

ORTSGEMEINDE ETTRINGEN VERBANDSGEMEINDE VORDEREIFEL

Begründung zum Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wallemer Weg“

**Schlussfassung
gemäß § 10 BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE ETTRINGEN**

Stand: 06.12.2016
Projekt-Nr: 12 038

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
2	BESTANDSSITUATION	6
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	9
3.2	Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Vordereifel	11
3.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne in der Ortsgemeinde	12
3.4	Übergeordnete umweltrelevante Planungen	12
4	PLANINHALTE	13
4.1	Städtebauliche Konzeption und Planzeichnung	13
4.2	Städtebauliche Festsetzungen	15
4.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
4.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4.2.3	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und sonstigen Bestimmungen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)	19
5	ERSCHLIEßUNG: VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG	21
6	IMMISSIONSSCHUTZ	29
7	ALTABLAGERUNGEN, BODENORDNUNG UND WEITERE ASPEKTE	37
8	LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	38
8.1	Gesetzliche Vorgaben	39
8.2	Artenschutzrechtliche Belange	40
8.3	Bestandserhebung	42
8.4	Naturraum, Lage und Topographie	45
8.5	Geologie, Böden	46
8.6	Wasserhaushalt	46
8.7	Klima	46
8.8	HpnV und Reale Vegetation – Biotop- und Nutzungstypen	47
8.9	Erholungsfunktion / Landschaftsbild	47
8.10	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	48

06.12.2016



8.11	Beurteilung der Eingriffswirkungen	48
8.12	Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen	50
8.13	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	51
8.14	Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen	61
II	UMWELTBERICHT	62
1	EINLEITUNG	62
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	62
3	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE	63
4	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	65
5	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	66
5.1	Naturraum, Lage, Topographie	66
5.2	Geologie, Böden	67
5.3	Wasserhaushalt	68
5.4	Klima / Luft	68
5.5	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	68
5.6	Reale Vegetation u. gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- u. Nutzungstypen	69
5.7	Erholung / Landschaftsbild	72
6	VORGABEN ÜBERGEORDNETER UMWELTBEZOGENER PLANUNGEN	72
7	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	73
8	ALTERNATIVENPRÜFUNG	73
9	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	74
9.1	Schutzgut Mensch	74
9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	76
9.3	Schutzgut Boden	78
9.4	Schutzgut Wasser	78
9.5	Schutzgut Klima/ Luft	79
9.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	79

06.12.2016



9.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	80
9.8	Wechselwirkungen	82
9.9	Summationswirkungen	82
10	AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	82
11	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEEN, ENERGIEEINSPARUNG	83
12	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	83
13	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	84
14	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	85
15	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	86



I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Ettringen hat das Planverfahren für die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wallemer Weg“ durchgeführt.

In der Ortsgemeinde Ettringen sind einige Gewerbebetriebe angesiedelt, deren Existenz es zu sichern gilt. Möglichkeiten bestehen in der Umsiedlung der Betriebe aus der dicht bebauten Ortslage in den Randbereich oder durch Erweiterung der Betriebe, die bereits am Ortsrand liegen und deren Erschließung über den „Wallemer Weg“ erfolgt.

Aufgrund einer regen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und der mittelfristig geplanten Erweiterung vorhandene Betriebe im bestehenden Gebiet „Wallemer Weg“ besteht konkreter Handlungsbedarf. Die Verbesserung von betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten (Expansion/ Erweiterung der Betriebsfläche) ist von großer Bedeutung für die örtlichen Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes.

Vor diesem Hintergrund hat die Ortsgemeinde Ettringen in den vergangenen Jahren einige Grundstücke im Plangebiet erworben und das Planverfahren wieder aufgenommen. Ebenfalls ist für eine Teilfläche des Plangebietes eine Baulandumlegung bereits erfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wallemer Weg“ soll die Ausweisung neuer gewerblich nutzbarer Flächen erfolgen und die weitere städtebauliche Entwicklung geregelt werden.

Ferner sollen die Flächen, die für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlich sind, planungsrechtlich gesichert werden und der erforderliche Kompensationsflächenbedarf für den Bebauungsplan „Wallemer Weg“ zeitnah realisiert werden.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die überplanten Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Im Zuge der aktuellen Änderungsplanung werden auch zwei bestehende Bebauungspläne in Teilbereichen mit geändert. Es handelt sich um nördliche Randbereiche des Ur-Bebauungsplans „Wallemer Weg“ und einen kleinen Teilbereich der 2. Änderung und Erweiterung des BP „Wallemer Weg“. Bei letzterem BP wurde eine Teilfläche einem angrenzenden gewerblichen Baugrundstück zugeordnet, da der Betrieb die Fläche benötigt und mit nutzt.

Zudem beabsichtigt die Ortsgemeinde Ettringen die Errichtung einer Unterstellhalle auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Ettringen, Flur 10, Parzelle Nr. 957/3. Der Standort befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wallemer Weg“ und ragt in die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche hinein. Gemäß Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Ettringen vom 22.04.2015 soll im Rahmen des sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Wallemer Weg“ dieser Bereich so überplant werden, dass die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans die Errichtung der Unterstellhalle an dem vorgesehenen Standort zulässt.

06.12.2016



sen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt daher eine Anpassung der festgesetzten Baugrenze auf dem in Rede stehenden Flurstück. Die Baugrenze wird in südliche Richtung bis auf einen Mindestabstand von 2,50 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze erweitert. Die ursprünglich festgesetzte Grünfläche entfällt. Die Grünfläche wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und eingerechnet. Es erfolgt im Zuge der vorgesehenen Gesamtkompensationsmaßnahmen ein Ausgleich hierfür. Einzelheiten hierzu sind den Ausführungen weiter unten in der Gesamtbegründung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zur 1. Änderung umfasst somit zwei Teil- aufhebungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Wallemer Weg“ und des Bebauungsplans „Wallemer Weg“ in der Fassung der 2. Änderung und Erweiterung. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Nach der Wiederaufnahme des Planverfahrens haben im Jahr 2013 bereits umfangreiche Abstimmungen (zwischen Vertretern der Ortsgemeinde Ettringen, der Verbandsgemeinde Vordereifel, der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, der Forstbehörde etc.; u. a. Bestandsaufnahmen und Gesprächstermine vor Ort) stattgefunden. Die Ergebnisse sind in die Plankonzeption, insbesondere Ausgleichsflächenkonzeption eingeflossen.

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Ettringen und in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet der Ortsgemeinde. Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen. Der geplante Erweiterungsbereich grenzt nordwestlich an das vorhandene Gewerbegebiet „Wallemer Weg“.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wallemer Weg“ hat eine Größe von insgesamt ca. 6,78 ha. Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 5,8 ha und der Ordnungsbereich C (öffentliche Kompensationsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) hat eine Größe von ca. 1,01 ha.

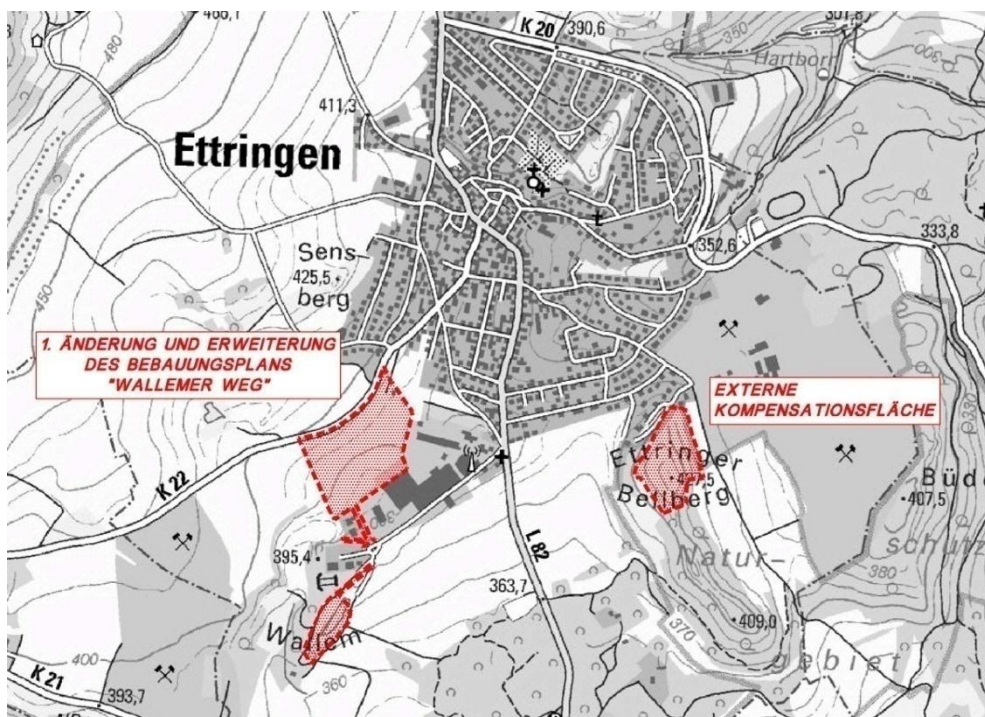


Abb: Topographische Übersichtskarte: Lage des Plangebietes und der externen Kompensationsfläche

Das bestehende Gewerbegebiet am „Wallemer Weg“ ist am südlichen Ortsrand von Ettringen lokalisiert. Für den Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes gibt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wallemer Weg“ die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen vor.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst zwei Teilaufhebungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Wallemer Weg“ und des Bebauungsplans „Wallemer Weg“ in der Fassung der 2. Änderung und Erweiterung. Die Flächengröße dieser beiden Teilaufhebungsbereiche beträgt ca. 0,5 ha.

Innerhalb der beiden Teilaufhebungsbereiche werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben und zukünftig gelten die Textfestsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.

Die überplanten Flächen sind derzeit in unterschiedlicher Nutzung: große Teilbereiche werden landwirtschaftlich genutzt, im nördlichen Bereich befindet sich eine private kleine Gartenanlage. Die an das Plangebiet im Westen und Norden, jenseits der K 22 angrenzenden Flächen werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet sind als Baubestand bis auf einen Schuppen für landwirtschaftliche Geräte (Bauschein AZ 9733783), im Nordosten gelegen, keine baulichen Anlagen vorhanden.

Nördlich des Plangebietes führt eine Teilstrecke der Kreisstraße K 22 vorbei, der Abschnitt liegt außerhalb der OD-Grenze. Das Plangebiet wird über einen Abzweiger des „Wallemer Weg“ erschlossen, welcher nach Norden hin verläuft. Dieser Schotterweg führt auf eine großräumige landwirtschaftliche Fläche, welche intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird.

06.12.2016



Abb: Luftbild des Planungsgebietes (abgegrenzter Geltungsbereich)

06.12.2016

Im folgenden Abschnitt erfolgt eine nähere Beschreibung der örtlichen Bestandsituation auf Grundlage einer aktualisierten Bestandsaufnahme im Jahr 2012.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 375 bis 400 m über NN. Die Topographie des Plangebietes stellt sich in Gebietsmitte, im direkten Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet überwiegend als eben dar. Im nordwestlichen Bereich weist das Plangebiet eine leichte Neigung (von ca. 4%) nach Osten/ Südosten auf.

Erschlossen wird das Plangebiet über einen Abzweiger der gemeindlichen Erschließungsstraße „Wallemer Weg“, welcher nach Norden hin verläuft. Dieser Schotterweg führt auf eine großräumige landwirtschaftliche Fläche, welche intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird. Im Zuge der BP-Änderung wird die Trasse als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Westlich hiervon befinden sich Erdaufschüttungen. Diese sind mit einer typischen Ruderalvegetation bewachsen. Nördlich hiervon schließt eine stark verbuschte Grünlandbrache mit teils dichtem Vegetationsbestand an. Weiter nördlich in Richtung K 22 gelegen befindet sich eine brach gefallene Grünfläche (Fettwiese). Diese weist keinen Gehölzbestand auf. Zwischen dieser Fläche und der K 22 befindet sich ein privater Ziergarten. Auf diesem befinden sich kleinflächige Bodenversiegelungen sowie teils dichte Gehölzbestände. Weiter östlich in einem Abstand von ca. 20 m befindet sich eine kleinflächige Weide (Pferdeweide). Der Rasen ist bis auf die Grasnarbe abgegrast. Bäume und Sträucher wurden angelegt. Südlich der Parzelle bestehen einzelne Obstbäume. Die angrenzenden Flächen werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mittig des Plangebietes, leicht östlich versetzt, befindet sich ein alter Obstbaum. Dieser ist teilweise abgängig. Hiervon weiter südlich befindet sich eine großflächige Erdaufschüttung. Diese besteht mit einer typischen Ruderalvegetation. Die östlichen Plangebietsgrenzen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich im nördlichen Bereich eine brachgefallene Fettwiese mit teils hochgewachsenen Gräsern. Alte ausrangierte landwirtschaftliche Geräte sowie Holzlagerplätze bestehen verstreut auf der Fläche. Südlich hiervon wird Ackerbau betrieben.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes (für das Regenrückhaltebecken, Ordnungsbereich C) wird über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen, der an die Straße „Wallemer Weg“ anbindet. Diese Plangebietsteilfläche wird teils landwirtschaftlich, teils bereits als Regenrückhaltebecken bewirtschaftet und genutzt. Eingegrünt ist das Gebiet mit einem Feldgehölz.

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden während einer Bestandsaufnahme im August 2012 aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan dargestellt (siehe Anlage zum Bebauungsplan, im Maßstab 1:1.000).

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Ettringen. Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2006 sind für die Flächen des Plangebietes diese Darstellung verzeichnet: Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe. Die flächenhafte Darstellung korrespondiert mit den Ausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan. Für den Bereich des Plangebietes und die unmittelbare Umgebung sind keine weiteren relevanten Darstellungen verzeichnet.

06.12.2016

Die Landesstraße L 82 führt in geringer Entfernung östlich am Plangebiet vorbei und verbindet die Ortslage von Ettringen mit der Stadt Mayen, die wenige Kilometer südlich gelegen ist. Die Landesstraße L 82 ist als Straßenverbindung keiner besonderen Kategorie zugeordnet.

Die Vorgaben der Regionalplanung werden mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Die geplante gewerbliche Entwicklung in der Ortsgemeinde ist bereits im Regionalplan vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Erweiterung von gewerblichen Bauflächen soll die Eigenentwicklung in der Ortsgemeinde Ettringen kurz- und mittelfristig gesichert werden.

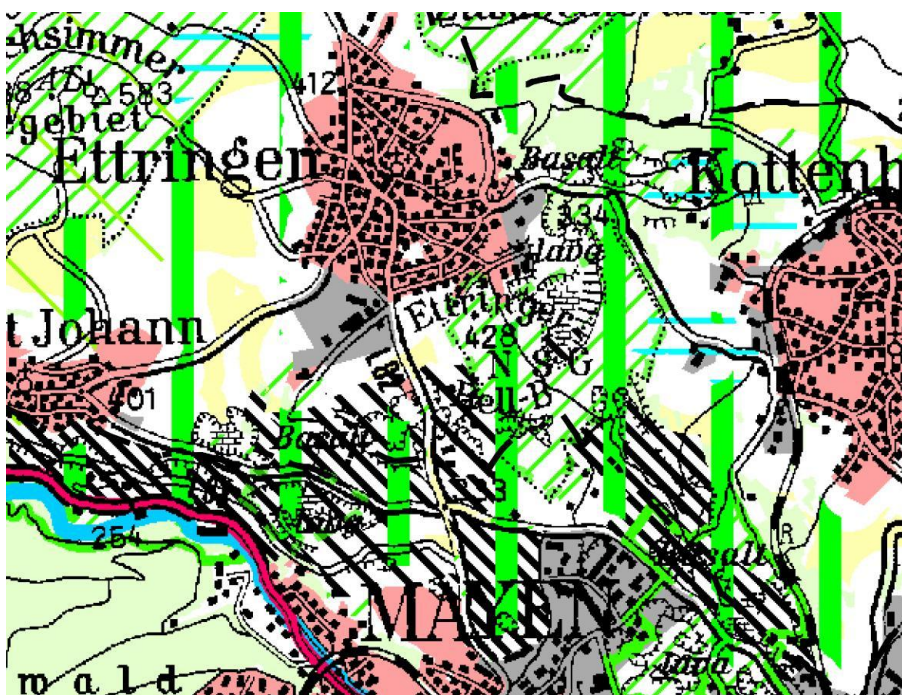


Abb: Darstellungen im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westertal

Die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westertal (RROP) sind zu beachten. Der verbindliche Regionale Raumordnungsplan ist seit 10.07.2006 in Kraft.

Die Ortsgemeinde Ettringen gehört dem Landkreis Mayen-Koblenz und der Verbandsgemeinde Vordereifel an. In der zentralörtlichen Gliederung ist der Stadt Mayen die Funktion eines Mittelzentrums, als Zentrum der Grundversorgung mit Teilfunktionen eines Oberzentrums für die gehobene Versorgung, zugewiesen.

Im Fortschreibungsentwurf des RROP Mittelrhein-Westertal aus dem Jahr 2014 bzw. 2016 ist der vorgesehene Erweiterungsbereich nicht als Fläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Dies ist unverständlich, weil, wie oben erläutert, der wirksame Flächennutzungsplan bereits seit vielen Jahren G-Fläche darstellt und der gültige RROP aus dem Jahr 2006 „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“. Im Zuge der Umsetzung des planerischen Gegenstromprinzips müsste die Fortschreibung des RROP auch „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ darstellen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm LEP IV ist die Ortsgemeinde Ettringen dem Ordnungsraum des „ländlichen Raumes“ zugeordnet. In der strukturräumlichen Gliederung gehört die Orts-

06.12.2016

gemeinde zum Mittelbereich Mayen und ist dem Raumtyp „III a - Räume mit erheblichen Struktur-
schwächen“ zugeordnet. Bei der Zweckbestimmung ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion
Landwirtschaft (L) zugewiesen (gleichbedeutend mit einem verstärkten Bestandsschutz für die vor-
handenen landwirtschaftlichen Betriebe). Gemäß der Raumstrukturgliederung und den Vorgaben
des RROP sollen die ländlichen Räume bei der weiteren Entwicklung ihre spezifischen Besonder-
heiten und Vorzüge nutzen. Schwerpunkt der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen
Entwicklung sowie der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen die Zentralen Orte entsprechend
der jeweiligen Hierarchie sein. In diesen Räumen soll die Leistungsfähigkeit der natürlichen Res-
ourcen allgemein gesichert bzw. allgemein verbessert werden (siehe Grundsatz G4 im Kapitel 2
des RROP).

Grundsätzlich gilt, dass die Kommunen die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung tragen. Das
bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige ört-
liche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Um-
welt. Die planerische Ausformulierung des Grundsatzes erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung.

3.2 Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Vordereifel

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel sind für den Bereich des
Plangebietes in Ettringen gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Ein Auszug des Flächennutzungs-
plans ist nachfolgend abgebildet.

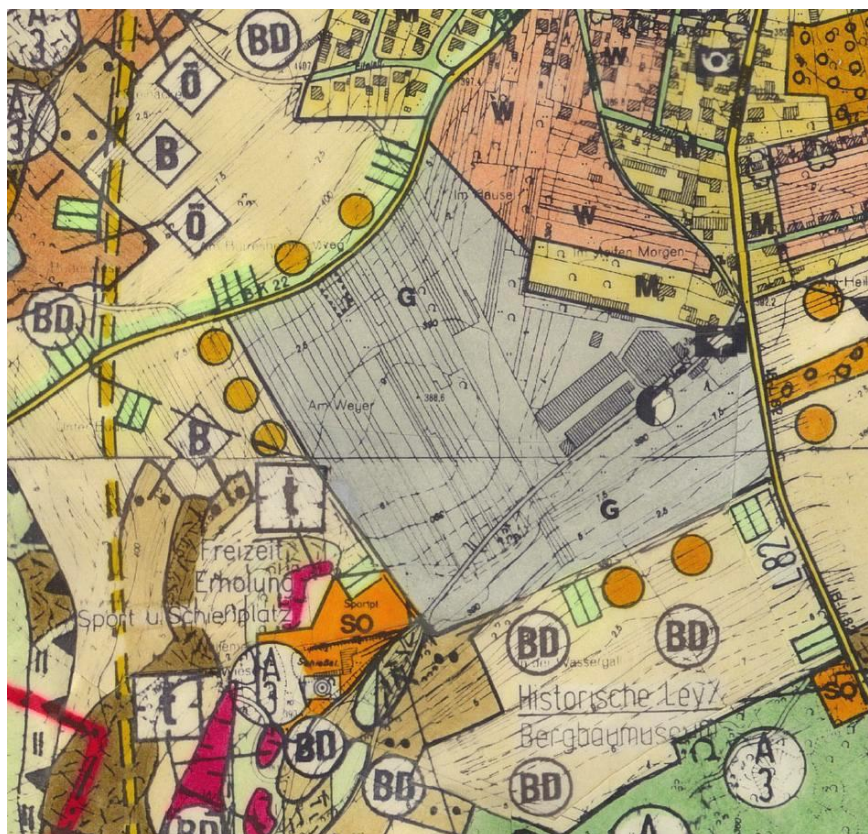


Abb: Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel

06.12.2016

Der Bebauungsplan kann somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, d. h. dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne in der Ortsgemeinde

Der südöstliche Grenzbereich des Plangebietes überlagert sich abschnittsweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wallemer Weg“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wallemer Weg“ weist in diesem Planbereich ein „GE“-Gebiet aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „II. Änderung und Erweiterung des Wallemer Weg“ gilt für den Teil des Gesamtgewerbegebietes am südwestlichen Rand der Siedlungslage. Der vorliegende Bebauungsplan überlagert sich abschnittsweise mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Die einzelnen Teilaufhebungsbereiche für die beiden oben genannten Bebauungspläne sind in der Planzeichnung zeichnerisch deutlich markiert.

Ein Sondergebiet für „Freizeit, Erholung, Sport“ mit Schießstand ist südwestlich des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Die nordöstliche Grenze des Plangebietes wird von der Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bürresheimer Weg – Im steifen Morgen“ tangiert (der Plan hat am 22.01.1966 Rechtskraft erlangt). In den vergangenen Jahren wurde ein Änderungsverfahren für einen bisher noch nicht erschlossenen Bereich dieses Bebauungsplans durchgeführt (anstelle des bisherigen reinen Wohngebietes wurde ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt).

3.4 Übergeordnete umweltrelevante Planungen

Natura 2000 Gebiete:	keine Betroffenheit
Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG:	keine Betroffenheit gegeben
Schutzgebiete nach § 16 LNatSchG: (NSG, NP, ND, LSG, gLB)	keine Betroffenheit gegeben (LSG „Rhein-Ahr-Eifel“ grenzt im Norden an die Fläche an, ist aber nicht berührt).
Prioritätsraum der Biotopverbundplanung:	keine Aussagen getroffen
Erhaltungs- und/ oder Entwicklungsflächen der Biotopverbundplanung:	Bestandskarte: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte Zielkarte: Entwicklung (magerer) Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Anlage von Streuobstbeständen
Biotopkartierte Fläche:	keine Betroffenheit

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung großer Teile der überplanten Flächen konnten sich innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotope herausbilden.

06.12.2016

Grundsätzliche Konflikte mit übergeordneten, umweltrelevanten Planungen bestehen nicht.

4 PLANINHALTE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans zur 1. Änderung und Erweiterung „Wallemer Weg“ erfolgt die Ausweisung neuer gewerblich nutzbarer Flächen und sie dient dazu den örtlich vorhandenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen zu decken.

4.1 Städtebauliche Konzeption und Planzeichnung

Die Grundsätze und Ziele der vorliegenden Planung sind eine möglichst ortsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde. Die gewerbliche Entwicklung soll durch die Erweiterung von vorhandenen gewerblichen Bauflächen gesteuert werden. Im vorliegenden Bauleitplan soll, neben der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen, die Nutzung einer Fläche für die zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sichergestellt werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung wurden die baulichen Strukturen/ die Umgebungsbebauung der angrenzenden Baugebiete (vorhandenes Gewerbegebiet, Wohngebiet) berücksichtigt. Der Plan enthält u. a. Aussagen zur inneren verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den neuen Planzeichnungsentwurf des Bebauungsplans.



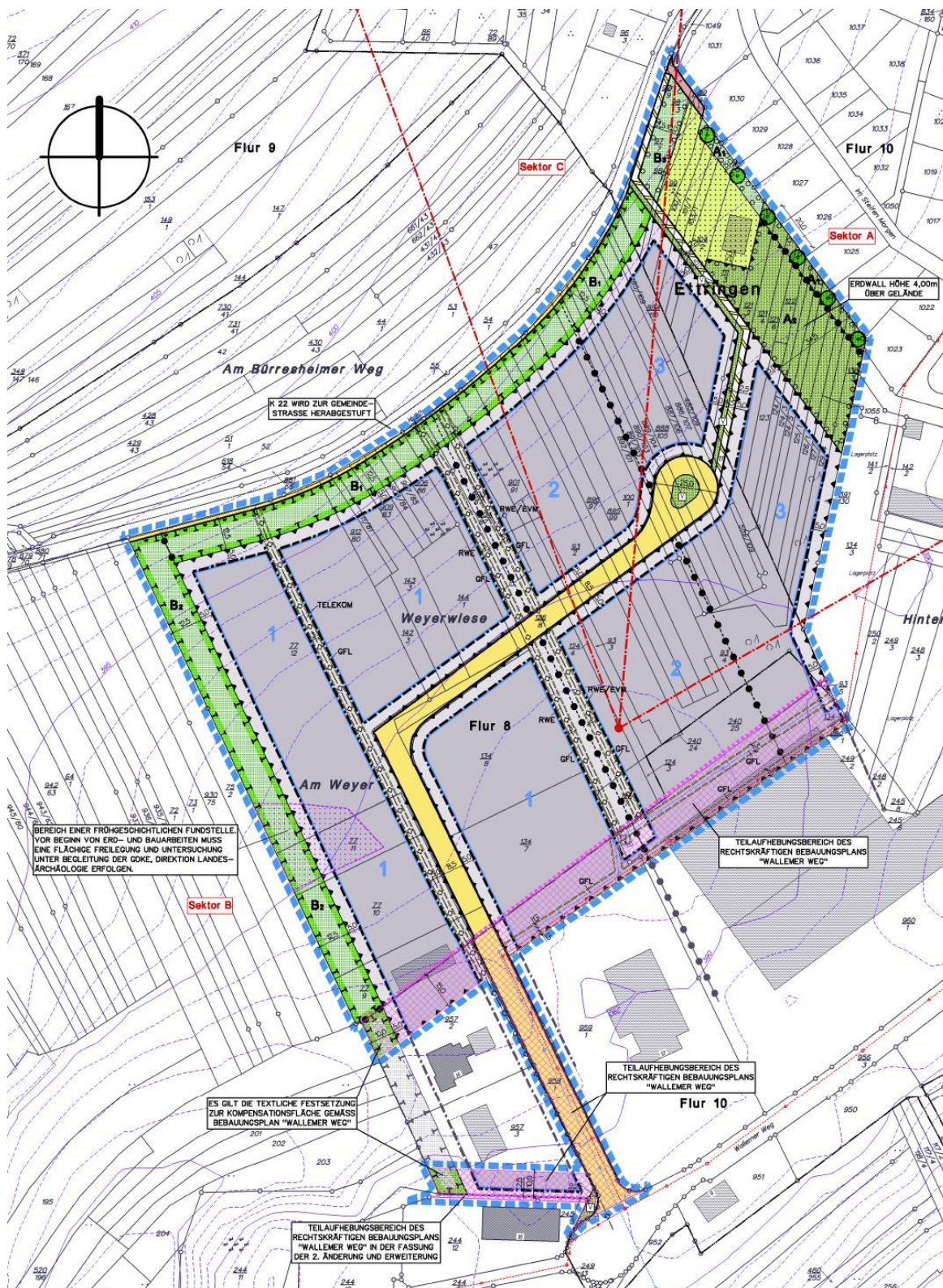


Abb: Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs (Hauptteil ohne Ordnungsbereich C)

06.12.2016

4.2 Städtebauliche Festsetzungen

4.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es werden die allgemein zulässigen Nutzungen von Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO) für nicht zulässig erklärt.

Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, weil derartige Nutzungen im Plangebiet nicht erwünscht sind. Der Ortsgemeinderat hat für das Plangebiet einzig eine gewerbliche Nutzung zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft vorgesehen.

Die Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt.

Diese Festsetzungen gewährleisten eine angemessene Ausnutzung der Fläche und ausreichende Gebäudekubaturen für die vorgesehenen Nutzungen im Gewerbegebiet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höchstgrenzen für die Höhen baulicher Anlagen werden nach § 16 (2) Ziff. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Die Höhe der baulichen Anlagen (First- bzw. Gesamtgebäudehöhe) darf 12,00 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First) bzw.
- Bei Flachdachgebäuden dem höchsten Gebäudepunkt (z.B. höchster Punkt der Attika, Gebäude ohne Antennenaufbauten o. ä.)

und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt das höchste bergseitig an das Gebäude (in Mitte der Gebäudefassade) angrenzende natürliche Gelände.

Durch die gewählte Begrenzung der Gebäudehöhen wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich das Plangebiet am Ortsrand von Ettringen befindet. Ziel der Ortsgemeinde ist es, die gewerblichen Nutzungen in einem sinnvollen Maße zuzulassen und dabei zugleich sicherzustellen, dass die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert werden. Dieses Ziel wird durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen erreicht.

Die Festsetzungen orientieren sich dabei zudem an denjenigen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für die angrenzenden Bereiche.

Es ist auf die Besonderheit hinzuweisen, dass das Plangebiet von dem Anflugsektor des ehemaligen Heeresflugplatzes Mendig (10 km-Sektor) tangiert wird. Mit dieser Betroffenheit sind bisher bauliche Beschränkungen verbunden. Die max. zulässige Höhe gemäß dem „Hinweis zum Bauschutzbereich“ darf dabei gleichzeitig nicht überschritten werden. Der Hinweis im Bebauungsplan lautet:

„Gem. § 12 Abs. 3 LuftVG sind innerhalb des Anflugsektors (10 km-Zone) bauliche Anlagen mit einer Höhe, die die Verbindungslinie von 0 m auf 100 m bezogen auf den Startbahnbezugspunkt (174,36 m ü. NN) überschreiten nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung IV, Moltkering 9, 65189 Wiesbaden) zulässig. Bauliche Anlagen nach Satz 1 sind zustimmungsfrei, sofern die Bauvorhaben die ortsübliche Bauweise einhalten oder eine Höhe von 12 m über Erdgleiche nicht überschritten wird (Schreiben der Bezirksregierung Koblenz vom 19.11.1992, Az.: 43-438-12).“

Exkurs¹: *„Die Bundeswehr hat den Flugplatz Mendig im Zuge der Transformation aufgegeben. Inzwischen ist die Konversion in zivile Fläche abgeschlossen und an die Triwo AG verkauft. Ein neu gegründetes Tochterunternehmen der Triwo AG, die Flugplatz Mendig GmbH, tritt als Eigentümer auf und verpachtet die Flächen. Neben der Nutzung durch die Bundeswehr (bis 30. Juni 2008) wird der Flugplatz auch durch eine Sportfluggruppe, die Sportfluggruppe Mendig e.V., genutzt. Des Weiteren haben sich verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt und der TÜV Rheinland betreibt seit Beginn 2008 das "Vehicle Testing Mendig" (VTM). Als Luftfahrt-Standort ist Mendig nach der militärischen Nutzung durch die Heeresflieger nun Heimatstandort der Firma Roland Aircraft, die sich in den ehemaligen Hallen für die Verbindungshubschrauber (MBB BO105) an der Nordweiste niedergelassen hat.“*

Die zuständige Luftfahrtbehörde ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Wiesbaden. Das Bundesamt hat in seiner Stellungnahme vom 10.03.2014 keine Anregungen oder Bedenken zum Plan vorgetragen unter Beinhaltung des Hinweises zum Bauschutzbereich des ehemaligen Heeresflugplatzes Mendig. Daher wird der Hinweis im Planentwurf beibehalten.

Weitere städtebauliche Festsetzungen:

Bauweise

Die zulässigen Gebäude können in abweichender Bauweise gemäß den Vorgaben des § 22 (4) BauNVO errichtet werden. Die abweichende Bauweise ist dahingehend definiert, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. In der offenen Bauweise wären sie auf max. 50 m beschränkt. Mit dieser Zulässigkeit wird den Ansprüchen an gewerbliche Bauten/ Hallen besser Rechnung getragen.

Im Fall der ausnahmsweisen Zulassung von betriebszugehörigen Wohnungen nach § 8 (3) Satz 1 BauGB wird festgesetzt, dass diese eine maximale Gebäudelänge von 15 m haben dürfen.

Die Mindestabstände nach § 8 LBauO zu Nachbargrundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in betriebszugehörigen Wohngebäuden (§ 9(1) Ziff. 6 BauGB)

Im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigung gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO gilt bezüglich der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen in betriebszugehörigen Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Ziff. 6

¹ Basierend auf: http://de.wikipedia.org/wiki/Flugplatz_Mendig, Zugriff im Oktober 2013
06.12.2016

BauGB: Es ist maximal 1 Wohnung je Betriebseinheit als betriebszugehöriges Wohngebäude zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet nur absolut untergeordnet zulässig ist und dass die allgemeine Zweckbestimmung nicht beeinträchtigt wird.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14 u. 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind, sofern sie in der Planzeichnung nicht festgelegt sind, im Sinne des § 14 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine höherrangigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind (z. B. Bauverbotszone nach § 22 Landesstraßengesetz) oder entgegenstehenden Festsetzungen dies ausschließen. Diese Regelung gilt auch für bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO. Derart soll eine größere Flexibilität bei der Platzierung der untergeordneten Nutzungen erreicht werden.

Garagen und Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch nicht in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB zulässig (klarstellende Regelung).

Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein geringfügiges Überschreiten von Baugrenzen (max. 1,0 m) durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Freitreppen, Eingangsüberdachungen, Türvorbauten, Balkone und Erker, zulässig.

Die Überschreitung der Gebäudeteile darf maximal 1,00 m betragen. Die untergeordneten Bauteile dürfen nicht mehr als $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite betragen.

4.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherstellung einer ortsbildgerechten Entwicklung des Plangebietes werden einige gestalterische Vorschriften in die Planung aufgenommen.

Allgemeine Gebäudegestaltung

Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind im Plangebiet unzulässig. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine baugestalterische Verunstaltung im Plangebiet entsteht.

Dachformen

Im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigung gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO gilt: Bei betriebszugehörigen Wohngebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 3° bis 35° zugelassen.

Fassadenabschnitte

06.12.2016

Gebäude, die länger als 75 m gebaut werden, sind mindestens in einem Abstand von jeweils 30 m in den Fassaden vertikal zu gliedern (Bildung von Fassadenabschnitten). Fassadenabschnitte können gebildet werden durch:

- Gliederung durch Giebel und/ oder Dachaufbauten
- Einschnitte oder Vorsprünge von mindestens 1,00 m Tiefe und 2,00 m Breite
- Versätze in der Baufucht von mindestens 1,50 m Tiefe
- Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 1,00 m
- Materialkontrast, z.B. Putz-Klinker oder
- durch unterschiedliche, jedoch harmonische aufeinander abgestimmte Farbgebung bei gleichem Material (z. B. unterschiedlich eingefärbter Oberputz).

Die Festsetzung dient baugestalterischen Aspekten, um zu lange, ungegliederte Fassadenabschnitte zu unterbinden und hierdurch gewerbliche Bauten besser in das Orts- und Landschaftsbild gestalterisch einzubinden.

Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Bezüglich Werbeanlagen wird folgende Regelung getroffen: Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 9,0 m über Geländeoberfläche zulässig. An Bäumen, Lampen, Schornsteinen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen nicht gestattet.

Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Werbeanlagen, Firmenschilder etc. sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt nicht für Werbungen an den dafür genehmigten Informationseinrichtungen wie Säulen, Tafeln, Schaukästen oder Vitrinen. Lage und Größe von Werbeanlagen sind auf die Fassadengliederung abzustimmen.

Auch die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass baugestalterische Fehlentwicklungen nicht entstehen. Aufgrund Ihrer Blickfangfunktion haben Werbeanlagen grundsätzlich ein erhöhtes Potential für negative Erscheinungsformen. Diese würden ansonsten den Planungszielen der Ortsgemeinde an ein optisch ansprechendes Gewerbegebiet zu wider laufen.

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziff. 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Pflanzungen dürfen jedoch über dieses Maß hinausgehen. Bei Mauern als Einfriedung gilt, dass diese lediglich bis zu einer Höhe von 2,00 m über natürlichem Gelände und einer Länge von maximal der Hälfte des Gebäudeumfangs auf dem jeweiligen Grundstück zulässig sind.

Die Einfriedung der Grundstücksgrenze entlang der Fußwegverbindung zwischen Wendehammer und K22 ist nur mit einer Zaunanlage zulässig, da Mauern in diesem Bereich eine zu starke optische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums darstellen würden.

Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände.

Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind seitens der Ortsgemeinde derzeit aufgrund des Gebietscharakters als Gewerbegebiet nicht vorgesehen.

06.12.2016



4.2.3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und sonstigen Bestimmungen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

In den Bebauungsplan wurde diese Festsetzung zum **Bauschutzbereich** (gemäß § 12 LuftVG) aufgenommen:

Gemäß § 12 Abs. 3 LuftVG sind innerhalb des Anflugsektors (10 km-Zone) bauliche Anlagen mit einer Höhe, die die Verbindungslinie von 0 m auf 100 m bezogen auf den Startbahnbezugspunkt (174,36 m ü. NN) überschreiten nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung IV, Moltkering 9, 65189 Wiesbaden) zulässig. Diese baulichen Anlagen (nach Satz 1) sind zustimmungsfrei, sofern die Bauvorhaben die ortsübliche Bauweise einhalten oder eine Höhe von 12 m über Erdgleiche nicht überschritten wird (Schreiben der Bezirksregierung Koblenz vom 19.11.1992, Az.: 43-438-12).

Gemäß § 15 LuftVG gelten die vorgenannten Beschränkungen für andere Luftfahrthindernisse entsprechend. Auf die Hinderniskennzeichnungspflicht von baulichen Anlagen, insbesondere von Baukränen, ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen ggf. als Auflage hinzuweisen. Baukräne, die einschließlich der Höhe des Auslegers eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Luftfahrtbehörde.

Die nachrichtliche Übernahme der Festsetzungen und Bestimmungen zum Bauschutzbereich wird nachfolgend zusammenfassend erläutert. Das Plangebiet wird von dem Anflugsektor des ehemaligen Heeresflugplatzes Mendig (10 km-Sektor) tangiert. Mit dieser Betroffenheit sind bauliche Beschränkungen verbunden. Alle Beschränkungen, die von diesem Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes ausgehen, sind demzufolge verbindlich zu beachten.

Innerhalb des Anflugsektors (10 km-Zone) gelten Höhenbeschränkungen in Bezug auf Gebäude und sonstige Luftfahrthindernisse. Bei Überschreitung dieser Höhenbeschränkungen besteht eine besondere Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 3 Luftfahrtgesetz.

Die zuständige Luftfahrtbehörde ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Wiesbaden. Das Bundesamt hat in seiner Stellungnahme vom 10.03.2014 keine Anregungen oder Bedenken zum Plan vorgetragen unter Beinhaltung des Hinweises zum Bauschutzbereich des ehemaligen Heeresflugplatzes Mendig. Daher wird der Hinweis im Planentwurf beibehalten.

Archäologische Belange:

In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie vom 09. März 2016 wurden Bedenken vorgetragen. Diese wurden mit einer in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets bekannten frühgeschichtlichen Fundstelle begründet. Es wurde zudem die Einholung einer geophysikalischen Prospektion des Geländes gefordert.

In Abstimmung mit der GDKE wurde eine geophysikalische Prospektion durch ein Fachbüro erarbeitet. Die hierzu erforderlichen Messungen erfolgten am 16. und 17.08.2016 (nach erforderlicher Aberntung der Felder). Der Bericht der beauftragten Firma Geotomographie GmbH aus Neuwied wurde mit Datum vom 29.08.2016 vorgelegt.

Die auf Grundlage der geophysikalischen Prospektion ermittelten Daten wurden durch die GDKE ausgewertet. In einer E-Mail der GDKE vom 07.09.2016 wurde die Empfehlung bzw. das Erfordernis aufgezeigt, dass Baggerschürfe im Bereich von Verdachtsstellen durchgeführt werden. Diese ergänzenden Untersuchungen wurden am 26.09.2016 durchgeführt.

06.12.2016

Die GDKE hat zu den Ergebnissen der geophysikalischen Prospektion und der ergänzenden Beprobungen in einer E-Mail vom 20.10.2016 an die VG-Verwaltung Vordereifel formuliert:

„[...] Für die südwestliche Ecke der Planfläche muss in den Bebauungsplan eingearbeitet werden, dass hier je nach Planung eine flächige Freilegung und Untersuchung notwendig ist. Hierfür ist vom Bauherren das entsprechende Zeitfenster (4 Wochen) einzuplanen. Sofern hier nur eine Lagerfläche etc. geplant wird, könnten die Befunde ggf. auch im Boden belassen werden. Entsprechende Rücksprachen von Seiten des Bauherren sollten möglichst zeitnah erfolgen. Weiterhin verweisen wir auf §21, Abs. 3 DSchG RLP.

Die restliche per Bagger sondierte Fläche (westliche Planungsflächenhälfte) enthält nach Geomagnetik und Baggerschürfen keine archäologischen Befunde. Hier fordern wir lediglich eine frühzeitige Bekanntgabe der Erdarbeiten laut §21, Abs. 2 DSchG RLP.

Dies gilt auch für die östliche Hälfte der Planungsfläche. Allerdings muss hier der Beginn von Erdarbeiten (Erschließung etc) möglichst frühzeitig mit unserer Dienststelle abgestimmt werden, damit der Oberboden ggf. mit einem Zeitfenster von 1 Woche vor Beginn weiterer Arbeiten abgetragen wird.“

Die Flächenbereiche wurden anhand einer Plankarte gekennzeichnet.

Bauleitplanerische Bewertung: Unter Berücksichtigung der E-Mail der GDKE vom 20.10.16 besteht kein grundsätzlich tabuhafes Kriterium für die vorliegende Bauleitplanung. Der Sachverhalt kann grundsätzlich außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der öffentlichen und privaten Maßnahmenumsetzung durch ergänzende Untersuchungen abschließend geklärt werden.

Der Hinweis im Bebauungsplan zum Denkmalschutz wurde redaktionell aktualisiert bzw. ergänzt unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Schreiben der GDKE vom 20.10.16. Der Bereich der frühgeschichtlichen Fundstelle in der südwestlichen Ecke des Plangebietes wurde in der Planurkunde nachrichtlich nach § 9 (6) BauGB gekennzeichnet und das Erfordernis eingetragen, dass für diesen Bereich vor Beginn von Bauarbeiten eine flächige Freilegung und Untersuchung durch die GDKE erforderlich wird.

Im Hinblick auf den archäologischen Denkmalschutz wurde zudem folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz weist in Ihrer Stellungnahme vom 09.03.2016 darauf hin, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes eine frühgeschichtliche Fundstelle bekannt ist. Zu der Feststellung der genauen Ausdehnung wurde eine geophysikalische Prospektion gefordert, die im Sommer 2016 durchgeführt worden ist. Zudem wurden in Abstimmung mit der GDKE Baggerschürfe im Bereich von Verdachtsstellen am 26.09.2016 durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse der GDKE werden folgende Hinweise und Anforderungen aufgezeigt:

Im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes ist eine frühgeschichtliche Fundstelle bekannt (siehe nachrichtliche Kennzeichnung mit Planeinschrieb in der Planurkunde): Vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten muss für diesen Bereich eine flächige Freilegung und Untersuchung unter Begleitung der GDKE, Direktion Landesarchäologie erfolgen. Hierfür ist vom Bauherren das entsprechende Zeitfenster (4 Wochen) einzuplanen. Sofern hier nur eine Lagerfläche etc. geplant wird, könnten die Befunde ggf. auch im Boden belassen werden. Entsprechende Rücksprachen von Seiten des Bauherren sollten möglichst zeitnah erfolgen. Es wird weiterhin auf § 21 Abs. 3 DSchG RLP verwiesen.

06.12.2016

Die westliche Planungsflächenhälfte (siehe auch Grafik in der Begründung zum Bebauungsplan) enthält nach Geomagnetik und Baggerschürfen keine archäologischen Befunde. Die GDKE fordert hierzu lediglich eine frühzeitige Bekanntgabe der Erdarbeiten laut § 21 Abs. 2 DSchG RLP. Der Beginn von Bauarbeiten / Bodendarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Kontakt: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, zu melden (Tel. 0261 / 6675-3000 oder E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)

Dies gilt auch für die östliche Hälfte der Planungsfläche. Allerdings muss hier der Beginn von Erdarbeiten (Erschließung etc.) möglichst frühzeitig (mind. 3 Wochen vorher) mit der Dienststelle bei der GDKE abgestimmt werden, damit der Oberboden ggf. mit einem Zeitfenster von 1 Woche vor Beginn weiterer Arbeiten abgetragen wird.

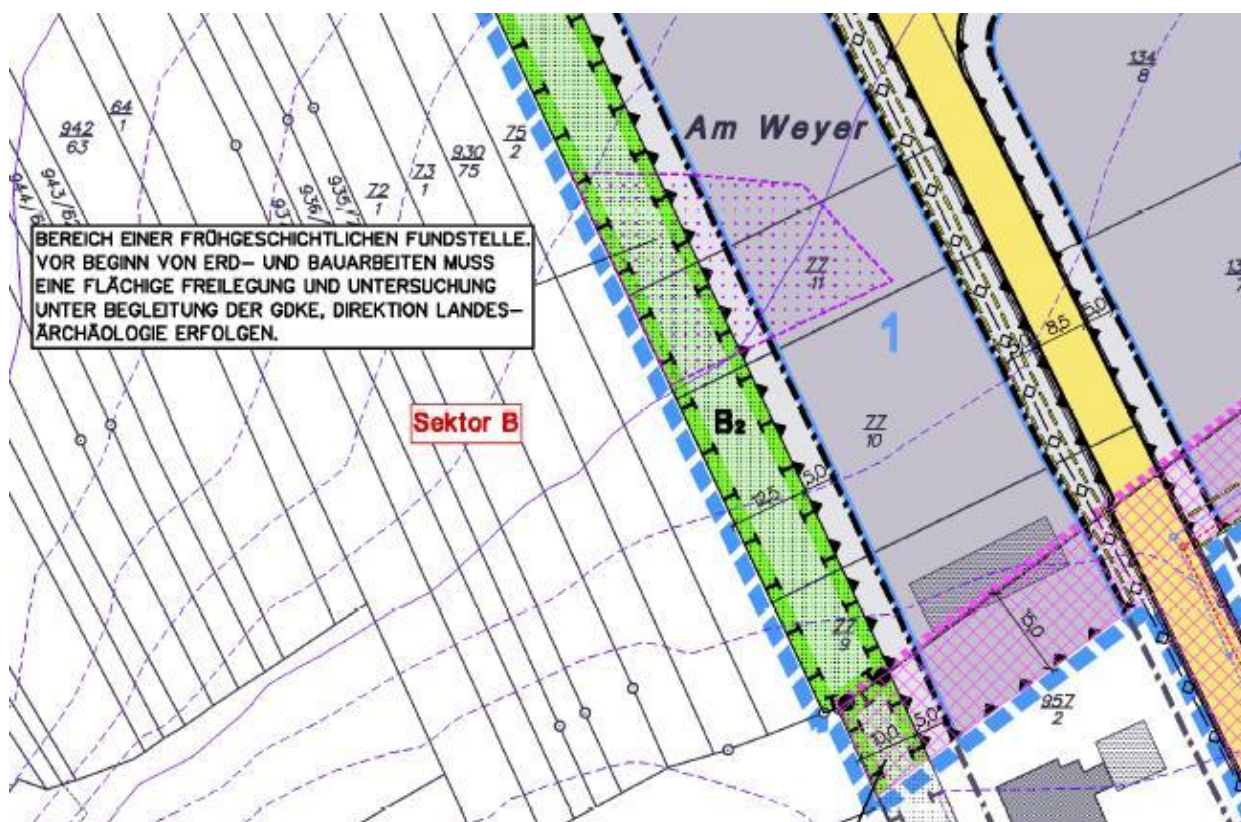


Abb.: Planausschnitt mit Kennzeichnung des Bereichs einer frühgeschichtlichen Fundstelle.

5 ERSCHLIEßUNG: VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird nachfolgend erläutert.

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die L 82 aus östlicher Richtung, die nach Ettringen führt. Hiervon zweigt die gemeindliche Erschließungsstraße für das bestehende Gewerbegebiet „Wallemer Weg“ ab. Zur besseren Anbindung des Plangebietes „Wallemer Weg“ hatte das Straßen- und Verkehrsamt Cochem (seinerzeitige behördliche Bezeichnung, heute: Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz) eine Aufweitung mit Fahrbahnteiler im Zuge der Ausbauplanung für die

Ortsdurchfahrt Ettringen am Knotenpunkt „Wallemer Weg“ vorgesehen. Der Ausbau ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt ausgehend von der gemeindlichen Erschließungsstraße „Wallemer Weg“ über eine Stichstraße, die in das Plangebiet hineinführt und an deren Ende eine Wendeschleife für Lastkraftwagen bis 10 m Länge und 3-achsige Müllfahrzeuge angeordnet ist. Die Wendeschleife weist einen Gesamtdurchmesser von 25 m auf.

Die Lage der Stichstraße und Zuführung zum Erweiterungsgebiet ist über den bestehenden Ur-Bebauungsplan bereits vorgegeben.

Im Bebauungsplan wird eine **Gesamtverkehrsflächenbreite** von 8,5 m festgesetzt. Dies im Bereich des eigentlichen Erweiterungsgebietes. Im Abschnitt der festgesetzten Erschließungsstraße, der noch im Bereich des bestehenden Gebietes verläuft, ist im Kataster eine breitere Fläche vorgehalten worden. Entsprechend wird hier die Gesamtbreite von ca. 10,0 m festgesetzt.

Einzelheiten der **Straßenraumgestaltung** (Aufteilung Fahrbahnfläche, Stand-/Parkstreifen, ggf. Fußgängerseitenweg, Grüngestaltung) werden nicht im Bebauungsplan vorgegeben. Dies wird im Rahmen der konkreten Erschließungsstraßenplanung festgelegt und entschieden.

Es ist aus planerischer Sicht auf Ebene der Bebauungsplanung jedoch vorgesehen, dass im Bereich der 8,5 m breiten Gesamtverkehrsfläche ein 6,0 m breiter Fahrstreifen realisiert wird und ein 2,5 m breiter multifunktionaler Streifen für Möglichkeiten des Parkens (Standstreifen Lkw), Begrünung.

Am Ende der Wendeanlage beginnt ein geplanter **Fußweg** und wird mit einer Breite von 2,50 m bis zum Lärmschutzwall und parallel entlang des Wallfußes bis zum Ende des Lärmschutzwalls geführt. Von dort aus erfolgt die Weiterführung entlang der Grenzen der Fläche für die Landwirtschaft und entlang des Straßenrandes der K22 bis zur Plangebietsgrenze. Hier erfolgt die Anbindung an die fußläufige Verbindung des Baugebietes „Am Bürresheimer Weg- Im steifen Morgen“, 1. Änderung und Erweiterung.

Die gewählte Fußwegbreite von 2,50 m dient gleichzeitig als Wegeverbindung für Gerätschaften zur Pflege des begrünten Lärmschutzwalls.

Die Fläche für die Landwirtschaft erhält eine 3,00 m breite Wirtschaftwegeanbindung an die K22 (St. Johanner Strasse).

Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Verkehrsanlagen (gemäß Begründung in der Fassung aus dem Jahr 2006, kursiver Textbereich):

„Für den Plangebietsbereich zwischen Lärmschutzwallfläche und der vorhandenen RWE und EVM- Leitungstrasse ab der hinteren Grenze der Betriebsflächen ehemals Deckenplatten-Schäfer (Grenze Parzelle 240/20) bis zur Plangebietsgrenze entlang der K22 hatte die Fa. Deckenplatten-Schäfer eine Option zum Erwerb dieser Flächen im Zuge der Gebietsumlegung für eine Betriebserweiterung. Ein Teil der Grundstücke in diesem Bereich befinden sich mittlerweile im Eigentum der Fa. Deckenplatten-Schäfer (ca. 5.941 m²) und ein Teil im Eigentum des Herren Hans Schäfer, ehemaliger Eigentümer der Fa. Deckenplatten-Schäfer (ca. 1.944 m²).

