

Bebauungsplan

„Auf der Wolfskaul“

der Ortsgemeinde Kottenheim



Begründung

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

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	Kottenheim
Gemarkung:	Kottenheim
Flur:	3

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

Stand: Juli 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



„Auf der Wolfskaul“ Ortsgemeinde Kottenheim

Juli 2026

Ortsgemeinde:	Kottenheim		
Gemarkung:	Kottenheim	Flur:	3

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.2 Verfahrensübersicht.....	6
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	6
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	7
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	7
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	8
1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung	10
1.4.3.1 Lage in Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan	10
1.4.3.2 Hochwasser und Starkregen.....	15
1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativen.....	16
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	17
1.4.6 Schutzgebiete	18
1.4.7 Straßenplanungen	18
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	18
1.4.9 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler	18
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	19
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	19
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	19
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	19
1.6 Darlegung der Planinhalte	20
1.6.1 Städtebauliche Ziele	20
1.6.2 Geplante Art der Nutzung	20
1.6.3 Geplantes Maß der Nutzung.....	22
1.6.4 Geplante Erschließung und innere Aufteilung	23
1.6.5 Geplante Ver- und Entsorgung	23
1.6.6 Abschnittsweise Erschließung	23
1.6.7 Überbaubare Grundstücksflächen	24
1.6.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	24
1.6.9 Gestaltung.....	24
1.6.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen	24
1.6.11 Hinweise	24
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	25
1.7.1 Flächenbilanz.....	25
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	25
1.7.3 Kostenschätzung	25
2 Umweltbericht	26
2.1 Einleitung	26
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	27
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden	28
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	28
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	30
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	31
2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	34
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	36

2.2.1.1	Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	36
2.2.1.2	Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	44
2.2.2	Schutzgut Boden.....	45
2.2.2.1	Beschreibung Schutzgut Boden.....	45
2.2.2.2	Bewertung Schutzgut Boden	46
2.2.3	Schutzgut Wasser.....	46
2.2.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser.....	46
2.2.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	47
2.2.4	Schutzgut Klima/Luft.....	47
2.2.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft.....	47
2.2.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....	48
2.2.5	Schutzgut Landschaft	48
2.2.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschaft	48
2.2.5.2	Bewertung Schutzgut Landschaft	51
2.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	51
2.2.6.1	Beschreibung Schutzgut Mensch	51
2.2.6.2	Bewertung Schutzgut Mensch	52
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	53
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	53
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	53
2.4.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	53
2.4.2	Auswirkungen auf die Fläche.....	57
2.4.3	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	57
2.4.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	58
2.4.5	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets „Unteres Mittelrheingebiet“	58
2.4.6	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „ Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“.....	59
2.4.7	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	60
2.5	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	62
2.6	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	64
2.7	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	69
2.7.1	Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	69
2.7.2	Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere	70
2.7.3	Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung.....	71
2.8	Zusätzliche Angaben	72
2.8.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten.....	74
2.8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	75
2.8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	75
2.8.4	Referenzliste der Quellen	76
3	Zusammenfassende Erklärung	78

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab 1:15.000)	5
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab: 1:3.000).....	5
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV.....	8
Abbildung 4:	großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.....	8
Abbildung 5:	Kaltluftabfluss.....	11
Abbildung 6:	Sturzflutgefährdungskarte.....	15
Abbildung 7:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel	16
Abbildung 8:	Bebauungsplan „Wolfskaul“ aus dem Jahr 2000	17
Abbildung 9:	Blick auf das Plangebiet mit dem vorgesehenen Erweiterungsbereich von Nordosten (K 93)	35
Abbildung 10:	Blick in Richtung des Gewerbegebiets von der Hausener Straße	35
Abbildung 11:	Betriebshallen und Büro-/Sozialgebäude	36
Abbildung 12:	versiegelte Hofflächen	37
Abbildung 13:	geschotterte Platzfläche	37
Abbildung 14:	Stellplätze (links im Bild: Baumhecke auf westlich angrenzendem Grundstück)	37
Abbildung 15:	Grünanlage nahe der Hausener Straße	38
Abbildung 16:	Baumhecke	38
Abbildung 17:	Ruderalvegetation auf Böschungsbereich.....	39
Abbildung 18:	Gebüsch.....	39
Abbildung 19:	Wiese (ehemals Acker) im nördlichen Bereich des Plangebiets.....	40
Abbildung 20:	Ackerfläche im nördlichen Teil des Plangebiets.....	40
Abbildung 21:	brachliegender Streifen zwischen Betriebsgelände und K 93.....	41
Abbildung 22:	Natura 2000-Gebiete in der weiteren Umgebung des Plangebiets (unmaßstäblich)	43
Abbildung 23:	Blick in Richtung des Plangebiets mit dem vorgesehenen Erweiterungsbereich von Nordosten (K 93).....	49
Abbildung 24:	Blick in Richtung des Betriebsgeländes von der K 93 in Richtung Nordwesten	50
Abbildung 25:	Blick vom nördlichen Rand des Plangebiets auf die Talsohle des Krufterbachs mit Ufergehölzsaum;.....	50

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht	6
Tabelle 2:	Flächenbilanz	25
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	29
Tabelle 4:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	31
Tabelle 5:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	44
Tabelle 6:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	46
Tabelle 7:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	47
Tabelle 8:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	48
Tabelle 9:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	51
Tabelle 10:	Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch	52
Tabelle 11:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern	61
Tabelle 12:	Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	68
Tabelle 13:	Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen	69
Tabelle 14:	Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter	70
Tabelle 15:	Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:	71
Tabelle 16:	Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):	72

Anlagen:

- Anlage 1: Landespflegerischer Bestandsplan, Stand Mai 2026
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf der Wolfskaul“, Stand: Januar 2026
- Anlage 3: Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen (Grünlandkartierung), Stand: Mai 2026
- Anlage 4: Stiftung für Natur und Umwelt: Externe Ausgleichsfläche, Abbuchung aus dem Ökokonto Kieselberg (Stadt Rhens)
- Anlage 5: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren „Auf der Wolfskaul“ in Kottenheim, Stand 29.09.2025

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt: Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche, im Osten durch die K 93 und dahinter liegende Gewerbeflächen, im Süden durch die Hausener Straße und den örtlichen Friedhof und im Westen durch Wohnbebauung. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,24 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:15.000)



((Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab 1:3.000)



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab: 1:3.000)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	17.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.01.2020
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	15.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	07.05.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.02.2021
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17.05.2021 bis 16.06.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	02.06.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde Kottenheim wurden vor ca. 18 Jahren Betriebsgebäude genehmigt errichtet. Die Ortsgemeinde Kottenheim hat am 17.12.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Auf der Wolfskaul“ aufzustellen.

Im Jahr 2000 wurde der angrenzende Bebauungsplan „Wolfskaul“ aufgestellt. Grund für die Planaufstellung ist das Interesse der Flächeneigentümer, das schon gewerblich vorgeprägte Gebiet so zu entwickeln, dass auch anderen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden kann. Insbesondere beabsichtigt die im Plangebiet bereits ansässige Firma eine Erweiterung. Die Erweiterung ist nur in einem bauplanungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet möglich. Mit der Planung werden daher örtliche Gewerbetreibende im Ort gehalten und der Standort sowie die Arbeitsplätze gesichert bzw. durch die Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit Arbeitsplätze geschaffen. Daher liegt die Planung im öffentlichen Interesse.

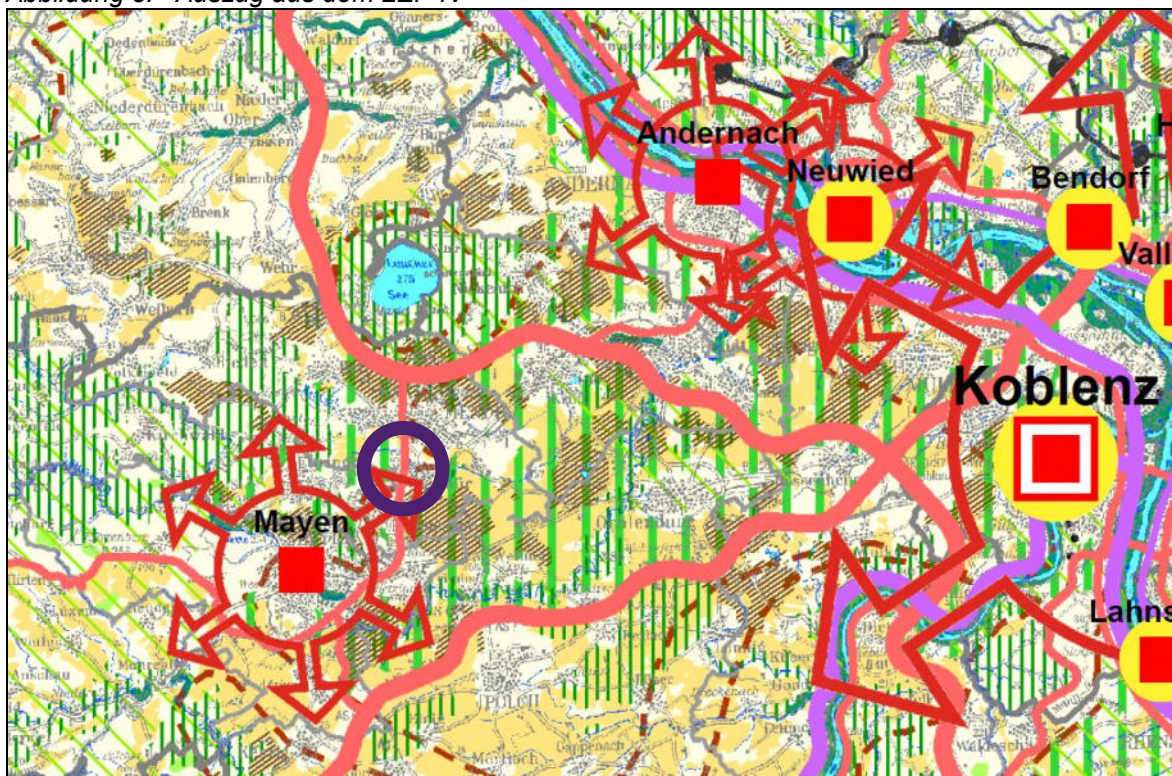
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Für die Verbandsgemeinde Vordereifel und die Ortsgemeinde Kottenheim werden im Landesentwicklungsprogramm LEP IV folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung definiert:

