelände erreicht, das ebenfalls im Teileigentum der Firma steht. Die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre wurden gutachterlich geprüft. Hierbei wurde insbesondere der Knotenpunkt K 44/L126/Wirtschaftsweg geprüft, mit dem Ergebnis, dass dieser Knotenpunkt über ausreichende Leistungsreserven verfügt.

Die Nutzung der Wirtschaftswege ist zwischen der Gemeinde Urmitz und der Fa. KANN vertraglich geregelt. Die Wirtschaftswege verfügen über eine ausreichende Breite.

Entlang des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung ein Weg, der an der Urmitzer Straße im Mülheim-Kärlicher Stadtteil Urmitz-Bahnhof beginnt und parallel zur Bahnlinie die L 126 auf einer Brücke überquert. Der Weg und auch die Urmitzer Straße werden teilweise durch Lkw-Suchverkehr belastet. Der Weg an sich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, er ist auch nicht für die äußere Erschließung vorgesehen.

Der Verkehr zu dem neuen Werk wird durch Mitarbeiter und Lieferverkehr verursacht. Hinsichtlich des Mitarbeiterverkehrs ist die Anbindung unbedenklich, hier wird kein Suchverkehr entstehen. Die Mitarbeiter-Parkplätze sind über den Knotenpunkt L 126/ K 44 und den parallel zur L 126 verlaufenden Wirtschaftsweg zu erreichen (Beschriftung in der Planzeichnung). Hinsichtlich des Lieferverkehrs sollen die Zulieferer durch eine eindeutige Beschilderung auf die einzige vorgesehene Anbindung über den Knotenpunkt L 126/ K 44 und den Bubenheimer Weg (siehe Beschriftung in der Planzeichnung) hingewiesen werden. Verkehrslenkende Regelungen und Beschilderungen können nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sie können aber ordnungsrechtlich umgesetzt werden.

Die innere Erschließung richtet sich nach der Werksplanung, es sind keine öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, da das gesamte Gelände von einer Firma genutzt werden soll.

1.7.9 Geplante Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung

Im Bestand liegt ein Schmutzwasserkanal im Südwesten des Plangebietes. Da Schmutzwasser nur aus den geplanten Gebäuden anfällt, soll dieses möglichst als Freispiegelleitung an diesen Anschlusspunkt geleitet werden. Für die Bereiche welche aufgrund der großen Entfernung nicht im Freispiegel angeschlossen werden können, wird eine SW-Druckleitung vorgesehen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde eine Entwässerungsplanung erstellt, die als Anlage beigefügt ist.

Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Gebäude (Dachflächen) sowie der befestigten Verkehrsflächen soll vor Ort in den Untergrund versickert werden.

Konzeptionell ist eine abgestufte Vorgehensweise vorgesehen.

- Die Dachflächen werden in nahe den Gebäuden angeordneten Versickerungsmulden entwässert (Versickerungs- und Transportmulden im Westen entlang des neuen Weges in A2-Flächen).
- Die Lager-/Verkehrsfläche wird mit einem versickerungsfähigen Pflaster befestigt. Die Lager- und Verkehrsfläche wird breitflächig in die Versickerungs- und Transportmulden im Norden, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in die E2-Flächen geführt.

- Die derzeit noch als Reservefläche vorgesehene Fläche (siehe Lageplan des Vorhabenplans) wird ebenfalls breitflächig in eine Versickerungsmulde am nordöstlichen Rand des Plangebietes geführt.
- Die einzelnen Versickerungsanlagen werden als offene Erdbecken bzw. –mulden ausgeführt und sind miteinander verbunden, so dass bei Starkregenereignissen das komplette Volumen genutzt werden kann, ohne dass einzelne Anlagen überlastet werden.
- Die nordöstlich liegende Versickerungsmulde dient somit als „Notüberlauf“ für die angeschlossenen Flächen und kann zusätzlich in den angrenzenden Kiessee überlaufen.

Das erforderliche Volumen für die Versickerungsmulden wurde gem. DWA-A 138 ermittelt.

Das Bodengutachten bestätigt grundsätzlich die Versickerungsfähigkeit der Böden.

Der Bebauungsplan sichert bauplanungsrechtlich die erforderlichen Flächen bzw. die Flächen werden als Nebenanlage sowohl in den A2-Flächen bzw. E2-Flächen (außerhalb des Geltungsbereichs) als auch in den Industriegebietsflächen für zulässig erklärt; für die Ausführung bedarf es einer entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. Genehmigung, die derzeit parallel zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom Vorhabenträger beantragt ist.

Es wird kein Niederschlagswasser in die Ortskanalisation eingeleitet.

Wasserversorgung:

Hinsichtlich der Wasserversorgung wird das Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz, ggfls. in Verbindung mit dem bestehenden Anschluss der östlich liegenden Firma in gleichem Eigentum, bezogen. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist zwar z.Zt. nicht vorhanden, kann aber grundsätzlich hergestellt werden. Über eine dieser Alternativen ist die Trinkwasserversorgung möglich, so dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist.

Inwiefern das Brauchwasser über Tiefenbrunnen gewonnen werden kann wird derzeit, insbesondere hinsichtlich der qualitativen Eignung, untersucht. Für den Fall der Nutzung von Brunnenwasser sind ggfls. auch noch weitere Erlaubnisse oder Genehmigungen erforderlich.

Für die Löschwasserversorgung kann der angrenzende Kiessee genutzt werden. Die Zuführung des Löschwassers kann im Brandfall z.B. über eine Steigleitung sichergestellt werden.

1.7.10 Vorhandene Versorgungsleitungen

Gashochdruckleitung

Die außerhalb des Plangebietes parallel zur Bahnlinie verlaufende Gashochdruckleitung muss jederzeit zugänglich sein. Dafür ist die Darstellung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes beiderseits der Leitungsachse von 3,0 m erforderlich. Bedingt durch die Lage der Leitung, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans, ragt die für die Leitung zu sichernde Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Zum besseren Verständnis der Erforderlichkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird die außerhalb des Plangebietes verlaufende Gashochdruckleitung ebenfalls nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt.

Die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG erhalten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche das Recht der Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche jederzeitige Betretungs- und Eingriffsrecht.

Die Fläche ist grundsätzlich von tiefwurzelnden Bepflanzungen, Aufschüttungen und Überbauungen aller Art, auch mit Nebenanlagen und Garagen, freizuhalten.

Dieses Recht selbst kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes.

Anlagen der Stromversorgung

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden 20-kV-Stromfreileitungen sollen zur optimalen Nutzbarkeit der Industriegebietsfläche erdverkabelt und nach Inbetriebnahme des Erdkabels demontiert werden. Diesbezüglich finden derzeit Abstimmungsgespräche zwischen der Fa. KANN und der ENM statt. Bis dahin ist es für die ENM von Bedeutung, dass die vorhandenen Leitungen gesichert sind. Die vorhandenen Freileitungen werden deshalb nachrichtlich mit Schutzstreifen dargestellt und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass diese Darstellung nicht mehr wirksam ist, wenn die Leitungen abgebaut sind. Die Transformatorenstation bleibt nach derzeitigem Sachstand bestehen. Aufgrund des geplanten Leitungsverlaufs im Erdreich sind innerhalb der Ausgleichsflächen A2 im Süden des Plangebietes auch nur Ruderalfluren und keine tiefwurzelnden Bepflanzungen geplant.

1.7.11 Abschnittsweise Erschließung

Eine abschnittsweise innere Erschließung des Gebietes ist nicht beabsichtigt. Die Produktionsstätte soll möglichst weit im Westen an dem verlegten Wirtschaftsweg errichtet werden. Weitere Bebauung ist im mittleren und östlichen Teil des Geländes je nach betrieblicher Entwicklung möglich.

1.7.12 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bauen auf den Vorschlägen des Umweltberichtes auf. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

Als Festsetzungen werden die Maßnahmen aufgenommen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen. Die Maßnahmen werden dabei überlagernd mit den Planzeichen 13.1 (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Planzeichen 13.2 (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB aufgenommen. Hierbei wurden die Maßnahmenflächen überlagernd über den Industriegebietsflächen dargestellt und gleichzeitig die bauliche Nutzung jedweder Art (außer der Anlage von Versickerungs- und Transportmulden in den Flächen A2) ausgeschlossen. Die überlagernde Darstellung wurde gewählt, da nach § 19 Abs. 3 BauNVO für die Ermittlung der Grundfläche die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks maßgeblich ist. Bei einer Kombination der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und 25b mit Nr. 15 BauGB (private Grünfläche), würden die

Grünflächen nicht zu der maßgebenden Fläche für die Ermittlung der Grundfläche hinzugenommen werden dürfen. Dies hätte eine geringe Ausnutzbarkeit des Plangebiets zur Folge.

Die als Industriegebiet festgesetzte Fläche, inklusive der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und 25b BauGB dürfen zu 80 % genutzt werden, so dass 20 % zur Begründung verbleiben. Die überlagernden Flächen betragen in der Summe weniger als 20 %, so dass hier keine Kollision bzw. täuschend zu hohe Überlagerungsfläche entsteht. Die verbleibende Flächenanteil bis zur Auffüllung der 20 % ist nach Festsetzung Nr. 2.5 ebenfalls zu begrünen; allerdings ist der Standort nicht in der Planzeichnung vorgegeben, um noch ein Mindestmaß an Flexibilität zu ermöglichen.

Die Lage der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a und 25b BauGB ist auf die Vorhabenplanung abgestimmt und berücksichtigt Feuerwehrumfahrten und baulich erforderliche Befestigungen. Vorsichtshalber wurde um die notwendigen Umfahrten, Zugänge, Zufahrten etc. nach Vorhabenplanung noch ein Puffer von mind. 3 m gehalten.

1.7.13 Hinweise

Die Hinweise auf der Planurkunde der Bebauungsplan haben keinen Rechtscharakter

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²	in %
Geltungsbereich	12,81 ha	100,00 %
Industriegebiet	11,11 ha	86,76 %
private Grünflächen	0,56 ha	4,34 %
Verkehrsfläche	1,14 ha	8,90 %
<i>davon</i>		
<i>vorhandener Wirtschaftsweg</i>	<i>1,00 ha</i>	<i>7,84 %</i>
<i>neu verlegter Wirtschaftsweg</i>	<i>0,14 ha</i>	<i>1,06 %</i>

1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke im Eigentum der Firma stehen. Lediglich für die Verlegung des Wirtschaftsweges ist eine Vermessung und Grundstückstausch erforderlich.

1.8.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von der Firma übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung werden zwischen der Ortsgemeinde und der Firma in einem Durchführungsvertrag geregelt.

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 so-wie § 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 abzuarbeiten, 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.

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 ggf. 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 beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche (Phasen) 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, Entwicklung landespflegerischer Vorstellungen für das Gebiet und 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; anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

1. Phase UB:

- **Städtebauliche Planung:**
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- **Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:**
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- **Planungsalternativen:**
Es wird untersucht inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden, wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- **Bestandsaufnahme und Bewertung:**
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die

einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.

- Prognose:
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

2. Phase UB:

- Prognose:
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bzw. Eingriffe auf Natur und Landschaft bewertet. Hier wird beurteilt, in wieweit die von der städtebaulichen Planung ausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden, verringert oder ausgeglichen werden können. Der Eingriff wird qualitativ und quantitativ dargestellt.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben:
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Maßnahmen:
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen. Die Maßnahmen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt.
- Beschreibung der verwendeten Verfahren:
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.

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. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes

übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 15 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.

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 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, als 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:

- Fachbeitrag Artenschutz
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können 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 3: 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, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines qualifizierten Landschaftsplanerischen Beitrages unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrags auf Grundlage faunistischer Untersuchungen
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein (keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert, Entfernung zum nächsten NATURA 2000-Gebiet >1 km)	-
§ 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	Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens Im Übrigen 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 Immissionsschutzrechtes	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
§ 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.

2.1.3 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung umfasst das in Abb. 1 des städtebaulichen Teils dargestellte Plangebiet mit einer Größe von ca. 12,83 ha.

Das Gebiet wird im Süden durch die Bahnlinie, im Westen durch die L 126 begrenzt. Im Norden schließen Ackerflächen an das Plangebiet an, im Nordwesten und Westen bilden ehemalige Kies-Abbaubereiche (u.a. wassergefülltes Restloch) die Begrenzung.

Im Rahmen der faunistischen Erfassungen (vgl. 2.2.2) wurde über das Plangebiet hinaus der angrenzende Kies-See erfasst. Da weiter reichende funktionale Beziehungen zu angrenzenden Bereichen nicht zu erwarten sind, wurden darüber hinaus keine angrenzenden Strukturen in den Untersuchungsraum einbezogen.

2.1.4 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.

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<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 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung der Fläche; siehe Pkt. „Landschaftsbild“</p> <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zum Immissionsschutz</p>
Arten und Biotope	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	<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 • 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 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <p>keine Betroffenheit, daher keine gesonderten Fachgutachten</p>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Fachplanerische Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"> Flächennutzungsplanung VG Weißenturm Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz 	<ul style="list-style-type: none"> 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 Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds 	keine Darstellung in Bestands-/ Zielkarte
	<ul style="list-style-type: none"> RROP 2006 	<ul style="list-style-type: none"> Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz 	Berücksichtigung im Rahmen der Schutzgutbetrachtung
	<ul style="list-style-type: none"> RROP/E-2014 	<ul style="list-style-type: none"> Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund 	Berücksichtigung im Rahmen der Schutzgutbetrachtung
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens Abwehr schädlicher Bodenveränderungen 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<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. 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<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)) 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zum Ausgleich von Lufttemperatur und Luftfeuchte, Erhalt bzw. partielle Erhöhung der Evapotranspirationsrate</p> <p>Berücksichtigung von Maßnahmen zum Immissionsschutz</p>
Landschaft	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 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung der Fläche und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen
	RROP 2006	<ul style="list-style-type: none"> Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus 	keine Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter		<ul style="list-style-type: none"> k.A. 	

2.1.5 Planungsalternativen

Siehe Kapitel 1.4 des städtebaulichen Teils der Begründung.

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

In folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Das Gebiet wird im Süden durch die Bahnlinie, im Westen durch die L 126 begrenzt. Im Norden schließen Ackerflächen an das Plangebiet an. Im Nordosten bilden ehemalige Kies-Abbaubereiche (u.a. wassergefülltes Restloch) die Begrenzung, im Westen grenzt eine Bausteinproduktion an.

Die nächsten Wohnbereiche befinden sich in ca. 100 m Entfernung im Südwesten des Plangebietes (Urmitz Bahnhof, Lehpfad, Josefstraße). Diese sind durch die hier im Einschnitt verlaufende L 126 mit ihren gehölzbestandenen Böschungen sowie durch die Bahnlinie und einen bewachsenen Lärmschutzwall vom Plangebiet getrennt.

Funktionale Beziehungen zum Schutzgut Mensch hinsichtlich der Wohn- und Aufenthaltsfunktion bestehen daher nicht.