Der neue Eigentümer der Fa. Deckenplatten-Schäfer hat die Kaufoption auf die zuvor bezeichnete Fläche nicht übernommen.

Nach Ablauf der o.g. Option am 04.07.2005 hat die Ortsgemeinde beschlossen, dass Plangebiet für eine sinnvolle Grundstücksaufteilung ohne Berücksichtigung der seinerzeitigen Interessen der Fa. Deckenplatten-Schäfer neu zu überplanen.

In der Sitzung am 15. Februar 2006 wurde die geänderte Planung dem Gemeinderat vorgestellt und von diesem wie folgt beschlossen:

Der seinerzeit auf die Bedürfnisse der Fa. Deckenplatten-Schäfer abgestimmte Bebauungsplan wird geändert, da diese die damals beanspruchten Plangebietsflächen nicht mehr benötigt, wird die Verkehrsmischfläche, die als Erschließungsstrasse in geradem Verlauf, ab Einmündung in die Erschließungsstrasse des rechtskräftigen bebauungsplanes „Wallemer Weg“ bis zur geplanten Wendeschleife im neuen Plangebiet verlief, rechtwinklig abknickend in das Plangebiet weiter geführt und am Ende mit einer neuen Wendeanlage abgeschlossen.

Die Verkehrsfläche wurde soweit verlängert, dass eine zweckmäßige Gebietsaufteilung realisiert werden kann. Die Erschließungsstrasse wurde so gelegt, dass bei der Umlegung, bei Bedarf, die im Plangebiet liegenden Grundstücke der Fa. Deckenplatten-Schäfer und die des Herren Hans Schäfer flächenmäßig im Verhältnis 1:1 zwischen der Erschließungsstrasse und dem angrenzenden Betriebsgelände (Parzelle 240/20) dem Betrieb als Erweiterungsfläche zugeteilt werden können.“

Die bisherige **Kreisstraße K 22** führt unmittelbar nördlich am Plangebiet und parallel zur äußeren Begrenzung des Plangebietes vorbei. Die am Plangebiet vorbeiführende Teilstrecke der K 22 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze („OD-Grenze“). Es ist eine Abstufung der Kreisstraße zur Gemeindestraße vorgesehen. Gleichzeitig ist hierbei ein Ausbau der Straße vorgesehen. Die bisherige Straßenentwurfsplanung des LBM Cochem-Koblenz (RE-Vorentwurf, Stand 20.12.2011) sieht eine Verbreiterung der Trasse um ca. 1,80 m in Richtung der Plangebietsflächen vor. Es werden hierbei Flächen in Anspruch genommen, die in das Plangebiet hineinragen. Die benötigten Flächen werden im Norden des Geltungsbereichs als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Breite der neuen Gemeindestraße (ehem. K 22) ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m konzipiert).

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße K 22 ist nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird am Nordrand der privaten Gewerbestandstücke ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Eine erste Straßenvorentwurfsplanung hat das Ingenieurbüro „Günther Kröll“ im Jahr 2006 erarbeitet. Aufgrund inhaltlicher Änderungen in der Plankonzeption zur Straßenbreite, Kurvenradien sowie fehlender Böschungsermittlungen in der Straßenvorentwurfsplanung 2006 wurde es erforderlich, dass zumindest zur Ermittlung anfallender Böschungsflächen eine neue Straßenvorentwurfsplanung erarbeitet wurde. Seitens der Karst Ingenieure GmbH wurde eine vereinfachte Straßenvorentwurfsplanung erarbeitet, um die anfallenden Böschungsflächen zu ermitteln, die in Zusammenhang mit der Realisierung des Straßenbaukörpers zu erwarten sind, um sie zeichnerisch im Bebauungsplan festzusetzen. Dies ist entsprechend erfolgt.

In den Bebauungsplan wurde zudem folgender Hinweis zu den Böschungen aufgenommen, die auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung festgesetzt worden sind.

„Hinweis: Zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers notwendige Böschungen sind im Bebauungsplan auf Grundlage einer vereinfachten Straßenvorentwurfsplanung der Karst Ingenieure GmbH zeichnerisch festgesetzt.“

Für den Anschluss an das Schienenverkehrsnetz befindet sich die am nächsten gelegene Bahntrasse „Mayen - Andernach“ in einer Entfernung von ca. 4.500 m.

06.12.2016

Technische Erschließung

Zur Versorgung des Plangebietes ist es notwendig, das Gebiet an die bestehenden Leitungsnetze anzuschließen. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann sowohl die Wasser- als auch die Stromversorgung durch die Anbindung an bestehende Versorgungsnetze/ Leitungen erfolgen. Die (versorgungs-) technische Erschließung des Plangebietes wird nachfolgend erläutert.

Im Plangebiet sind Kabeltrassen der RWE und EVM verlegt. Die Kabeltrassen durchqueren das Plangebiet von Nordwesten nach Südosten, im Bereich der Nutzungsgrenze zwischen den Ordnungsbereichen 1 und 2. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Telekommunikationsleitung der Telekom verlegt. Die einzelnen Leitungsverläufe sind in der Planzeichnung eingetragen.

Im Bebauungsplan sind die zeichnerisch festgesetzten Leitungstrassen mit ihrem Schutzstreifen zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (RWE, EVM bzw. Telekom, bzw. Abwasserwerk VG Vordereifel) festgesetzt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Im Bereich der durch Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen ist eine Bebauung unzulässig. Ausnahmen bei Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und eine Bepflanzung sind nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Versorgungsleitung zulässig.

Im „Wallemer Weg“ liegt ein 20 KV-Stromkabel, ausgehend von der Trafostation in der Südstraße bis zur Trafostation auf dem Anwesen Deckenplatten Schäfer. Von dort aus ist das 20 KV-Kabel im Wallemer Weg bis zur geplanten 20/04 KV-Station am nordwestlichen Rand des Plangebietes „Wallemer Weg“ weitergeführt (gemäß Auskunft und Lageplan der RWE-Energie).

Im Hinblick auf überörtliche Ver- und Entsorgungshauptleitungen sind weiterhin diese Aussagen zu treffen: Die Hauptgasversorgungsleitung Ettringen - St. Johann der EVM führt an einer Teilstrecke der K 22 am Plangebiet vorbei.

Besondere Darlegung zur Verlegung von Kabeln für die Gebietsversorgung

Die RWE Energie hatte in ihren bisherigen Planungen vorgesehen, die Stromversorgung für das überplante Erweiterungsgebiet und für das Plangebiet „Wallemer Weg“ (im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt) durch die Errichtung einer 20/04 KV-Station sicherzustellen.

Hierfür war im Plangebiet „Wallemer Weg“ (Ur-Bebauungsplan) in der privaten Grünfläche neben der nunmehr geplanten Erschließungsstraße auf der Parzelle 77/4 (alte Bezeichnung, jetzt: 957/2) eine Fläche von ca. 6,00 x 5,00 m ausgewiesen. Im amtlichen Kataster wurde diese Teilfläche jedoch nicht gebildet. Der ursprünglich angedachte Standort befindet sich heute in einer privaten Grundstücksfläche (Parzelle 957/2). Es soll daher in Abhängigkeit des jetzigen Beteiligungsverfahrens ermittelt werden, ob noch eine zusätzliche Fläche für eine Transformatorenstation erforderlich wird oder nicht. Bei tatsächlichem Bedarf würde eine entsprechende Flächenfestsetzung noch in den BP-Entwurf aufgenommen werden.

Flächen mit Leitungsrecht

Die erforderlichen Leitungstrassen für neu zu verlegende Leitungen stehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

Zu Gunsten der Deutschen Telekom wird entsprechend des bestehenden Leitungsverlaufs (gemäß Bestandsplan aus der Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 07.03.2016) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im westlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Das Leitungsrecht verläuft in

06.12.2016

geringem Abstand parallel zur geplanten zukünftigen öffentlichen Erschließungsstraße und ist mit einer Gesamtbreite von 3,0 m festgesetzt.

Die Möglichkeit, die vorhandene Telekom-Leitung zu verlegen, steht die Deutsche Telekom Technik GmbH gemäß ergänzender Stellungnahme vom 07.11.2016 sehr kritisch bzw. ablehnend gegenüber, da eine „Verlegung nur mit sehr hohem finanziellen und zeitlichen Aufwand realisierbar“ wäre und zudem „auch sicherheitsrelevante Einrichtungen“ betroffen wären. Darüber hinaus „besteht zudem die Gefahr, dass für Kunden aus Ettringen und St. Johann die über die Telekommunikationsanlagen versorgt werden, deutliche Verschlechterungen bei der Internetversorgung zu erwarten sind“. Als Ergebnis der abwägenden Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Ettringen vom 09.11.2016 soll die Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entsprechend des Verlaufs der Bestandsleitung erfolgen. Dies sieht der Bebauungsplan entsprechend so vor.

Die im Bebauungsplangebiet „Wallemer Weg“ bereits ansässigen Firmen haben Ihre Strom – und Gasversorgung über private Leitungstrassen (mit der RWE und EVM) privatrechtlich geregelt.

Da diese Parzellen nun in der Umgebung den Baugebietsflächen zugewiesen werden sollen, wird für diese Leitungen zugunsten der RWE und der EVM ein Leitungsrecht eingetragen.

Erschließung mit Telekommunikationslinien:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es gilt sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Die Deutsche Telekom GmbH, ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Abwasserentsorgung und Wasserversorgung

Im Bebauungsplan werden an verschiedenen Stellen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Vordereifel festgesetzt zur Sicherung von Bestandsleitungen.

In Bezug auf die Entwässerung des Plangebietes wurde im bisherigen Planverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. In Abstimmung mit dem staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA, damalige Bezeichnung der Behörde) in Koblenz erfolgt die Entwässerung des Plangebietes in einem **modifizierten Trennsystem**.

Hierbei wird das anfallende Schmutzwasser über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal an das bestehende Mischwasserkanalsystem der Ortsgemeinde Ettringen mit Anschluss an die Zentralkläranlage Mendig abgeleitet.

Da der größte Teil der GE- Flächen überbaut bzw. befestigt werden wird, ist von einer Versickerung auf den Grundstücken selbst und in vollem Umfang nicht auszugehen. Auch die gegebenen Bodenverhältnisse / Versickerungswerte lassen eine verbindliche Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den gewerblichen Baugrundstücksflächen nicht zu.

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird daher mittels Regenwasserkanal gesammelt und entweder im Baugebiet selbst oder zentral zur Versickerung gebracht.

06.12.2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Zu diesem Zweck werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flächen für die zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Sie sind in öffentliche Grünflächen eingebettet und dienen insgesamt den aus den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleiteten Zwecken.

Im Bebauungsplan sind hierzu Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Ziffer 14 i.V.m. Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Die öffentlichen Versickerungsbereiche (Ordnungsbereich C) sind in der Textfestsetzung 7.1 definiert:

„Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Versickerung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort zu versickern.

In der Fläche des Ordnungsbereichs C ist eine standortgemäße Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen durchzuführen.

Die periodisch wasserführenden Senken sind als Feuchtwiesenmulden auszubilden und mittels standorttypischen Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Anlage von Geröllfeldern erfolgt aus Basaltbruch. Die Anlage der Rückhaltemulden erfolgt in Erdbauweise mit wechselnden Böschungsneigungen im Verhältnis von 1:2 bis 1:5.

Die Beckensohle ist gemäß Plandarstellung einzutiefen, so dass Bereiche mit geringer Übertiefe entstehen (5-10 cm), die mit Initialpflanzungen aus Teichröhrichen zu bepflanzen sind (pro m² mindestens 3 Stück Röhrichpflanzen).

Die äußeren Grundstücksgrenzen sind gemäß Plandarstellung mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, wobei der vorhandene Strauchbestand in die Pflanzung mit einzubeziehen ist.

Hierbei sind die Vorgaben zur Art und Sortierung des Pflanzmaterials zu beachten. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen herzustellen und extensiv zu pflegen. Sie sind einmal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Entlang der Gehölzränder ist eine krautiger Saumbereich in einer Breite von mindestens 1,50 m zu belassen, der nur im Wechsel von 3-5 Jahren gemäht werden darf. Das Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Auf mindestens 10% der Böschungsfläche sind Geröllfelder aus Basaltbruch anzulegen (vorzugsweise in süd- bis südwestlich exponierten Bereichen).

Die Gestaltung wird in einem gesonderten Freiflächen- und Bepflanzungsplan detailliert dargestellt (im Zuge der Erstellung des Wasserrechtsantrages zur zentralen Versickerung).“

Im folgenden Ausschnitt ist der „Ordnungsbereich C“ abgebildet:



Abb: Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs (Ausschnitt: südlicher Teilbereich: Ordnungsbereich C)

06.12.2016



Die öffentliche Versickerungsanlage im Ordnungsbereich C wurde gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, Abwasserwerk Vordereifel, Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde, Mayen vom 10.04.2014 bereits hergestellt. Hierfür liegt eine unbefristete widerrufliche wasserrechtliche Erlaubnis der damaligen Bezirksregierung Koblenz vom 29. Juni 1998, Az.: 56-36-37-06-98 vor.

In den Bebauungsplan wurde eine Textfestsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen aufgenommen, um den oberflächlichen Abfluss möglichst gering zu halten.

Gemäß der Textfestsetzung 7.2 sind Park- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen, wasser-durchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dieser Ausführungsart entgegenstehen.

Hinweis: Diese Maßnahmen begründen jedoch keine beitragsrechtlichen Veränderungen beim Niederschlagswasserbeitrag. Auf diese Weise soll möglichst viel Niederschlagswasser am Ort des Anfalls zurückgehalten bzw. versickert werden.

Um die abzuleitenden Menge an Oberflächenwasser soweit wie möglich zu minimieren wird im Bebauungsplan unter dem Abschnitt "D - Hinweise" darauf hingewiesen, das anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich dezentral zu sammeln und zur Bewässerung der privaten Grünflächen zu nutzen.

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Gemäß § 2 (2) Landeswassergesetz (LWG) ist jeder verpflichtet „[...] mit Wasser sparsam umzugehen. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.“ Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterzuverwenden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen, der befestigten Hofflächen und sonstiger befestigter Flächen soll auf den Grundstücken dezentral zur Bewässerung der privaten Grünflächen gesammelt werden. Die Sammelanlage sollte so bemessen sein, dass pro m² Dachfläche 0,03 - 0,05 cbm Wasser aufgefangen und zurückbehalten werden können.

Durch die Vorhaltung von Niederschlagswasseranlagen in Form des Regenwasserkanals und der öffentlichen Versickerungsanlage entstehen einmalige und wiederkehrende Beitragspflichten zur Niederschlagswasserbeseitigung. Durch die Bereitstellung der Anschlussmöglichkeit mittels Regenwasserhausanschluss wird die Beitragspflicht begründet.

„Die innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung) und dem Abwasserwerk Vordereifel anzuzeigen. Dabei ist in die Zulaufleitung ein geeichter Wasserzähler für Zwecke der Gebührenabrechnung einzubauen. (vgl. § 19 Abs. 3 Allgemeine Entwässerungssatzung / § 20 Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung)“.

06.12.2016

Der Bebauungsplan enthält diesen Hinweis bezüglich der Beitragspflicht zur Abwasserbeseitigung:

„Durch die Vorhaltung von Niederschlagswasseranlagen in Form des Regenwasserkanals und der öffentlichen Versickerungsanlage entstehen einmalige und wiederkehrende Beitragspflichten zur Niederschlagswasserbeseitigung. Durch die Bereitstellung der Anschlussmöglichkeit mittels Regenwasserhausanschluss wird die Beitragspflicht begründet (vgl. Schreiben des Abwasserwerks Vordereifel, Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde vom 22.06.2006).“

In der Begründung zum Bebauungsplan ist insgesamt ein entwässerungstechnisches Grundkonzept aufgezeigt. Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich festgesetzt und die entsprechenden Festsetzungen wurden erläutert.

Die Versorgung des Gebietes mit **Brauch-, Nutz-, und Löschwasser** wird durch die Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt.

Weitergehende Einzelheiten ergeben sich aus der fachtechnischen Entwässerungs- und Wasserversorgungsplanung und sind dieser Fachplanung vorbehalten.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Darlegung der Bewältigung der Immissions- und Emissionsproblematik im Plangebiet

Bewertung zur K 22:

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Schallemissionen, die von der Kreisstraße K 22 ausgehen, die nördlich des Plangebietes verläuft, berücksichtigt.

Für die Kreisstraße K 22 ist für das Jahr 2005 ein DTV-Wertebereich zwischen 250 und 999 Kfz/ 24 Stunden angegeben (DTV-Wert: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke). Bei der Erfassung der Verkehrsmengen in Rheinland-Pfalz im Jahr 2005 wurde an dieser Teilstrecke keine Zählstelle eingerichtet.

Die gering befahrene K 22, die nördlich des Plangebietes vorbeiführt, soll zur Gemeindestraße abgestuft werden. Im Verhältnis zu den relevanten Orientierungswerten nach Beiblatt 1 der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen durch die Kreisstraße auszugehen. Hierfür spricht auch, dass betriebszugehörige Wohnungen im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Des Weiteren weisen die zur K 22 nächstgelegenen Baugrenzen einen Abstand von 17,5 m auf, so dass auch hierdurch insgesamt nicht mit planungsrechtlich unzulässigen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Hierfür sprechen auch nachfolgende Ausführungen der Begründung aus dem Verfahren, das bis 2006 durchgeführt worden ist (Auszug aus der Begründung, die durch das Ingenieurbüro Kröll 2006 erarbeitet worden ist):

„Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung dieser Straße kann auf eine schalltechnische Berechnung verzichtet werden. Für das nordöstlich angrenzende allgemeine Wohngebiet „Am Bürresheimer Weg- Im steifen Morgen“, 1. Änderung und Erweiterung wurde seinerzeit eine gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrsgerauschkategorie der K 22 nach RLS 90 erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Pegelwerte der Verkehrsgerausche, tags max. 60 dB(A) und nachts max. 50 dB(A) betragen und im Abstand von ca. 7,50 m vom Straßenrand tags 50 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.“

Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) noch um 5 dB(A) unterschritten.“

06.12.2016

Zufahrtsverkehr:

Die Firma Pelu Holzbearbeitung hatte während der öffentlichen Auslegung Bedenken zur Lärmimmission im Zufahrtsbereich zur neuen Gewerbegebietserweiterung angemeldet, da die Zufahrt über die Einfahrt des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Wallemer Weg“ erfolgt und hier ein Mischgebiet tangiert.

Für den Bebauungsplan „Wallemer Weg“ wurde in einer Schalltechnischen Berechnung nach RLS 90 für den das Gebiet tangierenden Straßenbereich der Landesstraße L 82 mit einer Verkehrsbelastung von 4.832 KFZ/24h, 4,1% LKW (t) untersucht.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die für Mischgebiete zulässigen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von 50 Km/h nur geringfügig überschritten werden (tags um 0,35 dB(A) und nachts um 0,25 dB(A)) und für ein Gewerbegebiet keinerlei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerke vorliegen.

Da die in der schalltechnischen Berechnung zugrunde gelegten Verkehrszahlen von 4.832 KFZ/24h, 4,1% LKW (t) der das Gebiet tangierenden L 82 nicht komplett für das geplante Gewerbegebiet zugrunde zu legen sind, weil ein erheblicher Teil des Verkehrs der L82 aus Durchgangsverkehr besteht, ist die Belastung des Zielverkehrs zum Gewerbegebiet erheblich geringer.

Somit ist unter Berücksichtigung des zu erwartenden Zielverkehrs und die unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Nutzung innerorts naher Flächen tolerierbare Überschreitung der Orientierungswerke der DIN 18005 von 2dB(A) hier ein ausreichender Lärmschutz gegeben.

Darlegung des Immissionsschutzes im Plangebiet

Die Immissionsproblematik durch den seit 1966 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bürresheimer Weg - Im steifen Morgen“, das als reines Wohngebiet zu diesem Zeitpunkt ausgewiesen war, wurde in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Pies vom 09.03.2000 dargelegt (vgl. Anlagen).

Das Nebeneinander von reinem Wohngebiet und Gewerbegebiet wurde als äußerst problematisch dargestellt. Deshalb hat die Ortsgemeinde die Änderung des Wohnbaugebietes vorgenommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bürresheimer Weg- Im steifen Morgen“, 1. Änderung und Erweiterung wurde die Nutzung von einem WR-Gebiet in ein WA-Gebiet geändert.

In Ergänzung zum o. g. Gutachten wurde in einem weiteren Untersuchungsschritt nun die Auswirkung auf die geplante Gewerbegebietserweiterung unter Berücksichtigung dieser Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO untersucht.

Auf Grundlage des Basisgutachtens des Büros Pies und insbesondere dem Nachtrag vom 05.05.2000 wurden in den Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen.

Als aktive Immissionsschutzmaßnahme wird zwischen beiden Gebieten ein bepflanzter, Lärmschutzwall mit insgesamt 4,00 m Höhe und einem Neigungsverhältnis der Böschung von 1:2 – 1:5 auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Die Fläche und Maßnahme wird im Ordnungsbereich A2 festgesetzt. In den Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

**„ANFORDERUNGEN AN DIE EIGENSCHAFTEN VON BETRIEBEN UND BAULICHEN ANLAGEN
SOWIE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN [§ 9 (1) ZIFF. 24 BAUGB, § 1 (4) ZIFF.2 BAUNVO]**

06.12.2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

SCHALLSCHUTZWALL – AKTIVER SCHALLSCHUTZ

Auf der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit Planeinschrieb kenntlich gemachten Fläche ist ein Erdwall mit insgesamt 4,00 m Höhe zu errichten (Neigungsverhältnis der Böschungen 1:2 – 1:5).

Hinweise: Die Errichtung des Walles erfolgt auf öffentlichen Grundstücksflächen, die als öffentliche Grünfläche und entsprechend Ordnungsbereich A zu bepflanzen ist. Zulässig ist der Einbau von überschüssigen Erdmassen aus dem Plangebiet.“

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 26.02.14 im Rahmen der Behördenbeteiligung parallel zum Verfahren der 2. erneuten öffentlichen Auslegung wurde ein neues, aktuelles Immissionsschutzgutachten eingeholt. Dieses vom fachtechnischen Schallgutachterbüro Pies erarbeitete Gutachten datiert vom 24.10.2014.

Es haben sich hieraus inhaltliche Änderungen für die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Schallschutz ergeben. Die Gebietsgliederung kann grundsätzlich beibehalten werden. Zeichnerisch mussten jedoch aufgrund der Gutachtenergebnisse richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 berücksichtigt werden. Es werden hierzu die Ergebnisse aus dem Schallgutachten in den Bebauungsplan übernommen (Auswertung der Festsetzungsempfehlungen in Kapitel 3.3. des aktuellen Schallgutachtens und Übertragung der Erfordernisse in den Bebauungsplan, insbesondere Textfestsetzung Nr. 10.2). Es ergeben sich hieraus etwas geringere Zulässigkeiten für die festgelegten Emissionskontingente gegenüber der Fassung des Gutachtens aus dem Jahr 2006. Gleichzeitig wurden für Teilflächen jedoch richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 ermittelt.

Im Bebauungsplan wurden die Flächenbereiche zu den festgelegten Emissionskontingenten zeichnerisch festgesetzt. Ebenfalls wurden die richtungsabhängigen Zusatzkontingente entsprechend des Immissionsschutzgutachtens zeichnerisch übernommen und festgesetzt.

Es wurde hierzu nachfolgende textliche Festsetzung aufgenommen:

FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN – PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange in Teilbereiche mit eingeschränkter Gewerbegebietsnutzung gegliedert.

Zulässig sind im Gewerbegebiet Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Kennzeichnung Teilfläche	Zulässige Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
Ordnungsbereich 1	57	42
Ordnungsbereich 2	54	39
Ordnungsbereich 3	52	37

Die Teilflächen/Ordnungsbereiche sind gemäß obiger Tabelle in der Planzeichnung festgesetzt.

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis C können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 berücksichtigt werden:

Sektor	Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht
Sektor A	0	0
Sektor B	4	4
Sektor C	3	3

Der Referenzpunkt der Sektoren ist in der Planzeichnung verortet und hat die UTM-Weltkoordinate: X = 32373200,00; Y=5579100,00.

Die zugehörigen Winkelangaben der Sektoren sind wie folgt:

Sektor	Winkelangaben in Grad	
	Anfang	Ende
Sektor A	5	60
Sektor B	60	340
Sektor C	340	5

In allen Bereichen des Gewerbegebietes müssen Betreiberwohnungen einen Schutzabstand von 24,00 m zu möglichen Fahr- und Verladebereichen, auf denen zur Nachtzeit Fahrverkehr stattfindet, einhalten.

Nachfolgend werden zur Information Passagen aus dem Gutachten vom 24.10.2014 zum Schallgutachten zitiert (Auszüge Seite 21 und 22 des Gutachtens):

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45691 aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} und gegebenenfalls Zusatzkontingenten sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Emissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung, ohne Dämpfungseinflüsse, wie Abschirmung, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine Kugelausbreitung berücksichtigt wird.

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Prognose durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (Abschirmung durch Wände, Wälle, Hallen, Luft- und Bodendämpfung) ermittelt.

Werden die jeweils ermittelten Immissionskontingente eingehalten bzw. die Immissionsrichtwerte um ≥ 15 dB(A) unterschritten, so ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

Sollte eine Überschreitung der Emissionskennwerte festgestellt werden, sind durch den Betrieb Vorkehrungen dahingehend zu treffen, dass die jeweiligen Kontingente eingehalten werden. Die angesprochenen Vorkehrungen können sich wie folgt darstellen:

- Auswahl der Gebäudeteile anhand schalltechnischer Erfordernisse.
- Nutzung der Abschirmeffekte von Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung (z. B. zwischen nächstgelegenen Wohngebäuden und geplanten betrieblichen Fahrstraßen oder aber Verladebereichen etc. oder auch Lärmschutzwände und -wälle etc.).
- Organisatorische Maßnahmen, wie z. B. die Durchführung bestimmter betrieblicher Tätigkeiten ausschließlich zur Tageszeit.
- Einhaltung des Standes der Technik in Bezug auf erforderliche Aggregate (z. B. Lüftungsanlagen etc.).

Mit der vorgenommenen planerischen Konzeption zum Immissionsschutz wird ein hinreichender aktiver und passiver Schallschutz für angrenzende, schutzbedürftige Nutzungen erreicht.