- Die Ortsgemeinde Kottenheim liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur.
- Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 5 am Rand eines Bereiches, der als ‚Europäischer metropolitaner Verdichtungsraum‘ um die Stadt Bonn dargestellt ist.
- Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug)‘ nach Karte 7 des LEP IV überdeckt die Ortsgemeinde nicht.
- Die Ortsgemeinde Kottenheim befindet sich östlich der Bahnlinie nach Karte 8 des LEP IV in einer offenlandbetonten Mosaiklandschaft mit vulkanischer Prägung. In der Karte 9 (Erholungs- und Erlebnisräume) des LEP IV ist der Teil der Ortsgemeinde Kottenheim, in der das Plangebiet liegt (östlich der Bahnlinie), nicht als ‚Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis‘ gekennzeichnet.
- Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ nach Karte 18 überdeckt den östlich der Bahnlinie liegenden Teil der Ortsgemeinde Kottenheim und somit das Plangebiet nicht.
- Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 10 des LEP IV in der historischen Kulturlandschaft 2.3 Pellenz-Maifeld - Mittelrheinisches Becken, die durch Senken- und Hügel-land/Terrassenflächen, Bodenschätze (Vulkangestein, Bims, Basalt) sowie Korn- und Obstanbau geprägt ist. In dem Dokument „Konkretisierung der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften zur Festlegung, Begründung und Darstellung von Ausschlussflächen und Restriktionen für den Ausbau der Windenergienutzung (Z 163 d)“ findet sich folgende Kurzbeschreibung: „Die Kulturlandschaft von Pellenz-Maifeld ist eine frühbesiedelte, vulkanisch geprägte Agrarlandschaft südlich des Laacher Vulkans mit tradierten Stadt- und Ortskernen, historischem Rohstoffabbau und teilweise landschaftsprägenden Vulkanschloten, in Teilräumen deutliche Zeichen des modernen Landschaftswandels)“
- Kottenheim ist nach Karte 11 nur im Westen und Südwesten aber nicht östlich der Bahnlinie vom ‚landesweiten Biotopverbund‘ überdeckt.
- Im Bereich der Ortsgemeinde kommen ein ‚Bereich von herausragender oder besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘ nach Karte 12 ebenso wenig vor, wie ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereiche für den Hochwasserschutz‘ nach Karte 13.
- Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 14 innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichraumes‘. Luftaustauschbahnen sind allerdings nicht dargestellt.
- ‚Landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft‘ nach Karte 15 sind in der Ortsgemeinde vorhanden, allerdings nicht im Bereich des Plangebietes.
- Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Forstwirtschaft wurde ein Teil der Ortsgemeinde als ‚Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen, allerdings nicht im Bereich des Plangebietes und dessen direktem Umfeld.
- ‚Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ wurden aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung für das gesamte Gemeindegebiet nachrichtlich in das LEP IV übernommen. Es findet sich nach Karte 17 auch ein ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung‘ im Gemeindegebiet. Das Plangebiet selbst ist nicht als solcher dargestellt.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

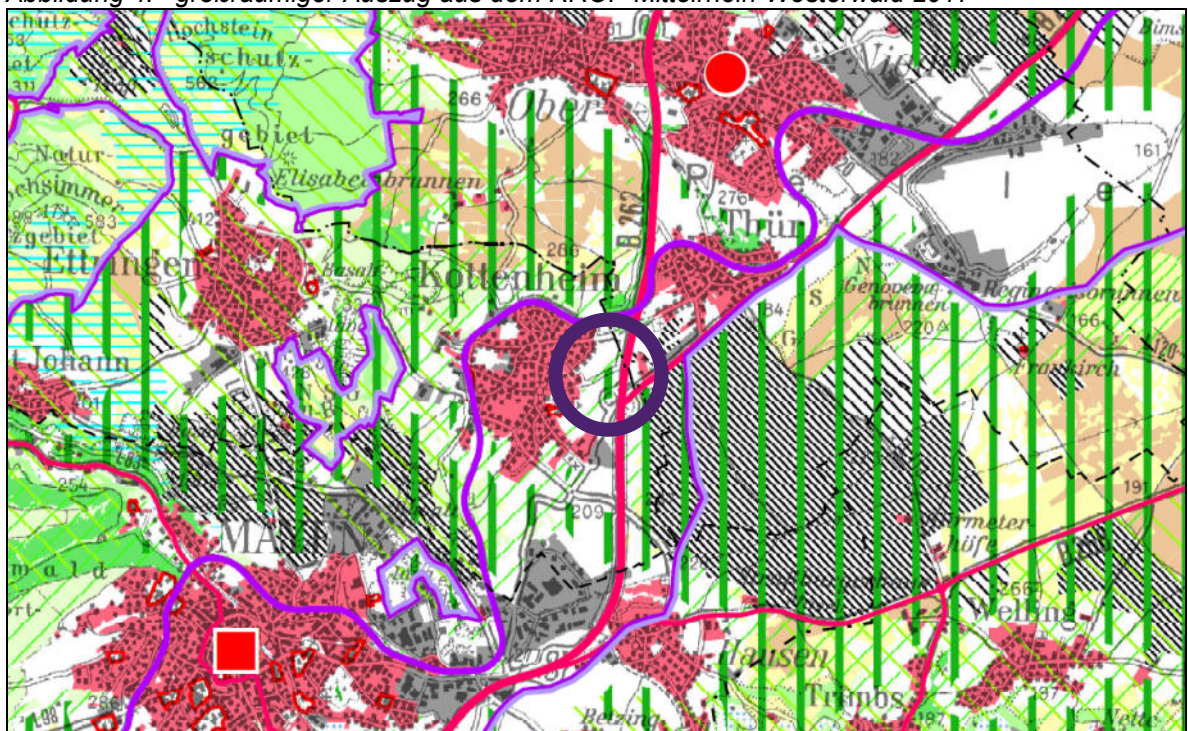


(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Plangebiet mit violetterm Kreis markiert)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 4: großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Plangebiet mit violetterm Kreis markiert)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Gemeindegebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) Mayen und in dem besonders planungsbedürftigen Raum Mayen (Karte 13).
- Der Ortsgemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie liegt innerhalb des Nahbereiches des Mittelzentrums Mayen (Karte 03).
- Die Ortslagen von Kottenheim ist umgeben von einem regionalen Grünzug und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Ortsgemeinde sind großflächig Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund, wobei das Plangebiet nur im Südosten marginal überlagert wird. Bereich des landesweiten Biotopverbundes finden sich lediglich im Westen und Südwesten der Ortsgemeinde (Karte 05).
- Die Karte 06 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.
- Vorranggebiete Hochwasserschutz oder Vorranggebiete Grundwasserschutz sind nicht dargestellt.
- In den Offenlandbereichen befinden sich in Teilen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft. Das Plangebiet ist nicht betroffen.
- Von den Waldgebieten ist lediglich im Westen an der Grenze zu Ettringen ein Vorranggebiet Forstwirtschaft dargestellt. Die übrigen Waldflächen sind als sonstige Waldflächen im RROP enthalten.
- Der Westen des Gemeindegebietes ist mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).
- Vorranggebiete Rohstoffabbau liegen jeweils im Westen und im Osten an den Gemarkungsgrenzen zu Ettringen und Thür, ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau oder ein Vorrang-/Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz finden sich im Gemeindegebiet nicht.
- Die Ortsgemeinde liegt innerhalb der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit hoher Bedeutung (Stufe 3) Maifeld-Pellenz (Karte 08), die in Tabelle 4 wie folgt beschrieben ist: „Korn- und Obstanbau („Kornkammer“), Abbau von Lava und Bims, zahlreiche Bims-kanten als Landschaftsstrukturen sichtbar“.
- Im Osten durchquert als überregionale Verbindung die B 262 das Gemeindegebiet. An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Ortsgemeinde über eine regionale Schienenverbindung angebunden (Karte 09 und 10). An das Funktionale Radwegenetz ist Kottenheim nicht angebunden (Karte 11).

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung

1.4.3.1 Lage in Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan

Durch die Lage des Plangebietes in Vorbehaltsgebieten sind Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplan betroffen.

Daher sind die Grundsätze G 71 bis G 75 sowie G 95 und G 101 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung. Die Begründung/Erläuterung zu dem Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern eine Betroffenheit vorliegt.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP

G 71

„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

G 72

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

Begründung/Erläuterung:

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

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet.

G 73

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

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindsysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Kli-

mafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Durch die moderate Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes bleibt die Funktion des klimaökologischen Ausgleichsraumes erhalten. Luftaustauschbahnen nach LEP IV sind nicht betroffen. Zudem ist die Kaltluftproduktion des noch unbebauten Erweiterungsbereiches aus folgenden Gründen nicht von Bedeutung für eine Siedlung oder einen Erholungsraum.

Der Siedlungsbereich von Kottenheim liegt westlich des Plangebietes. Die Kaltluftströme fließen der Topografie folgend nach Nordosten und nicht über das Plangebiet in Richtung Ortslage. Der Siedlungsbereich von Thür ist durch die B 262 und Offenland von dem Plangebiet getrennt, so dass sich eine Bebauung hier nicht auswirkt.

Ein Erholungsraum befindet sich nicht im Zusammenhang zum Plangebiet.

Eine Barrierewirkung hinsichtlich eines etwaigen Kaltluftabstroms/-transports ist nicht zu befürchten, da sich das Plangebiet außerhalb eines Kaltluftstroms befindet.

Abbildung 5: Kaltluftabfluss



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#15/50.3474/7.2663, ohne Maßstab, letzter Aufruf 22.07.2025)

Zudem wird durch Festsetzungen der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und der offenen Bauweise dafür Sorge getragen werden, dass keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entsteht. Daher ist der Grundsatz beachtet.

G 74

„In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen

hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,

- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

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

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

Abwägung:

Durch die Lage von Kottenheim, nicht im Tal, ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im Neuwieder Becken oder im Moseltal. Ein Großteil des Plangebiets ist ohnehin bereits versiegelt, die neu zu versiegelnde Fläche macht nur einen kleinen Teilbereich des Gebiets aus, sodass die Veränderung der klimatischen Situation marginal ist. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Verbesserung der klimatischen Situation getroffen:

- Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu versickern
- Eingrünung der Grundstücksgrenzen im Norden und Nordosten
- Anteilsbegrünung der Gewerbeflächen von mind. 10 %

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist. Tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

G 75

„Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren.“

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

Abwägung:

Es ist ein Gewerbegebiet geplant und kein Wohngebiet. Der Grundsatz betrifft das Plangebiet nicht.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROPG 95

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

Abwägung:

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

G 96

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

Abwägung:

Die moderate Erweiterung des Gewerbegebiets wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus. Zudem kann es durch eine Zunahme an Arbeitsplätzen auch zu einer Zunahme an Geschäftsreisen kommen, die genauso zum Tourismus zählen wie der Freizeittourismus. Innerhalb des Plangebiets sind auch Beherbergungsbetriebe zulässig. Der Tourismus wird durch das Planvorhaben somit nicht vermindert.