Im Nordwesten grenzt auf der gegenüberliegenden Seite der L 126 eine Schrebergartensiedlung an. Diese ist jedoch durch die Landesstraße und straßenbegleitende Gehölzsäume visuell vom Plangebiet abgegrenzt.

Im Süden trennt die Bahnlinie das Plangebiet funktional vom daran anschließenden Gewerbegebiet Urmitz Bahnhof (Rudolf Diesel Straße) ab. Hier sind zahlreiche Gewerbebetriebe der Bau- und Logistikbranche (Spedition, Tankstelle, Nutzfahrzeughandel, Veranstaltungstechnik, Abbruchbetrieb, Logistik- und Baustoffe etc.) und wenige Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Im Westen erstreckt sich eine Baustoffproduktion inkl. Lagerflächen. Die ehemalige Kiesgrube im Nordosten ist offiziell nicht zugänglich, auch die nördlich angrenzenden Ackerflächen sind nicht durch ein Wegenetz erschlossen.

Lediglich eine Wegeverbindung führt von Norden her parallel zur L 126 in das Plangebiet, entlang der Bahnlinie führt ein weiterer Schotterweg in Ost-West-Richtung am Plangebiet entlang.

Aufgrund der Unattraktivität des Areals und der Zuwegungen werden die Wege kaum zu Erholungszwecken genutzt.

Das Plangebiet ist weitgehend durch geschlossene Gehölz- und Gebüschsäume umgrenzt. Es wird im RROP 2006 als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus gekennzeichnet.

Bewertung:

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner aktuellen Nutzung als Lager- und ehemalige Abbaufäche, der Unattraktivität des Umfeldes, der mangelnden wegemäßigen Erschließung sowie der fehlenden funktionalen Bezüge für den Menschen keine besondere Bedeutung und Schutz-

würdigkeit. Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Fläche und der angrenzenden Areals kann das Plangebiet als deutlich vorbelastet charakterisiert werden.

Veränderungen des Plangebietes durch Bebauung (Produktions-/ Lagerhallen), Verkehr und den Betrieb von Produktionsstätten sind daher für den Menschen im Hinblick auf seinen Lebens- und Erholungsraum von geringer Bedeutung. Dem Untersuchungsgebiet kommt daher nur eine geringe Schutzbedürftigkeit zu.

Der großräumigen Kennzeichnung des Bereiches als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus im RROP 2006 kommt auf der lokalen Ebene keine Bedeutung zu.

2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet ist im RROP 2006 als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz gekennzeichnet. Der Entwurf des RROP 2014 sieht den Bereich als Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund vor.

FFH- / Vogelschutzgebiete

In ca. 1,15 km Entfernung befindet sich in nördlicher Richtung am Rhein bei Urmitz das **FFH-Gebiet Mittelrhein (5510-301)**. Erhaltungsziele sind die 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

In 1,3 km Entfernung befindet sich in nördlicher Richtung auf der Urmitz gegenüber liegenden Rheinseite das **Vogelschutzgebiet NSG Urmitzer Werth (5511-301)**. Erhaltungsziel ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der Rheininsel mit auetypischen Strukturen und Auwald.

Die Gebiete sind aufgrund der Entfernung von den Planungen nicht betroffen.

Schutzgebiete nach BNatSchG

Das einzige Schutzgebiet im Umkreis ist das **Naturschutzgebiet Urmitzer Werth** (Schutzgebiets-Nr. 7138-002) in 1,3 km Entfernung. Das NSG ist gleichzeitig Vogelschutzgebiet.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist das NSG nicht von den Planungen betroffen.

Landesweite Biotopkartierung (Biotopkataster), § 30 Biotope

Nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die an das Plangebiet angrenzende Kiesgrube ist im Biotopkataster enthalten:

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.

Schutzziel:

Erhalt eines nährstoffarmen Binnengewässers als Ruhezone für überwinterte und durchziehende Gewässervogelarten.

Bewertung:

Entwicklungstendenz nicht beurteilbar / mäßig beeinträchtigt / regionale Bedeutung

Die Fläche ist gleichzeitig als schützenswerter Biotoptyp erfasst:

BT-5511-0651-2006, Kiesgruben O Urmitz-Bahnhof:

Biotoptyp: Abtragungsgewässer (Lockergestein) (FG1), Sandufer (wo2), Kiesufer (wo1), Sand- und Kiesbänke (wo), Schwimmblattvegetation (wh), Unterwasservegetation (wg), offene Wasserfläche (wa1);

Vegetationstyp: Potamogetonion pectinati Fragmentges. (PP-FG): *Callitriche spec.* (Wasserstern), *Potamogeton spec.* (Laichkraut), *Potamogeton lucens* (Spiegelndes Laichkraut), *Myriophyllum spec.* (Tausendblatt)

Heutige potentiell natürliche Vegetation (HpnV)

Der gesamte Bereich des Plangebietes wäre von einem Stieleichen-Hainbuchenwald (HA) auf silikatischem, basenreichen Feuchtstandort bewachsen.

Biotoptypen- und Nutzungskartierung

Als Grundlage für die Ausarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen wurde eine **Biotoptypen- und Nutzungskartierung** erstellt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind in Karte 1 – Biotoptypen dargestellt.

Das Plangebiet ist von seiner Nutzungsstruktur her eher monoton, da es sich um eine ehemalige bzw. noch aktive Lagerfläche handelt. Neben anthropogen bedingten Nutzungstypen wie Betriebsgebäuden (v.a. entlang der Bahnlinie), Stapel- /Lagerplätzen und Straßen / Wegen finden sich daher nur wenige naturnahe oder natürliche Biotoptypen.

Die Fläche ist eindeutig dominiert von mageren Ruderalfluren (trockene Hochstaudenflur, LB2), die von linienhaften Aufschüttungen (KB0) unterbrochen werden.

Das Plangebiet ist umgeben von Gehölz- und Gebüschstreifen (BD3, BB1). Vereinzelt finden sich Baumgruppen (BF2) in der Fläche. Im Osten findet sich ein flächiges Hartriegelgebüsch (BB9). Darüber hinaus ist das Gelände in weiten Bereichen von unversiegelten Lagerflächen (HT3) und vegetationsarmen Bimsabbau-/ Schotterflächen (GF1) geprägt. Wege entstehen in der Fläche dort, wo sie benötigt werden, nur die Zufahrten sind von längerer Beständigkeit. Zur Bahnlinie befinden sich einige Betriebsgebäude u.a. aus der Zeit der Gesteinsaufbereitung.

Tabelle 5: Biotoptypen des Plangebietes

Abkürzung	Biotoptyp	typ. Arten
BD3	Gehölzstreifen	Berg-Ahorn, Birke, Hybrid-Pappel, Salweide, Vogelkirsche, Blutroter Hartriegel, Holunder, Heckenrose
BB9	Gebüsch mittlerer Standorte	Robinie, Birke, Salweide, Blutroter Hartriegel, Brombeere

Abkürzung	Biotoptyp	typ. Arten
BF2	Baumgruppe	Hybrid-Pappel, Salweide, Bruchweide, Traubeneiche, Zitterpappel, Blutroter Hartriegel
BB1	Gebüschstreifen	Berg-Ahorn, Salweide, Blutroter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Brombeere
LB2	Trockene Hochstaudenflur	Berg-Ahorn, Birke (Schösslinge), Heckenrose, Johanniskraut, Nachtkerze, Brombeere, Schmalblättriges Greiskraut, Wilde Karde, Weidenröschen, Natternkopf, Einjähriges Berufkraut, Acker-Kratzdistel
KB0	Trockener Saum / linienförmige Hochstaudenflur	
HA0	Acker	-
GF1	vegetationsarme Kies- und Schotterflächen	-
HT0	Hofplatz	-
HT3	Lagerplatz, unversiegelt	-
HT4	Lagerplatz, versiegelt	-
VB0	Wirtschaftsweg	-
HN1	Gebäude	-

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten sind aufgrund der Vorbelastungen und Versiegelungen weder zu erwarten noch wurden sie nachgewiesen. Bei den vorkommenden Arten der Ruderalfluren und der Gehölze / Gebüsche handelt es sich um verbreitete und häufige Arten.

Bewertung:

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt, natürliche Standorte oder Vegetationsstrukturen fehlen völlig. Neben den bereits vorhandenen Gebäudekomplexen und Lagerflächen ist der gesamte zentrale Bereich von Ruderalfluren geprägt, die sich in den vergangenen Jahren auf dem ursprünglich als Produktions- und Lagerfläche für den Kiesabbau genutzten Areal entwickelt haben. Auch die randständigen Gehölzbereiche gehen auf Pflanzungen entlang von Straßenböschungen hervor oder stellen Sukzessionsgehölze dar.

Mit der ehemaligen Nutzung des Standortes hängt dessen **geringe Natürlichkeit** zusammen.

Einhergehend mit einer **geringen** Diversität bezogen auf die **Strukturvielfalt**, einer **mäßigen Artenvielfalt** im Hinblick auf die Artenzusammensetzung insbesondere der beiden dominierenden Biotoptypen Ruderalflur und Gehölzhecken sowie dem Fehlen seltener oder gefährdeter Pflanzenarten kann von einer **geringen Schutzwürdigkeit** der Biotop- und Nutzungsstrukturen des Areals ausgegangen werden.

Aufgrund ihrer relativ kurzfristigen **Ersetzbarkeit** (wenige Jahre) sind die Vegetationsstrukturen als **wenig empfindlich** zu beurteilen. In Kombination der geringen Schutzwürdigkeit und der geringen Empfindlichkeit ergibt sich somit eine **geringe Schutzbedürftigkeit**.

Aufgrund der geschilderten örtlichen Situation und der Vorbelastungen kommt der Kennzeichnung des Bereiches als Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz (RROP 2006) lokal keine nennenswerte Bedeutung zu. Dies gilt ebenso für die Kennzeichnung als Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (RROP E-2014). Ungeachtet dessen werden Maßnahmen vorgesehen, die dem Arten- und Biotopschutz dienen und den regionalen Biotopverbund innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend daran gewährleisten (A1/ A2, E1/E2).

Fauna

Erfassungen der Fauna erfolgten am 08. Juli und 31. August 2015.

Die an das Plangebiet angrenzenden Kieselseen stellen potenzielle Habitate für **Amphibien** (z.B. Kreuz-, Wechselkröte, beide streng geschützt) dar, die Habitate liegen jedoch außerhalb des Plangebietes.

Die Avifauna konnte im Juli / August 2015 nicht mehr repräsentativ erfasst werden.

Unter den **Vögeln** wurden bei einer frühmorgendlichen Übersichtsbegehung am 08. Juli folgende Arten erfasst:

Plangebiet:

Grünfink, Ringeltaube, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise, Wachholderdrossel, Hausrotschwanz, Feldlerche (RL D 3, RL RLP 3), Amsel, Turmfalke, Bluthänfling (RL D V, RL RLP V), Bachstelze, Rabenkrähe, Lachmöve (Überflug), Elster, Mäusebussard (jagend);

angrenzender Kies-See (inkl. begleitender Gehölze):

Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Amsel, Kohlmeise, Turmfalke, Grünspecht, Pirol (RL D V, RL RLP 3), Gartengrasmücke, Zwergtaucher (RL RLP V), Zilpzalp, Kormoran (jagend), Bläßralle;

Grube Jungblut:

2 adulte und 4 juvenile Schwäne, 14 Graugänse, Schwarzmilan (jagend).

Eine systematische Erfassung der Avifauna fand nicht statt. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt, Mäusebussard, Turmfalke und Grünspecht sind streng geschützt.

Bei Begehungen am 08. Juli und 31. August 2015 erfolgten ebenso Erfassungen der **Reptilien** und der **Heuschrecken**. Reptilien konnten an diesen Tagen trotz günstiger Witterungsverhältnisse (trocken, warm, sonnig) nicht beobachtet werden. Die zentrale offene Fläche bietet für Reptilien generell zu wenige Versteckmöglichkeiten. Hingegen stellen die randlichen Saumstrukturen potenziell geeignete Habitate für Mauer- und Zauneidechsen dar (beide streng geschützt).

Unter den Heuschrecken wurde die besonders geschützte **Blaufügelige Ödlandschrecke** (RL D V, RL RLP 3) entlang der Außengrenze des Plangebietes nahezu flächendeckend nachgewiesen. Lediglich der zentrale Bereich, der auch aktuell als Lagerfläche genutzt wird, war frei von Nachweisen.

Artenschutzrechtliche Folgenabschätzung (vgl. Fachbeitrag Artenschutz)

Unter den artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen sind im Rahmen der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung nur die Europäischen Vogelarten und streng geschützte Arten der Amphibien und Reptilien zu betrachten (Legalausnahme nach §44 Abs. 5 BNatSchG).

Andere potenziell vorkommende besonders geschützte Arten werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung der Umweltprüfung behandelt (vgl. Blaufügelige Ödlandschrecke).

Die **Europäischen Vogelarten** sind artenschutzrechtlich nicht betroffen. Zwar gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in geringem Umfang verloren, jedoch ist die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewährleistet (§44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG). Individuenverluste sind nicht zu erwarten, da die Vögel den Baumaßnahmen entfliehen können (§44

Abs. 1 Nr.1 BNatSchG). Gehölbeseitigungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erlaubt.

Das Vorkommen von **Reptilien** konnte an zwei Begehungsterminen nicht nachgewiesen werden, es ist aufgrund des vorhandenen Habitatpotenzials und der Verbreitung der Arten jedoch vom Vorkommen von Mauereidechse und Zauneidechse potenziell auszugehen. Eine Anwohnerin bestätigte das Vorkommen von Eidechsen, eine genaue artliche Zuordnung war jedoch nicht möglich. Insbesondere die randlichen Säume stellen geeignete Habitate der genannten Arten dar. Sie sind daher in ausreichendem Umfang zu erhalten und zu entwickeln, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt (§44 Abs. 5 BNatSchG).

Ein Vorkommen von Amphibien im und um den nahe gelegenen Kies-See im Nordosten ist wahrscheinlich, das Plangebiet wird aber weder als Wanderkorridor noch als Landlebensraum genutzt.

Weitergehende artenschutzfachliche Untersuchungen werden aufgrund des geringen zu erwartenden Erkenntniszugewinns nicht für erforderlich gehalten.

2.2.3 Schutzgut Boden

Der Boden des Plangebietes zählt laut Bodenkarte BFD 200¹ zur Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen mit Regsolen aus Aufschüttungen aus Laacher See-Tephra. Das Bodenertragspotenzial wird als ‚mittel‘, das Nitratrückhaltevermögen ebenfalls als ‚mittel‘ angegeben. Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weitere Angaben zum Boden finden sich in der Bodenkarte des LGB nicht.