Die im Planverfahren eingeholten Gutachten des Büros Pies mit Nachtrag werden als separate Anlage der Begründung geführt. Für Einzelheiten wird ergänzend hierauf verwiesen.

Mittelbar angrenzender Basaltlavatagebau:

Die Rheinische Provinzial-Basalt- und Lavawerke GmbH & Co. oHG (RPBL) betreibt mittels des zugelassenen Rahmenbetriebsplanes vom 02.04.1990 mit dem Az.: Ls 6-2-784 V11 befristet bis zum 31.12.2020, sowie den Hauptbetriebsplänen AI bis AV inkl. Erweiterung, zuletzt zugelassen am 21.11.2003 mit dem Az.: BI2-M-60/02-06 den Basaltlavatagebau Mayen 784 in den Gemarkungen St. Johann und Ettringen.

Die RPBL hat bereits im Jahr 2011 die Zulassung des Abschlussbetriebsplanes und in der Folge die Beendigung der Bergaufsicht für den Teiltagebau 8 in einem Flächenumfang von ca. 18 ha beantragt. Es liegt hierfür ein Abschlussbetriebsplan nach § 53 BBergG für den Basaltlavatagebau „Mayen 784“, Teiltagebau 8 vor.

Die Lage des beantragten Abschlussbetriebsplanes des Teiltagebaus 8 ist im gesamträumlichen Zusammenhang mit den übrigen Teilbrüchen des Basaltlavatagebaus „Mayen 784“ in Abbildung 1 dargestellt.

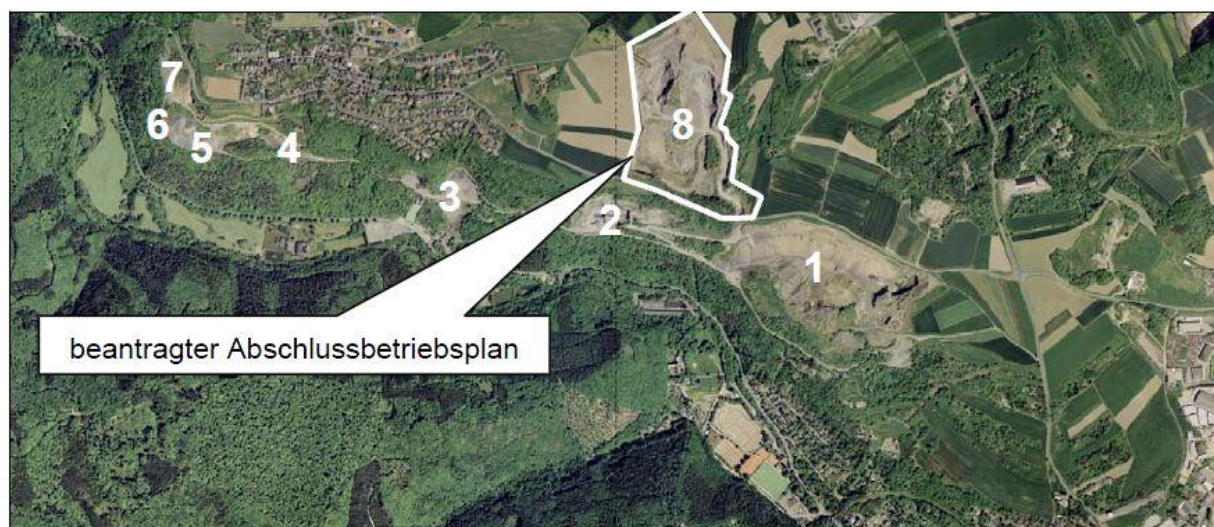


Abbildung 1: Basaltlavatagebau „Mayen 784“ mit den Teilbrüchen 1 bis 8 und beantragter Abschlussbetriebsplan Teiltagebau 8

Abb.: Lageübersicht zum (ehemaligen) Basaltlavatagebau, Auszug aus dem Abschlussbetriebsplan nach § 53 BBergG für den Basaltlavatagebau „Mayen 784“, Teiltagebau 8, Büro „Bischoff&Partner, Landschaftsökologie und Projektplanung“, Bericht vom Januar 2011

Nachfolgend wird ein Auszug des Kapitels 2 des Berichts zum Abschlussbetriebsplan wiedergegeben, aus dem interessante Informationen hervorgehen:

„Bereits um die vorletzte Jahrhundertwende wurde Basaltlava für verschiedene Zwecke aus dem Vorkommen nördlich von Mayen gewonnen. Seit Ende der 70er Jahre wird unter der Regie der Rheinischen Provinzial-Basalt- und Lavawerke GmbH & Co. oHG (RPBL) die Basaltlava im Basaltlavatagebau „Mayen 784“ gewonnen und der nachgeschalteten Brech- und Klassieranlage zugeführt.

Die so hergestellten Produkte finden ihre Anwendung als Zuschlagsstoffe für Beton und Straßenbau sowie im Wasserbau. Mit Zulassung des genehmigten Rahmenbetriebsplanes mit dem Az.: Ls 6-2-784 V11 vom 02.04.1990 und den daraus entwickelten Hauptbetriebsplänen für die Abbauabschnitte I bis V wird seitdem im Teiltagebau 8 die Basaltlava gewonnen.

Auf einer Fläche von ca. 15,6 ha wurde der so genannte St. Johanner Basaltlavastrom mit einem Alter von ca. 320.000 Jahren, entstanden aus dem Schichtvulkan Hochsimmer, zwischen der K 21 und 22, bis zum heutigen Tage ausgebeutet.

Bereits während der Gewinnung wurde zum Erlangen des Rekultivierungszieles sukzessive mit der Verkipfung eines Teils der Steilböschungen begonnen, teilweise wurden Steilwände erhalten.

06.12.2016

Aufgrund der Tatsache, dass die Ausbeute im Teiltagebau 8 ausläuft, strebt die RPBL eine Beendigung der Bergaufsicht für diesen Teilbereich an.

Die Teilbereiche 4 bis 7 wurden bereits aus der Bergaufsicht entlassen. Die Förderung der Basaltlava erfolgt aus den genehmigten Teiltagebauen 1 und 2. In den Teilbereichen 2 und 3 befinden sich die Standorte der Brech- und Klassieranlage.“

Aufgrund der zu erwartenden, erfolgenden Aufgabe des tatsächlichen Abbaus von Basaltlavatagebau im nächstgelegenen Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist nicht mehr mit bewertungsrelevanten Belästigungen durch Erschütterungen und Explosionsschallwellen durch Sprengungen eines angrenzenden Basaltlavatagebaus zu rechnen. In der vorliegenden Bauleitplanung werden daher keine weitergehenden Festsetzungen zu planerischen Schutzmaßnahmen mehr erforderlich.

Es erfolgt somit eine Rekultivierung der bisherigen Abbaufäche nach dem Abschlussbetriebsplan

Der Abschlussbetriebsplan ist mit Stand Nov. 2013 jedoch noch nicht rechtskräftig und eine Entlassung aus der Bergaufsicht steht noch aus. Es werden daher zur Berücksichtigung der derzeitigen rechtlichen Situation auf nachfolgende Ausführungen und Bewertungen der bisherigen Fassung der Begründung verwiesen:

„Eine Voraussetzung für die Genehmigung des Basaltlavatagebaus war die Einhaltung der Grenzwerte des Immissionsschutzgesetzes um schädliche Umwelteinwirkungen zu verhindern. Im Zuge des Planverfahrens zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Wallemer Weg“ wurde im Februar 2003 ein Sprengerschütterungsgutachten angefertigt. Das Gutachten zeigt, dass die im Verwaltungshandeln maßgeblichen Regelwerke der DIN 4150, Teil 3, bei Sprengarbeiten zum Bereich des ehemaligen Sportplatzes – der nur rund 300 m von der östlichen Endböschung des Tagebaues entfernt liegt – sämtlich eingehalten werden und die normierten Werte unterschritten bleiben.“

Da für dieses Plangebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden konnten, ist davon auszugehen, dass im 400 m weit entfernt liegenden Plangebiet des Bebauungsplans I. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wallemer Weg" ebenfalls keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten sind.

Zur Lärmbelästigung:

Wie Geräuschmessungen am 11.12.2002 und 16.01.2003 ergaben, wird der zulässige Tagesimmissionsrichtwert eines Gewerbegebietes von 65 dB(A) durch die üblichen Betriebsgeräuschimmissionen, verursacht durch den Basaltlavatagebergbau sicher eingehalten bzw. mit 48 dB(A) sogar bei ungünstigen Mitwindbedingungen um 17 dB(A) unterschritten. Auch an seltenen Tagen im Jahr, wenn besonders geräuschintensive Oberflächensprengungen durchgeführt werden, wird mit 56 dB(A) der zulässige Tagesimmissionsrichtwert auch unter ungünstigen Mitwindbedingungen eingehalten.

Bei der Überprüfung unzulässig hoher Spitzenpegel im Plangebiet (gemäß TA Lärm), zeigten die Geräuschmessungen, dass bei üblichen Großbohrlochsprengungen ein- bis zweimal die Woche Spitzenwertüberschreitungen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Lediglich in seltenen Fällen (ca. einmal monatlich) wird der zulässige Spitzenpegel von 95 dB(A) für ein Gewerbegebiet mit 96 dB(A) geringfügig überschritten. (Geräuschmessung am 16.01.2003)

06.12.2016

Da Spitzenwertüberschreitungen nur selten zu erwarten sind, ist ggf. im Rahmen einer Sonderfallprüfung festzustellen, ob den anzusiedelnden Gewerbebetrieben in den genannten seltenen Fällen die Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels zugemutet werden kann."

Folgend aufgeführte Alternativen zur Reaktion auf diese Spitzenüberschreitung werden vom Gutachter vorgeschlagen:

1.) Ausschluss der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO.

2.) Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO in Ausnahmefällen. Hierbei ist im Rahmen der Baugenehmigung vom Antragsteller nachzuweisen, dass dem anzusiedelnden Gewerbebetrieb in den genannten seltenen Fällen die Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels zumutbar ist. Dies kann beispielsweise durch eine geeignete Anordnung der Gebäude oder durch die Verwendung von schalldämmenden Baustoffen etc. geschehen.

Da ein Ausschluss der Zulässigkeit von Wohnungen nicht in Betracht kommt, werden (unabhängig von einer speziellen Sonderfallprüfung) für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in den textlichen Festsetzungen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Darüber hinaus ist auf Grund der in seltenen Fällen (ca. 1x monatlich) durch Kneppersprengung anfallenden Überschreitung des Spitzenschallpegels von 1 dB (A) und dies nur im Falle der ungünstigen Mitwindsituation so gering das dieser Sonderfall der geringfügigen Spitzenwertüberschreitung den anzusiedelnden Gewerbebetrieben in den genannten seltenen Fällen zugemutet werden kann.

Da auch diese Kneppersprengungen durch laute Warnsignale vorher angekündigt werden wird die durch die Sprengungen erzeugte Schrecksituation auch im geplanten Gewerbegebiet erheblich abgemindert sodass hierdurch das Maß der Zumutbarkeit der anzusiedelnden Gewerbebetriebe zusätzlich abgemindert wird.

Zu Erschütterungen

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Den Messungen zu Folge sind maximal 50% der DIN 4150, Teil 3 erreicht worden.

Die DIN 4150, Teil 3 (Einwirkung auf bauliche Anlagen) enthält Angaben der Grenzwerte zur Ermittlung und Beurteilung der durch Erschütterungen verursachten Einwirkungen auf bauliche Anlagen.

Da die erreichten Messungsergebnisse der ermittelten maximalen 50% der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 3 aus maximalen Schwingungen von Sprengungen aus dem Tiefgang stammen und dieser Tiefgang mit fortschreitendem Abbau nicht mehr gesprengt wird, da sich das Vorkommen nach Osten hin verjüngt, sind bei der Betrachtung der zu erwartenden Sprengerschütterungen von der Gewinnungswand hier noch maximal 34% der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 3 zu erwarten.

Da die Erweiterung des Gewerbegebietes „Wallemer Weg“ entlang der St. Johanner Strasse vorgesehen ist und dieses Gelände auf gleicher Höhe wie die als Messstelle genutzte Schießsporthalle liegt ist für die geplante Gewerbegebietserweiterung von der gleichen Entfernung zur Sprengstelle auszugehen.

Aus vorgenannten Gründen spricht nichts gegen die vorgesehene Bebauung des zur Erweiterung vorgesehenen Geländes entlang der St. Johanner Strasse, da keinerlei Schäden an den Gebäuden durch die Sprengerschütterungen zu erwarten sind.

Es ist jedoch damit zu rechnen, dass mit zunehmender Annäherung des Basaltabbaues an die geplante Gewerbegebietserweiterung die auftretenden Schwingungen durch die Personen in den Gebäuden sehr gut wahrgenommen werden."

Dies bedeutet, dass eine Belästigung durch Erschütterungen in den Gebäuden des Plangebietes durchaus eintreten kann. Jedoch ist eine Schädigung der baulichen Anlagen auszuschließen und somit ist keinerlei Haftungsrisiko mit der Ausweisung des Plangebietes auf Grund von Gebäudeschäden durch Erschütterungen zu befürchten.

Die gutachterlichen Ermittlungen wurden in der Zwischenzeit durch Aufzeichnungen über Sprengungen im Juni und Juli des Jahres 2004 belegt. Es wurde festgestellt, dass die Sprengparameter, die der Sachverständige in seinen Betrachtungen einbezogen hat, nicht nur eingehalten, sondern bei wesentlichen Komponenten unterschritten werden."

7 ALTABLAGERUNGEN, BODENORDNUNG UND WEITERE ASPEKTE

Es sind keine Vorbelastungen durch Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenschätze innerhalb des Plangebietes bekannt (Quelle: Kataster bei der Bezirksregierung Koblenz).

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist in ihrer Stellungnahme vom 1. April 2014 darauf hin, dass sich nördlich des Ordnungsbereichs C die Altablagerung „Ablagerungsstelle Ettringen, Auf Wallem“ mit der Registriernummer 137 03 025-204 (siehe Lageplan unten) befindet. Gemäß Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz handelt es sich um eine Anschüttung aus Erdaushub und Bauschutt sowie Siedlungsabfall. Konkrete Kenntnisse über den Inhalt und das Gefährdungspotenzial der ehemaligen Kippe liegen der Fachbehörde nicht vor. Eine orientierende Untersuchung wurde nach Aktenlage der SGD Nord bisher nicht durchgeführt. Diese ist nach Bewertung der SGD Nord auch für die Umsetzung des Bebauungsplans „Wallemer Weg“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die SGD Nord weist darauf hin, dass der geplante öffentliche Versickerungsbereich (Ordnungsbereich C) so zu gestalten ist, dass das eingeleitete Niederschlagswasser nicht der Altablagerung zufließt bzw. in diese infiltriert.

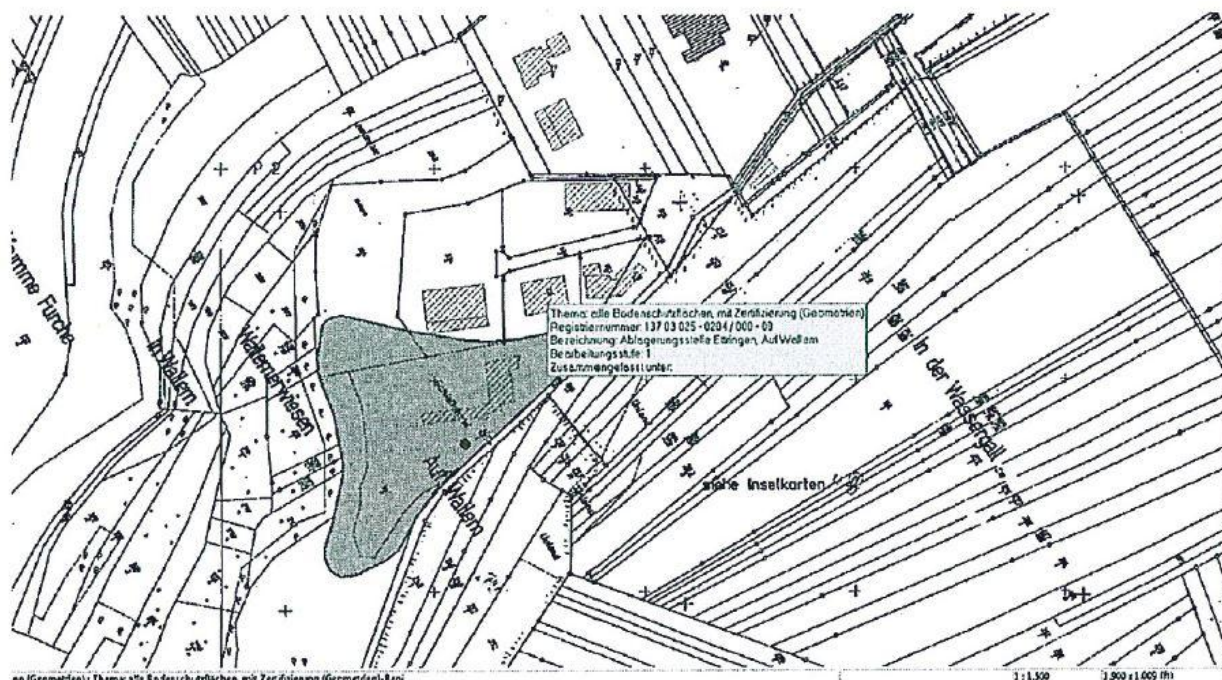


Abb.: Auszug aus der Stellungnahme der SGD Nord, Plankarte zur Lage und Abgrenzung der „Ablagerungsstelle Ettringen, Auf Wallem“ mit der Registriernummer 137 03 025-204

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen wurde der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wallemer Weg“ aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht seitens der SGD Nord zugestimmt.

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet stellen sich wie folgt dar: Die Ortsgemeinde Ettringen hat in den vergangenen Jahren einige Grundstücke im Plangebiet erworben, während sich einige Flächen weiterhin in Privateigentum befinden.

Eine Baulandumlegung für das Plangebiet wurde begonnen. Für die westliche Hälfte sind Teilflächen schon neu geordnet worden. Hier sind Flächen bereits in das Eigentum der Ortsgemeinde übergegangen.

8 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung „Erhard Wilhelm“ aus Heistenbach hat die Grundlagen der landespflegerischen Zielsetzung erarbeitet. Es wird daher auf den Landschaftsplanerischen Beitrag (LPB) zur 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wallemer Weg“ verwiesen. Hier erfolgte bereits eine Bestandserfassung. Dieser Fachbeitrag dient der Ergänzung des Gesamtbildes der landespflegerischen Grundlagen. Ferner erfolgt eine aktualisierte Darstellung der landespflegerischen Bewertung in verkürzter Form.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit (Bearbeitungsstand des LPB von November 1998 bis 2006 [Ergänzende Fassung]), wurde eine aktuelle Bestandsaufnahme der Karst Ingenieure GmbH im August 2012 durchgeführt. Ausschlaggebend dafür war u. a. auch das veränderte städtebauliche Konzept. Zudem wurde eine neue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgestellt (Siehe Kapitel 8.13).

06.12.2016

8.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG).

Besonders geschützte Arten sind aufgeführt in:

- im Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie),
- in der Anlage 1, Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Der Teil der Plangebietsfläche, welcher der gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll wird derzeit überwiegend ackerbaulich intensiv genutzt. Teilbereiche der Fläche werden als private Gartenanlage sowie Weidefläche genutzt. Auch brach gefallene Flächen, welche mit einer typischen Ruderalvegetation bewachsen sind, sind auf der Plangebietsfläche vertreten. Bei den Ackerflächen erfolgt eine regelmäßige Bearbeitung des Bodens mit Umbrechung der oberen Bodenschicht und häufig wechselnder Vegetation. Bedingt dadurch hat ein Großteil des Plangebietes keine Bedeutung als Brutraum für die Feldlerche oder andere bodenbrütende Arten, die vorrangig auf Dauergrünlandflächen angewiesen sind. Auch durch die erhebliche Bewegungsunruhe des angrenzenden Gewerbegebietes und der nördlich vorbeiführenden Kreisstraße 22 fehlt die notwendige Ruhe im Plangebiet für stör- und fluchtempfindliche Tierarten. Somit ergibt sich an dieser Stelle kein Konflikt.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde auf der überplanten landwirtschaftlichen Nutzfläche festgestellt, dass sich dort ein Einzelbaum befindet (Malus spec.). Der Baum besitzt ein hohes Alter und ist teils abgängig. Es ist anzunehmen, dass dieser einen potentiellen Lebensraum bzw. Brutplatz für Tierarten wie Vögel, Fledermäuse oder Insekten darstellt. Sofern der Baum bei der tatsächlichen Umsetzung des Plangebietes nicht erhalten werden kann, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen von baumhöhlenbewohnenden Tieren nicht erfolgen, um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu verursachen. Zur Minimierung eines Konfliktpotentials empfiehlt sich bei einer Realsierung des Bebauungsplans die Rodung des Baums im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres (außerhalb Brutzeit).

Eine Bedeutung als Fortpflanzungsstätte ist daher in diesen Bereichen erkennbar. Durch die Neuanlage der randlichen Eingrünung werden diese Lebensräume teilweise wieder ausgeglichen bzw. ersetzt.

Der Artenliste „Artefakt“ vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht ist zu entnehmen, welche Tierarten im Plangebiet und dessen Umfeld bekannt sind (Kartenblatt TK 25 Nr. 5609, Kartenblatt Mayen).

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der aufgeführten Tierarten getroffen. Somit werden auch die potenziell vorkommenden Arten berücksichtigt, unabhängig davon ob ein Realnachweis erfolgte oder nicht.

06.12.2016

Art	Optimaler Lebensraum	vorhabenbedingte Wirkungsprognose	vorhabenbegleitende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen	erhebliche Beeinträchtigung
Feldlerche	Extensiv bewirtschaftetes Grünland. Intensiv genutzte und stark gedüngte Ackerflächen sind nicht geeignet. Saumbiotop wie Hecken und Raine werden auch genutzt.	Betroffenheiten nicht zu erwarten aufgrund vorhandener Intensivlandwirtschaft und Bewegungsunruhe durch vorh. GE-Gebiet, K 22. Zu hohe Störelemente für die stör- und fluchtempfindliche Tierart.	Keine erforderlich	Nein
Feldsperling	Brut in Gehölzen in der Nähe von Siedlungen und Feldern. Artenreiche Wiesen (als Nahrungsraum Samen von Gräsern, Kräutern und Getreide).	Lebensräume und Nahrungshabitat werden überplant. Ausweichmöglichkeiten sind im Umland in einem ausreichenden Maße vorhanden.	Keine erforderlich	Nein
Fledermäuse	Schlaf- und Brutplätze in Baumhöhlen, Felsspalten und Gebäuden. Insektenreiches und strukturreiches Offenland als Jagdhabitat, Waldränder, tlw. Waldbereiche.	Potentielle Schlaf- oder Brutplätze werden tlw. überplant. Die potentiellen Jagdhabitate werden weiterhin im nahen Umfeld bestehen bleiben.	ökologische Baubegleitung im Falle der Entfernung des alten baumhöhlenreichen Einzelbaums im Osten des Plangebietes	Nein
Mäusebussard	Besiedelt bei Vorkommen geeigneter Horstbäume nahezu alle Lebensräume. Brut bevorzugt in Randbereichen von Waldgebieten, Feldgehölzen, Baumgruppen und Einzelbäumen. Jagdhabitat sind Offenlandbereiche, z.B. Grünland und Ackerflächen mit Saumstrukturen und Brachen.	Bruthorste nicht vorhanden. Bruthabitat wird nicht überplant, lediglich potentiell Nahrungshabitat. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung des Nahrungshabitates nicht gegeben ist, da Ausweichräume im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.	Keine erforderlich	Nein
Rotmilan	Brut in offenen, reich gegliederten Landschaften mit Feldgehölzen und Wäldern (lichte Altholzbestände,	Lebensraum wird nicht überplant. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Verschlechterung	Keine erforderlich	Nein

06.12.2016



	Waldränder). Jagdgebiete sind Agrarflächen mit einem Nutzungs-mosaik aus Wiesen und Äckern.	des Nahrungshabitates nicht gegeben ist.		
Schwarzmilan	Lebensraum sind alte Laubwälder in Gewässernähe. Jagdhabitat sind große Flussläufe und Stauseen (tote und kranke Fische als Hauptnahrung)	Lebensräume und Nahrungshabitat werden nicht überplant	Keine erforderlich.	Nein

Unter Beachtung der aufgezeigten Empfehlungen auf Ebene der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

8.3 Bestandserhebung

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden während einer Bestandsaufnahme im August 2012 anhand des Biotopschlüssels des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz –Übersicht Biotoptypen Außenbereich (2007) nach Cordes und Conze aufgenommen und werden in einem gesonderten Plan (M. 1:1.000) dargestellt.

Das Plangebiet liegt direkt an der K22 südlich der Ortslage von Ettringen. Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 375 bis 400 m über NN. Es ist insgesamt nach Südost geneigt.

Erschlossen wird das Plangebiet über einen Abzweiger der gemeindlichen Erschließungsstraße „Wallemer Weg“, welcher nach Norden hin verläuft. Dieser Schotterweg führt auf eine großräumige landwirtschaftliche Fläche, welche intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird. Im Zuge der BP-Änderung wird die Trasse als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Westlich hiervon befinden sich Erdaufschüttungen. Diese sind mit einer typischen Ruderalvegetation bewachsen. Nördlich hiervon schließt eine stark verbuschte Grünlandbrache mit teils dichten Vegetationsbestand an. Weiter nördlich in Richtung K22 gelegen befindet sich eine brach gefallene Grünfläche (Fettwiese). Diese weist keinen Gehölzbestand auf. Zwischen dieser Fläche und der K22 befindet sich ein privater Ziergarten. Auf diesem befinden sich kleinflächige Bodenversiegelungen sowie teils dichte Gehölzbestände. Weiter östlich in einem Abstand von ca. 20 m befindet sich eine kleinflächige Weide (Pferdeweide). Der Rasen ist bis auf die Grasnarbe abgegrast. Bäume und Sträucher wurden angelegt. Südlich der Parzelle bestehen einzelne Obstbäume. Die angrenzenden Flächen im werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mittig des Plangebietes, leicht östlich versetzt, befindet sich ein alter Obstbaum. Dieser ist teilweise abgängig. Es ist anzunehmen, dass dieser als Lebensraum bzw. Brutplatz für Vögel dient. Hiervon weiter südlich befindet sich eine großflächige Erdaufschüttung. Diese besteht mit einer typischen Ruderalvegetation. Die östlichen Plangebietsgrenzen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich im nördlichen Bereich eine brachgefallene Fettwiese mit teils hochgewachsenen

06.12.2016

Gräsern. Alte ausranierte landwirtschaftliche Geräte sowie Holzlagerplätze bestehen verstreut auf der Fläche. Südlich hiervon wird Ackerbau betrieben.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes (für das Regenrückhaltebecken, Ordnungsbereich C) wird über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen, der an die Straße „Wallemer Weg“ anbindet. Diese Plangebietsteilfläche wird teils landwirtschaftlich, teils bereits als Regenrückhaltebecken bewirtschaftet und genutzt. Eingegrünt ist das Gebiet mit einem Feldgehölz.