G 97

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

Abwägung:

Die Fläche ist bereits größtenteils versiegelt. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die der Erhaltung des Landschaftsbilds dienen (s. Abwägung zu G 74). Der Erholungswert der Landschaft bleibt erhalten.

G 98

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

Abwägung:

Der Grundsatz ist auf Kottenheim nicht anzuwenden. Kottenheim liegt nicht in einem Flusstal.

G 99

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

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Gewerbegebiets.

G 100

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

Abwägung:

Das Gebiet ist größtenteils bereits gewerblich genutzt. Die geplante Erweiterung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

G 101

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

Abwägung:

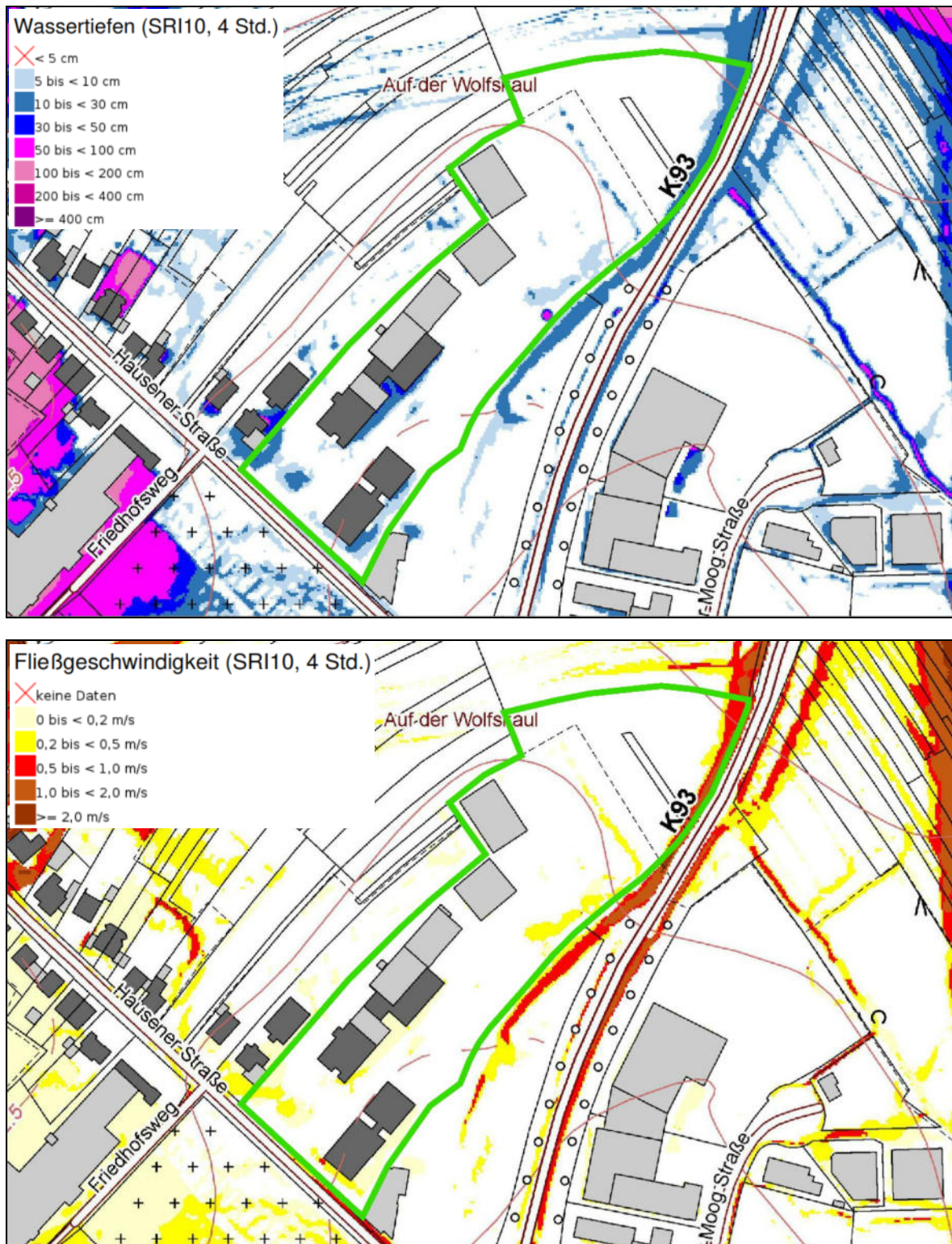
Kottenheim liegt nicht im hochverdichteten und verdichteten Raum. Zudem werden die Möglichkeiten der Naherholung durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

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

1.4.3.2 Hochwasser und Starkregen

Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzu- arbeiten.

Abbildung 6: Sturzflutgefährdungskarte



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, Maßstab 1:2000, letzter Aufruf 19.05.2026)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses, bis auf die Bereiche, wo sich aufgrund der schon vorhandenen Bebauung, Wasser sammeln kann, nicht in besonderem Maße gefährdet. Die Randbereiche, die gefährdet sein können (Böschungen im Nordosten), sind nicht für Bebauung vorgesehen bzw. werden durch Modellierung in die Grünflächen verlegt.

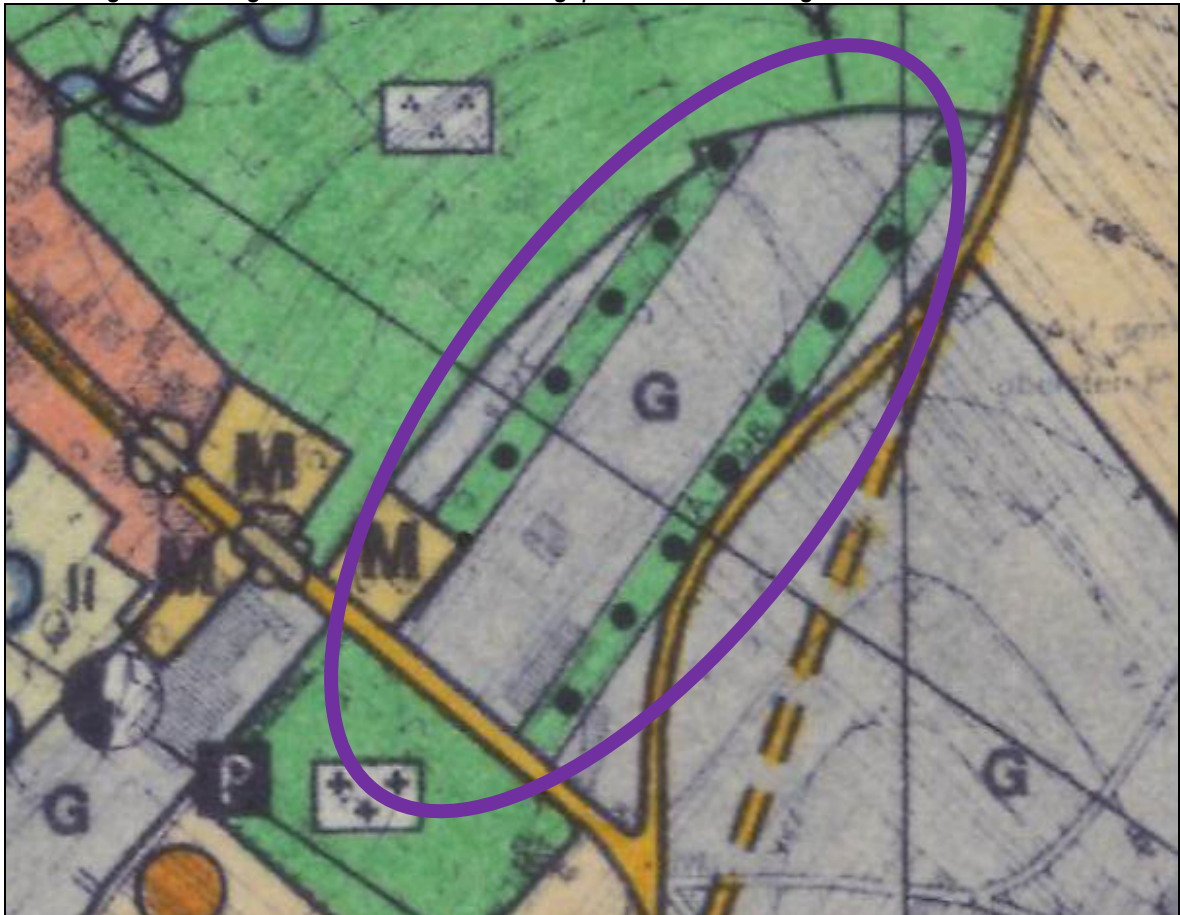
Grundlage obiger Abbildungen ist jeweils ein extremer Starkregen (SRI10, 4 Std. mit einer Regenmenge von 124 - 136 mm in 4 Stunden). Zum Vergleich: Die Niederschlagsmengen des SRI 7 als außergewöhnliches Starkregenereignis entsprechen in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit, was in Rheinland-Pfalz einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde entspricht. Für die folgenden Abbildungen wurde bewusst das extremste verfügbare Regenereignis ausgewählt, um die Auswirkungen möglichst gut erkennbar darzustellen. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis 0,5 m/s erreicht. Ein Vergleich mit dem Starkregenereignis SRI 7 ergibt dem Grunde nach die gleichen Auswirkungen, allerdings ist die Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit etwas geringer. Die Ausdehnung der gefährdeten Bereiche ist nur geringfügig kleiner.