Geologisch ist das Gebiet laut Geologischer Übersichtskarte 300 dem Quartär / Holozän zuzuordnen; anstehend findet sich künstlich verändertes Gelände mit silikatischen Aufschüttungen und Abgrabungen verschiedener Kippsubstrate (Sand, Lehm).

Laut Übersichtskarte Oberflächennaher Rohstoffe ist das Plangebiet für Kies und Sand ausgewiesen.

Durch die ehemalige Nutzung des Plangebietes zum Sand- und Kiesabbau bzw. als Lagerfläche stehen keine natürlichen Böden im Gebiet an bzw. dieses sind stark anthropogen überformt, so dass nicht von natürlichen Böden gesprochen werden kann.

Bewertung:

Aufgrund der starken Vorbelastung der anthropogen überformten Böden ist dessen Bedeutung für den Naturhaushalt als eher gering einzustufen. Das natürliche Bodengefüge ist durch Kies- und Sandabgrabungen und Lagerung seit Jahrzehnten gestört. Dennoch verfügt der lockere Boden über gute Infiltrationseigenschaften, so dass Niederschläge schnell versickern.

Das biotische Ertragspotential der wird aufgrund des fehlenden Oberbodens und Humusanteils als relativ gering eingeschätzt. Aufgrund der langjährigen Nutzung kann es durch auslaufende Schmier- und Betriebsstoffe von Fahrzeugen und Maschinen zu Vorbelastungen für das Schutzgut Boden gekommen sein.

Dem Schutzgut Boden kommt aufgrund der hohen Vorbelastung und Empfindlichkeit eine mittlere Schutzbedürftigkeit zu.

¹ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19

2.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Hohlräume des oberen Grundwasserleiters bestehen aus Poren Quartärer Terrassensedimente des Mittelrheins und seiner Nebenflüsse (Hydrogeologischer Teilraum der HÜK 200). Die Durchlässigkeit des Oberen Grundwasserleiters (silikatischer Porengrundwasserleiter) ist als hoch einzustufen.

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung wird in der HÜK 200 als ungünstig bewertet. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Im Osten befindet sich in 200-300 m Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz (Zone II/ III).

Niederschlagswasser, das nicht vom Oberboden gehalten werden kann, wird aufgrund des großen Porenvolumens der anstehenden Lockergesteine rasch in den Untergrund abgeführt.

Bewertung:

Aufgrund der ungünstigen Grundwasserüberdeckung und der günstigen Infiltrationseigenschaften ist das Grundwasser im Plangebiet als empfindlich einzustufen. Da Grundwasser generell als Trinkwasserreservoir zu betrachten ist, kommt ihm grundsätzlich eine hohe Schutzwürdigkeit zu. Die Schutzbedürftigkeit wird durch die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten dokumentiert und festgesetzt. Die Grundwasservorkommen im Untersuchungsgebiet werden aufgrund ihrer Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten (Unterstrom des WSG Koblenz-Urmitz) daher nur als von **mittlerer Bedeutung** eingestuft.

Mögliche Vorbelastungen innerhalb des Untersuchungsgebietes hinsichtlich Schadstoffeinträgen in den Grundwasserkörper durch die ehemalige Nutzung zum Sand-/Kiesabbau liegen Jahre zurück und dürften aktuell keine Bedeutung haben. Die derzeitigen Nutzungen (Betriebsgebäude, Lagerflächen) sind auf Teilbereiche beschränkt und umfassen die Lagerung von Steinen und Holz; erhebliche Beeinträchtigungen hierdurch werden nicht konstatiert.

Oberflächengewässer

Das Untersuchungsgebiet selbst weist keine Oberflächengewässer auf. Im Nordosten grenzt ein ehemaliger Abbaue (Kiessee) an das Plangebiet.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima der Region wird geprägt durch die Lage im Neuwieder Becken bzw. im Rheintal. Das langjährige Mittel der Niederschläge (1981-2010) beträgt zwischen 500-650 mm; die Durchschnittstemperatur liegt bei 10-12,5°C².

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (1993) werden für die Planungsregion Rheintal des Landkreises Maxen-Koblenz mittlere Niederschläge zwischen 550-600 und Durchschnittstemperaturen von 18°C im Juli und 1° C im Januar angegeben.

Aktuelle Werte der Messstation Kaltenengers³ der Jahre 2006-2014 weisen Mittelwerte der Temperatur von 11,1°C und Niederschlagswerte von 640 mm auf.

² <http://www.kwis-rlp.de/>

³ Quelle: Agrameteorologie Rheinland-Pfalz

Die geländeklimatische Situation des Plangebietes wird durch seine Lage im Neuwieder Becken geprägt. Die Region im Rheintal ist klimatisch begünstigt, was sich gegenüber den umliegenden Mittelgebirgen in höheren Maximal- und Durchschnittstemperaturen und geringeren Jahresniederschlägen zeigt.

Der Bereich um Koblenz / Neuwied gilt landesweit als klimatischer Belastungsraum, für den das Nettetal und der Lützelbach bedeutende Luftaustauschbahnen darstellen.

Das Plangebiet selbst muss also im regionalen Kontext zu den klimatischen Belastungsräumen gerechnet werden. Dennoch spielen die zwischen den Siedlungen gelegenen Ackerflächen für die lokale Frischluftproduktion eine wichtige Rolle. In windarmen Strahlungsnächten bildet sich hier bodennahe Kaltluft.

Bei austauscharmen Wetterlagen stellt das Neuwieder Becken und der Agglomerationsraum um Koblenz eine bioklimatischen Belastungszone und somit einen Bedarfsraum für Frischluftzufuhr dar.

Infolge der Lage des Plangebietes im Talraum (Neuwieder Becken) bilden sich durch abfließende Kaltluft bei stabilen winterlichen Hochdrucksituationen häufig Inversionswetterlagen aus, was sich in einer erhöhten Anzahl an Nebeltagen gegenüber den Hochflächen niederschlägt. Die Hauptwindrichtung im Neuwieder Becken ist West.

Bewertung:

Aufgrund der nahezu horizontalen Lage in einer klimatologischen Belastungsregion kommt dem Geländeklima des Plangebietes keine besondere Bedeutung zu. Angrenzende Ackerflächen dienen zwar der lokalen Kaltluftproduktion, die sich aber aufgrund der ebenen Geländetopographie nur gering auf angrenzende Areale auswirkt. Die Gehölzstrukturen um das Plangebiet produzieren Frischluft in nur geringem Umfang.

Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Klima ist auch aufgrund seiner geringen Ausdehnung nur gering.

Durch die Siedlungs-, Produktions- und Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebietes sowie die Lage im Neuwieder Becken besteht eine thermische (Aufheizeffekt), die die natürlich gegebene sommerliche Wärmebelastung verstärkt.

LKW- und Maschinenverkehr auf angrenzenden Abbau- und Lagerflächen kann zu Abgas- und Staubbelastungen führen, die das Kleinklima belasten.

Die horizontale Lage behindert den Kaltluftabfluss und somit die Luftzirkulation und verstärkt die Gefahr von Inversionswetterlagen.

Der Untersuchungsraum weist für das Schutzgut Klima / Luft insgesamt eine geringe Schutzbedürftigkeit auf.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild umfasst alle sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft, neben dem visuell wahrnehmbaren „Bild“ auch die Geräuschkulisse und Gerüche (HVE 1998), und besitzt daher eine objektive und subjektive Komponente. In die Bewertung fließen daher automatisch die Erfahrungen und Werthaltungen des Betrachters (des Gutachters) ein. Eine allgemeingültige Beurteilung der Landschaftsbildqualität, die von jedem Betrachter geteilt wird, ist auf Grund unterschiedlicher individueller Wahrnehmungen und

Wertvorstellungen -bspw. nach Geborgenheit und Heimat, Schönheit, Naturverbundenheit, Freiheit oder Erholung - nicht erreichbar.

Die Gesamtheit des Landschaftsbildes wird von verschiedenen Faktoren, wie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft bestimmt. Die Ausprägung einzelner Aspekte dieser Faktoren hat entscheidenden Einfluss auf den Erholungswert einer Landschaft:

- Vielfalt: Reliefvielfalt, Nutzungs- und Strukturvielfalt,
- Eigenart: Natürliche Standortverhältnisse, Kulturraumtypische Nutzungen,
- Schönheit: Natürlichkeit/ Naturnähe, Erscheinungsbild der Landschaft.

Je nach Ausprägung der genannten Eigenschaften des Landschaftsbildes (hoch – mittel - gering), besteht ein entsprechendes Potenzial für die Erholung in der Natur.

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft Mittelrheingebiet (29). Der Mittelrhein gliedert das Rheinische Schiefergebirge in einen westlichen und einen östlichen Teil: westlich des Rheins liegen Eifel und Hunsrück, östlich Westerwald und Taunus. Das Mittelrheingebiet ist deutlich in drei Teilbereiche gegliedert: die Engtalabschnitte des Oberen Mittelrheintals (290) und Unteren Mittelrheingebiets (292) sowie die dazwischen liegende breite Beckenlandschaft des Mittelrheinischen Beckens (291).

Das mittelrheinische Becken ist eine intensiv landwirtschaftlich genutzte und stark siedlungsgeprägte Landschaft. Das Becken ist in seinem zentralen Teil, der Neuwieder Rheintalweitung (291.0), eben. Es steigt zu den Rändern hin an und geht dann in ein welliges bis hügeliges Gelände über. Auf den Terrassenhochflächen sind Vulkanberge prägend.

Bei der Neuwieder Rheintalniederung (291.0) handelt es sich um eine ca. 20 km lange und bis 7 km breite Talebene des Rheins. Am „Deutschen Eck“ in Koblenz mündet die Mosel in den Rhein. Als charakteristische Besonderheit weist der Rhein zwischen Koblenz und Neuwied mehrere langgezogene Inseln auf.

Der Landschaftsraum ist heute durch Bebauung stark geprägt. Die Städte Koblenz, Neuwied und Andernach nehmen große Flächenanteile ein. Die Urbanisierung hat auch die kleineren Orte im Landschaftsraum erfasst, so dass sich beiderseits des Rheins Siedlungsbänder entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt haben. In diesem Siedlungsraum sind die Schlösser Koblenz, Neuwied und Engers als Baudenkmäler hervorzuheben.

Insbesondere im Raum Neuwied-Bendorf-Mülheim weist die Neuwieder Rheintalniederung große Abbauf Flächen (Bims, Kies) mit einer Vielzahl kleinerer und größerer Abgrabungsgewässer und interessanter Folgevegetation auf.

Letztere Beschreibung trifft auch auf das Plangebiet zu, da es sich um einen ehemaligen Abbaubereich handelt. Das Areal wird von umgrenzenden Gehölzsäumen unterschiedlicher Höhe eingeschlossen. Landesstraße im Westen und Bahnlinie im Süden sowie Bestandsgebäude und angrenzender Gesteinsabbau verleihen dem Gebiet einen gewerblich geprägten, urbanen Charakter.

Aufgrund der obigen Beschreibung und der horizontalen Lage ist das Gebiet nicht oder nur sehr eingeschränkt einsehbar.

Bewertung:

Die landschaftliche Vielfalt des Plangebietes ist aufgrund der starken anthropogenen Überformung gering; aus dem gleichen Grund weist das Gebiet auch keine typische landschaftliche

Eigenart auf. Die Schönheit ist nach den o.g. Kriterien Natürlichkeit/ Naturnähe, Erscheinungsbild der Landschaft ebenfalls als gering zu bewerten.

Das Landschaftsbild und die Erholungseignung weisen daher nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Aufgrund der starken Vorbelastungen durch angrenzendes Gewerbe, Infrastruktur, Rohstoffabbau und –verarbeitung sowie der geringen Empfindlichkeit des Landschaftsraumes kann ebenso eine geringe Schutzbedürftigkeit attestiert werden.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Kulturdenkmäler sind die Kirchen in Urmitz, Urmitz-Bahnhof und Kaltenengers sowie mehrere denkmalgeschützte Gebäude in den alten Ortskernen.

Im Hinblick auf typische Kulturlandschaftselemente weist das Plangebiet keine nennenswerten Elemente auf. Eine Kulturlandschaft im denkmalpflegerischen Sinne ist nicht ausgeprägt. Allerdings könnte auch die lange Tradition des Rohstoffabbaus in der Region (Kies, Sand, Bims) wiederum als Landschaftsbild prägend und somit als Kulturgut interpretiert werden.

Zu den sonstigen Sachgütern können die Infrastruktur (Landesstraße L 126, Bahnlinie), die gewerblichen Betriebe, Gebäude etc. gezählt werden.

Bewertung:

Grundsätzlich besitzen Kulturlandschaften als Zeugnisse menschlichen Wirkens eine hohe Schutzwürdigkeit und reagieren empfindlich auf Zerstörung durch Baumaßnahmen, Aufgabe der traditionellen Nutzungen oder Nutzungsintensivierung. Im Untersuchungsgebiet ist jedoch keine traditionelle Kulturlandschaft (mehr) vorhanden. Das Plangebiet östlich von Urmitz-Bahnhof weist damit für das Schutzgut Kulturlandschaft (Kultur- und Sachgüter) keine nennenswerte Schutzbedürftigkeit auf.

2.2.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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 6: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf							
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/Regulationsfunkt.	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -Lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkintensität
Wirkung von								
Mensch	Konkurrierende Raumanprüche, 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	-
Arten und Biotope	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	-
Landschaft	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 mittel

>> = Wirkungsintensität sehr hoch

> = Wirkungsintensität hoch

<< = Wirkungsintensität sehr gering

- = kein Wirkungszusammenhang

2.2.9 Vorhabenbedingte Umweltauswirkungen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Ausweisung eines neuen Baugebietes für einen gewerblichen Produktionsstandort der Fa. Kann Beton mit Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle sowie weiteren Lagerflächen und Betriebsgebäuden / Parkplätzen etc. auf einer Fläche von ca. 11,8 ha.

Die Umweltwirkungen erstrecken sich vor allem auf die Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen, dem damit einhergehenden Verlust von belebtem Boden bzw. mit dem dadurch verursachten Oberflächenwasserabfluss und der verringerten Grundwasserneubildung, sofern das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert wird. Darüber hinaus werden Vegetationsstrukturen in Anspruch genommen und beseitigt, sowie Lebensräume von Tierarten zerstört. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kulturlandschaft und Klima werden als gering beurteilt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden in folgender Tabelle 4 zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 7: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	mögliche Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verlust von Erholungslandschaft	-
Arten / Biotope	Vernichtung von Lebensräumen	x
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung, Abtrag und Verdichtung (Grundwasserfilter, Retention)	x
Wasser	Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag	x
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch Bodenversiegelung und Gebäudekörper	-
Landschaftsbild	Weitergehende Zersiedelung der Landschaft, Verlust von Vielfalt und Ursprünglichkeit	-
Kultur- und Sachgüter	Verlust von traditioneller Kulturlandschaft	-
Wechselwirkungen	entscheidungsrelevante ökosystemare Wirkungszusammenhänge	-

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden wird die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung (Nullvariante) und bei Durchführung des Vorhabens betrachtet. Es werden gebietspezifische landschaftsplanerische Ziele als Grundlage für die Beurteilung der Erheblichkeit des Vorhabens ermittelt (Beeinträchtigungsintensität).