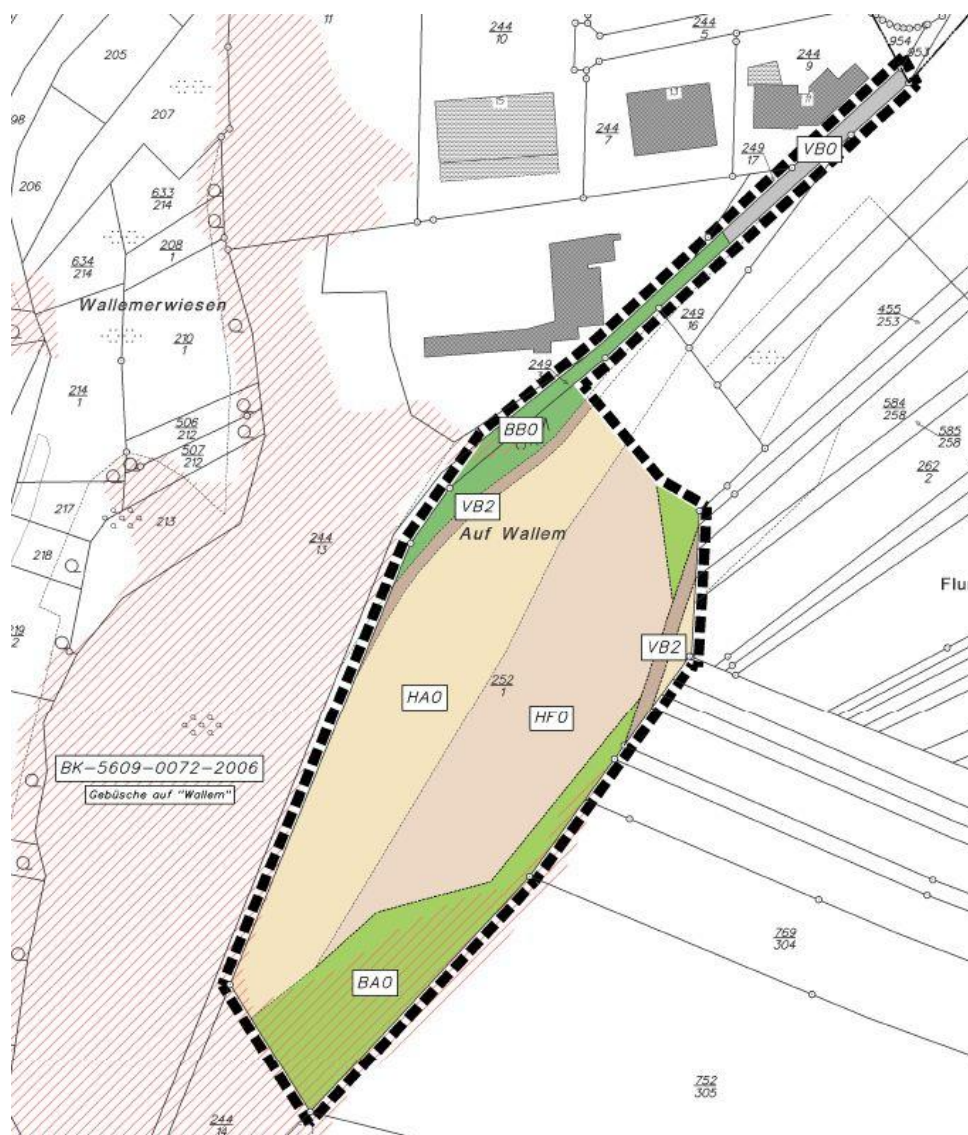


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan – Bereich RRB (unmaßstäblich)



Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich)

06.12.2016



Natura 2000 Gebiete:	keine Betroffenheit
Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG:	keine Betroffenheit gegeben
Schutzgebiete nach § 16 LNatSchG: (NSG, NP, ND, LSG, gLB)	keine Betroffenheit gegeben (LSG „Rhein-Ahr-Eifel grenzt im Norden an die Fläche an, ist aber nicht berührt).
Prioritätsraum der Biotopverbundplanung:	keine Aussagen getroffen
Erhaltungs- und/ oder Entwicklungsflächen der Biotopverbundplanung:	Bestandskarte: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte Zielkarte: Entwicklung (magerer) Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Anlage von Streuobstbeständen
Biotopkartierte Fläche:	keine Betroffenheit

Wie die Auflistung der Schutzgebiete und seltenen oder geschützten Arten zeigt, sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete durch das Plangebiet tangiert, so dass diesbezüglich keine Konflikte gegeben sind.

8.4 Naturraum, Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt direkt an der K22 südlich der Ortslage von Ettringen. Das Gebiet fällt nach Südosten hin ab. Der höchste Punkt liegt ca. 400 m ü. NN. Der tiefste Punkt ca. 375 m über NN.

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Hochflächenlandschaft der Ettringer Vulkankuppen (292.01). Dieses ist Teil der Großlandschaft Mittelrheingebiet. 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).

Kennzeichnend für die Engtalabschnitte sind:

- ausgeprägte Flussmäander (nur Oberes Mittelrheintal),
- enge Flussaue,
- canyonartige Eintiefung, Felsen, steile Talhänge mit Trockenwäldern und Trockengebüschen,
- Kulturdenkmäler (vor allem Burgen) in exponierten Lagen auf Felsspornen, Bergkuppen usw.,
- Weinbau in sonnenexponierten Hanglagen,
- typische Winzerdörfer mit alten Siedlungskernen und charakteristischem Ortsbild an der flusszu gewandten Seite.

06.12.2016



Die relevante naturräumliche Untereinheit ist die **Ettringer Vulkankuppe**. Die natürlichen Oberflächenformen sind geprägt durch unregelmäßig angeordnete, kegel- und kuppenförmige Tuff- und Schlackevulkane, die Gipfelhöhen zwischen 300 und fast 600 m ü. NN erreichen. Den westlichen Grenzsaum zur Hocheifel bildet eine walddreiche Geländestufe, deren Wirkung durch einzelne Vulkanberge wie den Hochsimmer (588 m) noch unterstrichen wird. Gesteinsabbau ist teilweise bis in die Römerzeit nachgewiesen – wobei aber erst der industrielle Gesteinsabbau (Schwerpunkt im Bereich Bellberg) zur großflächigen Überformung des Reliefs beigetragen hat.

Die fruchtbaren vulkanischen Böden werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Grünlandflächen nehmen nur rund ein Viertel der Offenlandflächen ein und erstrecken sich vor allem bandartig entlang der Bachläufe und in den Quellmulden sowie an den Hangfüßen der Vulkanberge, die entlang der noch nicht abgebauten Flanken überwiegend Laubwald tragen.

Früher verbreitete Nutzungsformen wie Magerwiesen, Feuchtwiesen und Heiden sind durch die Nutzungsintensivierung nur noch auf Restflächen vorhanden. Gleiches gilt für die traditionellen Streuobstbestände um die Ortslagen v.a. im Südteil der Einheit. Naturnahe Landschaftselemente finden sich z.T. im Umfeld von offengelassenen Steinbrüchen, wo Felsen und Höhlen, Halbtrockenrasen und Feuchtgebiete nach Nutzungsaufgabe entstanden sind.

Das historische Siedlungsbild kennzeichnen bäuerlich oder wie im Falle von Mendig bergbaulich geprägte Haufen- und Straßendörfer, die sich in Bachursprungsmulden und -niederungen angesiedelt haben. Durch starkes Siedlungswachstum hat sich der ursprüngliche Charakter der Orte verwischt.

Als historisch bedeutsames Einzelbauwerk ist das Kloster Wehr zu nennen.

8.5 Geologie, Böden

Die Böden im Plangebiet werden nach der Bodenkarte des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz als stark lehmiger Sand sowie teils sandig lehmige Böden beschrieben, mit einem mittleren bis hohen Ertragspotential. Bodengroßlandschaft (BGL) der basischen und intermediären Vulkanite, zum Teil wechselnd mit Lösslehm.

Im Hinblick auf die Bodenverhältnisse ist auszuführen: Der Baugrund im gesamten Plangebiet ist als tragfähig zu bezeichnen und liegt auf devonischem Urgebirge, welches den Lavastrom des Hochsimmer östlich begrenzt.

8.6 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird als Quartäre Magmatite charakterisiert. Es liegt ein Poren- und Kluftgrundwasserleiter vor. Die mittlere Gesamthärte liegt bei 7°dH. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in direkter Umgebung nicht vorhanden. Insgesamt besitzt das Plangebiet einen geringen Wert bezogen auf das Schutzgut Wasser.

8.7 Klima

Die Ortsgemeinde liegt im Bereich des Klimabezirks "Eifel".
Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur:	7 -8° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	20 - 30 Tage

06.12.2016



Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	10 - 20 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	700 - 750 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	180 - 200 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet wegen der offenen Flächen eine Kaltluftproduktionsfläche dar. In klaren Nächten kühlt hier die Oberfläche des Offenlandes ab und fließt mit der Hangneigung nach Süden hin ab. Siedlungslagen profitieren hiervon nicht.

Durch die Überplanung der Fläche ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Lokalklima der angrenzenden Bereiche.

Im Umfeld des Plangebietes verbleiben große Offenlandbereiche, die auch zukünftig die Funktion von Kaltluftproduktionsflächen übernehmen können, so dass nicht davon auszugehen ist, dass sich eine spürbare Veränderung bezüglich der Kaltluftproduktion ergeben wird.

Durch die Neupflanzungen der randlichen Eingrünungen erhöht sich der Anteil der Frischluftproduzenten im Plangebiet, so dass diesbezüglich von einer Verbesserung ausgegangen werden kann.

Besondere lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind nicht erkennbar.

8.8 HpnV und Reale Vegetation – Biotop- und Nutzungstypen

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Unter den heutigen Standortbedingungen (v.a. Klima, Boden, Wasser) und ohne weitere anthropogene Beeinträchtigungen würde sich auf dem überwiegenden Bereich des Plangebietes, ein Hainsimsen-Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald, auf mäßig basenreichen Silikatböden und mäßiger Feuchte entwickeln. Auf dem äußersten westlichen Bereich der Fläche würde sich ein typischer Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald auf mäßig basenreichen Silikat-Feuchtstandorten der Tieflagen entwickeln.

8.9 Erholungsfunktion / Landschaftsbild

Die Plangebietsflächen besitzen für die aktive Erholung nur in Teilbereichen eine Bedeutung. Hierzu zählen die Bereiche im Norden der Plangebietsfläche. Auf zwei Parzellen befinden sich Gartenanlagen, welche für private Zwecke genutzt werden. Ein Großteil der Flächen besteht als intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sowie als landwirtschaftlich genutztes Grünland. Für diese Flächen besteht keine Nutzbarkeit für Erholungszwecke, da diese bedingt durch die Bewirtschaftung nicht betreten werden können.

Die das Plangebiet umgebenden Wirtschaftswege werden von Fußgängern und Spaziergängern genutzt. Diese Nutzung kann auch nach Umsetzung der Planung erfolgen, da keine Wegebeziehungen gekappt werden. Bezüglich der Erholungseignung ergeben sich somit keine Veränderungen am Status Quo.

06.12.2016

Das Plangebiet wird durch den direkten Anschluss an schon bestehende gewerbliche Einrichtungen geprägt. Somit besteht hinsichtlich der zu entwickelnden Planung eine Vorprägung bezüglich der angedachten Nutzung des Plangebietes. Das Plangebiet besitzt eine mittlere Bedeutung bezüglich des Landschaftsbildes.

Erheblich negative Auswirkungen für das **Schutzgut Erholung** sind **nicht** zu erwarten. Die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans minimiert. Die randlichen Eingrünungen in den Ordnungsbereichen A1, A2, B1, B2 und B3 sowie der zu entwickelnde Erdwall (4m Höhe) im Nordosten der Plangebietsfläche werden zu einer wirksamen Einbindung des Plangebietes führen.

Erheblich negative Auswirkungen werden daher auch nicht für das **Schutzgut Landschaftsbild** erwartet.

8.10 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse.
- Entsiegelung von Bestandsflächen.
- Entfernung der erfolgten Erdbelagerungen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Keine weitere Bodenversiegelung

Klimapotalential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

Arten- und Biotoppotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen.
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen, es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung Instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial genannt sind.

8.11 Beurteilung der Eingriffswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung und der darauf folgenden Nutzung als Gewerbegebiet werden die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale aller Flächen mehr oder weniger stark beeinträchtigt.

06.12.2016

tigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten findet sich im Anhang dieser Begründung.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Nutzung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verringerung der Bodenfunktionen durch die Verdichtung und Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Straßen und Wege.

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Aufschüttung

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Gestaltung mit wasserdurchlässiger Decke (Schotter, Rasenpflaster etc.), Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit. Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf ein sinnvolles Maß.

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als **hoch zu bewerten.**

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche. Die Fläche hat jedoch keine Relevanz für die Versorgung von Siedlungen. Die umgebenden Offenlandflächen können die Funktion zukünftig wahrnehmen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatenausgleich (Frischluffproduktionsflächen).

Eingriff ist als **gering zu bewerten.**

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverdichtung.

Auswirkungen in flächenhaft hohem Umfang.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung. Rückhalt von Wasser in Zisternen auf den Baugrundstücken (Regewasserbewirtschaftung).

Anlage der empfohlenen Dachbegrünung bei flachen oder flach geneigten Dächern für erhöhten Wasserrückhalt.

Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser im Ordnungsbereich C.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von intensiv genutzter Ackerfläche, landwirtschaftlichen Brachflächen sowie stark verbuschter Grünlandbrachen mit typischer Ruderalvegetation durch die Bebauung.

Die Eingriffe erfolgen teilweise in stark vorbelastete Bereiche.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhalt vorhandener Gehölze wo bautechnisch möglich.

Schaffung neuer Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen durch randliche Eingrünung.

Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Schaffung extensiv genutzter Grünlandflächen.

Eingriff ist als mittel zu bewerten zu bewerten.

Landschaftsbild/Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung im Anschluss an ein vorhandenes Gewerbegebiet.

Wegebeziehungen (Fuß- und Radwege) werden nicht unterbrochen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen (Baugrenzen, Höhenbegrenzungen für Gebäude und Böschungen)

Umsetzung der vorgegebenen randlichen Eingrünung mit einheimischen Gehölzen.

Erhalt der bestehenden Wegestrukturen im Umfeld des Plangebietes. Anlage neuer Fußwege.

Eingriff in das Landschaftsbild ist mittel, in die Erholungsfunktion gering.

8.12 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

An dieser Stelle werden die Abweichungen von den vorher formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen dargelegt und begründet. Es werden Minimierungsmaßnahmen abgeleitet, um Kon-

06.12.2016

flikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild soweit wie möglich zu reduzieren, so dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung erreicht wird.

Grundsätzlich gilt, dass jede Bodenbewegung und Störung der natürlichen Bodenfunktionen einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und damit den Zielen der Landespflege widersprechen. Boden ist ein nicht vermehrbares Gut, das durch Überbauung in der Regel unwiederbringlich verloren ist.

Durch die Umsetzung der Planung kann den landespflegerischen Zielen, z. B. des Bodenschutzes (keine Versiegelung, Extensivierung der Nutzung) oder der Vermeidung von Eingriffen in den Wasserhaushalt, nicht entsprochen werden.

Die gewünschte Entwicklung innerhalb des Plangebietes und somit die Erschließung des Gewerbegebietes unter Rückgriff auf vorhandene Infrastruktur wird an dieser Stelle jedoch höher bewertet, als die landespflegerischen Belange. Daher wird der baulichen Entwicklung und der Stärkung der ansässigen Betriebe der Vorrang gewährt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ist durch die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung insgesamt als gering anzusehen. Der höchste Eingriff erfolgt bezüglich der Potentiale Boden und Wasser. Der Boden wird in seiner Horizontabfolge gestört, und es kommt zu weiterer Versiegelung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln, dass eine orts- und landschaftsbildgerechte Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt. Ferner wird geregelt, dass im Ordnungsbereich A1, B1, B2 und B3 die Pflanzung von Gehölzen erfolgt.

Durch die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird eine weitestgehend umweltverträgliche Planung erreicht.

Durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe entsprechend kompensiert werden.

8.13 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Bei dem nachfolgenden Bilanzierungsmodell zur Quantifizierung des Eingriffs wird nicht nur von der reinen Bodenversiegelung ausgegangen, weil damit nur der Eingriff in das Bodenpotenzial berücksichtigt würde – vielmehr wird auf alle betroffenen Natur-/ Landschaftspotenziale abgestellt. Dies erfolgt über den Bewertungsansatz (Faktor in Spalte 4 des Bewertungsmodells).

Der Eingriff wird umso höher angesetzt, je höher die Wertigkeit des Bestandes ist. Daher wird die Bilanzierung nach Biotoptypen differenziert und ökologisch bewertet. Ihre Bedeutung aufgrund des natürlichen Wirkungsgefüges bezieht sich nicht nur auf das Arten- und Biotoppotenzial, sondern ebenso auf die anderen Landschaftsfaktoren wie Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild und naturgebundene Erholung (Multifunktionalität einer Fläche).

Weiterhin wurde in der Bilanzierung die Eingriffsintensität berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Versiegelung einer Fläche durch Gebäude und Hofflächen als größerer Eingriff zu werten ist, als z.B. die Anlage eines Gartens oder einer Grünfläche.

Zukünftig versiegelte Flächen werden auf der Eingriffsseite mit einem Bewertungsfaktor zwischen 0 und 200 % quantifiziert, je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes, wobei Flächen mit Vegetationsstrukturen zwischen 80 und 200 % eingeordnet werden.

Zukünftig unversiegelte, aber in ihrer Nutzung veränderte Flächen werden auf der Eingriffsseite je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes zwischen 0 und 100 % eingeordnet.

In Spalte 3 wird das Maß des Eingriffs berücksichtigt. Gebäude- und Hofflächen sowie die Anlage der Straßen und vollversiegelten Flächen bedeuten einen hohen Eingriff (100 %; Faktor 1).

Aufbau des Bilanzierungsmodells:

Spalte (1) Flächengröße (in m²) gibt an, in welchem Flächenumfang der jeweilige Biotoptyp durch eine Eingriffsart (Gebäude oder Straße) bzw. eine landespflegerische Aufwertungsmaßnahme betroffen ist.

Spalte (2) beziffert auf der Eingriffsseite den **Versiegelungsgrad**, der sich an der zu erwartenden versiegelten Fläche orientiert.

Spalte (3) gibt das **Maß des Eingriffs** an durch eine Zahl zwischen Null und Eins, d. h. die versiegelten Gebäude- und Hofflächen sowie die Straßenflächen werden als 100%iger Eingriff (Faktor 1) bewertet.

Spalte (4) auf der Eingriffsseite und **Spalte (2)** auf der Kompensationsseite geben den **Bewertungsfaktor** für die Schwere des Eingriffs bzw. die Höhe der Aufwertbarkeit der für die Kompensation vorgesehenen Fläche an. Hiermit wird die Grundlage für eine nach den Landschaftsfaktoren differenzierte Bewertung geschaffen.

Die **Spalten „Eingriff in m²“ bzw. „Kompensation in m²“** geben das **Berechnungs- und Bewertungsergebnis** für den jeweiligen Eingriffs- bzw. Kompensations-Tatbestand an. Sowohl auf der Eingriffs- als auch der Kompensationsseite finden sich in dieser Spalte also die Angaben der 1wertigen Flächen, die dadurch miteinander vergleichbar und überhaupt erst addierbar sind.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße gesamt: 6,78 ha

Erweiterungsbereich: 57.714
Ordnungsbereich C: 10.108

relevante Eingriffsfläche: 4,40 ha

nicht relevante Eingriffsfläche:

Bauland im Aufhebungsbereich (auf Bestandsbiotoptyp Ruderalfläche)	880	weil im Urplan bereits gewerbliche Baufläche
Bauland im Aufhebungsbereich (auf Bestandsbiotoptyp Lagerplatz)	1.772	festgesetzt ist
Ordnungsbereich B2 im Aufhebungsbereich	153	weil Beibeh. der Ausgleichsflächenkonzept.
Fläche für Landwirtschaft (auf landwirtschaftliche Nutzfläche)	1.464	keine Änderung der Bestandsnutzung

06.12.2016

Ausgleichsflächenbereiche B1, B2 und B3	5.785
Ausgleichsflächenbereiche A1 und A2	2.734
Ordnungsbereich C (Fläche für das Regenversickerungsbecken und bestehender Wirtschaftsweg)	10.108
K 22 Ausbau (Sache der Fachplanung)	890
Summe	23.786

Eingriffsbilanz

	Flächen- grö- ße in m² (1)	GRZ (2)	Ansatz (4)	Eingriff in m² (=1*2*4 bzw. 1*3*4)
Eingriff durch :				
<u>Gebäude und Hofflächen (GRZ 0,8)</u>				
<u>auf:</u>				
Weide (EBO)	783	0,8	1,2	752
Baumgruppe (BFO)	821	0,8	1,3	854
Stark verb. Grünlandbrache (BB3)	2.482	0,8	1,3	2.581
Grünlandbrache (EEO)	1.180	0,8	1,2	1.133
Ruderalfläche (HFO)	3.358	0,8	1,0	2.686
Lagerplatz (HTO), jedoch bisher nicht ausgeglichen	1.923	0,8	1,0	1.538
Erd-/Schotterfläche, jedoch bisher nicht ausgeglichen	209	0,8	1,0	167
Siedlungsgehölz (BAO)	595	0,8	1,5	714
Landwirtschaftliche Nutzfläche (EEO)	1.232	0,8	1,0	986
Acker (HAO)	26.241	0,8	1,0	20.993
<u>Straßenverkehrsfläche</u>				
<u>auf:</u>				
Acker (HAO)	2.070	1,0	1,0	2.070
Grünlandbrache (EEO)	292	1,0	1,2	350
Stark verb. Grünlandbrache (BB3)	177	1,0	1,3	230
Schotterweg (VBO)	1.163	1,0	0,5	582
<u>Fußweg</u>				
<u>auf:</u>				
Acker (HAO)	167	1,0	1,0	167
Landwirtschaftliche Nutzfläche (EEO)	275	1,0	1,0	275

06.12.2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
 AM BREITEN WEG 1
 TELEFON 0 26 05/96 36-0
 TELEFAX 0 26 05/96 36-36
 info@karst-ingenieure.de
 www.karst-ingenieure.de

Entfall gemäß Urplan "Wallemer Weg" festgesetzte Kompensationsfläche im Bereich der jetzt geplanten Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an bestehendes Gebiet

1.163	1,0	1,0	1.163
-------	-----	-----	-------

Entfall gemäß Urplan "Wallemer Weg" festgesetzte Kompensationsfläche am Südrand Flurstück 957/3, Flur 10 (Extensivwiese mit 3 Hochstämmen)

245	1,0	1,3	319
-----	-----	-----	-----

Summe Eingriff:

37.560

Kompensationsbilanz

	Flächen- grö- ße in m² (1)	Ansatz (3)	Kompensa- tion in m² (=1*2*3 bzw. =1*3)
Kompensation durch:			
<u>Anlage und Pflege eines Grünstreifens entlang des Gehwegs</u>			
<u>auf:</u>			
Acker (HAO)	119	1,0	119
Landwirtschaftliche Nutzfläche (EEO)	140	1,0	140
Grünlandbrache (EEO)	52	0,5	26
<u>Ordnungsbereich A1</u>			
<u>auf:</u>			
Acker (HAO)	338	1,5	507
Landwirtschaftliche Nutzfläche (EEO)	205	1,5	308
<u>Ordnungsbereich A2</u>			
<u>auf:</u>			
Acker (HAO)	1.867	1,5	2.801
Landwirtschaftliche Nutzfläche (EEO)	185	1,5	278
Siedlungsgehölz (BAO)	139	0,0	-
<u>Ordnungsbereich B1</u>			
<u>auf:</u>			
Acker (HAO)	2.253	1,5	3.380
Weide (EBO)	235	0,8	188
Ziergarten (HJ1)	124	1,0	124

06.12.2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Baumgruppe (BFO)	246	0,0	-
------------------	-----	-----	---

Ordnungsbereich B2

auf:

Acker	2.398	1,5	3.597
Erd-/Schotterfläche	104	1,5	156

Ordnungsbereich B3

auf:

Landwirtschaftliche Nutzfläche	425	1,5	638
--------------------------------	-----	-----	-----

Ordnungsbereich C

auf:

Acker	3.627	1,0	3.627
Acker/Ruderalfläche (Bereich Anlage RVB)	5.201	0,5	2.601

Begründung der nicht überbaubaren
Flächen des Nettobaulands
(Freiflächen mit mindestens 60 %
Grünanteil) auf:

Weide (EBO)	216	0,6	1,0	130
Baumgruppe (BFO)	142	0,6	0,7	60
Stark verb. Grünlandbrache (BB3)	531	0,6	0,7	223
Grünlandbrache (EEO)	349	0,6	0,8	168
Ruderalfläche (HFO)	142	0,6	1,0	85
Lagerplatz (HTO)	387	0,6	0,0	-
Erd-/Schotterfläche	197	0,6	0,0	-
Siedlungsgehölz (BAO)	371	0,6	0,5	111
Landwirtschaftliche Nutzfläche (EEO)	418	0,6	1,0	251
Acker (HAO)	5.659	0,6	1,0	3.395

Summe Kompensation:	22.909
----------------------------	---------------

Kompensationssaldo in m² (negativer Wert = Überschuss, positiver Wert = Defizit):

14.650

Erläuterungen zur Eingriffsseite:

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung zu erfassen und zu bewerten. Dies geschieht rechnerisch vorrangig über die Ermittlung der maximal zulässigen Versiegelung durch die Grundflächenzahl, welche in den Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt wird.