1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Vordereifel aus dem Jahr 1997 stellt den in Rede stehenden Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel



(ohne Maßstab)

Planungs- und Standortalternativen

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 weist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

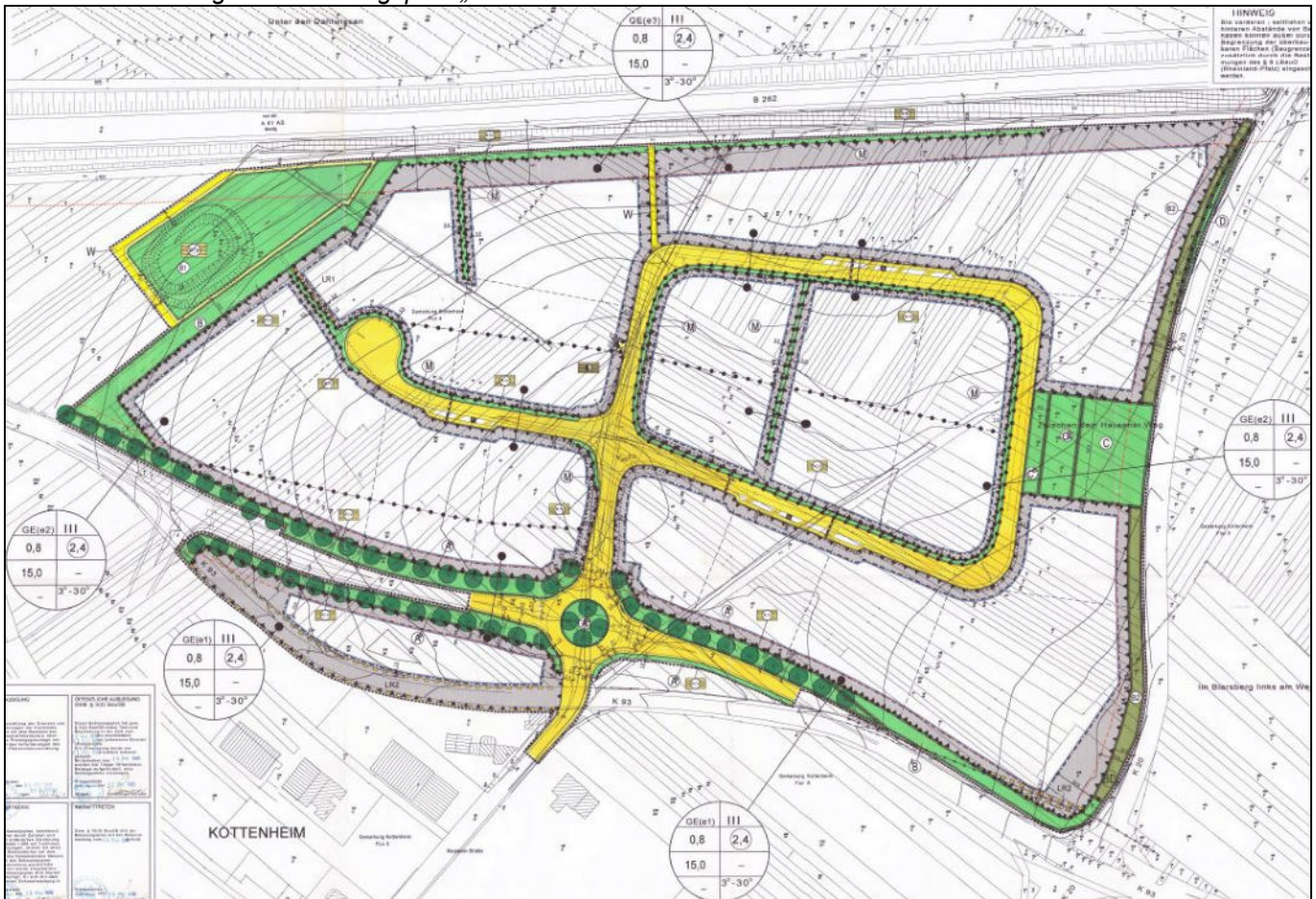
Eine angemessene Fortentwicklung wird sinnvoller Weise immer über vorhandene Orts- und Siedlungsränder stattfinden. Neben der Einbeziehung bebauungsnaher Freiflächen gilt es insbesondere die vorhandene Infrastruktur sinnvoll zu nutzen und vorhandene Siedlungsansätze zu ergänzen. Eine wirtschaftliche Verknüpfung des Gebietes mit vorhandenen Erschließungsansätzen ist gegeben.

Unter Beachtung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Aspekte ist eine verträgliche Baugebietsausweisung und Entwicklung möglich. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist angemessen. Eine tiefergehende Alternativenprüfung erübrigt sich daher.

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Wolfskaul“ aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem bestimmte immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten werden müssen. Die GRZ liegt im gesamten Plangebiet bei 0,8, die GFZ beträgt 2,4. Es sind 3 Vollgeschosse zulässig. Die max. Gebäudehöhen betragen 15 m bei einer zulässigen Dachneigung von 3° bis 30°. Der Bebauungsplan wurde vor kurzem geändert, allerdings ohne wesentliche zeichnerische Änderungen

Abbildung 8: Bebauungsplan „Wolfskaul“ aus dem Jahr 2000



(ohne Maßstab)

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, der „Krufterbach“ (Gewässer 3. Ordnung) verläuft etwa 100 m entfernt im Norden. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura-2000-Netzes befinden sich 1 km entfernt im Westen. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) und das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401). 1,4 km entfernt im Süd-Westen liegt das Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“ sowie in 1,6 km Entfernung im Nord-Westen das Gebiet „Ettringer und Mayener Belberg, Kottenheimer Bueden“. Das Gebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Naturpark. Nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope oder kartierte schutzwürdige Biotope befinden sich ebenfalls nicht in der unmittelbaren Nähe.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der geplanten Planaufstellung sind keine Straßenplanungen bekannt. Eine neue Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Bauverbotszone zur Kreisstraße ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt und wird mit den überbaubaren Flächen eingehalten.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits bis zum Plangebiet vorhanden.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1¹. Das Gebiet ist größtenteils bebaut und das natürliche Gelände daher verändert.

Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet angrenzend an die bebaute Ortslage bei 46 kBq/m³ und im Nordosten des Plangebietes bei 61,4 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt angrenzend an die bebaute Ortslage bei 26,1 und im Osten des Plangebietes bei 51,9². Wegen der geplanten gewerblichen Nutzung, die meist ohne Unterkellerung errichtet wird, ist dies unbedenklich.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist zurzeit nicht bekannt. Da das Plangebiet allerdings von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 19.05.2026

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 19.05.2026

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der vorhandenen Betriebe des angrenzenden Gewerbegebietes und dem Straßenverkehr auf der K 93 sowie der B 262 umgeben.

Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend weniger von Relevanz, da ein Gewerbegebiet geplant ist. Innerhalb des Gewerbegebietes können allerdings auch schutzwürdige Nutzungen, wie Sozialräume und Büros sowie untergeordnet auch Betriebswohnungen zugelassen werden. Für diese schutzwürdigen Nutzungen wäre in Zuge der Baugenehmigung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachzuweisen.

Lediglich hinsichtlich des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Gebiet ist größtenteils bereits versiegelt sowie bebaut und wird gewerblich genutzt. Das Gelände wurde im Rahmen dieser Baumaßnahmen bereits angeglichen. Auf der Freifläche am nördlichen Rand fällt das Gelände in nördlicher Richtung um knapp 5 % ab.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Entwicklers des Plangebietes.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Möglichst große Ausnutzung des Plangebietes
- Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft
- Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und der bisherigen Nutzung im Plangebiet
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Schaffung von Arbeitsplätzen

1.6.2 Geplante Art der Nutzung

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

Das gesamte Plangebiet wird als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Ortsgemeinde und zur Schaffung von Baurecht notwendig. Die Planung hat, wie oben stichwortartig wiedergegeben, das Ziel Gewerbegebiete auszuweisen und Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Damit soll zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur, auch in Form der Schaffung und Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, beigetragen werden.

Die Planungsziele unter 1.6.1 und die Instrumente für deren Umsetzung überschneiden sich, so dass die Begründungen für die einzelnen Nutzungsausschlüsse sich ebenfalls überschneiden.

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

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel, in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen auszuweisen, die dort angesiedelt werden sollen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen für Schweiß- und Abkanttechnik, eine Lackiererei und Bürogebäude.

Die städtebaulichen Ziele (hochwertige und preisgünstige Gewerbeflächen für arbeitsplatzschaffende Betriebe sowie auch die Ermöglichung der Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) konnten bis heute in dem benachbarten Gewerbegebiet konsequent umgesetzt werden. Um auch weiterhin in dem neuen Gewerbegebiet diese städtebauliche Leitlinie verfolgen zu können, werden Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.) ausgeschlossen.

Ganz folgerichtig wird das Gewerbegebiet für die Betriebe reserviert, die in das Plankonzept passen. Den einzelnen Ausschlüssen liegen folgende Aspekte zugrunde:

Zulässigkeit auch in anderen Gebietstypen:

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

So sind z.B. **Büro- und Geschäftsgebäude** zulässig und somit auch Dienstleistungsbetriebe, da hier bekanntermaßen die Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte besonders hoch ist. Die hohe Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte von Dienstleistungsbetrieben ist der Grund für die Zulässigkeit von Büro- und Geschäftsgebäude bzw. Dienstleistungsbetrieben, obwohl diese auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig. Aber auch hier werden Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und der Ort bzw. die Region können von einem solchen Betrieb auch touristisch profitieren. Daher wird diese Betriebsart nicht ausgeschlossen. Zusätzlicher Grund für die Zulässigkeit ist zudem, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der möglichen Emissionen wegen der angrenzenden Wohnbebauung eh schon eingeschränkt ist, daher sind mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes keine zusätzlichen planerischen Konflikte zu erwarten.

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

Dieser konsequente Weg in der Planung bewirkt, dass die Gewerbefläche vermarktbare ist und bereits ansässige Betriebe in den vorhandenen Gewerbegebieten nicht abwandern. Letzteres würde zu Leerständen führen, die das Gebiet schwieriger vermarktbare machen.

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

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

Gliederung aus Gründen des Immissionsschutzes:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2021 war es noch beabsichtigt das Gewerbegebiet über eine Emissionskontingentierung nach DIN 45 691 zu gliedern., was der gängigen Praxis entsprach.

Für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde entschieden, auf die Emissionskontingentierung aus folgenden Gründen zu verzichten.

Eine Emissionskontingentierung nach DIN 45 691 dient dazu, die möglichen Emissionen innerhalb eines Plangebietes gerecht auf einzelne Teilflächen aufzuteilen. Die möglichen Emissionen sollen nicht durch den ersten Betrieb, der sich ansiedelt, bereits ausgenutzt werden können, so dass folgende Ansiedlungen nicht mehr oder unverhältnismäßig wenig emittieren dürfen. Das sogenannte „Windhundrennen“ soll mit dieser Vorgehensweise vermieden werden.

- Das Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches verfügt über eine Größe von 20.300 m².