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Vegetation des Plangebietes über die natürlich Sukzession über ruderale Staudenfluren und Pioniergebüsche langfristig zur Klimaxgesellschaft (vgl. hpnV), einem Stieleichen-Hainbuchenwald (HA) auf silikatischem, basenreichen Standort, entwickeln. Für die Fauna entstünden entsprechende vielfältige Habitate, da die Vegetation aufgrund kleinräumig differenzierter Entwicklung nebeneinander unterschiedliche Sukzessionsstadien ausbilden würde. Aufgrund der edaphischen Verhältnisse würde sich eine trockenwarme ruderale Vegetation etablieren, die wiederum Lebensraum einer entsprechend thermophilen Fauna wäre. Die Böden aus silikatischem Lockergestein würden sich erst im Laufe vieler Jahre oder Jahrzehnte mit Humus anreichern und so ihr Ertragspotenzial steigern. Auf das Klima hätte die geschilderte Entwicklung relativ geringe Auswirkungen; die entstehenden Vegetationsbestände würden sich ausgleichend auf das Lokalklima auswirken, jedoch keine weiträumigere Wirkung entfalten. Aufgrund des sich einstellenden Strukturreichtums könnte das Plangebiet eine größere Bedeutung für die Naherholung erlangen. Veränderungen an Kultur- und sonstigen Sachgütern ergäben sich kaum.

2.3.1.1 Allgemeine Zielsetzungen

Im Hinblick auf die Schutzgüter bestehen jeweils generelle und gebietspezifische Anforderungen. Nachfolgend werden allgemeine schutzgutbezogene landschaftsplanerische Ziele bei Nichtdurchführung der Planung dargestellt.

Schutzgut Mensch

- Erhalt der Wegebeziehungen zur Naherholungsnutzung;
- Vorrang der naturnahen Entwicklung vor weiterer Erschließung;

Schutzgut Arten und Biotope

- Erhalt der Gehölze im Plangebiet;
- Entwicklung von Säumen im Vorfeld bestehender Gehölze als Standorte für Nektarpflanzen für Falter, Wildbienen, Feld- und Wegwespen und Nahrungshabitat für Heuschrecken, Spinnen, Zikaden, Schnecken u. v. a.;
- Erhalt von geschotterten Wegen und Flächen als Jagdhabitate von Vögeln und als Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke und weiterer Heuschreckenarten;
- Entwicklung von Saumstreifen entlang von Wegen;

- Entwicklung von Magergrünland auf Ruderalstandorten durch eine angemessene Nutzung und Pflege. Extensive Nutzung nach Bedarf ggf. mit ein- bis zweischüriger Mahd mit Abtransport des Mahdgutes auf wechselnden Teilflächen. Belassung ungemähter Teilflächen unterschiedlicher Brachestadien bis hin zu verbuschenden Beständen.

Schutzgut Boden

- Erhalt des Bodens mit seinen vielfältigen Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt;
- Sanierung potenziell vorhandener Kontaminationsbereiche;
- Rückbau und Renaturierung der Gebäude, der befestigten Flächen und aller technischen Einrichtungen (Leitungsnetze, Kanäle etc.);
- Zulassen der Entwicklung von Gehölzen und Wald als naturnahe Bodennutzung

Schutzgut Wasser

- Sicherung der Grundwasserneubildung und Verbesserung der Grundwasserqualität;
- Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser;
- mit dem Grundwasserschutz verträgliche Nutzung des Geländes;

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt der natürlichen klimatischen Funktions- und Wirkungszusammenhänge,
- Erhöhung des Gehölzanteils zur Verminderung des Feinstaubanteils in der Luft.

Schutzgut Landschaft

- Eingrünung des Geländes;
- Abriss der noch bestehenden Betriebsgebäude;
- Rückbau der befestigten Flächen;
- Entwicklung einer vielfältigen Mosaik-Landschaft aus Gehölzgruppen, Offenlandbereichen und offenen Bodenstellen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

keine

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Umweltverträglichkeit)

Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird anhand des Zusammenwirkens der gebietsspezifischen Zielsetzungen der Schutzgüter und der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das Vorhaben entwickelt. Auf der Grundlage der Bestandssituation und der dargestellten Zielsetzungen werden die Umweltauswirkungen im Hinblick auf ihre Erheblichkeit und das Maß der Erheblichkeit im Folgenden beurteilt.

2.3.2.1 Gebietsspezifische Zielsetzungen

Nachfolgend werden gebietsspezifisch schutzgutbezogene landschaftsplanerische Ziele bei Durchführung der Planung (B-Plan) dargestellt.

Schutzgut Mensch

- Eingrünung des Geländes zur Vermeidung von Sichtbeziehungen;
- Vermeidung von Lärmemissionen durch Lärmschutzwälle o.ä.
- Vermeidung von Abgasen und Staub

Schutzgut Arten und Biotope

- Erhalt der randständigen Gehölze im Plangebiet / Entwicklung von Gehölzstreifen entlang der Plangebietsgrenzen;
- Entwicklung von Säumen im Vorfeld bestehender und zu entwickelnder Gehölze als Standorte für Nektarpflanzen für Falter, Wildbienen, Feld- und Wegwespen und Nahungshabitat für Heuschrecken, Spinnen, Zikaden, Schnecken u. v. a.;
- Erhalt von geschotterten Wegen und Flächen als Lebensraum der Blauflügeligen Ödland-schrecke und weiterer Heuschreckenarten;
- Entwicklung von Saumstreifen entlang von Wegen;
- Pflanzung von Bäumen / Baumgruppen / Gebüschern zur Durchgrünung des Geländes,
- Optische und akustische Abgrenzung zum Kieselsee durch Erhalt / Entwicklung eines Erd-walls und Pflanzung / Entwicklung von Sukzessionsgehölzen
- Pflanzung / Entwicklung einer mehrreihigen Hecke zu den Ackerflächen

Schutzgut Boden

- Erhalt des Bodens mit seinen vielfältigen Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt wo immer möglich, Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendig Maß;
- Sanierung potenziell vorhandener Kontaminationsbereiche;

Schutzgut Wasser

- Sicherung der Grundwasserneubildung durch oberflächennahe Versickerung von Nieder-schlagswasser;
- Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser;
- mit dem Grundwasserschutz verträgliche Nutzung des Geländes;

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt der natürlichen klimatischen Funktions- und Wirkungszusammenhänge,
- Erhöhung des Gehölzanteils zur Verminderung des Feinstaubanteils in der Luft.

Schutzgut Landschaft

- Eingrünung des Geländes;

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

keine

2.3.3 Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Umweltauswirkungen)

Durch das Vorhaben wird der Natur- und Landschaftshaushalt beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen lassen sich unterscheiden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Dabei handelt es sich um temporäre Störungen, die während der Bauphase zu erwarten sind. Mit der Fertigstellung des Bauvorhabens sind die baubedingten Beeinträchtigungen beendet. Zu ihnen gehören die Zerstörung von Biotopstrukturen zur Anlage der Baustelle, der Einrichtung von Zufahrten, Lagerplätzen und Stellflächen für Geräte, aber auch Bodenbewegungen und -aufschüttungen, Schadstoffbelastungen, Lärmemissionen und die Auswirkungen von Erschütterungen. Natürliche Biotopstrukturen werden in Teilen vernichtet. Es geht Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten verloren, der teilweise lange Regenerationszeit benötigt. Die Fauna des Gebiets wird durch den Baubetrieb beunruhigt, im schlimmsten Fall vertrieben. Der Bodenhaushalt wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. Das natürliche Bodengefüge wird durch Abgrabungen und Aufschüttungen zerstört. Bodenverdichtungen, Erschütterungen und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge gefährden die Durchlüftung sowie die Filter- und Versickerungseigenschaften des Bodens. Es besteht erhöhte Erosionsgefahr. Das Kleinklima wird durch Emissionen der Baufahrzeuge und –geräte belastet. Das Grundwasser ist durch Schadstoffe wie Schmier- und Betriebsstoffe der Baumaschinen gefährdet.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind von temporärem Charakter; sie finden innerhalb des Plangebietes statt und werden von den nachhaltigen anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen überlagert.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

Darunter versteht man die negativen Auswirkungen, die bspw. von einer Bebauung selbst verursacht werden. Sie wirken langfristig, solange die Gebäude stehen. Betroffen sind die Schutzgüter Mensch, Boden- und Wasserhaushalt, Klima, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild.

Durch die Bebauung von Flächen dehnen sich Siedlungsbereiche aus, was sich auf die Erholungsfunktion der Landschaft auswirken kann.

Durch Bebauung werden dauerhaft Flächen versiegelt und natürlich gewachsener Oberboden vernichtet. Boden als Lebensraum geht verloren. Es kommt zum Totalverlust der Filter- und der Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser. Der natürliche Kreislauf von Versickerung und Verdunstung wird gestört.

Durch die Bebauung werden Vegetationsbestände zerstört, die wiederum Lebensraum für Tierarten darstellen.

Die Bebauung wirkt sich auf das Klima aus. Vermehrte Aufwärmung bei Sonneneinstrahlung und verminderte nächtliche Kaltluftbildung beeinflussen das Kleinklima im Gebiet. Die für das überregionale Klima wichtige Neubildung von Frischluft und der Kaltluftabzug können durch Bebauung eingeschränkt werden.

Das Landschaftsbild wird verändert, da sich die Bebauung weiter nach Norden ausdehnt.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Nutzung des Industriegebietes ergeben sich für den Natur- und Landschaftshaushalt weitere Auswirkungen.

Die Nutzung durch den vermehrten PKW-/LKW-Verkehr, die Bewegungsunruhe und das Befahren / Betreten von Flächen für Produktions- und Betriebszwecke verursacht dauerhafte Störungen der Tierwelt im Plangebiet. Weiterhin werden der Boden- und Wasserhaushalt, das Kleinklima sowie Flora und Fauna durch Schadstoff- und Staubemissionen belastet. Diese Beeinträchtigungen gehen jedoch nicht über die ohnehin erfolgenden bau-/ anlagebedingten Beeinträchtigungen hinaus.

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

Unter den artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen sind nur die Europäischen Vogelarten, die Reptilien und Amphibien relevant.

Die Europäischen Vogelarten sind artenschutzrechtlich nicht betroffen. Zwar gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in geringem Umfang verloren, jedoch ist die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewährleistet (§44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG). Individuenverluste sind nicht zu erwarten, da die Vögel den Baumaßnahmen entfliehen können (§44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG). Gehölzbeseitigungen sind grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erlaubt.

Das Vorkommen von Reptilien konnte an zwei Begehungsterminen nicht nachgewiesen werden, es ist aufgrund des vorhandenen Habitatpotenzials und der Verbreitung der Arten jedoch vom Vorkommen von Mauereidechse und Zauneidechse potenzielle auszugehen. Insbesondere die randlichen Säume stellen geeignete Habitate der genannten Arten dar. Sie sind daher in ausreichendem Umfang zu erhalten und zu entwickeln, damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt (§44 Abs. 5 BNatSchG).

Ein Vorkommen von Amphibien im und um den nahe gelegenen Kies-See ist wahrscheinlich, das Plangebiet wird aber weder als Wanderkorridor noch als Landlebensraum genutzt.

Weitergehende artenschutzfachliche Untersuchungen werden aufgrund des geringen zu erwartenden Erkenntniszugewinns nicht für erforderlich gehalten.

2.3.5 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Hinsichtlich der Schutzgüter ergeben sich voraussichtlich die in Tabelle 6 aufgelisteten Beeinträchtigungen bei Umsetzung des B-Planes. Im Folgenden wird auf eine Unterscheidung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen verzichtet, da durch die großflächige anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und die Nutzung des Industriegebietes die zeitlich befristeten baubedingten Beeinträchtigungen in ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit überlagert werden.

Zu einzelnen Schutzgütern sind Erläuterungen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme notwendig:

Schutzgut Arten und Biotope

Die Gehölze in den westlichen Randbereichen bleiben weitgehend erhalten, lediglich ca. 500 m² gehen hier verloren. Das flächige Gebüsch mittlerer Standorte (BB9) im Osten (0,5 ha) muss der B-Planung ebenso weichen, wie die Gehölzbestände im Südosten (ca. 1800 m²) und die zentralen Gehölzgruppen (rund 900 m²). Hinzu kommen weitere randliche Teilverluste in geringem Umfang, so dass insgesamt **ca. 0,89 ha Gehölze** durch die B-Planung verloren gehen. Die Gehölzverluste werden als erhebliche Vegetationsverluste betrachtet; durch deren Inanspruchnahme gehen auch Habitate von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten verloren.

Trockene Hochstaudenfluren (5,52 ha) und vegetationsarme Kies- und Schotterflächen (0,8 ha) werden nahezu vollständig in Anspruch genommen (zus. 6,32 ha). Auf diesen Flächen gehen insbesondere Habitate von Heuschrecken u.a. der geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke und Reptilien verloren (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

Die **Beeinträchtigungsintensität (BI)** der Biotopstrukturen / Habitate wird bei den Gehölzen / Gebüschern als ‚mittel‘ eingestuft (50%), da sie eine mittlere Regenerationszeit aufweisen und sowohl die Vegetationsstruktur als auch die Habitatfunktion grundsätzlich wiederherstellbar sind. Die Ruderalfluren sind anthropogen geprägt und kurzfristig wiederherstellbar, so dass von einer ‚geringen‘ Beeinträchtigungsintensität ausgegangen werden kann (25%). Sie weisen jedoch bereichsweise eine besondere faunistische Funktion im Hinblick auf das Vorkommen der geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke auf.

Schutzgut Boden

Beim Schutzgut Boden werden die versiegelten / befestigten Bereiche vollständig als Vorbelastungen angerechnet und weisen somit keine Bodenfunktion auf. Teilversiegelte Flächen und Lagerflächen werden hinsichtlich ihrer Bodenfunktionsfähigkeit aufgrund der überwiegen- den Vorbelastung lediglich mit 25 % berechnet. Auch auf den restlichen gehölzfreien Flächen muss aufgrund der ehemaligen Nutzung und bisher überwiegend nicht wieder hergestellter vollständiger Bodenfunktionen eine Vorbelastung bzw. Funktionsfähigkeit von 50 % ange- rechnet werden.

Als uneingeschränkt funktionsfähig im Hinblick auf die Bodenfunktion werden nur die Gehölze/ Gebüsch betrachtet (0,89 ha), wenngleich auch hier gewisse Vorbelastungen durch die frühere Nutzung noch vorhanden sind. Es wird allerdings unterstellt, dass durch die Durch- wurzelung des Bodens und den Eintrag von Laub / Humus eine entsprechende Funktionalität im Unterschied zu den übrigen Flächen gegeben ist.