Im Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Versiegelung gem. den Vorgaben des Bebauungsplanes mit 0,8 (80 %) angesetzt. Aus der festgesetzten GRZ von 0,8 zzgl. der definierten Über-

06.12.2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

schreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO ist eine maximale Versiegelung von 0,8 oder 80% der Fläche möglich.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6,78 ha. Kompensationsbedarf ergibt sich lediglich für die Flächen, auf denen ein Eingriff stattfindet. Dies sind die Flächen der Baugrundstücke (überbaubare und nicht überbaubare Fläche) und neue Straßenflächen für die innere Erschließung.

Die eingriffsrelevanten Flächen sind in der Zusammenstellung der städtebaulichen Kennwerte fett hervorgehoben.

Nicht eingriffsrelevant sind folgende Flächen:

- Bauland im Aufhebungsbereich (auf Bestandsbiototypen Ruderalflächen) → 880 m²
- Bauland im Aufhebungsbereich (auf Bestandsbiototypen Lagerplatz) → 1.772 m²
- Ordnungsbereich B2 im Aufhebungsbereich → 153 m²
- Fläche für Landwirtschaft (auf landwirtschaftliche Nutzfläche) → 1.464 m²
- Ausgleichsflächenbereiche B1, B2 und B3 → 5.785 m²
- Ausgleichsflächenbereich A1 und A2 → 2.734 m²
- Ordnungsbereich C (Fläche für das Regenversickerungsbecken und bestehender WW → 10.108 m²
- K 22 Ausbau (Sache der Fachplanung) → 890 m²
- Als eingriffsrelevante Bereiche verbleibt somit eine Fläche in einer Größenordnung von ca. 4,38 ha.

Die Eingriffsflächen auf den geschaffenen privaten Baugrundstücken werden auf Basis der GRZ 0,8 ermittelt. Je nach bestehendem Ausgangsbiotop wird ein entsprechender Wertigkeitsfaktor gewählt. Der Eingriff in die Ackerflächen (26.241 m²), landwirtschaftliche Nutzfläche (1.232 m²), Erd-/ Schotterfläche (209 m²) Lagerplatz (1.923 m²) sowie Ruderalflächen (3.358 m²) werden mit einem Faktor von 1,0 (100 %) angesetzt. Somit ergeben sich hier insgesamt 26.370 m² bewertete Eingriffsfläche, welche es gilt wieder auszugleichen.

Bei den Straßenverkehrsflächen und Wegen werden alle Flächen zu 100 % auf der Eingriffsseite bilanziert, welche auf vormals Acker umgesetzt werden sollen. Diese gilt es somit vollständig wieder auszugleichen. Dies betrifft insgesamt 2.512 m² (2.070 m² + 167 m² + 275 m²).

Ebenso verhält es sich bei dem Entfall gemäß Urplan festgesetzter Kompensationsfläche im Bereich der jetzt geplanten Straßenverkehrsfläche zur Anbindung an das bestehende Gebiet. Hier müssen entsprechend der betroffenen Fläche von 1.163 m², diese zu 100 % in die Eingriffsseite der Bilanzierung aufgeführt werden und somit auch vollständig wieder ausgeglichen werden.

Die übrigen Flächen werden je nach Ausgangsbiotop gewertet. Höherwertige Biototypen wie etwa Baumgruppen (BFO) oder stark verbuschte Grünlandbrachen (BB3) werden daher mit einem Eingriffsfaktor von 1,3 (130 %iger Ausgleich erforderlich) gewertet. D. h. es müssen in diesem Fall 30 % der Gesamtfläche für diese Biototypen zusätzlich zu den 100 % der Fläche ausgeglichen werden. Bei den anderen bestehenden Biotopen verhält es sich gleichermaßen je nach Eingriffsfaktor.

06.12.2016

Zudem beabsichtigt die Ortsgemeinde Ettringen die Errichtung einer Unterstellhalle auf dem gemeindeeigenen Grundstück Gemarkung Ettringen, Flur 10, Parzelle Nr. 957/3. Der Standort befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wallemer Weg“ und ragt in die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Grün- und Kompensationsfläche hinein. Gemäß Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Ettringen vom 22.04.2015 soll im Rahmen des sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Wallemer Weg“ dieser Bereich so überplant werden, dass die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans die Errichtung der Unterstellhalle an dem vorgesehenen Standort zulassen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt daher eine Anpassung der festgesetzten Baugrenze auf dem in Rede stehenden Flurstück. Die Baugrenze wird in südliche Richtung bis auf einen Mindestabstand von 2,50 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze erweitert.

Die ursprünglich festgesetzte Kompensationsfläche entfällt in einer Größenordnung von 245 m². Die Fläche, auf der die Anlage extensives Dauergrünland mit 3 Hochstämmen festgesetzt war, wird mit einem Bewertungsfaktor von 1,3 auf der Eingriffsseite angesetzt. Zudem wird die entstehende zusätzliche gewerbliche Eingriffsfläche von 245 m² in der Berechnungsspalte „Gebäude und Hofflächen (GRZ 0,8) – Lagerplatz, jedoch bisher nicht ausgeglichen“ mit bilanziert.

Die **bewertete gesamte Eingriffsfläche** beläuft sich somit auf insgesamt rund 3,76 ha (37.560 m²).

Erläuterungen zur Ausgleichsseite:

Ähnlich wie auf der Eingriffsseite verhält es sich auf der Seite der Kompensation. Je nach Ausgangsbiotop wird ein Faktor vergeben, welcher den Bestand und die Neuplanung in Relation setzt. Somit werden beispielsweise die Flächen im OB A1, welche auf dem im Bestand gegebenen Biototypen Acker umgesetzt werden, mit einem Aufwertungsfaktor von 1,5 (150 %) gewertet. Flächen wie z.B. Ziergärten oder Baumgruppen, welche schon im Vorfeld einen höherwertigeren Biotopwert besitzen, können nur geringer aufgewertet werden und werden demzufolge auch mit einem geringeren Aufwertungsfaktor gerechnet.

Die umfangreich vorgegebenen Grün- und Bepflanzungsmaßnahmen in den Ordnungsbereichen A1, A2, B1, B2 und B3 werden auf den Ausgangsbiototypen wie folgt gewertet:

auf Acker/intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche:	1,5
auf Erd-/Schotterfläche:	1,5
auf Weide:	0,8
auf Ziergarten:	1,0
auf Siedlungsgehölz/Baumgruppe:	0,0 (keine Aufwertung möglich)

Die erforderliche Kompensation erfolgt im Plangebiet über die festgesetzten Ordnungsbereiche (OB) A1, A2, B1, B2 und B3 sowie OB C. Ebenso über die Anlage und Pflege eines Grünstreifens entlang des Gehwegs und der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen des Nettobaulandes. Nach der Festsetzung Nr. 8.4 zu privaten Bepflanzungsmaßnahmen auf den Grundstücken sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Dieser 60%ige Anteil wurde ermittelt und die Aufwertungsmöglichkeit wurde mit einem Faktor in Abhängigkeit des Ausgangsbiototyps versehen.

Im Ordnungsbereich A1 und A2 ist die Anlage von Gehölzgruppen mit Saumzonen und Wiesenstreifen mit Baumreihen vorgesehen. Hierzu ist im OB A1 eine Baumreihe mit Baumabständen von rund 20 m anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Im OB A2 sind mind. 25 % der Flächen mit niedrigen Büschen, Großsträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen. Arten- und Pflegehinweise sind der im Bebauungsplan enthaltenen Textfestsetzung zu entnehmen.

Die Ordnungsbereiche B1, B2 und B3 dienen dem Ausgleich aus privater Bautätigkeit auf den Baugrundstücken. Auf der mit B1 gekennzeichneten Fläche ist entlang des Straßenrandes der K 22 ein mind. 2 m breiter Wiesenstreifen anzulegen. Zu den Außenrändern sind entlang der Kreisstraße Laubbäume I. Ordnung anzupflanzen. Entlang der Gewerbefläche ist ein min. 7 m breiter Gehölzstreifen aus Sträuchern und Heistern anzulegen. Der Anteil der Heistern soll min. 10 % betragen. Die Pflanzung der Sträucher ist in Gruppen zu je 3, 5, 7 bis 9 Stück vorzunehmen.

Die mit B2 gekennzeichneten Flächen sind ebenfalls mit als Saumbiotop zu entwickeln und wie im OB B1 dargelegt einzusäen und mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und zu pflegen.

Auf den Flächen im OB B3 ist ein mind. 6 m breiter Gehölzstreifen aus Laubbäumen I. oder II. Ordnung, Sträuchern und Heistern anzulegen. Der Anteil der Heistern soll jeweils mind. 10 % betragen. Die Pflanzung der Sträucher ist in Gruppen zu je 3, 5, 7 bis 9 Stück vorzunehmen.

Die mit „C“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen zum Einen der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, zum Anderen der Entwicklung von Dauergrünland mit Bepflanzungen. Nach der detaillierten Textfestsetzung sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen, die den Ausgangsbiotop „Acker“ in allen Schutzgütern deutlich aufwerten. Für die Bereiche, die als Ausgangsbiotop „Acker“ anzusehen sind, wurde ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angesetzt. Für den Bereich der zwischenzeitlich erfolgten Anlage eines Regenversickerungsbeckens wurde die Aufwertung nur mit einem Faktor von 0,5 angesetzt.

Die gesamte **bewertete Kompensationsfläche** (Zwischenergebnis) beläuft sich somit auf insgesamt **rund 2,29 ha**. Durch die festgelegten Flächen reduziert sich das **verbleibende Kompensationsdefizit** auf **ca. 1,465 ha (14.650 m²)**.

Ausgleich des verbleibenden Defizits durch eine plangebietsexterne Kompensationsmaßnahme:

Für die noch zu kompensierende Fläche von ca. 1,465 ha wurde unter Abstimmung zwischen der Ortsgemeinde Ettringen und der Unteren Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung Mayen-Koblenz), der „Ettringer Bellerberg“ herangezogen. Es handelt sich um einen Maßnahmenbereich der einen funktionalen Ausgleich in einem Offenlandbiotop sicherstellen kann.

Es steht hier als Entwicklungsziel der Schutz und die Erhaltung des ehemaligen Vulkans mit seinem markanten Kraterwall im Vordergrund. Dieses hochempfindliche Biotop mit seltenen Pflanzengesellschaften auf trockenen bis mäßig trockenen südexponierten Standorten, ist durch einen stetig aufkommenden Bewuchs von Brombeeren, Schlehen und Weißdorn gefährdet. Diese Weideunkräuter gilt es alle 2 Jahre durch Beweidung sowie manueller Entbuschung/ Rückschnitt zu beseitigen, bevor diese die noch übrigen Offenlandbereiche des Ettringer Bellerbergs zuwuchern. Diese Arbeiten wurden bislang durch die „Komm-Aktiv GmbH“ durchgeführt.

Um das bestehende Kompensationsdefizit auszugleichen, wird im nördlichen Bereich des Ettringer Bellerberg (siehe Abbildung weiter unten und festgelegte Abgrenzung im Bebauungsplan) eine Fläche mit einer Größe von ca. 3,0 ha herangezogen. Aufgrund des schon bestehenden recht hohen Ausgangsbiotopwertes kann die Fläche nur mit einem Faktor von 0,5 (50 %) aufgewertet werden.

06.12.2016

Das bedeutet, dass das bestehende Kompensationsdefizit von ca. 1,465 ha, durch eine mindestens doppelt so große Fläche (2,93 ha) kompensiert werden muss, um einen Ausgleich zu schaffen. Somit verbleibt ein geringer Kompensationsüberschuss von ca. 0,07 ha.

Als Maßnahme wurde unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie mit dem Biotopbetreuer für den Ettringer Bellerberg festgelegt, dass in diesem Bereich eine jährliche Beweidung mit Schafherden (Schäfer Bouhs) zzgl. Begutachtung des Beweidungserfolges vorgenommen wird. Die Dauer der Pflegemaßnahme wurde gemäß abwägender Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Ettringen vom 17.12.2014 sowie vom 09.11.2016 mit 20 Jahren festgelegt.

Die manuelle Entbuschung mit Rückschnitt der Hecken wird weiterhin durch die Biotopbetreuung der Komm-Aktiv GmbH alle 2 Jahre vorgenommen. Ziel ist die Regulierung der Ausbreitung von Weideunkräutern und Stockausschlag sowie die Sicherung der Halbtrocken- und Trockenrasen durch Offenhaltung, über einen längeren Zeitraum hinweg.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der o. a. Maßnahmen müssen durch einen Biotopbetreuer gewährleistet werden.

GEMARKUNG ETTRINGEN, FLUR 7, FLURSTÜCK 278/9 tlw., ca. 3,0 ha

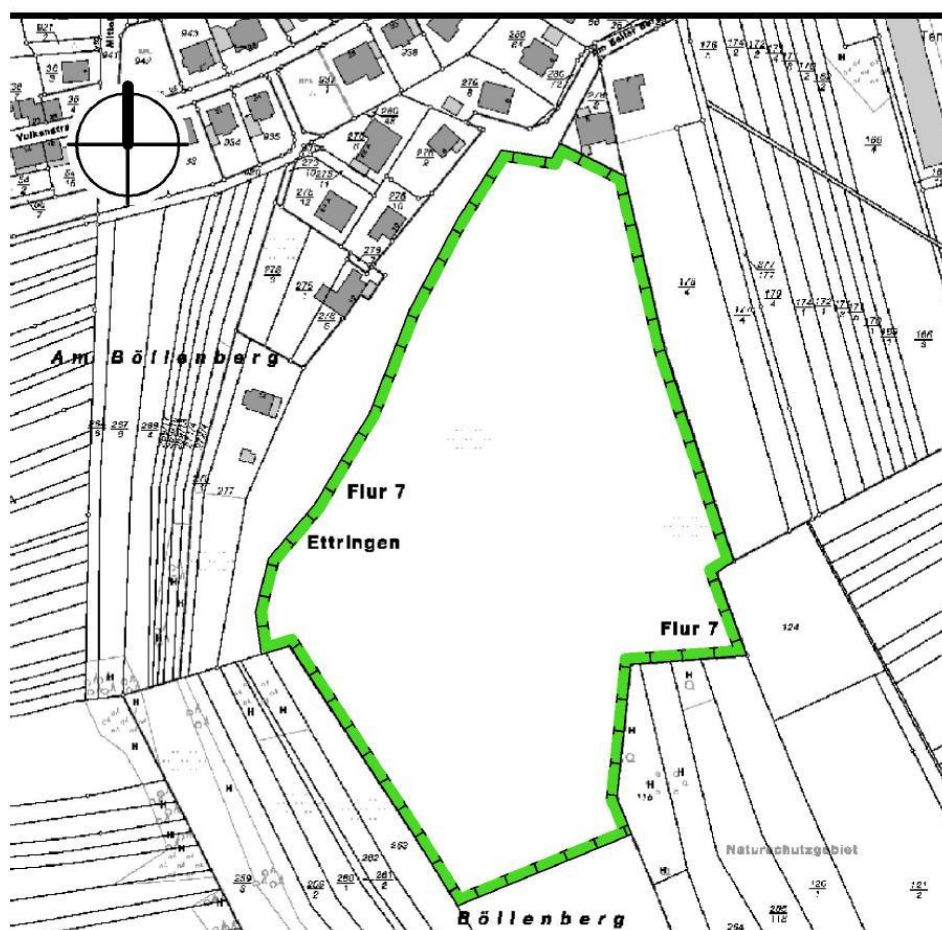


Abb: Darstellung der plangebietsexternen Kompensationsfläche im Bebauungsplanentwurf

06.12.2016



Abb.: Übersicht Teilbereich Bellerberg inkl. Markierung des zu pflegenden Flächenabschnittes von rund 3,0 ha (Quelle: LANIS-RLP)

Durch die festgelegte externe Kompensationsfläche auf gemeindeeigenen Flächen wird das ermittelte Restdefizit abgebaut und der zuvor ermittelte Eingriff kann formalrechtlich vollständig kompensiert werden.

Im Hinblick auf die vorgesehene externe Kompensationsfläche ist festzustellen, dass die vorgesehene Maßnahme rechtlich durchführbar ist und als dauerhaft gesichert anzusehen ist. Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche. Somit ist ein Zugriff auf die Fläche möglich und gegeben. Gleichzeitig ist die Durchführung der Maßnahme wie oben geschildert möglich.

06.12.2016

Die Sicherung der Fläche erfolgt nach den Wahlmöglichkeiten, die das Baugesetzbuch bietet. Es wird hier § 1a (3) Satz 4 BauGB angewendet. Es besteht nach § 1a (3) Satz 4 BauGB die Möglichkeit, dass „anstelle von (Darstellungen und) Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können.“ Die Gemeinde macht vorliegend von der zweiten Wahlmöglichkeit in Satz 4 Gebrauch.

Der Maßnahme wurde grundsätzlich auch seitens der SGD Nord, Obere Naturschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 26.03.2014 zugestimmt. Dies vor dem Hintergrund, dass die Maßnahme das Naturschutzgebiet „Ettringer und Mayener Bellberg, Kottenheimer Bueden“ und nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotopflächen betrifft (BT-5609-0122-2006 „Trespen-Halbtrockenrasen“ und BT-5609-0124-2006 „Natürlicher Silikatfels“).

Die vorgesehene externe Kompensationsfläche wurde als nachrichtliche Darstellung zur Information und zum Nachweis der planerischen Kompensation auf der Bebauungsplanurkunde in einer Lageübersicht und in einer konkreten Abgrenzung eindeutig dargestellt.

Weiterer Regelungs- oder Handlungsbedarf besteht in der verbindlichen Bauleitplanung (d.h. im Bebauungsplan) nicht.

8.14 Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen

In den Bebauungsplan wurde eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB aufgenommen, um eine eindeutige Zuordnung, insbesondere zur Zuordnung der privaten Ausgleichsflächen, bauplanungsrechtlich zu regeln.

In den Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

„ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSEN (§ 9 (1a) BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die mit „B“ (B1, B2 und B3) gekennzeichneten privaten Grünflächen dienen dem Ausgleich aus privater Bautätigkeit auf den Baugrundstücken und werden dem jeweiligen Grundstück, auf dem die Maßnahmen festgesetzt sind, zugeordnet.

Ergänzend wird in der Pflege- und Entwicklungsmaßnahme zum Bellerberg geregelt:

„Innerhalb des abgegrenzten Bereiches ist zur Sicherung und Pflege des Biotops „Bellerberg“ auf der gesamten Fläche eine zweimalige Beweidung pro Jahr mit Schafherden durchzuführen. Die Pflegearbeiten finden jährlich statt und das über einen **Zeitraum von 20 Jahren** (Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB).

Zudem ist wie bisher durch die Komm-Aktiv GmbH eine manuelle Entbuschung von Weideunkräutern mit Rückschnitt der Hecken mind. alle zwei Jahre vorzunehmen.“

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landespflegerischen Planungsbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

In der Ortsgemeinde Ettringen sind einige Gewerbebetriebe angesiedelt, deren Existenz es zu sichern gilt, sei es durch Umsiedlung aus der sehr engen Ortslage in den Randbereich, oder durch Erweiterung der Betriebe, die bereits am Ortsrand liegen und deren Erschließung über den „Wallemer Weg“ erfolgt.

Durch die rege Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und die mittelfristig geplante Erweiterung der Fa. Deckenplatten Schäfer und der Fa. Grabmale Simon besteht Handlungsbedarf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Wallemer Weg“ soll die Ausweisung neuer gewerblich nutzbarer Flächen erfolgen und die weitere Entwicklung städtebaulich geregelt werden.

Ferner sollen die für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert werden sowie der erforderliche Kompensationsflächenbedarf zeitnah realisiert werden.

Der Ortsgemeinderat Ettringen hat daher beschlossen, das bestehende Gebiet „Wallemer Weg“ zu erweitern und ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu entwickeln. Da das bisherige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Wallemer Weg“ nicht vor dem Stichtag 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, was den Stichtag der Überleitungsregelung gemäß der BauGB-Novelle 2004 darstellt, wurde es erforderlich das Bebauungsplanverfahren nunmehr nach den Regelungen des BauGB 2004 einschließlich aller bis zum heutigen Tag erfolgten BauGB-Änderungen zu bearbeiten. Gleichzeitig wird eine Plan-Umweltprüfung mit Umweltbericht entsprechend den §§ 2 a und 2 (4) BauGB erforderlich, die durch

06.12.2016



ergänzende Beteiligungsverfahren durchgeführt wird und im hiermit vorliegenden Umweltbericht „verschriftlicht“ wird.

3 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsgemeinde Ettringen. Es erhält unmittelbar Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet der Ortsgemeinde. In der Ortsgemeinde Ettringen sind einige Gewerbebetriebe angesiedelt, deren Existenz es zu sichern gilt, sei es durch Umsiedlung aus der sehr engen Ortslage in den Randbereich, oder durch Erweiterung der Betriebe, die bereits am Ortsrand liegen und deren Erschließung über den „Wallemer Weg“ erfolgt.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wallemer Weg“ soll die Ausweisung neuer gewerblich nutzbarer Flächen erfolgen und die weitere Entwicklung städtebaulich geregelt werden.

Ferner sollen die für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert werden sowie der erforderliche Kompensationsflächenbedarf zeitnah realisiert werden.

Das Plangebiet wird als (eingeschränktes) Gewerbegebiet entwickelt. Es erfolgt eine sparsame Flächenerschließung. Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser eingeplant. Zudem regelt der Bebauungsplan, dass das Plangebiet mit einer standortgerechten Strauch- und Baumhecke einzugrünen ist.

Die weiteren wesentlichen Festsetzungen werden wie folgt zusammengefasst:

- GRZ 0,8, GFZ 2,0.
- Aus Immissionsschutzgründen wird das Plangebiet bezüglich der Zulässigkeit von Nutzungen gegliedert. Dadurch handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet.
- Relativ enge Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf max. 12,0 m (in Abhängigkeit des festgesetzten Maßbezugspunkts).
- Vorgabe einer randlichen Gebietseingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild: Auf der mit B1 gekennzeichneten Fläche ist eine 12,5 m breite Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen. Entlang des Straßenrandes der K 22 ist ein mindestens 2 m breiter Wiesenstreifen anzulegen. Zu den Außenrändern sind entlang der Kreisstraße Laubbäume I. Ordnung anzupflanzen.
- Die mit B2 gekennzeichnete Fläche ist ebenfalls als Saumbiotop zu entwickeln und wie zum Ordnungsbereich B1 dargelegt einzusäen und mit standortgemäßen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und zu pflegen.
- Auf der mit B3 gekennzeichneten Fläche mit einer Breite von 12,5 m ist ein mindestens 6 m breiter Gehölzstreifen aus Laubbäumen I. oder II. Ordnung, Sträuchern und Heistern anzulegen.
- Auf der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit Planeinschrieb kenntlich gemachten Fläche ist ein Erdwall mit insgesamt 4,00 m Höhe zu errichten (Neigungsverhältnis der Böschungen 1:2 – 1:5).
- Auf der Gesamtfläche des Ordnungsbereichs A1 und A2 ist die Anlage von Gehölzgruppen mit Saumzonen und Wiesenstreifen mit Baumreihen vorzunehmen. Hierzu ist im Ordnungs-

06.12.2016



bereich A1 eine Baumreihe mit Baumabständen von rund 20 m anzulegen. Es sind hier hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, Stammhöhe 1,80 – 2,00 m, Stammumfang 10 – 12 cm.

- Im Ordnungsbereich A2 sind vorrangig Gehölzgruppen mit Saumzonen und Wiesenstreifen anzulegen. Im Ordnungsbereich A2 sind mindestens 25 % der Flächen mit niedrigen Büschen, Großsträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen.
- Die mit "B" (B1, B2 und B3) gekennzeichneten privaten Grünflächen dienen dem Ausgleich aus privater Bautätigkeit auf den Baugrundstücken.
- Hauptgebäude, Garagen oder Nebenanlagen in behelfsmäßiger Bauweise, wie Wellblechgaragen, Containerbauten usw. sind unzulässig.
- Im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigung gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO gilt: Zugelassen sind bei betriebszugehörigen Wohngebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 3° - 35°.
- Gebäude die länger als 75 m gebaut werden, sind mindestens alle 30 m in den Fassaden vertikal zu gliedern (Bildung von Fassadenabschnitten). Fassadenabschnitte können gebildet werden durch:
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 9,0 m über Geländeoberfläche zulässig. An Bäumen, Lampen, Schornsteinen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen nicht gestattet.
- Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Pflanzungen dürfen darüber hinausgehen.
- Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Versickerung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort zu versickern. In der Fläche des Ordnungsbereichs C ist eine standortgemäße Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen durchzuführen.

Einzelheiten zum Bedarf an Grund und Boden kann der detaillierten Aufstellung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entnommen werden.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Plangebietsgröße gesamt: 6,78 ha

Erweiterungsbereich: 57.714 m²

Ordnungsbereich C: 10.108 m²

relevante Eingriffsfläche: 4,40 ha

nicht relevante Eingriffsfläche (in m²):

Bauland im Aufhebungsbereich (auf Bestandsbiotoptyp Ruderalfläche)

880

weil im Urplan bereits gewerbliche Baufläche festgesetzt ist

06.12.2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Bauland im Aufhebungsbereich (auf Bestandsbiototyp Lagerplatz)	1.772	weil im Urplan bereits gewerbliche Baufläche festgesetzt ist
Ordnungsbereich B2 im Aufhebungsbereich	153	weil Beibehaltung der Ausgleichsflächenkonzeption
Fläche für Landwirtschaft (auf landwirtschaftliche Nutzfläche)	1.464	keine Änderung der Bestandsnutzung
Ausgleichsflächenbereiche B1, B2 und B3	5.785	
Ausgleichsflächenbereiche A1 und A2	2.734	
Ordnungsbereich C (Fläche für das Regenversickerungsbecken und bestehender Wirtschaftsweg)	10.108	
K 22 Ausbau (Sache der Fachplanung)	890	
Summe	23.786	

4 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.7.2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015, in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), Neufassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen

06.12.2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

men; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen

- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474), in der derzeit geltenden Fassung**
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724), in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296), in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474), in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 in der derzeit geltenden Fassung**
Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

5 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

5.1 Naturraum, Lage, Topographie

Das Plangebiet liegt direkt an der K22 südlich der Ortslage von Ettringen. Das Gebiet fällt nach Südosten hin ab. Der höchste Punkt liegt ca. 400 m ü. NN. Der tiefste Punkt ca. 375 m über NN.