- Hiervon ist der mittlere Teil GE2 mit zusammen 12.126 m² bereits bebaut.
- Der unbebaute und baulich nutzbare Bereich verfügt an der Hausener Straße (GE1) über eine Größe von 1.691 m² und der Erweiterungsbereich im Nordosten (GE3) von 6.482 m². Das gesamte Plangebiet ist im Eigentum eines Eigentümers, eine Aufteilung ist nicht beabsichtigt.
 - Ein „Windhundrennen“ ist nicht zu befürchten.

Da im Ergebnis nur der Bereich an der Hausener Straße und der Erweiterungsbereich bebaubar sind, kann auf eine Emissionskontingentierung verzichtet werden.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an außerhalb und innerhalb des geplanten Gebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen, auch Betriebsleiterwohnungen, ist im Genehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe auf der Grundlage einer konkreten Immissionsprognosen zu prüfen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis dazu.

1.6.3 Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Gewerbegebiet eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 2,4 festgesetzt. Damit liegt die GRZ bei den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Anzahl der möglichen Geschosse orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wolfskaul“, an den sich die Planung anschließt. Hier sind max. 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird wegen der Nähe zur Ortslage und entsprechend der Höhe und Geschossigkeit der Bestandsgebäude im Plangebiet mit durchgängig 10 m bzw. 12,5 m festgesetzt und liegt somit unterhalb der Höhe von 15 m, die in dem Gewerbegebiet „Wolfskaul“ festgesetzt sind. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich auch die neu entstehenden Gebäude von ihrer Höhenentwicklung an die Umgebungsbebauung anpassen und sich ins Gelände einfügen werden. Durch die Formulierung, dass das Gebäude bzw. die bauliche Anlage an keiner Stelle die festgesetzte Höhe überschreiten darf, ist die Festsetzung auch bei unterschiedlichen Geländehöhen um ein Gebäude in sich bestimmt. Das Plangebiet wird dabei in den bereits bebauten Bereich und die unbebauten Flächen aufgeteilt. Die Höhe der Gebäude in dem bebauten Bereich soll unverändert bleiben, so dass hier 10 m über vorhandenem Gelände festgesetzt werden. In den unbebauten Bereichen soll ein weiteres Geschoss, dass kein Vollgeschoss ist, möglich sein, so dass hier eine Höhe von 12,5 m festgesetzt wird. Eine Festsetzung der maximalen Höhe hat sich zum Schutz und Erhalt des Landschaftsbildes bewährt.

Die Höhe von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, werden der Vollständigkeit halber gesondert erwähnt, um hierfür auch eindeutige und bestimmte Regelungen zu treffen. In Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, nicht unüblich. Allerdings benötigen diese Anlagen meist auch eine größere Höhe, da sie ansonsten ihren Zweck nicht erfüllen können. Aufgrund der Nähe zur Ortslage wird die Höhe auf 20 m beschränkt, auch in Kenntnis darüber, dass dann Silos, für die eine Höhe von 30 m nicht ungewöhnlich ist, auch nur bis 20 m Höhe errichtet werden können.

1.6.4 Geplante Erschließung und innere Aufteilung

Das Plangebiet wird von der „Hausener Straße“ aus erschlossen. Die Planung einer inneren Erschließung ist nicht erforderlich, da sich das Gebiet vollständig im Besitz des Projektentwicklers befindet.

1.6.5 Geplante Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im bestehenden Gewerbegebiet vorhanden. Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) muss nach den Vorgaben der Verbandsgemeindewerke an die vorhandenen Systeme angeschlossen werden. Hier sind dem Grunde nach zwei Alternativen möglich. Die kommunalen Betriebe könnten einen Kanalhausanschluss von dem bestehenden Schmutzwasserschacht in Richtung Kreisverkehr-Zubringer an der Grundstücksgrenze herstellen. Von der Grundstücksgrenze aus könnte eine private Leitung bis zu den neuen zu entwässernden Gebäuden bauseits hergestellt werden. Alternativ könnte die Anbindung über die bestehende Abwasserbeseitigung in Richtung Hausener Straße erfolgen. Inwiefern das notwendige Gefälle bis dorthin gegeben ist oder eine private Hebeanlage erforderlich wird, wäre im Planvollzug zu prüfen. Welche Alternative gewählt wird, wirkt sich nicht auf die Planung aus, von Bedeutung ist für den Bebauungsplan nur, dass die Erschließung mit Schmutzwasser möglich ist.

Das Niederschlagswasser soll in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes geleitet werden. Eine qualifizierte Entwässerungsplanung, die mit den kommunalen Betrieben und der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt wird, wird für den Planvollzug erstellt. Ein Bodengutachten mit Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ebenfalls im Planvollzug zu erstellen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Analgen zur Niederschlagswasserversickerung.

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

Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über zwei Alternativen erfolgen. Entweder wird ein zusätzlicher Hausanschluss mit Schieberkreuz in das Grundstück gelegt, wobei diese Leitung nur im Brandfall geöffnet wird. Ab dem Hausanschluss müsste über einen Übergabeschacht eine private Leitung in den nördlichen Teil des Grundstücks verlegt werden. Alternativ könnte ein Löschwasserteich angelegt werden. Aus dem Trinkwassernetz ist eine Löschwasserversorgung von 69 m³/h über mindestens zwei Stunden gegeben.

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Gashaushanschluss. Da es sich lediglich um einen Hausanschluss handelt, ist es nicht erforderlich diesen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt bzw. über ein Leitungsrecht zu sichern.

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

1.6.6 Abschnittsweise Erschließung

Nach derzeitigem Planungsstand ist keine weitere öffentliche innere Erschließung erforderlich. Die Bebauung mit Hochbauten soll in zwei Abschnitten erfolgen.

1.6.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster ist bewusst großzügig gehalten. Die Baugrenzen halten 3 m zu den Flächen mit Pflanzgeboten, sowie zum Außenbereich ein.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Fläche ist sichergestellt, dass künftige Bauherren auch die Grundflächenzahl von 0,8 ausschöpfen können und genügend Spielraum verbleibt, um Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren.

1.6.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbetreibenden zu optimieren, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, Garagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze sind jedoch nicht in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zulässig und Garagen und oberirdische Nebenanlagen zusätzlich nicht in der Bauverbotszone.

1.6.9 Gestaltung

Da im Gewerbegebiet Baukörper verschiedenster Nutzung mit unterschiedlichen Anforderungen errichtet werden können, werden alle Dachformen zugelassen.

Um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, auf ihre Leistung aufmerksam zu machen, sind Werbeanlagen gemäß § 52 der LBauO RLP im Plangebiet zulässig. Die Gestaltung der Werbeanlagen wird dabei nur in den Grundzügen reglementiert.

Diese Festsetzungen liegen bei dem Minimum, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

1.6.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bauen auf den Vorschlägen des Umweltberichtes auf. Einzelne landespflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange (z.B. die Empfehlungen für Gehölzpflanzungen oder die Begrünung von Garagen-Flachdächern) angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

1.6.11 Hinweise

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

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe (m²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	22.414	100,00
Gewerbegebiet	20.300	90,57
Regenrückhaltung	481	2,15
Grünfläche	1.633	7,29

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da das Plangebiet im Eigentum des Projektentwicklers steht.

Die innere Erschließung geht zu Lasten des Eigentümers bzw. Projektentwicklers.

1.7.3 Kostenschätzung

Die Kosten für die Planung und innere Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen werden von dem Eigentümer bzw. Projektentwicklers getragen bzw. erstattet. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Ortsgemeinde geregelt.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

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

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

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

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

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

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

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

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

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

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

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von der landespflegerischen Zielvorstellung einer vollständigen Eingriffsvermeidung abgewichen wird. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

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

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

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

Am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde Kottenheim wurden vor ca. 13 Jahren Betriebsgebäude genehmigt errichtet. Die Ortsgemeinde Kottenheim hat am 11.12.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Auf der Wolfskaul“ aufzustellen.

Im Jahr 2000 wurde der angrenzende Bebauungsplan „Wolfskaul“ aufgestellt. Grund für die Planaufstellung ist das Interesse der Flächeneigentümer, das bereits schon gewerblich vorgeprägte Gebiet so zu entwickeln, dass auch anderen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden kann. Insbesondere beabsichtigt die im Plangebiet bereits ansässige Firma eine Erweiterung. Die Erweiterung ist nur in einem bauplanungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet möglich. Mit der Planung werden daher örtliche Gewerbetreibende im Ort gehalten und der Standort sowie die Arbeitsplätze gesichert bzw. durch die Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit Arbeitsplätze geschaffen. Daher liegt die Planung im öffentlichen Interesse.

Konkret geplant ist der Neubau einer Halle in zwei Bauabschnitten im nördlichen Bereich des vorgesehenen Geltungsbereichs.

Es soll vorwiegend ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Zudem sollen Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und Grünflächen ausgewiesen werden.

Das Planungsgebiet betrifft eine Fläche von etwa 2,24 ha Umfang.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

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

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

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

- Bebauungsplan „Wolfskaul“ der Ortsgemeinde Kottenheim einschl. Landespflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Online-Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal-umwelt.rlp.de)
- Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>)
- Online- Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Mayen-Koblenz (2020)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel
- Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen (Grünlandkartierung) im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Auf der Wolfskaul" der Ortsgemeinde Kottenheim. Bearbeitung: Land-

schaftsarchitekt Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm; örtliche Kartierung: Diplom-Biologin Sabine Graumann-Schlicht. Stand: Mai 2026

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf der Wolfskaul“ in Kottenheim. Bearbeitung: Dr. Felix Stark. Stand: Januar 2026
- Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren „Auf der Wolfskaul“ in Kottenheim. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies. Stand: 09.10.2025

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

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

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Durchführung einer Vegetationsaufnahme bei dem Grünland im Plangebiet, Durchführung faunistischer Untersuchungen und Erstellung einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	(ja)	Prognose über die Natura 2000-Verträglichkeit im Rahmen des Umweltberichts; es werden keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