Die derzeit bestehenden Gebäudeflächen und versiegelte Lager-/Hofflächen belaufen sich auf ca. 0,65 ha Fläche, die befestigten Wirtschaftswege und Verkehrsflächen auf ca. 0,46 ha (kei- ne Bewertung der Versiegelung), die teilversiegelten Bereiche wie unbefestigte Wege und Lagerflächen nehmen 2,83 ha der Flächen ein (BI = gering, 25 %). Die Ruderalflächen umfas- sen ca. 6,32 ha (BI = mittel, 50 %).

Schutzgut Wasser

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser werden alle Flächen mit ungestörtem Infiltrationsver- mögen in die Bilanzierung einbezogen (BI = 100 %), d.h. alle als unversiegelt geltenden Flächen (7,21 ha). Teilversiegelte Flächen (2,83 ha) werden anteilig berücksichtigt (BI = 50 %).

Tabelle 8: voraussichtliche Umweltauswirkungen

Potential	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	Umfang	Beeinträchtigungsintensität
Mensch und Gesundheit	Beeinträchtigung durch Lärm- und Staubemissionen <i>Vorbelastungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> ehemalige Nutzung zum Abbau und zur Lagerung von Bodenschätzen / Rohstoffen (Kies), angrenzende Infrastruktureinrichtungen (Landesstraße, Bahnlinie), Wohn- und Gewerbegebiete 	k.A.	gering
Arten / Biotope	Inanspruchnahme von Biotopstrukturen / Habitaten: <ul style="list-style-type: none"> Gehölze / Gebüsche (50 %) Ruderalfluren (25 %) <i>Vorbelastungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> ehemalige Nutzung zum Abbau und zur Lagerung von Bodenschätzen / Rohstoffen 	0,89 ha 6,32 ha	mittel gering
Boden	Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Befestigung <ul style="list-style-type: none"> auf teilversiegelten Flächen (25 %) auf unversiegelten Flächen mit Vorbelastungen durch ehemalige Nutzung (50%) <i>Vorbelastungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> anthropogen überformte Böden durch ehemaligen Rohstoffabbau und Lagerfläche 	2,83 ha 7,21 ha	gering mittel
Wasser	Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Überbauung, Versiegelung <ul style="list-style-type: none"> unversiegelter Flächen (100 %) teilversiegelter Flächen (50%) <i>Vorbelastung:</i> <ul style="list-style-type: none"> ehemaliger Kiesabbaubereich, Lockerböden 	7,21 ha 2,83 ha	sehr hoch mittel
Klima/ Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung von bislang offenen Flächen, Verringerung der Evapotranspiration, erhöhte Wärmeabstrahlung <i>Vorbelastungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> ehemalige Nutzung zum Abbau und zur Lagerung von Bodenschätzen / Rohstoffen (Kies) 	k.A.	mittel
Land-schafts-bild	Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Errichtung baulicher Anlagen, <i>Vorbelastungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> ehemalige Nutzung zum Abbau und zur Lagerung von Bodenschätzen / Rohstoffen (Kies), angrenzende Infrastruktureinrichtungen (Landesstraße, Bahnlinie), Wohn- und Gewerbegebiete 	k.A.	gering
Kultur- u. sonstige Sachgüter	keine	-	nicht betroffen

Erläuterungen zur Beeinträchtigungsintensität:

sh = sehr hoch (100 %)	g = gering (25 %)
h = hoch (75 %)	sg = sehr gering (0 %)
m = mittel (50%)	nb = nicht betroffen

2.4 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden schutzgutspezifische Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, die in der anschließenden Tabelle den Konflikten gegenüber gestellt und bilanziert werden.

2.4.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt der randständigen Gehölze im Plangebiet / Entwicklung von Gehölzstreifen entlang der Plangebietsgrenzen;
- Entwicklung von Säumen im Vorfeld bestehender und zu entwickelnder Gehölze als Standorte für Nektarpflanzen für Falter, Wildbienen, Feld- und Wegwespen und Nahrungshabitat für Heuschrecken, Spinnen, Zikaden, Schnecken u. v. a.;
- Erhalt von geschotterten Flächen (und Wegen) als Lebensraum der Blauflügeligen Ödlandschrecke und weiterer Heuschreckenarten;
- Entwicklung von Saumstreifen entlang von Wegen;
- Pflanzung von Bäumen / Baumgruppen / Gebüschern zur Durchgrünung des Geländes,
- Optische und akustische Abgrenzung zum Kiesesee durch Erhalt / Entwicklung eines Erdwalls und Pflanzung / Entwicklung von Sukzessionsgehölzen
- Pflanzung / Entwicklung einer mehrreihigen Hecke zu den Ackerflächen

2.4.2 Schutzgut Boden

- Erhalt des Bodens mit seinen vielfältigen Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt wo immer möglich, Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendig Maß,
- Sicherung von Bodenentwicklungspotenzialen /-flächen
- Sanierung potenziell vorhandener Kontaminationsbereiche;

2.4.3 Schutzgut Wasser

- Sicherung der Grundwasserneubildung durch oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser,
- Anlage einer „zentralen“ Versickerungsmulde entlang der Nordgrenze des Plangebietes,
- Sammlung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen bspw. zur Bewässerung von Grünanlagen,
- Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser,
- mit dem Grundwasserschutz verträgliche Nutzung des Geländes;

2.4.4 Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt der natürlichen klimatischen Funktions- und Wirkungszusammenhänge,
- Erhöhung des Gehölzanteils zur Verminderung des Feinstaubanteils in der Luft, hierzu Pflanzung von Bäumen / Sträuchern auf den Park- und gewerblichen Grünflächen,
- Schaffung von Verdunstungsflächen (vgl. Schutzgut Wasser),
- Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern,
- Nutzung der Photovoltaik auf Dachflächen zur ortsnahen Energieerzeugung zur Vermeidung von Abgasen und zur Reduktion von CO₂ (Konflikt mit Landschaftsbild wg. Reflexionen)

2.4.5 Schutzgut Landschaft

- Randliche Eingrünung (Sukzession) und Durchgrünung des Geländes;
- Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (vgl. Klima/ Luft),

2.4.6 Schutzgut Mensch

- Eingrünung des Geländes über Sukzession zur Vermeidung von Sichtbeziehungen;
- Durchgrünung des Geländes mit Gehölzen zur Verbesserung des Kleinklimas, Erhöhung der Evapotranspiration, Luftreinigung
- Vermeidung von Lärmemissionen durch Lärmschutzwälle /-pflanzungen o.ä.
- Vermeidung von Abgasen und Staub
- Erhalt bestehender Wegebeziehungen (Verbindungswege) für Fußgänger und Radfahrer;

2.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

keine

2.5 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

In der nachfolgenden Tabelle 7 werden den jeweiligen Konflikten/ Eingriffen funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen beitragen sowie für eine landschaftsgerechte Neugestaltung und Einbindung sorgen sollen. Die Eingriffserheblichkeit, die aus der Bewertung der Potentiale des Naturhaushaltes hervorgeht, wurde bei der Gegenüberstellung berücksichtigt. Ebenso ermöglicht die tabellarische Gegenüberstellung einen quantitativen Vergleich von Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Dem zugrunde liegt die beigefügte Flächenbilanz. Die Maßnahmen sind im Ziel- und Entwicklungskonzept dargestellt und erläutert. Sie werden ergänzt und konkretisiert durch die „Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen und zur Begründung“ und sind, nach Abwägung aller Belange, in den Bebauungsplan verbindlich zu übernehmen.

Erläuterungen zur nachfolgenden Tabelle 7

Maßnahmen

- A = Ausgleichsmaßnahmen
- V = Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen
- BI = Beeinträchtigungsintensität**
- sh = sehr hoch (100 %)
- h = hoch (75 %)
- m = mittel (50 %)
- g = gering (25 %)
- sg = sehr gering / keine (0 %)

Tabelle 9: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen

Eingriffe/Konflikte		Landschaftsplanerische Maßnahmen					Begründung / Hinweis
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Fläche in m ²	Bl	Ausgleich- faktor	Ausgleich- bedarf	M-Art u. Nr.	Beschreibung der Maß- nahme	
bau-/ anlagebedingte Beeinträchtigungen							
Schutzgut Arten und Biotope							
Verlust an:							
• Gehölzen/ Gebüsch	8.900	m	1:0,5	4.500	A1	Entwicklung von Gehölzen / Gebüsch über Sukzession	Ausgleich für Verlust von Gehölzen/ Gebüsch und Vegetationsstandorte Ausgleich für Verlust von Ruderalfluren als Lebensraum für Blauflügelige Ödland-schrecke
• Lebensraum für hölzbrütende Vogelarten,	dito				E1		
• Trockene Staudenfluren	63.200	g	1:0,25	15.800	A2	Entwicklung von Ruderalfluren	
• Lebensraum für Blauflügelige Ödlandschrecke	dito				E2		
<i>Vorbelastungen:</i> ehemalige Nutzung zum Abbau und zur Lagerung von Bodenschätzen							
Schutzgut Boden							
Verlust an:							
ökologischer Bodenfunktion durch Versiegelung bzw. Befestigung	28.300	g	1:0,25	7.075	A3	Bodenverbesserung und Begrünung von 20% der Gewerbe-/ Industrieflächen (inkl. A2)	Ausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen: • Wiederherstellung von Bodenfunktionen • natürliche Entwicklung von Bodenbildungsprozessen auf Rohböden
• auf teilversiegelten Flächen • auf unversiegelten Flächen mit Vorbelastungen durch ehemalige Nutzung	72.100	m	1:0,5	36.050	A1	Synergie mit Maßnahmen zur Vegetationsentwicklung	
<i>Vorbelastungen:</i> anthropogen überformte Böden durch ehemaligen Rohstoffabbau und Lagerfläche							

Eingriffe/Konflikte		Ausgleich				Landschaftsplanerische Maßnahmen			Begründung / Hinweis
		Fläche in m ²	BI	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf	M-Art u. Nr.	Fläche in m ²	Beschreibung der Maßnahme	
Schutzgut Wasser									
Verlust an:									
Infiltrationsvermögen für Niederschlagswasser, durch Überbauung, Versiegelung									
<ul style="list-style-type: none"> unversiegelter Flächen teilversiegelter Flächen 									
<i>Vorbelastung:</i> ehemaliger Kiesabbaubereich, Lockerböden									
72.100	sh	1:1	72.100	A3	k.A.	Anlage von Versickerungsmulden zur Speicherung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser	Ausgleich für den Verlust von Infiltrationsvermögen für Niederschlagswasser, durch Überbauung, Versiegelung etc.		
28.300	m	1:0,5	14.150	A5	22.300	Synergie mit Begrünung von 20% der Gewerbe-/Industrieflächen (inkl. A2)			
				A1/A2 E1/E2	900 7.700	Synergie mit Maßnahmen zur Vegetationsentwicklung			
Schutzgut Klima und Luft									
<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung von bislang offenen Flächen, Verringerung der Evapotranspiration, erhöhte Wärmeabstrahlung 									
<i>Vorbelastungen:</i> ehem. Nutzung zum Abbau und zur Lagerung von Rohstoffen (Kies)									
n.d.	m			A3 A4 A5	k.A.	Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzung von Gehölzen:	Verbesserung der Lufthygiene und der Evapotranspiration durch Entwicklung von Vegetationsbeständen		
	m					<ul style="list-style-type: none"> auf Böschungen der Versickerungsmulden auf Parkplätzen auf Gewerbeflächen 			

Landschaftsplanerische Maßnahmen								
Eingriffe/Konflikte	Fläche in m ²	Bl	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf	M-Art u. Nr.	Fläche in m ²	Beschreibung der Maßnahme	Begründung / Hinweis
Schutzgut Landschaftsbild								
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Errichtung baulicher Anlagen, <i>Vorbelastungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> • ehemalige Nutzung zum Abbau und zur Lagerung von Bodenschätzen (Kies, Bims), • angrenzende Infrastruktureinrichtungen (L 126, Bahnlinie, Wohn-/Gewerbegebiete) 	n.d.	g			A1, E1	k.A.	Randeingrünung des Plangebietes	Eingrünung des Geländes über Sukzession zur Vermeidung von Sichtbeziehungen;
Schutzgut Mensch und Gesundheit								
Beeinträchtigung durch Lärm- und Staubemissionen <i>Vorbelastungen:</i> <ul style="list-style-type: none"> • ehemalige Nutzung zum Abbau und zur Lagerung von Bodenschätzen / Rohstoffen (Kies), • angrenzende Infrastruktureinrichtungen (Landesstraße, Bahnlinie), Wohn- und Gewerbegebiete 	n.d.	g			A1, E1, A3, A4, A5	k.A.	Die unten genannten Maßnahmen A1, E1, A3, A4, A5 dienen auch der Luftverbesserung und somit dem Schutzgut Mensch Erhalt / Herstellung einer Wegebeziehung für Fußgänger / Radfahrer	Schutz vor Lärm- / Staubemissionen Erhalt der fußläufigen Verbindungen
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter								
• keine		nb						

2.6 Bilanzierung des Eingriffs

Aus Tabelle 7 resultieren erhebliche und vor Ort nicht vollständig ausgleichbare Eingriffe der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Wasser.

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können flächenhaft nicht vollständig bilanziell kompensiert werden. Zur Gewährleistung der vollständigen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden daher Versickerungsmulden /-becken angelegt, so dass das Niederschlagswasser vollständig der Grundwasserneubildung zufließen kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes verbleiben somit nicht.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden sind besonders flächenwirksam und werden in der folgenden Tabelle 8 nochmals gegenüber gestellt. Dabei wird das interne Kompensationspotenzial dargestellt und demgegenüber der verbleibende, externe Kompensationsbedarf ermittelt. In der Bilanzierung wird die unmittelbar nördlich an das B-Plan-Gebiet angrenzende externe Kompensationsfläche bereits berücksichtigt.

Tabelle 10: Eingriffsbilanzierung

Bedarf an Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft						
Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“, Ortsgemeinde Urmitz räumlicher Geltungsbereich: ca. 12,7 ha						
Grundlagen	<input checked="" type="checkbox"/> Karte „Biotoptypen, Nutzungsstrukturen“ <input type="checkbox"/> Landschaftsplanerisches Maßnahmenkonzept <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan (Entwurf)					
In Anspruch genommene Flächen Biototyp/Nutzungsart	Fläche m ²	Flächen- faktor	Maßnahmen/ Flä- chen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flächen- faktor	Flächen- Wert
Arten und Biotope						
Gehölzen/ Gebüsch	8.900	0,5	Entwicklung von Gehölzen / Gebü- sch über Sukzession (A1/ E1)	2.600	1	-4.500 +2.600
Trockene Staudenfluren	63.200	0,25	Entwicklung von Ruderalfluren (A2/ E2)	17.400	1	-15.800 +17.400
<i>Zwischensumme Biotope</i>						20.000 -20.300
Differenz						-300
Boden						
Verlust von Bodenfunkti- onen						
• auf teilversiegelten Flä- chen	28.300	0,25				-7.075
• auf unversiegelten Flä- chen mit Vorbelas- tungen	72.100	0,5				-36.050
			Entwicklung von Gehölzen / Gebü- sch über Sukzession (A1/E1)	2.600	1	+2.600
			Entwicklung und Erhaltung von Ru- deralfluren (E2)	6.000	1	+6.000
			Bodenverbesserung und Begrünung von 20% der Gewerbe-/ Industrieflächen (A5, inkl. A2)	22.300	1	+22.300
<i>Zwischensumme Boden:</i>						-43.125 +30.900
Differenz						-12.225

In der obigen Bilanzierung wurden die nördlich an das B-Plan-Gebiet angrenzenden externen Kompensationsflächen aufgrund des unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs bereits berücksichtigt (E1, E2).