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Hochflächenlandschaft der Ettringer Vulkankuppen (292.01). Dieses ist Teil der Großlandschaft Mittelrheingebiet.

Der Mittelrhein gliedert das Rheinische Schiefergebirge in einen westlichen und einen östlichen Teil: westlich des Rheins liegen Eifel und Hunsrück, östlich Westerwald und Taunus.

06.12.2016



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).

Kennzeichnend für die Engtalabschnitte sind:

- ausgeprägte Flussmäander (nur Oberes Mittelrheintal),
- enge Flussaue,
- canyonartige Eintiefung, Felsen, steile Talhänge mit Trockenwäldern und Trockengebüschen,
- Kulturdenkmäler (vor allem Burgen) in exponierten Lagen auf Felsspornen, Bergkuppen usw.,
- Weinbau in sonnenexponierten Hanglagen,
- typische Winzerdörfer mit alten Siedlungskernen und charakteristischem Ortsbild an der flusszugewandten Seite.

Die relevante naturräumliche Untereinheit ist die Ettringer Vulkankuppe. Die natürlichen Oberflächenformen sind geprägt durch unregelmäßig angeordnete, kegel- und kuppenförmige Tuff- und Schlackevulkane, die Gipfelhöhen zwischen 300 und fast 600 m ü.NN erreichen. Den westlichen Grenzsaum zur Hocheifel bildet eine waldreiche Geländestufe, deren Wirkung durch einzelne Vulkanberge wie den Hochsimmer (588 m) noch unterstrichen wird. Gesteinsabbau ist teilweise bis in die Römerzeit nachgewiesen – wobei aber erst der industrielle Gesteinsabbau (Schwerpunkt im Bereich Bellberg) zur großflächigen Überformung des Reliefs beigetragen hat.

Die fruchtbaren vulkanischen Böden werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Grünlandflächen nehmen nur rund ein Viertel der Offenlandflächen ein und erstrecken sich vor allem bandartig entlang der Bachläufe und in den Quellmulden sowie an den Hangfüßen der Vulkanberge, die entlang der noch nicht abgebauten Flanken überwiegend Laubwald tragen.

Früher verbreitete Nutzungsformen wie Magerwiesen, Feuchtwiesen und Heiden sind durch die Nutzungsintensivierung nur noch auf Restflächen vorhanden. Gleiches gilt für die traditionellen Streuobstbestände um die Ortslagen v.a. im Südteil der Einheit. Naturnahe Landschaftselemente finden sich z.T. im Umfeld von offengelassenen Steinbrüchen, wo Felsen und Höhlen, Halbtrockenrasen und Feuchtgebiete nach Nutzungsaufgabe entstanden sind.

Das historische Siedlungsbild kennzeichnen bäuerlich oder wie im Falle von Mendig bergbaulich geprägte Haufen- und Straßendörfer, die sich in Bachursprungsmulden und –niederungen angesiedelt haben. Durch starkes Siedlungswachstum hat sich der ursprüngliche Charakter der Orte verwischt.

Als historisch bedeutsames Einzelbauwerk ist das Kloster Wehr zu nennen.

5.2 Geologie, Böden

Die Böden im Plangebiet werden nach der Bodenkarte des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz als stark lehmiger Sand sowie teils sandig lehmige Böden beschrieben, mit einem mittleren bis hohen Ertragspotential. Bodengroßlandschaft (BGL) der basischen und intermediären Vulkanite, zum Teil wechselnd mit Lösslehm.

5.3 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird als Quartäre Magmatite charakterisiert. Es liegt ein Poren- und Kluftgrundwasserleiter vor. Die mittlere Gesamthärte liegt bei 7°dH.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in direkter Umgebung nicht vorhanden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet einen geringen Wert bezogen auf das Schutzgut Wasser.

5.4 Klima / Luft

Die Ortsgemeinde liegt im Bereich des Klimabezirks "Eifel".
Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur:	7 -8° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	14 - 15° C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0°C)	20 - 30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	10 - 20Tage
Niederschläge Jahresmittel:	700 - 750 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	180 - 200 mm
Hauptwindrichtung bezogen auf das Jahr:	Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet wegen der offenen Flächen eine Kaltluftproduktionsfläche dar. In klaren Nächten kühlt hier die Oberfläche des Offenlandes ab und fließt mit der Hangneigung nach Süden hin ab. Siedlungslagen profitieren hiervon nicht.

Durch die Überplanung der Fläche ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Lokalklima der angrenzenden Bereiche.

Im Umfeld des Plangebietes verbleiben große Offenlandbereiche, die auch zukünftig die Funktion von Kaltluftproduktionsflächen übernehmen können, so dass nicht davon auszugehen ist, dass sich eine spürbare Veränderung bezüglich der Kaltluftproduktion ergeben wird.

Durch die Neupflanzungen der randlichen Eingrünungen erhöht sich der Anteil der Frischluftproduzenten im Plangebiet, so dass diesbezüglich von einer Verbesserung ausgegangen werden kann.

Besondere lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind nicht erkennbar.

5.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Unter den heutigen Standortbedingungen (v.a. Klima, Boden, Wasser) und ohne weitere anthropogene Beeinträchtigungen würde sich auf dem überwiegenden Bereich des Plangebietes, ein Hainsimsen-Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald, auf mäßig basenreichen Silikatböden und mäßi-

06.12.2016

ger Feuchte entwickeln. Auf dem äußersten westlichen Bereich der Fläche würde sich ein typischer Sternmieren–Stieleichen-Hainbuchenwald auf mäßig basenreichen Silikat-Feuchtstandorten der Tieflagen entwickeln.

5.6 Reale Vegetation u. gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- u. Nutzungstypen

Die im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen wurden während einer Bestandsaufnahme im August 2012 erfasst und in einem separaten Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Ein Auszug des Biotop- und Nutzungstypenplans ist in Kapitel 8.3 Bestandserhebung der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 375 bis 400 m über NN. Die Topographie des Plangebietes stellt sich in Gebietsmitte, im direkten Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet überwiegend als plane dar. Im nordwestlichen Bereich weist das Plangebiet eine leichte Neigung (von ca. 4%) nach Osten/ Südosten auf.

Erschlossen wird das Plangebiet über einen Abzweiger der gemeindlichen Erschließungsstraße „Wallemer Weg“, welcher nach Norden hin verläuft. Dieser Schotterweg führt auf eine großräumige landwirtschaftliche Fläche, welche intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wird. Im Zuge der BP-Änderung wird die Trasse als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Westlich hiervon befinden sich Erdaufschüttungen. Diese sind mit einer typischen Ruderalvegetation bewachsen. Nördlich hiervon schließt eine stark verbuschte Grünlandbrache mit teils dichtem Vegetationsbestand an. Weiter nördlich in Richtung K 22 gelegen befindet sich eine brach gefallene Grünfläche (Fettwiese). Diese weist keinen Gehölzbestand auf. Zwischen dieser Fläche und der K 22 befindet sich ein privater Ziergarten. Auf diesem befinden sich kleinflächige Bodenversiegelungen sowie teils dichte Gehölzbestände. Weiter östlich in einem Abstand von ca. 20 m befindet sich eine kleinflächige Weide (Pferdeweide). Der Rasen ist bis auf die Grasnarbe abgegrast. Bäume und Sträucher wurden angelegt. Südlich der Parzelle bestehen einzelne Obstbäume. Die angrenzenden Flächen werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mittig des Plangebietes, leicht östlich versetzt, befindet sich ein alter Obstbaum. Dieser ist teilweise abgängig. Hiervon weiter südlich befindet sich eine großflächige Erdaufschüttung. Diese besteht mit einer typischen Ruderalvegetation. Die östlichen Plangebietsgrenzen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich im nördlichen Bereich eine brachgefallene Fettwiese mit teils hochgewachsenen Gräsern. Alte ausrangierte landwirtschaftliche Geräte sowie Holzlagerplätze bestehen verstreut auf der Fläche. Südlich hiervon wird Ackerbau betrieben.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes (für das Regenrückhaltebecken, Ordnungsbereich C) wird über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen, der an die Straße „Wallemer Weg“ anbindet. Diese Plangebietsteilfläche wird teils landwirtschaftlich, teils bereits als Regenrückhaltebecken bewirtschaftet und genutzt. Eingegrünt ist das Gebiet mit einem Feldgehölz.



Abb.: Blick in das Plangebiet aus nordöstlicher Richtung



Abb.: Blick in das Plangebiet aus nordöstlicher Richtung

06.12.2016



Abb.: Blick in das Plangebiet aus östlicher Richtung (von der K 22 aus)



Abb.: Blick in das südliche Plangebiet (Ordnungsbereich C) aus östlicher Richtung

06.12.2016

5.7 Erholung / Landschaftsbild

Die Plangebietsflächen besitzen für die aktive **Erholung** nur in Teilbereichen eine Bedeutung. Hierzu zählen die Bereiche im Norden der Plangebietsfläche. Auf zwei Parzellen befinden sich Gartenanlagen, welche für private Zwecke genutzt werden. Ein Großteil der Flächen besteht aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sowie als landwirtschaftlich genutztes Grünland. Für diese Flächen besteht keine Nutzbarkeit für Erholungszwecke, da diese bedingt durch die Bewirtschaftung nicht betreten werden können.

Die das Plangebiet umgebenden Wirtschaftswege werden von Fußgängern und Spaziergängern genutzt. Diese Nutzung kann auch nach Umsetzung der Planung erfolgen, da keine Wegebeziehungen gekappt werden. Bezüglich der Erholungseignung ergeben sich somit keine Veränderungen am Status Quo.

Das Plangebiet wird durch den direkten Anschluss an schon bestehende gewerbliche Einrichtungen geprägt. Somit besteht hinsichtlich der zu entwickelnden Planung eine Vorprägung bezüglich der angedachten Nutzung des Plangebietes. Das Plangebiet besitzt eine mittlere Bedeutung bezüglich des Landschaftsbildes.

Erheblich negative Auswirkungen für das **Schutzgut Erholung** sind **nicht** zu erwarten. Die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans minimiert. Die randlichen Eingrünungen in den Ordnungsbereichen A1, A2, B1, B2 und B3 sowie der zu entwickelnde Erdwall (4m Höhe) im Nordosten der Plangebietsfläche werden zu einer wirklichen Einbindung des Plangebietes führen.

Erheblich negative Auswirkungen werden daher auch nicht für das **Schutzgut Landschaftsbild** erwartet.

6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER UMWELTBEZOGENER PLANUNGEN

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Natura 2000 Gebiete:	keine Betroffenheit
Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG:	keine Betroffenheit gegeben
Schutzgebiete nach § 16 LNatSchG: (NSG, NP, ND, LSG, gLB)	keine Betroffenheit gegeben (LSG „Rhein-Ahr-Eifel grenzt im Norden an die Fläche an, ist aber nicht berührt).
Prioritätsraum der Biotopverbundplanung:	keine Aussagen getroffen
Erhaltungs- und/ oder Entwicklungsflächen der Biotopverbundplanung:	Bestandskarte: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte Zielkarte: Entwicklung (magerer) Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Anlage von Streuobstbeständen
Biotopkartierte Fläche:	keine Betroffenheit

06.12.2016



Wie die Auflistung der Schutzgebiete und seltenen oder geschützten Arten zeigt, kommen diese im Plangebiet nicht vor, so dass hier keine Konflikte gegeben sind.

7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

In der Übersicht wird die Umsetzung der geplanten Flächennutzung der Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt:

Prognose zur Entwicklung der Umwelt	
bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung
- Entwicklung des Gewerbegebietes (vorliegende Erweiterung) gemäß den planungsrechtlichen Zulässigkeiten des Bebauungsplans. - Zusätzliche Versiegelung durch die Anlage von Straßenverkehrsfläche und gewerblicher Baufläche. - Veränderung des Landschaftsbildes durch technisch geprägte, landschaftsuntypische Nutzung auf bisher überwiegend landwirtschaftlicher Nutzfläche. - Anlage einer randlichen Eingrünung des Plangebietes sowie eines Erdwalls als Sichtschutz. - Nutzungsaufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche), sowie privater Gartenanlagen.	Es sind keine Veränderungen des aktuellen Zustandes zu erwarten, d. h. : - Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau), sowie der privat genutzten Garten-, und Weideanlagen. - Weitere Entwicklung der Brachflächen mit Erdaushub im Plangebiet

8 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Die gewählte Planentwurf bietet eine gute Mischung zwischen wirtschaftlichen Belangen (gute Erschließbarkeit, hinreichende Grundstücksgrößen und gute Zuschnitte, flexible Grundstücksgestaltung) und umweltbezogenen Belangen.

06.12.2016

Der Planentwurf zeichnet sich durch eine sparsame und effektive Straßenführung aus. Durch die Konzeption mit einer Stichstraße mit Wendeanlage werden mit einem geringst möglichen Aufwand maximal große gewerbliche Bauflächen erschlossen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind weitestgehend kompensierbar. Ein grundsätzlich umweltverträglicher Standort, der die gleichen Anforderungen an einen Gewerbegebietsstandort erfüllt, ist nicht gegeben. An einem anderen Standort wäre voraussichtlich mit größeren negativen Umweltwirkungen zu rechnen.

Dem Verzicht auf die Planung, der sogenannten Nullvariante kann nicht entsprochen werden, da der Ortsgemeinderat sich zur Ausweisung von gewerblicher Baufläche entschlossen hat, um die einheimische Wirtschaft zu stärken und deren Fortbestand zu sichern. Die Entscheidung zur Planung obliegt der grundsätzlichen Planungshoheit der Gemeinde und ergibt sich zudem aus § 1 (3) BauGB. Zudem ist zu bedenken, dass die Umsetzung der Planung an einer anderen Stelle in der Gemarkung von Ettringen wenigstens gleich schwere Eingriffsfolgen nach sich ziehen würde. Die Null-Variante ist aufgrund der Bewertungsergebnisse im Rahmen der Plan-Umweltprüfung auch planungsrechtlich nicht einzufordern.

9 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

9.1 Schutzgut Mensch

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Durch die Nähe zum angrenzenden Gewerbegebiet ist der Bereich vorgeprägt und vorbelastet. An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass durch die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet und auch im Erweiterungsbereich nicht mit erheblich negativen Auswirkungen für die Gesundheit des Menschen zu rechnen ist. Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche werden auch keine neuen Nutzungen zugelassen, welche einen erheblich höheren Störgrad haben als die schon vorhandenen Nutzungen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt, hat die Wohnfunktion hier nur eine sehr stark untergeordnete Rolle. Wohnungen für Betriebsinhaber sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu ermitteln, ob besondere schalltechnische Schutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn betriebszugehörigen Wohngebäude/Wohnungen im Plangebiet errichtet werden. Gegebenenfalls sind Schutzvorrichtungen durch Auflagen zu treffen.

Für die Kreisstraße K 22 ist für das Jahr 2005 ein DTV-Wertebereich zwischen 250 und 999 Kfz/ 24 Stunden angegeben (DTV-Wert: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke). Bei der Erfassung der Verkehrsmengen in Rheinland-Pfalz im Jahr 2005 wurde an dieser Teilstrecke keine Zählstelle eingerichtet.

Die gering befahrene K 22, die nördlich des Plangebietes vorbeiführt, soll zur Gemeindestraße abgestuft werden. Im Verhältnis zu den relevanten Orientierungswerten nach Beiblatt 1 der DIN 18005

06.12.2016



für ein Gewerbegebiet ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen durch die Kreisstraße auszugehen. Hierfür spricht auch, dass betriebszugehörige Wohnungen im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind. Des Weiteren weisen die zur K 22 nächstgelegenen Baugrenzen einen Abstand von 17,5 m auf, so dass auch hierdurch insgesamt nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange in Teilbereiche mit eingeschränkter Gewerbegebietsnutzung gegliedert. Dies auch zur Berücksichtigung des nordöstlich angrenzenden BP-Gebietes, welches als WA-Gebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt worden ist.

Zulässig sind im Gewerbegebiet Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Kennzeichnung Teilfläche	Zulässige Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m ²	
	Tag	Nacht
Ordnungsbereich 1	57	42
Ordnungsbereich 2	54	39
Ordnungsbereich 3	52	37

Die Teilflächen/Ordnungsbereiche sind gemäß obiger Tabelle in der Planzeichnung festgesetzt.

Je nach Lage der Immissionsorte in den Sektoren A bis C können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 berücksichtigt werden:

Sektor	Zulässige Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht
Sektor A	0	0
Sektor B	4	4
Sektor C	3	3

Der Referenzpunkt der Sektoren ist in der Planzeichnung verortet und hat die UTM-Weltkoordinate: X = 32373200,00; Y=5579100,00.

Die zugehörigen Winkelangaben der Sektoren sind wie folgt:

Sektor	Winkelangaben in Grad	
	Anfang	Ende
Sektor A	5	60
Sektor B	60	340
Sektor C	340	5

In allen Bereichen des Gewerbegebietes müssen Betreiberwohnungen einen Schutzabstand von 24,00 m zu möglichen Fahr- und Verladebereichen, auf denen zur Nachtzeit Fahrverkehr stattfindet, einhalten.

Aufgrund der vorliegenden Konzeption ist nicht mit immissionsschutztechnischen Problemen durch die Plankonzeption zu rechnen.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird die Wettbewerbsfähigkeit der ansässigen Unternehmen langfristig gesichert. Dies führt dazu, dass langfristig zumindest keine Arbeitsplätze abgebaut werden müssen. Dieser positive Teilaspekt ist bezogen auf den Menschen und den Nutzen der Planung besonders hervorzuheben.

Auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu prognostizieren.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung / gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

Das Plangebiet ist durch die zum größten Teil stattfindende intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Nähe zum vorhandenen Gewerbegebiet vorgeprägt. Aufgrund der ständigen Bodenbearbeitung und Umbruch der Vegetationsdecke konnte sich innerhalb des Plangebietes kein wertvoller Biotopkomplex entwickeln.

Eine Ausnahme bilden die einzelnen privaten Gartenanlagen. Diese sind teils üppig mit Gehölzen bestanden. Auch Obstbaumkulturen sind in Teilbereichen zu verzeichnen. Auch der alte teils abgängige Obstbaum, welcher mittig im Plangebiet steht, ist als höherwertiges Biotop einzustufen.

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet selbst, kann auch davon ausgegangen werden, dass die Offenlandbereiche lediglich für ubiquitäre Tier- und Vogelarten von Relevanz sind. Das Vorkommen von störepfindlichen Arten ist nicht zu erwarten. Zudem ist zu beachten, dass im weiteren Umfeld des Plangebietes noch große landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche liegen, die als Ausweichbiotop / Ausweichlebensraum genutzt werden können.

Ohne Kompensationsmaßnahmen ist mit erheblichen Umweltwirkungen auf das Schutzgut zu rechnen. Nur mit den vorgesehenen internen und externen Kompensationsmaßnahmen können gleich-

06.12.2016

artige bzw. höherwertige Biotopstrukturen geschaffen werden, die keine erheblichen Umweltwirkungen verbleiben lassen.

Die Planung sieht vor durch Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten und nach Möglichkeit ein adäquater Ersatz oder Ausgleich im Plangebiet selbst oder außerhalb zu schaffen.

Im Plangebiet selbst werden schon Maßnahmen durchgeführt, um den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotope auszugleichen. Zu diesen Maßnahmen zählt z. B. die Anlage einer bandartigen privaten Grünfläche entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Plangebietsgrenze.

So ist im Ordnungsbereich A1 und A2 die Anlage von Gehölzgruppen mit Saumzonen und Wiesenstreifen mit Baumreihen vorgesehen. Hierzu ist im OB A1 eine Baumreihe mit Baumabständen von rund 20 m anzulegen. Es sind hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Im OB A2 sind mind. 25 % der Flächen mit niedrigen Büschen, Großsträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen. Arten- und Pflegehinweise sind der im Bebauungsplan enthaltenen Textfestsetzung zu entnehmen.

Die Ordnungsbereiche B1, B2 und B3 dienen dem Ausgleich aus privater Bautätigkeit auf den Baugrundstücken. Auf der mit B1 gekennzeichneten Fläche ist entlang des Straßenrandes der K 22 ein mind. 2 m breiter Wiesenstreifen anzulegen. Zu den Außenrändern sind entlang der Kreisstraße Laubbäume I. Ordnung anzupflanzen. Entlang der Gewerbefläche ist ein min. 7 m breiter Gehölzstreifen aus Sträuchern und Heistern anzulegen.

Die mit B2 gekennzeichneten Flächen sind ebenfalls mit als Saumbiotop zu entwickeln und wie im OB B1 dargelegt einzusäen und mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen und zu pflegen.

Auf den Flächen im OB B3 ist ein mind. 6 m breiter Gehölzstreifen aus Laubbäumen I. oder II. Ordnung, Sträuchern und Heistern anzulegen. Der Anteil der Heistern soll jeweils mind. 10 % betragen.

Die mit „C“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen zum Einen der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, zum Anderen der Entwicklung von Dauergrünland mit Bepflanzungen. Nach der detaillierten Textfestsetzung sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen, die den Ausgangsbiotop „Acker“ in allen Schutzgütern deutlich aufwerten.

Auf einer zusätzlichen Fläche im Bereich des Bellerbergs werden zudem Maßnahmen durchgeführt, die Offenlandarten zu Gute kommen. Innerhalb des abgegrenzten Bereiches ist zur Sicherung und Pflege des Biotops „Bellerberg“ auf der gesamten Fläche eine zweimalige Beweidung pro Jahr mit Schafherden durchzuführen. Zudem wird wie bisher durch die Komm-Aktiv GmbH eine manuelle Entbuschung von Weideunkräutern mit Rückschnitt der Hecken mind. alle zwei Jahre vorgenommen.

Nach Umsetzung der eben beschriebenen Maßnahmen verbleiben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Unter Berücksichtigung und Umsetzung interner und externer funktionaler Kompensationsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich keine erheblich negativen Umweltwirkungen für das Schutzgut. Anderenfalls ist mit erheblichen Umweltwirkungen für das Schutzgut zu rechnen.

9.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Im Plangebiet sind Böden mit einem mittleren bis hohen Ertragspotential zu finden. Durch die Umsetzung der Planungen wird in das Bodengefüge vor Ort eingegriffen und zusätzlich versiegelt.

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu werten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein funktionaler Ausgleich in Form einer Entsiegelung zumeist nicht gegeben ist. Dies ist auch im vorliegenden Falle so.

Aufgrund der zu erwartenden Maximalversiegelung des Bodenpotentials in einem Umfang von rund 4,4 ha ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Dies kann durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu dienen insbesondere die im Plangebiet vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen zur Schaffung von extensivem Dauergrünland und die Anpflanzung von Gehölzen.

Das Schutzgut Boden ist von der Planung erheblich betroffen.

9.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens sinkt die Wasserspeicherfähigkeit und der oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers wird erhöht.

Im Bebauungsplan werden Hinweise aufgenommen, um die Eingriffe in das Schutzgut zu minimieren. Hierzu zählt z. B. der Hinweis auf die Verwendung von Zisternen oder die Anlage von Rückhalteulden, um einen zeitverzögernden Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten. Weiterhin wird festgesetzt Parkplätze und Zufahrten, soweit dies möglich ist, nicht mit vollversiegelten Belägen auszustatten. Auf diesem Weg kann eine Teilversickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Aufgrund der zu erwartenden Maximalversiegelung des Bodenpotentials in einem Umfang von rund 4,38 ha ist zunächst auch mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Dies kann durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Hierzu dienen insbesondere die im Plangebiet vorgesehenen und festgesetzten Maßnahmen zur Schaffung von Dauergrünland und die Anpflanzung von Gehölzen.

Durch die vorgesehen und festgesetzte Pflanzung von Sträuchern und Bäumen erhöht sich der Wasserrückhalt durch den Wasserverbrauch der Vegetation. Es erfolgt zudem eine Durchwurzelung des Bodens und Bodenlockerung.

Der Bebauungsplan sieht die Anlage eines zentralen Niederschlagswasserversickerungsbeckens im Südwesten der Ortslage von Ettringen vor. Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist den für die Versickerung vorgesehenen Flächen im Ordnungsbereich C zuzuführen und dort zu versickern. Hierdurch erfolgt eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich des Anfalls des Niederschlagswassers.

Aufgrund all dieser genannten Tatsachen ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser insgesamt kompensierbar.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung nicht erheblich betroffen.

9.5 Schutzgut Klima/ Luft

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

Die überplanten Flächen haben grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche, da die Offenlandbereiche in klaren Nächten auskühlen und auf dieser Art und Weise Kaltluft produziert wird.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet selbst, ist diese Funktion jedoch schon teilweise eingeschränkt, jedoch sicher noch vorhanden. Aufgrund der Lage ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung für das Schutzgut zu rechnen. Weiterhin ist zu bedenken, dass Kaltluft aufgrund der Hangneigung nicht in Richtung der Ortslage von Ettringen abfließen kann.

Von diesen Kaltluftentstehungsorten verbleiben zudem noch große Flächen im Umfeld des Plangebietes. Insgesamt ergeben sich somit keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut.

Das Schutzgut Luft und Klima ist durch die Planung nicht erheblich betroffen.

9.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bei der Bewertung des Landschaftsbilds wird die Eigenart, d. h. Charakteristik der Landschaft, beurteilt. Diese bezieht sich zum einen auf die naturräumliche Landschaftsgliederung, d. h. in erster Linie auf die Geomorphologie und natürliche (naturnahe) Vegetation sowie auf die kulturräumliche Identität, d. h. spezifische Identität durch die typischen anthropogenen Nutzungsformen in diesem Landschaftsraum.

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich intensiv genutzten Raum. Eine erhebliche Prägung des Landschaftsraumes erfolgt durch das direkt südlich anschließende, vorhandene Gewerbegebiet „Wallemer Weg“.

Das Gelände fällt leicht nach Südosten hin ab. Durch das vorgelagerte Gewerbegebiet „Wallemer Weg“ und die vorhandene Ortslage von Ettringen erfolgt eine Sichtabschirmung des Plangebietes nach Süden und Osten hin. Aus westlicher Richtung ist das Landschaftsbild durch eine großflächig vorhandene Rohstoffabbaufläche negativ vorgeprägt (Tagebau). Durch Feldgehölzhecken nördlich der K 22 und die vorhandene Topographie erfolgt eine teilweise Sichtabschirmung des Plangebietes, so dass eine besonders exponierte Lage des Plangebietes nicht gegeben ist.