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

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: • Ausweisung von Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft • Vorgaben für die innere Durchgrünung des Gewerbegebiets • Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen eines Beitrags zum Artenschutz • Berücksichtigung von Vorgaben zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände • Zuordnung einer Teilfläche aus einem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
	Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG	• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung	• Durchführung einer Vegetationsaufnahme bei dem Grünland im Plangebiet • Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht tangiert.
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.	• Prognose über die Natura 2000-Verträglichkeit im Rahmen des Umweltberichts • Beeinträchtigungen des etwa 1 km entfernten Vogelschutzgebiets bzw. des sich damit teilweise überlagernden FFH-Gebiets werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht prognostiziert.
	Fachplanerische Grundlagen: • Flächennutzungsplanung Verbandsgemeinde Vordereifel	• Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel stellt den in Rede stehenden Bereich als gewerbliche Baufläche dar.	• Die vorliegende Bauleitplanung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz (2020)	- Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds - Darstellung „Ackerfläche“ (biotoptypenverträgliche Nutzung) im nördlichen Teil des unmittelbaren Plangebiets - Unmittelbar nördlich des Plangebiets wird in der Zielekarte der VBS die „Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittleren Standorten/ /Nass-u. Feuchtwiesen/Strauchbeständen/ Bächen und Bachuferwäldern“ dargestellt.	Realisierung der Zielvorstellungen innerhalb des Plangebiets bei Beibehaltung der Planungsabsicht nicht möglich
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können - Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: - Ausweisung von Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Zuordnung einer Teilfläche aus einem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Gewässer sind als Bestandteile des Naturhalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. - Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser - Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: - Hinweise zur Verwendung versickerfähiger Beläge für Stellplätze, Zuwegungen usw. - Ausweisung von Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas - Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))	- Berücksichtigung in Verbindung mit Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets sowie durch Ausweisung von Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens - Hinweise für die Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsräuschesituation

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: - Berücksichtigung in Verbindung mit Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets sowie durch Ausweisung von Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Eingrünung der Grundstücksgrenzen im Norden und Nordosten - Zuordnung einer Teilfläche aus einem Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen - Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG	- Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ - Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens - Hinweise für die Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsräuschkategorie
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)	Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern, außerdem deren wissenschaftliche Erforschung und das Einbeziehen der Ergebnisse dieser Forschung in die öffentliche Bildung und Erziehung.	Aufnahme eines Hinweises zur rechtzeitigen Abstimmung des Beginns der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie

2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 weist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Eine angemessene Fortentwicklung wird sinnvollerweise immer über vorhandene Orts- und Siedlungsränder stattfinden. Neben der Einbeziehung bebauungsnahe Freiflächen gilt es insbesondere die vorhandene Infrastruktur sinnvoll zu nutzen und vorhandene Siedlungsansätze zu ergänzen. Eine wirtschaftliche Verknüpfung des Gebietes mit vorhandenen Erschließungsansätzen ist gegeben.

Unter Beachtung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Aspekte ist eine verträgliche Baugebietsausweisung und Entwicklung möglich. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist angemessen. Eine tiefergehende Alternativenprüfung erübrigt sich daher.

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich südöstlich der zentralen Ortslage von Kottenheim und umfasst eine Fläche von rund 2,24 ha.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Flächen („Rolf-Franzen-Businesspark“). Zudem werden im nördlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen tangiert.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Süden durch die Hausener Straße begrenzt, welche von der Kreisstraße 93 abzweigt und in Richtung der zentralen Ortslage verläuft.

An der Hausener Straße befindet sich westlich des Plangebiets Bebauung mit Mischgebietscharakter.

Östlich des Geltungsbereichs liegen eine Tankstelle und ein befestigter Stellplatz, welche sich bereits im Geltungsbereich für das Gewerbegebiet „Wolfskaul“ befinden. Dieses Gewerbegebiet setzt sich nach Osten - jenseits der Kreisstraße 93 - fort.

Zudem befindet sich ein brachliegender Geländestreifen östlich des Plangebiets. Teilweise grenzt die Kreisstraße 93 nach Osten an den räumlichen Geltungsbereich an.

Südlich der Hausener Straße befindet sich gegenüber dem Plangebiet der örtliche Friedhof.

Nach Nordwesten schließt eine private Gartenfläche an das Plangebiet an. Im Übrigen ist das planungsrelevante Gelände von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Topografisch gesehen befindet sich das Gebiet in Oberhanglage auf einem nach Norden hin – in Richtung des Krufterbachs – leicht abfallendem Gelände.

Innerhalb des Betriebsgeländes wurde die natürliche Geländegestalt bereits verändert bzw. angeglichen. Im Nordosten wurde das Gelände im Bereich einer geschotterten Platzfläche angeschüttet.

Die Geländehöhe beträgt im Plangebiet zwischen rund 190 m und 198 m ü.NN.

Das Gebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Pellenzsenke“.

Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet mit dem vorgesehenen Erweiterungsbereich von Nordosten (K 93)



Abbildung 10: Blick in Richtung des Gewerbegebiets von der Hausener Straße



Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurden bereits nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt. Zuletzt wurde im Jahr 2009 die Erweiterung eines Bürogebäudes genehmigt und realisiert. Der nordöstliche Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs ist derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können derzeit im Plangebiet und in dessen näheren Umfeld differenziert werden:

- *Gewerbe- und Industriefläche (SC0):*

Große Teile des Plangebiets werden vom „Rolf-Franzen-Businesspark“ eingenommen. Dort befinden sich die Betriebsflächen eines metallverarbeitenden Betriebs, zudem Büro- und Geschäftsräume diverser sonstiger Betriebe. Südwestlich der Hausener Straße liegt eine weitere Werkshalle des metallverarbeitenden Betriebs.

Das gewerblich genutzte, mit einer Zaunanlage eingefriedete Areal weist folgende Einzelstrukturen auf:

- Gebäude (HN1):

Auf dem Betriebsgelände befinden sich neben Büro-/Sozialgebäuden drei Betriebshallen.

Die Grundflächen der Hallen liegen zwischen etwa 480 m² bis 780 m², die der ein- bis zweigeschossigen Büro-/ Sozialgebäude zwischen etwa 350 m² und ca. 580 m².

Die Gebäude weisen glatte Fassaden auf; die Außenflächen der Hallen bestehen aus Bimsbeton-Wandelementen. Dachüberstände fehlen. Auf den Flachdachflächen sind Photovoltaik-Module installiert.

Abbildung 11: Betriebshallen und Büro-/Sozialgebäude



- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1):

Ein-/Ausfahrtsflächen, Hof-, Rangier- und Wegeflächen nehmen einen großen Flächenanteil innerhalb des Geländes ein und sind vorwiegend bituminös bzw. mit Betonvollsteinpflaster versiegelt.

Abbildung 12: versiegelte Hofflächen



- Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2):
Im Nordosten des Betriebsgeländes befindet sich eine geschotterte Platzfläche. Diese weist in den Randbereichen eine teils lückenhafte Trittpflanzen-/Ruderalvegetation auf.

Abbildung 13: geschotterte Platzfläche



- Parkplatz (HV3):
Kfz-Stellplatzflächen für Mitarbeiter und Besucher sind mittels Betonvollsteinpflaster befestigt.

Abbildung 14: Stellplätze (links im Bild: Baumhecke auf westlich angrenzendem Grundstück)



- Strukturreiche Grünanlage (HM3a):
Zwischen einem Verwaltungsgebäude und der Hausener Straße wurde eine etwa 1.500 m² große Grünanlage angelegt.
Typische Elemente der intensiv gepflegten Anlage sind neben mehrschnittigen Rasenflächen Formgehölze (vorwiegend Koniferen), Ziersträucher und -gräser sowie einzelne Laubbäume im mittleren Bestandsalter (u.a. eine Eiche mit ca. 35 cm Stammdurchmesser).
Als Abgrenzung gegenüber der Hausener Straße wurde ein Gehölzstreifen aus Ziersträu-

chern und Laubbäumen (vorwiegend Kirschen) angelegt, wobei die Kirschen Stammdurchmesser von ca. 40 cm aufweisen.

Durch die Grünfläche verlaufen gepflasterte Fußwege, zudem wurden Sitzplätze mit Ruhebänken und eine Boulebahn angelegt.

Abbildung 15: Grünanlage nahe der Hausener Straße



- Pflanzbeete (HM5):

Stellplatzflächen sind teilweise durch schmale Pflanzbeete gegliedert, zudem befinden sich im Umfeld der Verwaltungsgebäude Pflanzbeete.

Diese sind mit geschnittenen Ziersträuchern und bodendeckenden Kleingehölzen, vereinzelt auch mit Einzelbäumen geringen Baumalters, bepflanzt.

- Baumhecke (BD6):

Im südöstlichen Randbereich des Betriebsgeländes befindet sich eine L-förmige, einreihige Baumhecke (ca. 45 lfm). Diese ist aus Laubbäumen im mittleren Bestandsalter (Entwicklungsstand: geringes Baumholz und Stangenholz) und Sträuchern aufgebaut.

Typische Arten sind Spitzahorn, Hainbuche, Espe, Schwarzdorn, Flieder.

Abbildung 16: Baumhecke



- Ruderaler trockener (frischer) Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur (KB1):

Auf den Böschungsbereichen des geschotterten Lagerplatzes am nördlichen Rand des Betriebsgeländes sowie in den Randbereichen dieses Lagerplatzes hat sich eine Vegetation aus ruderalen, ausdauernden Hochstauden gut nährstoffversorgter Standorte entwickelt. Es dominieren nitrophile Arten der Brennessel-Dominanzgesellschaft und der Kompasslatichgesellschaft,

Partiell ist eine ansetzende bis fortgeschrittene Verbuschung (v.a. Bromberen, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder) zu verzeichnen.

Abbildung 17: Ruderalvegetation auf Böschungsbereich

- Gebüsch mittlerer Standorte (BB9):

Im Bereich der Zaunanlage hinter der Lackierhalle hat sich ein kleines Gebüsch entwickelt. Es dominieren Heckenrose, Brombeere, Schwarzer Holunder, Salweide und Kirsche. Zudem stocken dort drei Zierpflaumen im mäßigen Entwicklungsalter.

Abbildung 18: Gebüsch

- Rückhaltebecken (FS0):

Im südöstlichen Randbereich des Betriebsgeländes befindet sich eine kleine Rückhalte-/Versickerfläche, welche mit Grobschotter ausgekleidet ist.

- Fettwiese (EA1):

Eine ehemals ackerbaulich genutzte Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebiets (Erweiterungsgebiet) wurde eingesät und stellt sich als Wiesenfläche dar.

Im Hinblick auf eine mögliche Einstufung des Grünlands als Biotop nach § 15 LNatSchG wurde eine Vegetationsaufnahme nach der Methodik von Braun-Blanquet durch eine Biologin durchgeführt.

Pflanzensoziologisch entspricht das Grünland einer obergrasreichen Glatthaferwiese.

Die Anzahl an Charakterarten der „mageren Flachland-Mähwiesen“ liegt bei 4 Arten bzw. 3 Arten (+ 2 Arten, welche nur bei einer Erhaltungszustandsbewertung zu berücksichtigen wären).