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten / Biotope können daher bilanziell als ausgeglichen betrachtet werden (Defizit 300 m²). Es verbleibt ein **Kompensationsbedarf an weiteren externen Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden in Höhe von 1,22 ha.**

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

2.7.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen zur Randeingrünung (A1)

Die entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes sind als solche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Primär soll die Randeingrünung aus den bestehenden Beständen über die Sukzession entwickelt werden. Bei notwendigen Ergänzungspflanzungen sind nur standortgerechte Laubhölzer gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern. Die ergänzenden Pflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Fuß-/Radweges vorzunehmen. Die Flächen A1 sind bauzeitlich und nach Herstellung vor Betreten und Befahren durch Abgrenzung bzw. Einzäunung zu schützen.

Entwicklung und Erhaltung von Ruderalfluren (A2)

Den Bestands- und Entwicklungsgehölzen im Westen des Plangebietes vorgelagert sowie in Teilbereichen östlich des Weges ist die Entwicklung von ruderalen Säumen auf nährstoffarmen Rohböden zuzulassen. Die Säume dienen v.a. dem Erhalt von Lebensräumen der besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke und der streng geschützten Reptilienarten.

Die Entwicklung soll über die natürliche Sukzession erfolgen und über turnusmäßige Pflegemaßnahmen gesteuert werden, so dass es nicht zu einer fortgeschrittenen Gebüschsukzession auf diesen Standorten kommt.

Die Anlage von Versickerungs- und Transportmulden zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist innerhalb der Flächen A2 zulässig. Die Flächen A2 sind nach Herstellung vor Betreten und Befahren durch Abgrenzung bzw. Einzäunung zu schützen. Die Flächen können in ihrer Entwicklung in den ersten Jahren sich selbst überlassen werden; erst nach dem 3. Jahr sind Pflegemaßnahmen (Mahd, Abschieben, Aufgrubbern etc.) erforderlich, um den ruderalen Charakter zu erhalten.

Rückhaltung des Niederschlagswassers, Gestaltung und Begrünung von Versickerungsmulden (A3)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von den Hof- und Dachflächen neu anzulegender Industriegebietsflächen ist in einem System dezentraler flacher Mulden und Gräben zurückzuhalten, zu versickern und zu verdunsten. Die Rückhalte- und Versickerungsmulden sind als Erdbecken anzulegen, wobei die Böschungsneigungen nicht steiler als im Verhältnis 1:3 herzustellen sind.

Ein Teil dieser Versickerungsmulden kann innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A2 – ‚Erhalt und Entwicklung von Ruderalflächen‘ angelegt werden; die Anforderungen an die Maßnahme A2 muss gewährleistet bleiben, d.h. die Böschungen sind aus dem ortsbürtigen Material herzustellen und der natürlichen Sukzession zu überlassen bzw. über entsprechende Pflege-

maßnahmen in einem frühen Sukzessionsstadium (ruderales Staudenflur) zu erhalten. Je 100 m² Böschungfläche ist ein Strauch zu pflanzen; hierzu sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Versickerungsmulden außerhalb der A2-Maßnahmenflächen können in Erdbauweise hergestellt und mit einer Extensiv-Wiesenmischung begrünt werden. Je 300 m² Böschungfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum gem. Pflanzliste im Anhang auf den Böschungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Begrünung und Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Funktionsfähigkeit der Mulden folgt, umzusetzen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist mittels eines Überlaufs in den angrenzenden Kiessee zu leiten.

Begrünung der Stellplätze (A4)

Die Kfz-Stellplätze auf den Betriebsflächen sind in der Pflanzperiode, die auf die Fertigstellung der Stellplätze folgt, zu begrünen. Hierzu ist je 6 Stellplätze ein geeigneter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Anteilsbegrünung (A5)

20 % der Grundstücksflächen, die zur Einhaltung der GRZ nicht von baulichen Anlagen, Zufahrten und Stellplätzen überdeckt werden darf, sind als Grünflächen zu gestalten; dabei sind kräuterreiche Wiesenmischungen anzusäen und extensiv zu pflegen. Je 200 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein Baum und je 50 m² nicht überbaubarer Fläche ein Strauch innerhalb des Grundstücks, vorzugsweise entlang der Grundstücksränder zu pflanzen; hierzu sind standortgerechte, heimische Arten gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode, die auf die anteilige Bezugsfertigkeit des Betriebsgeländes nach beigefügtem Vorhabenplan folgt, umzusetzen.

Die Flächen der Anteilsbegrünung können Maßnahmenflächen A2 und A3 umfassen.

Totholz (A6)

Aus Rodungen anfallende Äste sind auf 5-6 Haufen entlang der Gehölzsukzessionsflächen (A1 und E1) zu sammeln und dort auf Dauer zu belassen. Die Haufen sollen eine Höhe von 1-1,5 m und einen Durchmesser von etwa 2-3 m aufweisen.

Bodenschutz / Sicherung von Bodenfunktionen (A1-A5, E1, E2)

Zur Vermeidung unnötiger Bodenbeeinträchtigungen ist Boden jeweils schichtgerecht zu behandeln; die (Zwischen-)Lagerung und der Wiedereinbau der Böden erfolgt gemäß DIN 18915. Eine Wiederverwendung des Oberbodens ist im Bereich späterer Vegetationsflächen vorzunehmen, um die Entwicklung von ruderalen Staudenfluren auf trockenwarmen und mageren Standorten weiterhin zu ermöglichen.

Die Sicherung von Bodenfunktionen erfolgt darüber hinaus synergetisch sowohl auf den Flächen A1-A5 sowie auf den externen Kompensationsflächen E1 und E2 mit dem Ziel der Bodenverbesserung bzw. der Entwicklung natürlicher Bodenbildungsprozesse.

Darüber hinaus ist eine weiterer externer Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens im Umfang von 1,22 ha erforderlich.

Da der Gemeinde Urmitz die Umsetzung weiterer funktionsgerechter Kompensationsmaßnahmen derzeit nicht möglich ist, erfolgt die Zahlung einer entsprechenden Summe, die sich nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Kompensationsmaßnahme bemisst (§15 Abs. 6 BNatSchG), an die Stiftung Natur und Umwelt des Kreises Mayen-Koblenz (vgl. Anlage Kostenberechnung).

2.7.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

2.7.2.1 Externe Ausgleichsfläche Urmitz, nördlich des Plangebietes

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt eine externe Ausgleichsfläche, die auf der Planzeichnung mit abgebildet ist. Sie umfasst die nördlichen Teil des Flurstückes 123/12, Flur 11 und die nördlichen Teile der Flurstücke 333/169, 334/169, 335/169, 336/169, 159, 158, 128/2 und 148/2 sowie den südlichen Teil der Flurstücks 178, Flur 10, Gemarkung Urmitz. Die Größe der externen Ausgleichsfläche beträgt 9.061 qm.

Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen jeweils in der Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen:

Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen zur Randeingrünung (E1)

Die entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände auf der externen Ausgleichsfläche nördlich angrenzend an das Plangebietes (E1) sind als solche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Primär soll die Randeingrünung aus den bestehenden Beständen über die Sukzession entwickelt werden. Bei notwendigen Ergänzungspflanzungen sind nur standortgerechte Laubhölzer gem. Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern. Die Flächen E1 sind bauzeitlich und nach Herstellung vor Betreten und Befahren durch Abgrenzung bzw. Einzäunung zu schützen.

Erhaltung und Entwicklung von Ruderalfluren (E2)

Den Bestands- und Entwicklungsgehölzen, nördlich angrenzend an das Plangebiet vorgelagert, ist die Entwicklung von ruderalen Säumen auf nährstoffarmen Rohböden zuzulassen. Die Entwicklung soll über die natürliche Sukzession erfolgen und über turnusmäßige Pflegemaßnahmen gesteuert werden, so dass es nicht zu einer fortgeschrittenen Gebüschsukzession auf diesen Standorten kommt. Die Anlage von Versickerungs- und Transportmulden zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist innerhalb der Flächen E2 gem. Festsetzung Nr. 2.3 zulässig. Die Flächen E2 sind nach Herstellung vor Betreten und Befahren durch Abgrenzung bzw. Einzäunung zu schützen.

2.7.2.2 Externe Ausgleichsfläche Thürer Wiesen

Gemäß Bilanzierung sind zum Ausgleich des aus dem Bebauungsplan resultierenden Eingriffes in Natur und Landschaft über den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (A1 bis A4) und unmittelbar nördlich angrenzend an den Bebauungsplans (E1 und E2) weiter außerhalb des Baugebietes noch Maßnahmen im bewerteten Umfang von rd. 1,22 ha durchzuführen.

Die zu diesem Zweck seitens der Ortsgemeinde Urmitz bestimmten „sonstigen geeignete Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ außerhalb des Baugebietes werden auf der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

Hinsichtlich der auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen wird auf den Maßnahmenplan im Anhang verwiesen.

2.7.3 Allgemeine Hinweise

Hinweise zum Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Der etwaige Abriss von Gebäuden darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutsaison gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben von Fledermäusen) erfolgen.

Allgemeine Grünordnungsmaßnahmen:

- Alle Pflanzungen sind durch entsprechende Pflege zu gesunden, funktionsfähigen Pflanzungen zu entwickeln. Abgängige Pflanzen, die im Rahmen der Pflanzverpflichtungen gesetzt wurden, sind durch Nachpflanzungen in gleicher Größe, spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.
- Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist im Bereich der Grünflächen ausgeschlossen.
- Alle im Rahmen der Pflanzverpflichtungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind aus den entsprechenden Pflanzlisten im Anhang auszuwählen. Diese sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

2.8 Zusätzliche Angaben

2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

2.8.1.1 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde ein Fachbeitrag Artenschutz (Potenzialabschätzung) erstellt und als gesondertes Gutachten beigelegt (vgl. Fachbeitrag Artenschutz Bebauungsplan „Nördlich der Bahnlinie“, Ortsgemeinde Urmitz).

Die Ergebnisse finden Eingang in die Bewertung unter Kap. 2.2.2 sowie 2.3.4.

2.8.1.2 Natura 2000-Vorprüfung:

Aufgrund der Entfernung von über einem Kilometer zu den nächsten NATURA 2000-Gebieten FFH-5510-301 ‚Mittelrhein‘ bzw. VSG-5511-401 ‚Engerser Feld‘ ist **keine Natura 2000-Vorprüfung gemäß §§ 34 f BNatSchG notwendig** (vgl. Tabelle 3).

2.8.1.3 Faunistische Untersuchung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurde bei zwei Begehungen im Juli und August für die Gruppe der Vögel, Reptilien, Amphibien und Heuschrecken das Artenpotenzial erhoben und bewertet (vgl. Fachbeitrag Artenschutz).

2.8.1.4 Fachgutachten

Als weiteres fachtechnisches Gutachten wurde eine ‚Prognose der Schallimmission im Rahmen der Bauleitplanung für das KANN-Gelände ‚nördlich der Bahn‘ in Urmitz‘ (Dr. Joachim Schewe, 6. Oktober 2015) erstellt.

Das Gutachten dient der schalltechnischen Auslegung der Flächen im Hinblick auf die Schallimmission an den Wohnhäusern sowie sonstigen schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft. Hierfür wird das Gelände in Teilflächen unterteilt, denen unterschiedliche Emissionskontingente nach DIN 45691 zugewiesen werden. Ferner wird ein gemeinsames Zusatzkontingent für die Schallausbreitung in nordöstlicher Richtung festgelegt. Im betreffenden Richtungssektor liegen Immissionsorte nur in großen Entfernungen. Die Berechnungsergebnisse werden in Farbkarten und Tabellen zusammengestellt. Hierauf aufbauend wird ein Vorschlag für textliche Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanentwurfs gemacht, wonach Vorhaben zulässig sind (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

2.8.1.5 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Die faunistischen Erhebungen erfolgten im Juli und August 2015. Eine repräsentative Erfassung der Brutvögel konnte zu diesem Zeitpunkt nicht mehr erfolgen. Daher wurde im Fachbeitrag Artenschutz eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

An den beiden Begehungsterminen (08.07. und 31.08.2015) erfolgten v.a. Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Reptilien sowie der Blauflügelige Ödlandschrecke.

2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), 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.

2.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aufgabe dieses Umweltberichtes ist die Quantifizierung des Eingriffs sowie die Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Im Bebauungsplan werden die nötigen Maßnahmen in entsprechenden Festsetzungen oder vertraglichen Regelungen manifestiert, so dass eine Kompensation des Eingriffs sichergestellt wird.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um einen Eingriff auf einer Fläche, die bis vor wenigen Jahren überwiegend als Produktions- und Lagerfläche des Kies-/Bimsabbaus diente und heute noch in Teilen als Lagerfläche für Holz und Steine genutzt wird.

Die ehemalige und aktuelle Nutzung des Plangebietes stellt bereits eine Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftshaushaltes dar. Diese Vorbelastungen werden bei der Beurteilung der Eingriffe berücksichtigt. Dennoch entstehen durch die geplante Nutzung zu Produktions- und Lagerzwecken darüber hinausgehende Beeinträchtigungen, die zu kompensieren sind.

Die Beurteilung der nicht zu vermeidenden Eingriffe lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Schutzgut Arten und Biotope

Durch den Erhalt von vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie durch die Entwicklung / Pflanzung von Bäumen, Gehölzen, Gebüsch und Hecken im westlichen Randbereich des Plangebietes (A1) sowie in der nördlich angrenzenden externen Ausgleichsfläche (E1) kann das Lebensraumpotential für gehölz- und gebüschbrütende Vogelarten erhalten und entwickelt werden. Die Entwicklung soll in Abschnitten über die natürliche Sukzession verlaufen, so dass sich arten- und strukturreiche Übergangszonen (Ökotone) mit offenen Bodenbereichen, Säumen und unterschiedlichen Verbuschungsstadien entwickeln. Dadurch entstehen vielfältige Entwicklungspotenziale für Vögel, Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter und andere Artengruppen.