Aufgrund der gegebenen Prägung durch die Gewerbeflächen, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und die nahe vorbeiführende K 22 kommt dem Landschaftsbild im Eingriffsgebiet eine eher geringe bis mittlere Bedeutung zu.

Um sicherzustellen, dass das Plangebiet durch die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt wird, wird der Ordnungsbereich A1, B1, B2 und B3 festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind gemäß den Textfestsetzungen Pflanzungen vorzunehmen. Auf diesem Weg wird sichergestellt, dass eine wirkungsvolle Eingrünung des Plangebietes gegeben ist.

06.12.2016

Darüber hinaus wird im Plan geregelt, dass auf der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten und mit Planeinschrieb kenntlich gemachten Fläche ein Erdwall mit insgesamt 4,00 m Höhe zu errichten ist (Neigungsverhältnis der Böschungen 1:2 – 1:5).

Bedingt durch die Lage am Rand des Gewerbegebietes hat die Plangebietsfläche keine besondere Eignung für die stille naturgebundene Erholung. Davon unbenommen ist die Möglichkeit zur aktiven Erholung für Spaziergänger oder Jogger in Richtung des weiteren Umfeldes des Plangebietes. Die bestehenden Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht verändert. Somit ergibt sich hierdurch keine Änderung des Status Quo.

Das Schutzgut Landschaft und Erholung ist durch die Planung nicht erheblich betroffen.

9.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind keine entsprechenden Kulturgüter vorhanden.

In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie vom 09. März 2016 wurden Bedenken vorgetragen. Diese wurden mit einer in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets bekannten frühgeschichtlichen Fundstelle begründet. Es wurde zudem die Einholung einer geophysikalischen Prospektion des Geländes gefordert.

In Abstimmung mit der GDKE wurde eine geophysikalische Prospektion durch ein Fachbüro erarbeitet. Die hierzu erforderlichen Messungen erfolgten am 16. und 17.08.2016 (nach erforderlicher Aberntung der Felder). Der Bericht der beauftragten Firma Geotomographie GmbH aus Neuwied wurde mit Datum vom 29.08.2016 vorgelegt.

Die auf Grundlage der geophysikalischen Prospektion ermittelten Daten wurden durch die GDKE ausgewertet. In einer E-Mail der GDKE vom 07.09.2016 wurde die Empfehlung bzw. das Erfordernis aufgezeigt, dass Baggerschürfe im Bereich von Verdachtsstellen durchgeführt werden. Diese ergänzenden Untersuchungen wurden am 26.09.2016 durchgeführt.

Die GDKE hat zu den Ergebnissen der geophysikalischen Prospektion und der ergänzenden Beprobungen in einer E-Mail vom 20.10.2016 an die VG-Verwaltung Vordereifel formuliert:

„[...] Für die südwestliche Ecke der Planfläche muss in den Bebauungsplan eingearbeitet werden, dass hier je nach Planung eine flächige Freilegung und Untersuchung notwendig ist. Hierfür ist vom Bauherren das entsprechende Zeitfenster (4 Wochen) einzuplanen. Sofern hier nur eine Lagerfläche etc. geplant wird, könnten die Befunde ggf. auch im Boden belassen werden. Entsprechende Rücksprachen von Seiten des Bauherren sollten möglichst zeitnah erfolgen. Weiterhin verweisen wir auf §21, Abs. 3 DSchG RLP.

Die restliche per Bagger sondierte Fläche (westliche Planungsflächenhälfte) enthält nach Geomagnetik und Baggerschürfen keine archäologischen Befunde. Hier fordern wir lediglich eine frühzeitige Bekanntgabe der Erdarbeiten laut §21, Abs. 2 DSchG RLP.

06.12.2016

Dies gilt auch für die östliche Hälfte der Planungsfläche. Allerdings muss hier der Beginn von Erdarbeiten (Erschließung etc.) möglichst frühzeitig mit unserer Dienststelle abgestimmt werden, damit der Oberboden ggf. mit einem Zeitfenster von 1 Woche vor Beginn weiterer Arbeiten abgetragen wird.“

Die Flächenbereiche wurden anhand einer Plankarte gekennzeichnet.

Bauleitplanerische Bewertung: Unter Berücksichtigung der E-Mail der GDKE vom 20.10.16 besteht kein grundsätzlich tabuhafes Kriterium für die vorliegende Bauleitplanung. Der Sachverhalt kann grundsätzlich außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der öffentlichen und privaten Maßnahmenumsetzung durch ergänzende Untersuchungen abschließend geklärt werden.

Der Hinweis im Bebauungsplan zum Denkmalschutz wurde redaktionell aktualisiert bzw. ergänzt unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Schreiben der GDKE vom 20.10.16. Der Bereich der frühgeschichtlichen Fundstelle in der südwestlichen Ecke des Plangebietes wurde in der Planurkunde nachrichtlich nach § 9 (6) BauGB gekennzeichnet und das Erfordernis eingetragen, dass für diesen Bereich vor Beginn von Bauarbeiten eine flächige Freilegung und Untersuchung durch die GDKE erforderlich wird.

Im Hinblick auf den archäologischen Denkmalschutz wurde zudem folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Denkmalschutz: Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz weist in Ihrer Stellungnahme vom 09.03.2016 darauf hin, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes eine frühgeschichtliche Fundstelle bekannt ist. Zu der Feststellung der genauen Ausdehnung wurde eine geophysikalische Prospektion gefordert, die im Sommer 2016 durchgeführt worden ist. Zudem wurden in Abstimmung mit der GDKE Baggerschürfe im Bereich von Verdachtsstellen am 26.09.2016 durchgeführt. Aufgrund der Untersuchungs- und Bewertungsergebnisse der GDKE werden folgende Hinweise und Anforderungen aufgezeigt:

Im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes ist eine frühgeschichtliche Fundstelle bekannt (siehe nachrichtliche Kennzeichnung mit Planeinschrieb in der Planurkunde): Vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten muss für diesen Bereich eine flächige Freilegung und Untersuchung unter Begleitung der GDKE, Direktion Landesarchäologie erfolgen. Hierfür ist vom Bauherren das entsprechende Zeitfenster (4 Wochen) einzuplanen. Sofern hier nur eine Lagerfläche etc. geplant wird, könnten die Befunde ggf. auch im Boden belassen werden. Entsprechende Rücksprachen von Seiten des Bauherren sollten möglichst zeitnah erfolgen. Es wird weiterhin auf § 21 Abs. 3 DSchG RLP verwiesen.

Die westliche Planungsflächenhälfte (siehe auch Grafik in der Begründung zum Bebauungsplan) enthält nach Geomagnetik und Baggerschürfen keine archäologischen Befunde. Die GDKE fordert hierzu lediglich eine frühzeitige Bekanntgabe der Erdarbeiten laut § 21 Abs. 2 DSchG RLP. Der Beginn von Bauarbeiten / Bodenarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Kontakt: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, zu melden (Tel. 0261 / 6675-3000 oder E-Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)

Dies gilt auch für die östliche Hälfte der Planungsfläche. Allerdings muss hier der Beginn von Erdarbeiten (Erschließung etc.) möglichst frühzeitig (mind. 3 Wochen vorher) mit der Dienststelle bei der GDKE abgestimmt werden, damit der Oberboden ggf. mit einem Zeitfenster von 1 Woche vor Beginn weiterer Arbeiten abgetragen wird.

06.12.2016



Aufgrund der aktuellen Datenlage und unter Berücksichtigung der Einhaltung der Anforderungen entsprechend des Hinweises zum archäologischen Denkmalschutz ist nicht mit einer erheblichen negativen Auswirkung auf die Schutzgüter zu rechnen.

Von der Planung gehen keine erheblich negativen Umweltwirkungen auf die Schutzgüter aus.

9.8 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

9.9 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde.

Im vorliegenden Fall sind keine bestehenden oder geplanten Vorhaben bekannt die Summationswirkungen haben könnten.

10 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Natura 2000 Gebiete werden durch die Planung nicht direkt oder indirekt berührt, so dass Auswirkungen durch die Planung hierauf nicht bestehen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m in Richtung Osten und ca. 700 m in Richtung Süden des Vogelschutzgebiets „Unteres Mittelrheingebiet“ (GebietsNr. 5609-401) und in einer Entfernung von ca. 900 m zu dem FFH-Gebiet „Nettetal“ (GebietsNr. 5610-301). Der Abstand zu den Teilflächen, die für die Anlage eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens vorgesehen sind, beträgt nach Süden ca. 280 m, nach Osten ca. 600 m.

Es wurde im bisherigen Verfahren eine FFH-Verträglichkeitsprognose durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Landschaftsarchitekt E- Wilhelm, Heistenbach im Februar 2006 erarbeitet. Der Bericht wird als separate Anlage zur Begründung geführt.

Die Teilfläche des Vogelschutzgebietes dient vorrangig der Erhaltung der Uhu-Population. Am Horst, während der Brutzeit, weist der Uhu eine hohe Empfindlichkeit auf; das Plangebiet mit seinen Beeinträchtigungszonen liegt weit davon entfernt. Auf das Jagdverhalten nimmt das Plangebiet keinen signifikanten Einfluss. Zu den bevorzugten Jagdgebieten gehören locker bewaldete oder offene Gebiete, landwirtschaftlich genutzte Talsohlen, Niederungsgebiete, aber auch Mülldeponien, Siedlungs-, Gewässer- und Straßenränder.

06.12.2016



Es wurde kein Wirkungszusammenhang zu dem FFH-Gebiet „Nettetal“ gesehen, welches in noch größerer Entfernung zum Plangebiet liegt (≥ 900 m). Zwischen den aufgeführten Lebensraumtypen und Leitarten des Schutzgebietes und den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen keine funktionalen und räumlichen Zusammenhänge.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und ihrer Schutzzwecke zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

11 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt.

12 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser
- Arten und Biotope

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltwirkungen durch Kompensationsmaßnahmen sind zu nennen (vereinfachte, zusammenfassende Aufzählung):

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf max. 12,0 m über natürlichem Gelände.
- Vorgabe einer randlichen Gebietseingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild im Ordnungsbereich A1 und A2.
- Vorgabe einer randlichen Gebietseingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild sowie Anlage von privaten Kompensationsmaßnahmen im Ordnungsbereich B1, B2 und B3
- Anlage eines Schallschutzwalls (aktive Schallschutzmaßnahme) am nordöstlichen Bereich der Plangebietsfläche, insbesondere zum Schutz des angrenzenden WA-Gebietes.
- Anlage von öffentlichen Grünflächen im Ordnungsbereich C.
- Festsetzung von externen Kompensationsflächen und –maßnahmen zur Sicherstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs: Offenlandmaßnahme im Bereich des Ettringer Bellerbergs.

06.12.2016

- Festsetzung von umfangreichen Flächen für die Anlage einer zentralen Regenwasserversickerung (Erdbecken).
- Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.
- Beschränkung von Werbeanlagen, gerade auch im Hinblick auf die zugelassene Höhenentwicklung.
- Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.
- Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan zum Nachweis der planerischen Umsetzung der Begrünungs- und Bepflanzungsvorgaben auf den privaten Grundstücken gemäß den Festsetzungen Nrn. 8.1 bis 8.4: Es ist den Bauanträgen ein Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan beizufügen.

13 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurde, die Durchführung eines sog. Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** bei Realisierung der Planvorhaben um insbesondere unerwartete nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Im Zuge des Monitoring ist darauf zu achten, dass die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Hierzu zählt insbesondere die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl, der Höhenentwicklung der Gebäude, der Anlage des Regenrückhaltebeckens und der randlichen Eingrünung.

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zweierlei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind hieraus abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung und	Bauantrag, Nachkontrolle nach	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung

06.12.2016



randlichen Eingrünung der Baugrundstücke bzw. des Plangebiets	Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	VGV-Bau- und Umweltverwaltung	tung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem BauGB zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde, angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

14 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Des Weiteren wurde im Sommer 2012 eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Ausgewertet wurden z.B.:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006)
- Fortschreibungsentwurf Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2014)
- Flächennutzungsplan
- Planung vernetzter Biotopsysteme
- Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz nach Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz
- Schutzgebiete nach Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz

Darüber hinaus wurden auch die Landschaftsplanerischen Beiträge aus dem bisherigen Planverfahren ausgewertet, die seitens des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung, Landschaftsarchitekt E- Wilhelm, Heistenbach erstellt worden sind.

Es sind hierzu zu nennen:

- Landschaftsplanerischer Beitrag (LPB) zum BP „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Wallemer Weg“ des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung, Landschaftsarchitekt E- Wilhelm, Heistenbach, in der Fassung: Nov. 1998, Neufassung 2000, ergänzte Fassung Feb. 2002, ergänzte Fassung Feb. 2006

06.12.2016



- FFH-Verträglichkeitsprognose des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung, Landschaftsarchitekt E- Wilhelm, Heistenbach, Februar 2006

Ferner wurden folgende Gutachten ausgewertet und berücksichtigt:

- Schallgutachten vom 09.03.2000 mit Nachtrag vom 27.03.2006 des Schalltechnischen Büros Pies
- Schallgutachten (aktualisiert) vom 24.10.2014 des Schalltechnischen Büros Pies
- Abschlussbetriebsplan nach § 53 BBodG für den Basaltlavatagebau „Mayen 784“, Teiltagebau 8, Büro „Bischoff&Partner, Landschaftsökologie und Projektplanung“, Bericht vom Januar 2011

Diese Kartierungen, Unterlagen und Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen und bei der Bewertung des Bestands und der Eingriffe haben sich nicht ergeben.

15 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Südlich der Ortslage Ettringen liegt das Gewerbegebiet der Ortsgemeinde. Für diesen Bereich gibt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wallemer Weg“ die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen vor. Da die Flächen im bestehenden Gewerbegebiet alle belegt sind, besteht ein grundsätzlicher Bedarf zur Entwicklung und zur Schaffung eines Angebotes weiterer gewerblicher Bauflächen. Das bisherige Gebiet wurde bereits so konzipiert, dass eine weitere Erschließung nördlich anschließend an die bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen möglich ist. Die Erweiterungsflächen sind im wirksamen FNP bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Der Ortsgemeinderat Ettringen hat daher beschlossen, das bestehende Gebiet „Wallemer Weg“ zu erweitern und ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu entwickeln. Da das bisherige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Wallemer Weg“ nicht vor dem Stichtag 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, was den Stichtag der Überleitungsregelung gemäß der BauGB-Novelle 2004 darstellt, wurde es erforderlich das Bebauungsplanverfahren nunmehr nach den Regelungen des BauGB 2004 einschließlich aller bis zum heutigen Tag erfolgten BauGB-Änderungen zu bearbeiten. Gleichzeitig wurde eine Plan-Umweltprüfung mit Umweltbericht entsprechend den §§ 2 a und 2 (4) BauGB erforderlich, die vorliegend durchgeführt worden ist.

Im Zuge der Plan-Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet. Es hat sich gezeigt, dass die erheblichsten Auswirkungen bei Nichtumsetzung von Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Biotope gegeben sind.

Für die anderen bewertungsrelevanten Schutzgüter wurden keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltwirkungen durch Kompensationsmaßnahmen sind zu nennen (vereinfachte, zusammenfassende Aufzählung):

- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude auf max. 12,0 m über natürlichem Gelände.
- Vorgabe einer randlichen Gebietseingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild im Ordnungsbereich A1 und A2.
- Vorgabe einer randlichen Gebietseingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild sowie Anlage von privaten Kompensationsmaßnahmen im Ordnungsbereich B1, B2 und B3

06.12.2016

- Anlage eines Schallschutzwalls (aktive Schallschutzmaßnahme) am nordöstlichen Bereich der Plangebietsfläche, insbesondere zum Schutz des angrenzenden WA-Gebietes.
- Anlage von öffentlichen Grünflächen im Ordnungsbereich C.
- Festsetzung von externen Kompensationsflächen und –maßnahmen zur Sicherstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs: Offenlandmaßnahme im Bereich des Ettringer Bellerbergs.
- Festsetzung von umfangreichen Flächen für die Anlage einer zentralen Regenwasserversickerung (Erdbecken).
- Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.
- Beschränkung von Werbeanlagen, gerade auch im Hinblick auf die zugelassene Höhenentwicklung
- Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass der gewählte Planentwurf eine gute Mischung zwischen wirtschaftlichen Belangen (gute Erschließbarkeit, hinreichende Grundstücksgrößen und gute Zuschnitte, flexible Grundstücksgestaltung) und umweltbezogenen Belangen bietet. Der Planentwurf zeichnet sich durch eine sparsame und effektive Straßenführung aus. Durch die Konzeption mit einer Stichstraße mit Wendeanlage werden mit einem geringst möglichen Aufwand maximal große gewerbliche Bauflächen erschlossen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind weitestgehend kompensierbar. Ein grundsätzlich umweltverträglicher Standort, der die gleichen Anforderungen an einen Gewerbegebietsstandort erfüllt, ist nicht gegeben. An einem anderen Standort wäre voraussichtlich mit größeren negativen Umweltwirkungen zu rechnen.

Dem Verzicht auf die Planung, der sogenannten Nullvariante kann nicht entsprochen werden, da der Ortsgemeinderat sich zur Ausweisung von gewerblicher Baufläche entschlossen hat, um die einheimische Wirtschaft zu stärken und deren Fortbestand zu sichern. Die Entscheidung zur Planung obliegt der grundsätzlichen Planungshoheit der Gemeinde und ergibt sich zudem aus § 1 (3) BauGB. Zudem ist zu bedenken, dass die Umsetzung der Planung an einer anderen Stelle in der Gemarkung von Ettringen wenigstens gleich schwere Eingriffsfolgen nach sich ziehen würde. Die Null-Variante ist aufgrund der Bewertungsergebnisse im Rahmen der Plan-Umweltprüfung auch planungsrechtlich nicht einzufordern.

Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dies wurde auch im Rahmen einer Verträglichkeitsvorprüfung untersucht und bewertet.

Im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB ist darauf zu achten, dass die festgesetzten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen umgesetzt werden. Hierzu zählen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen insbesondere die festgesetzten Maßnahmen zur randlichen Gebietseingrünung und in den großen Ausgleichsflächenbereichen des Ordnungsbereichs C und im Bereich des Bellerbergs.

Unter Berücksichtigung des Planungskonzeptes in seiner Gesamtheit sind prognostisch keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Das Ergebnis des Umweltberichts unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB.

06.12.2016 heu-mh
Projektnummer: 12 038
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser

Ettringen, den

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Spitzley (Ortsbürgermeister)

Anlagen:

Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit
Pflanzlisten
Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

Separate Anlage:

- Schallgutachten vom 09.03.2000 mit Nachträgen vom 05.05.2000 und 27.03.2006 des Schalltechnischen Büros Pies
- Schallgutachten (aktualisiert) vom 24.10.2014 des Schalltechnischen Büros Pies
- FFH-Verträglichkeitsprognose des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung, Landschaftsarchitekt E- Wilhelm, Heistenbach, Februar 2006
- Gutachterliche Stellungnahme über die Sprengerschütterungen vom 24.02.2003 mit Aussagen zu Sprengerschütterungen und deren Auswirkungen auf die Gebietsausweisung
- Abschlussbetriebsplan nach § 53 BBergG für den Basaltlavatagebau „Mayen 784“, Teiltagebau 8, Büro „Bischoff&Partner, Landschaftsökologie und Projektplanung“, Bericht vom Januar 2011

06.12.2016



Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit

Das vorliegende Schema gibt einen Überblick zu den verwendeten Faktoren zur Ermittlung der Eingriffsschwere und auch den Ausgleichswert einer Maßnahme.

Die an dieser Stelle aufgelisteten Biotoptypen und Faktoren erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Je nach Planungsinhalt kann diese Tabelle erweitert und differenziert werden. In der Tabelle werden auch Ausgleichsbewertungen aufgelistet, die in der Planung nicht festgesetzt sind. Diese Werte dienen zur Information und Erklärung des Modells.

Bei einigen der Angaben werden Bewertungsintervalle definiert. Diese verdeutlicht, dass je nach Biotoptypausprägung und Ausgleichsmaßnahme ein Bewertungsspielraum besteht. Dadurch ist es möglich, dass die individuelle Situation möglichst genau abgebildet und im Bilanzierungsmodell berücksichtigt werden kann.

Eingriff in folgenden Biotoptyp	Bewertungsfaktor
versiegelte Fläche wie Straßen, Gebäude oder Hoffläche	0,0
teilversiegelte Flächen wie Schotterplätze, Schotterwege, Wirtschaftswege	0,0 bis 0,8
Ackerfläche intensiv genutzt	1,0
Weidefläche intensiv genutzt	1,1 bis 1,2
Weidefläche extensiv genutzt	1,1 bis 1,3
Streuobstwiese	1,3 bis 1,5

Ausgleich durch folgende Maßnahmen	Bewertungsfaktor
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,0
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf Weidefläche	0,8 bis 0,9
Entwicklung von extensiver Streuobstwiese auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,3 bis 1,5
Entsiegelung vollversiegelter Flächen und Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland	1,5 bis 2,0
Schaffung hochwertiger Feuchtbiotope	1,5 bis 1,7
Gewässerrenaturierungen	1,5 bis 2,0

06.12.2016

PFLANZLISTEN:

- A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

- B Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m

- C Einheim. Bäume und Sträucher wechselfeuchter Standorte

Bäume II. Größenordnung

max. Wuchshöhe

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	15 m
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	15-20 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	10 m
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>	10-15 m

06.12.2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Sträucher

		max. Wuchshöhe
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	8 m
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	5 m
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	2 m
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	4 m

Streuobstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

(aus: Broschüre: Streuobstwiesen, Zweckverband Naturpark Nassau)

Apfelsorten:

Baumanns Renette
Berner Rosenapfel
Boikenapfel
Brettacher
Coulons-Renette
Doppelter Bohnapfel
Goldrenette von Peasgood
Gelber Edel
Graue Französische Renette
Großer Kassler Renette
Harberts Renette
Hohenheimer Rieslingapfel
Jakob Lebel
Linsenhofer Renette
Pfaffenhofer Schmelzling
Purpuroter Cousinot
Roter Astrachan (Frühapfel)
Roter Trierischer Weinapfel
Roter Winterkronenapfel
Schöner von Nordhausen
Spätblühender Winteraffetapfel
Suislepper
Winterrambur
Zabergäu-Renette
Zwiebelborsdorfer

Bitterfelder Sämling
Blumenberger Langstiel
Brauner Matapfel
Charlamowsky
Danziger Kantapfel
Engelsberger
Geflammt Kardinal
Gewürzluiken
Graue Herbstrenette
Grüner Fürstenapfel
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Ontario
Prinzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Roter Bellefleur
Rote Sternrenette
Ruhm von Vierlanden
Signe Tilish
Spitzer Matapfel (Schafsnase)
Weißer Astrachan (Frühapfel)
Winterzitronenapfel
Zigeunerin
Zuccalmaglio-Renette

Birnensorten:

Andenken an den Kongreß
Bayer. o. Badische Weinbirne
Bosc's Flaschenbirne
Champagner Bratbirne
Doppelte Philippsbirne
Großer Katzenkopf
Grumkower Butterbirne
Gelbmöstler
Grüne (Sommer-)Magdalene
Knollbirne
Luxenburger Mostbirne
Mollebusch
Oberösterreich. Weinbirne
Prinzessin Marianne
Schweizer Wasserbirne
Sülibirne
Wilde Eierbirne

Baronsbirne
Blumenbachs Butterbirne
Bunte Julibirne
Colomas' herbstbirne
Frühe von Trevox
Große Rommelter
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Leipziger Rettischbirne
Madame Verte'
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Rote Bergamotte
Stuttgarter Gaishirtle
Westfälische Glockenbirne
Widling von Einsiedel

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche

Büttners Rote Knorpel

06.12.2016

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN

AM BREITEN WEG 1

TELEFON 0 26 05/96 36-0

TELEFAX 0 26 05/96 36-36

info@karst-ingenieure.de

www.karst-ingenieure.de

Dolls Langstieler
 Dönissens Gelbe
 Frühe Rote Meckenheimer
 Große Prinzessin (Napoleon)
 Kassins Frühe Herzkirsche
 Königskirsche Typ Quersfurt
 Offenburger Schüttler
 Rotstieler
 Schmalfelds Schwarze
 Schüttler vom Bodensee
 Souvenir de Charmes
 Stöckener Rote

Pflaumen:

Hauszwetschge
 Große Grüne Reneklode
 The Czar
 Wangenstädter Schnapspflaume

Dollenseppeler
 Eichholzer Frühe
 Früheste der Mark
 Große Schwarze Knorpel
 Kesterter Schwarze
 Mödinger
 Ritterkirsche
 Schlapper
 Schneiders Späte Knorpel
 Schüttler vom Albtrauf
 Spitze Braune
 Zweitfrühe

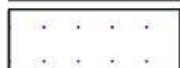
Anna Späth
 Löhrpflaume
 Wangenheimer Frühzwetschge
 Zimmers Frühzwetschge

Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotop : –



Schutzgebiete : Landschaftsschutzgebiet
 Rhein–Ahr–Eifel (07–LSG–71–4)



Prioritätsraum VBS : –



Biotopkartierung : Gebüsch auf "Wallem"
 (BK–5609–0072–2006)

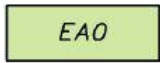


Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan

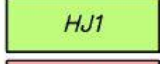
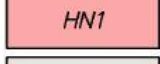
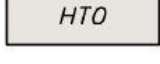
B KLEINGEHÖLZE

 BA0	Feldgehölz
 BB3	stark verbuschte Grünlandbrache (Verbuschung > 50 %)
 BF0	Baumgruppe, Baumreihe
 BF3	Einzelbaum

E GRÜNLAND

 EA0	Fettweide
 EE0	Grünlandbrache

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

 HA0	Acker
 HF0	Halde, Aufschüttung
 HJ1	Ziergarten
 HN1	Gebäude
 HT0	Hofplatz, Lagerplatz

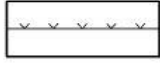
V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

 VB0	Wirtschaftsweg
 VB2	Feldweg, unbefestigt

W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT

 WA7	Holzlager
--	-----------

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
	Zaun