Allerdings liegt der Kräuteranteil in den Aufnahmeflächen nur bei unter 10 % bzw. unter 5 %. Obwohl einige krautige Arten vorhanden sind, weisen diese lediglich eine geringe Deckung auf.

Somit besteht kein Biotoppauschalschutz, da der Kräuteranteil (ohne Störzeiger) unter 20 % liegt.

Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen sind als Anlage beigefügt

Abbildung 19: Wiese (ehemals Acker) im nördlichen Bereich des Plangebiets



- Lössacker, lockerer Lehacker (HA5):

Im Nordosten des Plangebiets (Erweiterungsgebiet) befindet sich eine rund 2.500 m² große Ackerfläche. Weitere Ackerflächen befinden sich im Anschluss an das Plangebiet.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Düngemittel- und Pestizideinsatz, Bodenbearbeitung) weisen die Ackerflächen eine verarmte Ackerbegleitflora aus Arten der einjährigen Ackerwildkrautgesellschaften auf.

Abbildung 20: Ackerfläche im nördlichen Teil des Plangebiets



- Trockene (frische) Hochstaudenflur, flächenhaft (LB2)/ Einzelsträucher (BB2):

Zwischen dem Betriebsgelände und der Kreisstraße 93 befindet sich ein brachliegender Geländestreifen.

Dieser weist geschlossene Gras-/Hochstaudenfluren und einen Besatz aus Einzelgehölzen (Salweiden, Hundsrosen) auf.

Die straßennahen Bereiche werden periodisch gemulcht.

Abbildung 21: brachliegender Streifen zwischen Betriebsgelände und K 93



- **Garten (HJ0):**
Nach Nordwesten schließt an das Betriebsgelände eine etwa 2.000 m² große private Gartenfläche an.
Das streifenförmige Gelände weist einen Baumbesatz aus Obst- und Laubbäumen sowie Koniferen auf und ist teilweise von Heckenstrukturen (Baum- und Strauchhecken) eingefasst.
Das Areal wird zur Hobby-Tierhaltung genutzt. Es befinden sich einzelne Hütten/Unterstände aus Holz innerhalb des Geländes.
- **Tankstelle (SC15):**
Unmittelbar südöstlich des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle an der Hausener Straße. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt bzw. überbaut.
- **Friedhof mit altem Baumbestand (HR1):**
Südlich der Hausener Straße befindet sich der Friedhof der Ortsgemeinde Kottenheim. Charakteristisch für das über 1,1 ha große Gelände ist ein parkartiger Charakter mit altem Baumbestand.
- **Baumreihe (BF1):**
Zwischen dem Friedhof und der Hausener Straße verläuft eine Baumreihe aus alten Linden. Zudem wurde entlang der Kreisstraße 93 eine Baumreihe aus Eschen angepflanzt.
- **Gemeindestraße (VA3):**
Der räumliche Geltungsbereich wird im Süden durch die Hausener Straße begrenzt, welche die zentrale Ortslage mit der Kreisstraße 93 verbindet.
- **Bundes-, Landes-, Kreisstraße (VA2):**
Teilweise grenzt die Kreisstraße 93 nach Osten an den räumlichen Geltungsbereich an.

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die HpnV im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald.

Tierwelt

Im Frühjahr/ Sommer 2022 wurden durch einen Biologen örtliche Erhebungen zu den Artengruppen Vogelfauna, Fledermausfauna und Reptilien durchgeführt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorhandenen Vegetationsstrukturen und Gebäude potenziell für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln geeignet sind.

Die im Nordwesten und Nordosten an das vorhandene gewerbliche genutzte Gelände angrenzende Ruderalvegetation und das unmittelbare Umfeld werden dabei als potenzielles Bruthabitat für *Sumpfrohrsänger* bzw. Teil eines Brut- und Nahrungshabitats für *Dorngrasmücke* und *Goldammer* eingeordnet. Diese Bereiche sind für eine Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen.

Es gab auch Hinweise auf brütende *Haussperlinge* an einer Halle im Nordwesten des Betriebsgeländes. Die entsprechenden Bereiche sind aber nicht für eine Änderung vorgesehen.

Der *Bluthänfling* (Art der Vorwarnliste) wurde als potenzieller Brutvogel im Bereich der Grünanlage im Süden des Plangebiets erfasst.

Im Übrigen handelt es sich bei den erfassten Brutvögeln um weit verbreitete, ungefährdete Arten ohne spezifische Lebensraumansprüche.

Feldlerche und *Wachtel* als (gefährdete) Offenlandvogelarten wurden erst im weiteren Umfeld des Plangebiets festgestellt.

Innerhalb der Artengruppe Fledermäuse gelang der Nachweis von fünf Arten:

Von der *Zwergfledermaus* wurden bis zu zwei, von *Wasserfledermaus*, *Großem Abendsegler*, *Großem Mausohr* und *Braunem Langohr* jeweils ein Individuum festgestellt. Die Arten nutzen das Gebiet bzw. das Umfeld als Jagdhabitat oder für Transferflüge. Die *Zwergfledermaus* war die einzige vorgefundene Art, bei der aufgrund der häufigen Beobachtung und aufgrund dessen, dass es sich um eine überwiegend gebäudebewohnende Art handelt, von einem Quartier im Umfeld ausgegangen wird.

Bei den anderen beobachteten Arten handelt es sich überwiegend um Transferflüge. Ein Quartier im Ort oder am Ortsrand ist ebenso vorstellbar wie ein weiter entferntes Quartier.

Die *Zwergfledermaus* wurde bei der Jagd in dem Geländestreifen zwischen Betriebsgelände und Kreisstraße sowie im Bereich von Gebüschstrukturen registriert. *Wasserfledermaus*, *Großes Mausohr* und *Braunes Langohr* wurde nur je einmal aufgenommen, so dass die Vermutung eines Transferfluges nahe liegt.

Der *Große Abendsegler* wurde kurz hintereinander und nur wenige Male sowie aus größerer Entfernung aufgenommen. Entsprechend liegt vermutlich die temporäre Nutzung als Jagdhabitat in größerer Höhe vor.

Sämtliche in Rheinland-Pfalz vorkommenden Fledermausarten gelten alle als streng geschützt.

Das Plangebiet wurde auch im Hinblick auf Reptilien untersucht. Von besonderem Interesse war dabei die nordöstliche Lagerfläche innerhalb der Umzäunung. Zwar gibt es hier Bereiche, die für Reptilien potenziell geeignet erscheinen, allerdings ist der Boden überwiegend verdichtet. Während drei Begehungen wurden trotz geeigneter Witterungsbedingungen keine Reptilien gesehen und auch keine entsprechenden Spuren gefunden (Häutungsreste, Totfunde etc.).

Zusätzlich zu den aufgeführten Arten ergaben die Untersuchungen keine weiteren Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten innerhalb anderer Artengruppen.

Innerhalb des Plangebiets kommen keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten vor.

Eine ausführlichere Erläuterung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen erfolgt im Rahmen der artenschutzrechtlichen Stellungnahme.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz werden durch die Planung nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld.

Das **Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“** mit der Gebietsnummer VSG-5609-401 beginnt etwa 1 km südwestlich des Plangebiets. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Vogelschutzgebiets im Bereich eines Abbaugeländes bei Mayen. Eine weitere Teilfläche befindet sich im Bereich eines Abbaugeländes östlich von Ettringen.

Charakteristisch für das insgesamt etwa 2.067 ha große, vulkanisch geprägte Schutzgebiet ist eine Vielzahl von Steinbrüchen (zumeist Bimsentnahme). Die dabei entstehenden Steilwände sind wichtige Strukturelemente zur Horstanlage für den Uhu.

Die Schutzwürdigkeit des Vogelschutzgebiets ist darin begründet, dass das Schutzgebiet die größte Uhu-Brutpopulation des Landes beherbergt; etwa ein Viertel des rheinland-pfälzischen Bestandes brütet im Gebiet.

Die Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet lauten: „*Erhaltung oder Wiederherstellung des strukturreichen Offen- und Halboffenlandes als Jagdhabitat sowie von Bruthabitaten (Brutwänden)*“.

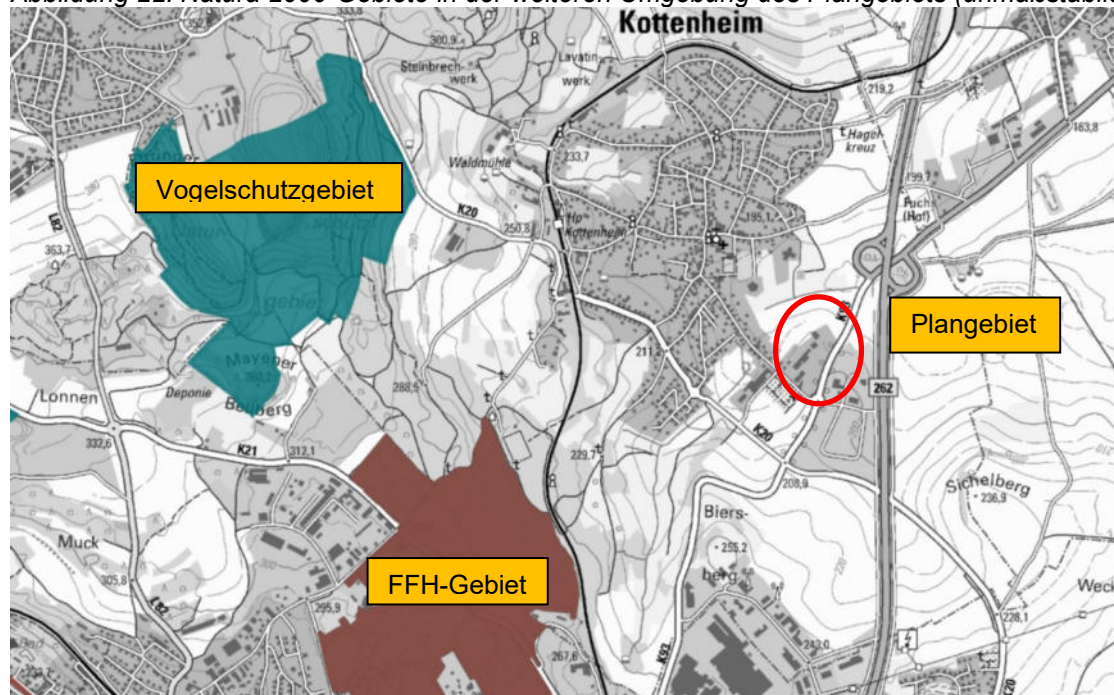
Das **FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“** (FFH-5609-301) überlagert sich mit einer Teilfläche des Vogelschutzgebiets und befindet sich ebenfalls etwa 1 km südwestlich des Plangebiets nahe Mayen.