Durch die Entwicklung und Erhaltung von den Gehölzstrukturen vorgelagerten dauerhaften ruderalen Säumen oder Staudenfluren (A2, E2) sollen Habitats für die geschützte Blauflügelige Ödlandschrecke sowie für streng geschätzte Reptilienarten erhalten und bereitgestellt werden.

Durch die internen und externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope weitgehend ausgeglichen, es verbleibt ein marginales Defizit von 300 m².

Auch die Gestaltung der Regenrückhaltebecken / Versickerungsmulden innerhalb der Maßnahmenflächen A2 soll unter Berücksichtigung vegetationskundlicher und faunistischer Aspekte erfolgen: die Böschungen sind aus ortsbürtigem Material herzustellen und sollen nicht angesät werden, sondern sich über die natürliche Sukzession und eine extensive Pflege zu mageren Grünlandflächen bzw. ruderalen Staudenfluren entwickeln. Die Böschungen sollen weitgehend von Bepflanzung frei gehalten werden und sich so zu Habitats für wärmeliebende Tierarten (Blauflügelige Ödlandschrecke, Tagfalter, Reptilien etc.) entwickeln. Lediglich einzelne Sträucher sollen die Flächen strukturieren und zusätzliche Deckungsmöglichkeiten bieten.

Schutzgut Boden

Der Eingriff durch die großflächige Voll- und Teilversiegelung der im B-Plan vorgesehenen Industriegebiete kann im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Dazu dienen synergetisch auch die Maßnahmen zur Vegetationsentwicklung (A1, A2), da auf diesen Standorten auch eine natürliche Bodenentwicklung ablaufen kann; analog gilt dies für die externen Kompensationsmaßnahmen E1 und E2. Auch die unversiegelten Flächen innerhalb der Industriegebiete werden begrünt und der natürlichen Bodenentwicklung überlassen.

Es verbleibt jedoch ein Kompensationsbedarf von ca. 1,22 ha der zusätzlich extern zu kompensieren ist. Entsprechende Maßnahmen weder im Laufe des Verfahrens festgelegt.

Schutzgut Wasser

Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in dezentralen Retentions- und Versickerungsmulden sowie die Rückhaltung (Zisternen) und Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung kann das komplette anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden.

Es kommt daher nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des regionalen Gebietswasserhaushaltes.

Schutzgut Klima

Durch den Erhalt und die Neuschaffung von Gehölzstrukturen zur Ein-/Durchgrünung des Plangebietes sowie die Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) können erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Lokalklimas vermieden bzw. kompensiert werden. Auch die Maßnahmen zur oberflächennahen Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser tragen zur Erhöhung der Evapotranspiration und somit zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die randliche Eingrünung und die Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen, Gehölzen, Gebüsch und Hecken sowie den Erhalt von Gehölzen werden erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Durch die Eingrünung werden negative Sichtbeziehungen zusätzlich vermieden. Durch den Erhalt bzw. die Wiederherstellung eines örtlichen Verbindungsweges für Fußgänger und Radfahrer werden bestehende Wegebeziehungen erhalten. Die Entwicklung naturnaher Strukturelemente für Fauna und Vegetation entlang dieser Wegeverbindung trägt zusätzlich zur Steigerung des Erlebniswertes des Weges bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Ungeachtet dessen sind die oben genannten Maßnahmen für die übrigen Schutzgüter geeignet, auch potenzielle Eingriffe in die Kulturlandschaft zu kompensieren.

3 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die von der vorliegenden Planung berührten **Umweltbelange** wurden im Rahmen des **Umweltberichtes** untersucht und bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Aspekte vorliegen.

Weitergehende Belange des Natur- und Artenschutzes wurden in einem artenschutzrechtlichen Beitrag erfasst und bewertet.

Der **artenschutzrechtliche Beitrag** kommt zu dem Ergebnis, dass durch die konkreten Auswirkungen der Planungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu prognostizieren sind.

Damit wird eine für die Umwelt verträgliche Realisierung der Planung sichergestellt.

Hinsichtlich des **Immissionsschutzes** wurde eine Prognose der Schallimmissionen erstellt, die sich mit den Auswirkungen des Plangebietes auf die Umgebung befasste. Die Prognose der Schallimmissionen kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Umgebungsbebauung das Plangebiet mit Emissionskontingenten gegliedert werden soll.

Eine **verkehrsplanerische Stellungnahme** berechnete und bewertete die künftigen Verkehre und belegte, dass der betroffene Knotenpunkt über eine genügende Leistungsfähigkeit verfügt.

Ein **Entwässerungskonzept** weist nach, dass das Oberflächenwasser in Versickerungs- und Transportmulden geleitet werden kann, die dieses dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuführen.

Der Bebauungsplan wurde mit den nachfolgenden Planungsschritten durchgeführt:

Verfahrensschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss	09.07.2015	
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	22.09.2015	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	26.02.2016	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	01.03.2016	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	07.03.2016	11.03.2016
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Beschluss zur Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	02.06.2016	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	08.06.2016	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	07.06.2016	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	15.06.2016	14.07.2016
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	04.08.2016	
Satzungsbeschluss	04.08.2016	
Ausfertigung	05.08.2016	
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans durch Bekanntmachung am	13.09.2016	

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seiner Sitzung am 09.07.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Die Planung wurde am 22.09.2015 vom Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gefasst.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB** fand mittels einer Offenlage nach vorheriger Bekanntmachung am 01.03.2016 vom 07.03.2016 bis 11.03.2016 im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm statt. Aus der Öffentlichkeit wurden **keine Anregungen** zu der vorgestellten Planung geäußert.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26.02.2016 nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Bebauungsaufstellung unterrichtet und aufgefordert, sich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (zum Bebauungsplan) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Rückläufe aus diesem Verfahrensschritt wurden ausgewertet und vom Ortsgemeinderat am 02.06.2016 einer Abwägung unterzogen.

Die Stellungnahmen der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB führten teilweise zu inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans.

Die **Energieversorgung Mittelrhein GmbH** machte auf Leitungen und Schutzbestimmungen dazu aufmerksam. Da die vorhandenen Freileitungen abgebaut und verkabelt werden sollen, werden die vorhandenen Leitungen bis zu diesem Zeitpunkt gesichert und nachrichtlich mit Schutzstreifen dargestellt. Dabei wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass diese Darstellung nicht mehr wirksam ist, wenn die Leitungen abgebaut sind.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie** wies auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16 bis 20 DSchG hin und bat darum den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig mitzuteilen.

Das **Landesamt für Geologie- und Bergbau** wies darauf hin, dass das Plangebiet teilweise von erloschenen Bergwerksfeldern überdeckt ist. Über tatsächlich erfolgten Abbau lagen keine Unterlagen vor und aktueller Bergbau unter Bergaufsicht findet nicht statt. Zudem wurde begrüßt, dass ein Baugrundgutachter eingeschaltet wurde. Hinsichtlich der Rohstoffsicherung wurden keine Einwände erhoben und Erkenntnisse über das Radonpotential waren nicht vorhanden.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland Pfalz** äußerte keine Bedenken und machte darauf aufmerksam, dass bei der Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden soll.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** stimmte der geplanten Versickerung der Oberflächenwässer zu, sofern eine Kolmation der Mulden vermieden wird und die Reinigungswirkung der Bodenschicht gewährleistet bleibt. Die Versickerungs- und Rückhalte mulden werden durch entsprechend Andeckung mit mind. 40 cm Oberboden so ausgeführt, dass keine Kolmation (Selbstdichtung der Bodenschichten durch Feinstoffe) eintritt.

Zudem wies die SGD Nord auf den angrenzenden Kiessee und den dazu einzuhaltenen Abstand nach § 31 Landeswassergesetz von 10 m hin. Der Abstand zu dem ehemaligen Abbau- bzw. Kiessee als Gewässer III. Ordnung von 10 m mit baulichen Anlagen aller Art und auch Aufschüttungen wird eingehalten.

Die ehemalige „Tankstelle Fa. Lohner“, die als Altlastenverdachtsfläche in der Planzeichnung gekennzeichnet ist, sei laut Stellungnahme der SGD Nord saniert und daher als nicht altlastenverdächtig eingestuft.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** wies auf die Ermittlung der Vorbelastungen und die Berechnung der Planwerte nach DIN 45691 hin; in der Prognose der Schallimmissionen sei deren Ermittlung nicht dargelegt. Hierzu führte der Gutachter aus, dass die Vorbelastungen des angrenzenden Gewerbegebiets „An der L121“ berücksichtigt wurden. Eine Vorbelastung durch die Nachbargrundstücke aus dem Gebiet „An der L121“ selbst sei ausgeschlossen. Das Gutachten wurde redaktionell ergänzt.

Der **Fachbereich 2.3 der Verbandsgemeindeverwaltung (Ordnungsamt)** wies auf Lkw-Suchverkehr zu dem geplanten Standort hin. Da diese Problematik, insbesondere für die An-

wohner der Urmitzer Straße, auch nicht zur Zufriedenheit der Lkw-Fahrer bzw. Firmen ist, soll zu gegebener Zeit eine Beschilderung ergänzt werden. Derartige Regelungen liegen allerdings außerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans.

Zudem machte das Ordnungsamt auf eine Änderung der Beschilderung der Einmündung des Wirtschaftsweges auf die L 126 hinsichtlich des Nutzerkreises des Wirtschaftsweges aufmerksam. Auch diesbezüglich wird die Beschilderung angepasst.

Die **Kommunalen Betriebe der Verbandsgemeinde Weißenthurm ,Teilbereich technische Betriebsführung'** wies darauf hin, dass das Niederschlagswasser aus Kapazitätsgründen nicht von dem Kommunalen Betrieb entsorgt werden kann. Da das Entwässerungskonzept eine Versickerung vor Ort vorsah, war hierzu keine Plananpassung erforderlich.

Zudem sei eine öffentliche Versorgung mit Trink- und Löschwasser zurzeit nicht gewährleistet. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung war mit der Kreisverwaltung, als zuständige Behörde für die Genehmigung der Produktionsanlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz, abgestimmt, dass das Löschwasser über andere Vorhaltungen seitens des Bauherren zur Verfügung gestellt werden kann, so dass kein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erforderlich ist.

Hinsichtlich der Wasserversorgung stellt sich die Situation so dar, dass ein Großteil der benötigten Wassermenge für die Produktion benötigt und hierzu die Nutzbarkeit von vorhandenen Brunnen geprüft wird. Die Trinkwasserversorgung soll über die öffentliche Wasserversorgung bzw. die private Wasserversorgungseinrichtung der Fa. Rotec erfolgen, so dass ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung derzeit zwar nicht vorhanden ist, aber grundsätzlich hergestellt werden kann. Über eine dieser Alternativen ist die Trinkwasserversorgung möglich, so dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist.

Die **Kommunalen Betriebe der Verbandsgemeinde Weißenthurm ,Teilbereich Gebühren und Beitragswesen'** machte auf die künftige Veranlagung für erstmalige und wiederkehrende Beiträge bei Schmutzwasser und Wasserversorgung aufmerksam, wobei der Sachverhalt nicht zu einer Änderung der Planung führte.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz ,Fachreferat untere Landesplanung'** wies auf die Abgrenzung des Bebauungsplans, über die Darstellung des Flächennutzungsplans hinaus, hin und regte eine umfassende Alternativenprüfung hinsichtlich anderer gewerblicher Bauflächen innerhalb der gesamten Verbandsgemeinde Weißenthurm an. Die Einhaltung des Ziels 31 des Landesentwicklungsprogramms IV (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sei nachzuweisen. Die Industriegebietsfläche und auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden daraufhin auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan zurückgenommen. Die geplanten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und zur Versickerung im Norden des früheren Plangebietes waren damit nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans und wurden als externe Flächen separat dargestellt. Die Alternativenprüfung wurde in der Begründung ausführlicher behandelt.

Seitens des **,Fachreferats Bauleitplanung'** wurde angeregt, die Formulierungen bei den Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Einfriedungen und Eigenbedarfstankstellen zu konkretisieren und Reglementierungen zur Gestaltung und Farbgebung von Fassaden vorzunehmen. Die im Vorentwurf zunächst geplante Grundflächenzahl solle überdacht werden, da auch Lagerflächen unter die Hauptnutzungen und somit die festgesetzte GRZ fallen. Andere Festsetzungen

sollten näher begründet werden. Bedenken wurden hinsichtlich der geplanten Erschließung über Wirtschaftswege geäußert. Die Anregungen flossen zum Teil in den Bebauungsplanentwurf ein: Die Festsetzung zur Gebäudehöhe wurde konkretisiert, die Festsetzung zu Einfriedungen in einen Hinweis umgewandelt, Eigenbedarfstankstellen als zulässig festgesetzt und die GRZ auf 0,8 erhöht. Auf Regelungen zur Farbgestaltung der Fassaden wurde verzichtet und die Begründung in einigen Punkten redaktionell ergänzt. Aufgrund der nicht gesicherten öffentlichen Erschließung des Plangebietes nur über Wirtschaftswege und nicht über gewidmete Straßen wurde das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgesetzt. Der Bebauungsplan sollte zunächst als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt werden, damit die Nutzung innerhalb der Fläche möglichst flexibel bleibt. Da die Flächen innerhalb eines Angebotsbebauungsplans rein bauplanungsrechtlich allerdings von jedermann zur Ansiedlung eines Betriebes genutzt werden können und Eigentumsverhältnisse bauplanungsrechtlich nicht von Relevanz sind, besteht für einen Angebots-Bebauungsplan auch das Erfordernis einer öffentlichen äußeren Erschließung. Dies hätte zur Konsequenz, dass die Wirtschaftswege gewidmet und dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt werden müssen. Dies entsprach aber nicht dem Willen der Ortsgemeinde und auch nicht der Nutzungsabsicht der Firma. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans war zum Zeitpunkt vor der Offenlage möglich, da sich die Planung bis dahin konkretisiert hatte. Dadurch und durch den Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass das Industriegebiet nur von einer Firma genutzt werden kann. Die Nutzung der Wirtschaftswege kann in diesem Fall dieser einen Firma erlaubt werden. Die Wege werden als solche in die Planzeichnung aufgenommen und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zusätzlich ein Plan mit der Darstellung der äußeren Erschließung beigelegt. Eine öffentliche Erschließung war somit nicht erforderlich.

Aufgrund der Anregungen der ‚**Brandschutzdienststelle**‘ wurde die Begründung zur Löschwasserversorgung ergänzt.

Aufgrund der Anregung des ‚**Fachreferats Naturschutz**‘ wurden die Unterlagen des Natur- und Artenschutzes in Bezug auf die Ortbegehungen und die Unterschiede zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten erläuternd ergänzt. Hinsichtlich der Abstände von Baugrenzen zu den Maßnahmenflächen wurde eine Plananpassung vorgenommen. Auf eine Darstellung von Baugrenzen wurde aufgrund der mittlerweile konkrete Objektplanung verzichtet. Dafür wurde textlich ergänzt, dass die gesamte Industriegebietsfläche unter Einhaltung der GRZ mit Ausnahme der Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz überbaut werden darf. Die Lage der Flächen mit Maßnahmen zum Naturschutz wurde auf die mittlerweile konkrete Objektplanung, die nun auch im Vorhabenplan dargestellt wurde, abgestimmt. Hier wurde jeweils mind. 3 m Abstand zwischen Gebäuden und Maßnahmenfläche gehalten. Von daher ist sichergestellt, dass die Maßnahmenflächen durch Feuerwehrumfahrten oder ähnliches nicht beeinträchtigt werden.

Die **Stadt Koblenz** wies auf eine artenschutzrechtliche Kompensationsfläche für die Feldlerche hin, die in direkter Nähe zu dem Plangebiet liegt. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen solle nicht durch hohe vertikale Strukturen innerhalb des geplanten Industriegebietes, die die Flugbahnen der Feldlerche beeinflussen, gefährdet werden. Aufgrund der nunmehr konkreteren Planung konnten die Gebäudehöhen und die Zulässigkeit von höheren technischen Gebäudeteilen (z.B. Silos) gestaffelt werden. Die Objektplanung passte zu den Vorschlägen der Stadt Koblenz. Die Flächen mit den höheren Gebäuden mit

15 m wurden entlang der Bahnlinie ausgerichtet und auch nur hier sind die Gebäudeteile bis zu 30 m zulässig, d.h. in möglichst großer Entfernung zu der Kompensationsfläche.

Nachdem sich der Ortsgemeinderat mit den Stellungnahmen befasst hatte, billigte er den Planentwurf und beschloss die Umstellung des Verfahrens auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Auslegungsverfahren für die **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** wurde nach vorheriger Bekanntmachung am 08.06.2016 vom 15.06. bis 14.07.2016 durchgeführt. **Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.**

Ein **Bürger aus Urmitz** äußerte sich zu möglichen Luft- und Lärmbelastungen, auch in Bezug auf die Verkehre über die K 44, die aufgrund der Ansiedlung entstehen können. Hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung der Luftqualität wurde festgestellt, dass für die Ebene des Bebauungsplans kein Gutachten zur erforderlich ist. In der geplanten Produktionsstätte werden keine Emissionen aus Schadstoffen entstehen, aber ggfls. aus Staub. Dem ist mit Befeuchtung gut abzuwehren. Die Produktion findet zudem nur in geschlossenen Gebäuden statt und die Stäube werden gebunden und/oder gefiltert. Die Vorgaben des Arbeitsschutzes für die Personen, die unmittelbar in dem Werk arbeiten, werden eingehalten. Damit ist gleichzeitig sichergestellt, dass auch der Umgebungsluft keine beträchtlichen Staubemissionen zugeführt werden. Für den Bebauungsplan sind daher keine tieferen Untersuchungen erforderlich, da es auf dieser Planungsebene lediglich sicherzustellen gilt, dass die Planung im Grundsatz vollzugsfähig, d.h. umsetzbar ist. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz wird auch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht beteiligt. Im Genehmigungsverfahren wird die konkrete Produktionsstätte hinsichtlich Emissionen beurteilt. Sofern im Genehmigungsverfahren Veranlassung zu konkreten Nachweisen hinsichtlich Luftemissionen gesehen würde, wären hier die entsprechenden Nebenbestimmungen, wie z.B. technische Vorkehrungen an der Produktionsstätte selbst, zu formulieren. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist gewährleistet.

Hinsichtlich des Lärms von der Produktionsstätte selbst bleibt festzuhalten, dass sowohl in dem städtebaulichen Teil der Begründung, als auch im Umweltbericht auf Lärmimmissionen eingegangen und die Einschränkung des Industriegebietes durch Schallkontingente begründet wird. Zudem wurde eigens für den Bebauungsplan eine Prognose der Schallimmissionen von einem öffentlich bestellten Sachverständigen für Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt. Dabei hat das Gutachten auch einen Immissionsort in dem geplanten Neubaugebiet der Ortsgemeinde Urmitz mit berechnet und als unkritisch eingestuft.

Die Belastung durch Lkw-Verkehr wurde in einer verkehrsplanerischen Stellungnahme bewertet. Hier wurde zwar vorrangig die Belastung des Knotenpunktes L 126/ K 44/ Wirtschaftsweg untersucht, allerdings lässt die Untersuchung Rückschlüsse auf die Verkehre entlang der Wohngebiete zu. In der verkehrsplanerischen Stellungnahme werden realistische 110 Kfz pro Tag angesetzt, wovon 60 Fahrzeuge dem Schwerverkehr zuzuordnen sind. Dies entspricht einer Steigerung von 10 % an besagtem Knotenpunkt zum Analyse Nullfall 2013 und von lediglich 1 % zum Prognose Nullfall (Verkehrsbelastung 2025 unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Verkehre aus dem Industriegebiet „Am guten Mann“). Die Mehrbelastung durch die Verkehre aus dem Plangebiet ist folglich geringfügiger Natur und führt nicht zu einer unverträglichen Mehrbelastung der umliegenden Wohngebiete.

Insgesamt bewirkte die Stellungnahme keine Planänderung.

Die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.06.2016 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Rückläufe aus diesem Verfahrensschritt wurden wiederum ausgewertet und vom Ortsmeinderat am 04.08.2016 einer Abwägung unterzogen.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie** wies erneut auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16 bis 20 DSchG hin und bat darum den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig mitzuteilen. Der Hinweis im Bebauungsplan wurde aufgrund der Stellungnahme redaktionell angepasst.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** gab zum Geltungsbereich des Bebauungsplans eine im Wesentlichen inhaltsgleiche Stellungnahme ab, wie in der frühzeitigen Beteiligung, so dass hierfür keine Plananpassung erforderlich war. Zu der externen Ausgleichsfläche in den Thürer Wiesen empfahl das LGB zusätzlich die Einschaltung eines Baugrundgutachters. Da auf der Ausgleichsfläche allerdings keine größeren baulichen Maßnahmen durchgeführt werden und das Gelände hauptsächlich von Bewuchs freigestellt und anschließend eingezäunt und beweidet wird, ist es unerheblich, ob dort zuvor Bergbau stattfand. Auch hier konnte die Planung unverändert bleiben.

Der **Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V.** regte an den Ausschluss von Einzelhandel konkret in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Da mit der Regelung über eine lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten der Eigenproduktion und diese nur als untergeordnete Nebenbetriebe der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben allgemein schon impliziert war, wurde diese klarstellende Konkretisierung an den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** bat darum sicherzustellen, dass auch der zu verlegende Wirtschaftsweg dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung steht. Dies war und blieb im Bebauungsplan so vorgesehen. Zudem wies die Landwirtschaftskammer darauf hin, dass bei Anpflanzungen und Einfriedungen das Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden soll, um für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eine uneingeschränkte Bewirtschaftung sicherzustellen. Hierzu bedurfte die Planung keiner Änderung, da auf der unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich anliegenden externen Ausgleichsfläche, angrenzend an die landwirtschaftlich genutzten Flächen, bereits Gehölze auf einer Böschung vorhanden sind. Diese sollen erhalten bleiben. Zusätzliche Pflanzungen in Richtung Norden, d.h. der bewirtschafteten Flächen waren nicht geplant.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien** wies auf einige Schutzbestimmungen, das Erfordernis der Abstimmung von Baumaßnahmen sowie Kabelanlagen hin. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt. Ferner wies die Deutsche Bahn, DB Immobilien darauf hin, dass ein Flurstück im Eigentum der Bahn mit überplant sei. Im Falle einer Kaufabsicht solle Kontakt mit

der DB Immobilien aufgenommen werden. Hinsichtlich des betroffenen Flurstücks 134, Flur 9 wurde eine marginale Plananpassung vorgenommen: Das Flurstück liegt unmittelbar an der Trafostation. Seine Nutzung ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Aus der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG ging nicht hervor, ob es sich bei dem Flurstück um eine sogenannte „gewidmete Bahnfläche“ handelt, für die vor Überplanung eine Freistellung nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) erforderlich ist. Üblicherweise ist davon aber bei Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn AG auszugehen. Da das Flurstück nicht benötigt wird und bei nicht vorhandener Freistellung von Bahnbetriebszwecken dem Planungsrecht der Gemeinde entzogen ist, wurde es aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen. Es handelt sich hier nur um eine marginale Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und um eine Fläche, für die der Bebauungsplan, aufgrund des Fachplanungsrechtes eh keine Verbindlichkeit erlangen würde. Die Ausgleichsfunktion der A2-Maßnahmenfläche wurde durch die Entnahme der 206 qm großen Fläche nicht beeinträchtigt.

Die **Energieversorgung Mittelrhein GmbH** wies auf vorhandene Netzanlagen hin, die Größtenteils schon in den Bebauungsplan eingetragen waren. Ergänzend zu den bereits schon vorhandenen Darstellungen der 20 kV-Freileitungen mit Schutzstreifen wurde eine Freileitung über den östlichen Wirtschaftsweg hinaus nachrichtlich über diesen verlängert. Die ENM machte auch auf 20-kV-Leitungen aufmerksam, die innerhalb einer Ausgleichsfläche am südlichen Rand liegen. Hier seien Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Regelungen zu Einfriedungen erforderlich sowie keine Entwässerungsmulden zulässig. Diese 20-kV-Kabel liegen in der Nähe der Trafostation innerhalb der Fläche der Deutschen Bahn AG, die aus dem Geltungsbereich entnommen wurde. Von daher erübrigte sich hier eine Ergänzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und auch von Regelungen hinsichtlich der Einfriedung. Versickerungs- und Transportmulden waren innerhalb der südlichen Böschungen zum vorhandenen Weg schon zuvor nicht geplant. Die Hinweise zu Leitungen über den externen Ausgleichsflächen hatten keine Auswirkungen auf die Planung.

Der **Fachbereich 4.4 der Verbandsgemeindeverwaltung (Liegenschaften/Grundstücks- und Gebäudemanagement)** wies auf die Sicherung der externen Ausgleichsfläche in den Thürer Wiesen hin. Da sich die externe Ausgleichsfläche im Eigentum der Stiftung Natur- und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz befindet und die Fa. Kann lediglich die Kosten für die Erstmaßnahmen und die regelmäßige Pflege über 30 Jahre übernimmt, ist die zeitnahe Umsetzung über die Stiftung des Landkreises sichergestellt. Es bedurfte daher keiner weiteren Regelungen.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** und die **Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** äußerten sich nicht.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** gab zur **Bauleitplanung** einige Hinweise zu redaktionellen bzw. konkretisierenden Änderungen, die größtenteils vorgenommen wurden.

Seitens der **Landesplanung** wurden, aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf die im FNP enthaltene Fläche, keine Bedenken mehr vorgetragen.

Von der **Wasserwirtschaft** wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert, allerdings darauf hingewiesen, dass im Vollzug noch wasserrechtliche Genehmigungsverfahren durchzuführen sind.

Seitens des **Naturschutzes** wurde auf ein mögliches Entgegenstehen der Zulässigkeit von Versickerungsmulden (je nach Bauweise der Mulden) zu der Ausgleichsfunktion der Ruderalfluren aufmerksam gemacht, zumal die Ruderalfluren als Lebensraum für die blauflügelige Ödlandschrecke dienen sollen. Hierzu wurde festgestellt, dass die Zulässigkeit von Versickerungs- und Transportmulden sich hinsichtlich des Ausgleichs für den Eingriff in das Schutzgut Boden nicht negativ auswirkt, sondern im Gegenteil eher mit einem höheren Kompensationsfaktor. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden würde sich die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung folglich noch verbessern. In Bezug auf den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope wurde berücksichtigen, dass der Lebensraum für die blauflügelige Ödlandschrecke derzeit die trockenen Staudenfluren sind, die durch die Anlage von Ruderalfluren ausgeglichen werden sollen. Hier liegt ein Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis von -15.800 qm zu +17.400 qm vor, folglich eine Überkompensation von 1.600 qm. Geplant sind nach aktueller Entwässerungsplanung Mulden in einer Größenordnung von ca. 1.680 qm. Es würde folglich lediglich ein marginales Defizit entstehen. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Versickerungs- und Transportmulden nicht so angelegt werden, dass ein Dauerstau entsteht. Von daher wird ein Großteil der Muldenfläche, aber zumindest die Böschungen, trotzdem die Ausgleichsfunktion für den Verlust an trockenen Staudenfluren erfüllen. Die Zulässigkeit von Versickerungs- und Transportmulden verschlechtert daher die Habitatstruktur für die blauflügelige Ödlandschrecke nicht. Die Planung konnte diesbezüglich unverändert bleiben.

Weiterhin wies die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass die Ausgleichsflächen überlagernd mit den Industriegebietsflächen dargestellt sind, aber auf Dauer der industriellen Nutzung entzogen sind. Dieser Sachverhalt war dem Vorhabenträger bekannt. Eine überlagernde Darstellung von Bauflächen mit dem Planzeichen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist bauplanungsrechtlich zulässig. Die Planung bedurfte keiner Änderung.

Ferner merkte die untere Naturschutzbehörde an, dass eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ggfls. kleinere bodengebundene Arten behindern könnte. Hierzu wurde klargestellt, dass die internen und externen Ausgleichsflächen nicht zwingend durch Einzäunung vor Betreten oder Befahren zu schützen sind. So können z.B. auch Felsstücke, Lesesteinhaufen oder ähnliches als Abgrenzung dienen. Die Durchgängigkeit für bodengebundene Arten ist damit gewährleistet. Im Zuge der Ausführung ist der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten. Die Planung konnte diesbezüglich auch unverändert bleiben.

Im Detail führten die einzelnen Stellungnahmen nicht zu einer inhaltlichen Änderung des Bebauungsplans. Es wurden im normativen Teil des Bebauungsplans lediglich klarstellende und nachrichtliche Anpassungen vorgenommen und in der Begründung redaktionelle Ergänzungen.

Demnach konnte am 04.08.2016 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2016 bis 14.07.2016 (einschließlich) zu jedermanns
Einsicht öffentlich ausgelegen.

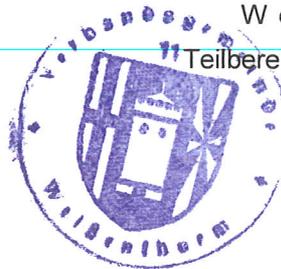
Weißenthurm, 15.07.2016

Verbandsgemeindeverwaltung

Weißenthurm

Teilbereich 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:



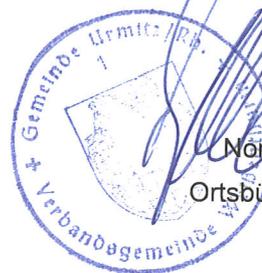
Matthias Roth

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 04.08.2016 beschlossen.

Urmitz, 05.08.2016

Ortsgemeinde Urmitz



Norbert Bahl
Ortsbürgermeister