Bei dem 153 ha großen Schutzgebiet handelt es sich um ein äußerst reich strukturiertes, stillgelegtes Basaltabbauergelände (teils Ausbildung von Trockenrasen und trockenwarmen Ruderalfluren unterschiedlicher Sukzessionsstadien) mit ausgedehnten Stollensystemen.

Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets ist darin begründet, dass es sich um einen Sammelplatz für zahlreiche bestandsgefährdete Fledermausarten mit mitteleuropäischer Bedeutung handelt.

Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet lauten: „*Erhaltung oder Wiederherstellung großer und ungestörter Fledermausquartiere*“.

Abbildung 22: Natura 2000-Gebiete in der weiteren Umgebung des Plangebiets (unmaßstäblich)



Planung vernetzter Biotopsysteme, Kreis Mayen-Koblenz:

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (Stand: 2020) trifft im nördlichen Teil des unmittelbaren Plangebiets die Darstellung „Ackerfläche“ (biotoptypenverträgliche Nutzung).

Unmittelbar nördlich des Plangebiets wird in der Zielekarte der VBS die „Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittleren Standorten/ /Nass-u. Feuchtwiesen/Strauchbeständen/ Bächen und Bachuferwäldern“ dargestellt.

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche**

Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Baumhecke, autochthone Arten, mittlere Ausprägung	BD6	15	hoch
	Gebüsch mittlerer Standorte, sonstiges Gebüsch frischer Standorte	BB9	13	hoch
	Fettwiese, Flachlandausbildung, mäßig artenarm <i>Abwertung wegen Neueinsaat auf ehemals ackerbaulich genutzter Fläche</i>	EA1	14 (=15-1)	hoch
	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	HA5	6	gering
	Strukturreiche Grünanlage	HM3a	12	mittel
	Pflanzbeete	HM5	6	gering
	Gebäude	HN1	0	sehr gering
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	HT1	0	sehr gering
	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke	HT2	3	sehr gering
	Parkplatz, versiegelt	HV3	0	sehr gering
	Trockener (frischer) Ruderalsaum bzw. linienförmige Hochstaudenflur, sonstige	KB1	8	gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

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

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

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

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

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

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

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Bei dem natürlich anstehenden Boden handelt es sich überwiegend um Braunerde aus lössarmem, grusführendem Sand (Holozän) über Laacher-See-Tephra (Alleröd).

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets steht Braunerde aus lössarmem, kiesführendem Sand (Hauptlage) über Laacher-See-Tephra (Alleröd) über tiefem lössreichem, kiesführendem Ton (Mittellage) über sehr tiefem Kiessand (Tertiär) an.

Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes wurde der natürliche Bodenaufbau jedoch fast vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt: Das Gelände ist weitestgehend überbaut bzw. versiegelt. In den versiegelten und überbauten Bereichen wurden die ökologischen Bodenfunktionen beseitigt.

Im Bereich der geschotterten Platzfläche im Norden des Betriebsgeländes wurden offenbar vor der Befestigung Fremdbodenmassen angeschüttet.

Offene Böden stehen innerhalb der Grünanlage vor dem Verwaltungsgebäude und in den kleinen Pflanzbeeten an. Bei diesen handelt es sich vermutlich um Aufschüttungsböden mit anthropogener Deckschicht aus überwiegend Feinboden.

Lediglich in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen am nördlichen Rand des Plangebiets stehen vermutlich noch weitgehend natürliche Böden an. Dort ergibt sich eine Vorbelastung durch die frühere ackerbauliche Nutzung.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz gab keine Hinweise auf eine Altablagerung im Plangebiet.

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

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

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

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

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

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

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

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs nicht vorhanden. Im südöstlichen Randbereich des Betriebsgeländes befindet sich eine kleine Rückhalte-/ Versickerfläche, welche mit Grobschotter ausgekleidet ist.

Auf dem Betriebsgelände befindet sich zudem eine Zisterne zur Speicherung von Niederschlagswasser, welche zur Freiflächenbewässerung genutzt wird.

Etwa 100 m nördlich des Plangebiets verläuft der `Krufterbach` (Gewässer III. Ordnung). Dieser wird abschnittsweise von einem Ufergehölzsaum begleitet.

Es sind keine Hinweise auf wasserführende Bodenzonen im Plangebiet erkennbar.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Hinsichtlich einer etwaigen Gefährdung durch Starkregen: siehe Schutzgut „Mensch, Gesundheit“.

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

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

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

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Kottenheim liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion gemäß Regionalem Raumordnungsplan 2017.

Laut LEP IV gehört ein etwa von Mayen im Westen bis über Neuwied hinausgehender Bereich zum klimaökologischen Ausgleichsraum (Karte 14 LEP), wobei für das Gemeindegebiet Kottenheim keine Luftaustauschbahn im Fachbeitrag zum LEP IV dargestellt ist.

Auf umliegende Siedlungsbereiche haben die weitgehend bereits überbauten und befestigten Flächen im Plangebiet in klimatischer Sicht keinen relevanten Einfluss. Die im nördlichen Teil tangierten Offenlandflächen stellen grundsätzlich Kaltluftentstehungsbereiche dar. Aufgrund nur geringer, nach Norden in Richtung des `Krufterbachs` gerichteter Geländeneigung kann entstehende Kaltluft nicht nach Kottenheim zufließen und somit auch keine klimatische Ausgleichsfunktion für die Ortslage übernehmen.

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der vorhandenen Betriebe des angrenzenden Gewerbegebietes und dem Straßenverkehr auf der Kreisstraße 93 sowie der Bundesstraße 262 umgeben.

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

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

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimate und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken/-speicher	sehr gering bzw. mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimate und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.5 Schutzgut Landschaft

2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Pellenzsenke“.

Bei diesem Landschaftsraum handelt sich um eine ca. 10 km lange und 6 km breite Senke am Nordrand des Maifeldes, das von den angrenzenden Landschaften der Laacher Kuppen im Nordosten und den Pellenzvulkanen im Südosten deutlich überragt wird. Große Teile des Landschaftsraums sind mit Lava und Bims überdeckt.

Das Landschaftsbild in der Pellenzsenke wird durch eine offene Agrarlandschaft bestimmt, in der Elemente der historischen Kulturlandschaft nur noch in Form kleiner Restbestände erhalten sind. Kottenheim befindet sich im Bereich eines mehr oder weniger zusammenhängenden Siedlungsbands, welches durch Siedlungserweiterungen und größere Industrie- und Gewerbeflächen entstanden ist.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Kottenheim, zwischen zentraler Ortslage und dem Gewerbegebiet „Wolfskaul“.

Kennzeichnend für den überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets sind gewerblich genutzte Flächen des „Rolf-Franzen-Businessparks“, welche großteils versiegelt bzw. mit Hallen und Bürogebäuden bebaut sind.

Eine Grünanlage mit Baumbestand befindet sich im vorderen, straßenzugewandten Bereich des Betriebsgeländes. Diese bewirkt eine gewisse Eingrünung des Areals gegenüber der Hausener Straße, welche eine der Eingangsstraßen der Ortschaft darstellt.

Im Übrigen finden sich Grünstrukturen nur zerstreut und relativ kleinflächig in Form von Pflanzenbeeten mit Kleingehölzen und einer kleinen Baumhecke innerhalb des Geländes.

Im nördlichen Randbereich hat der vorgesehene Geltungsbereich Anteil an einem landwirtschaftlich genutzten Offenlandkomplex mit Grünland- und Ackerflächen zwischen dem Siedlungsgebiet und der K 93 bzw. der B 262.

Landschaftsbildprägend ist ein Ufergehölzsaum aus großkronigen Weiden entlang des Krufterbachs (etwa 100 m nördlich des Plangebiets), welcher in der Talsohle diese Offenlandflächen quert (siehe Abb. 24).

Relevant für die örtliche Wahrnehmung im Umfeld sind eine Baumreihe aus alten Linden an der Hausener Straße und das Friedhofsgelände mit altem Baumbestand südlich der Hausener Straße.

Entlang der Kreisstraße 93 (östlich des Plangebiets) verläuft eine Allee aus Laubbäumen im mäßigen Bestandsalter. Diese trägt zur Eingrünung des Geländes in Richtung Osten bei.

Durch die vorhandene gewerbliche Bebauung mit hallenartigen, großvolumigen Baukörpern innerhalb des Plangebiets, die noch voluminöseren Industriehallen und die Tankstelle mit Lkw-Stellplatz in dessen Umfeld sowie durch die umliegenden, teils stark befahrenen Verkehrsflächen erfährt der Teillandschaftsraum eine anthropogene Prägung. Die Verkehrsanlagen bewirken neben den visuellen und akustischen Störungen eine Zerschneidung des Teillandschaftsraums.

Was die Sichtbarkeit des Plangebiets von der anschließenden freien Landschaft betrifft, ergibt sich nach Nordwesten eine gewisse visuelle Abschirmung durch eine vorgelagerte Gartenfläche mit Baumbestand sowie durch vorgelagerte Bebauung.

Für Betrachter in der nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden freien Landschaft ist das Areal dagegen einsehbar (siehe Abb. 22). Dies betrifft auch das vorgesehene Erweiterungsgebiet, in dessen Bereich eine Halle neu errichtet werden soll.

Im Übrigen ist das Plangebiet von vorhandener Bebauung, Verkehrsanlagen bzw. Friedhofsgelände umgeben.

Positiv auf die örtliche Wahrnehmung wirkt sich aus, dass von den Freiflächen des Plangebiets Sichtbeziehungen zu den bewaldeten Vulkankuppen im Landschaftsraum 'Ettringer Vulkankuppen' bestehen.

Abbildung 23: Blick in Richtung des Plangebiets mit dem vorgesehenen Erweiterungsbereich von Nordosten (K 93)



Abbildung 24: Blick in Richtung des Betriebsgeländes von der K 93 in Richtung Nordwesten



*Abbildung 25: Blick vom nördlichen Rand des Plangebiets auf die Talsohle des Krufterbachs mit Ufergehölzsaum;
im Bildhintergrund: bewaldete Vulkankuppen im Bereich der 'Ettringer Vulkankuppen'*



Kottenheim liegt gemäß LEP IV innerhalb des landesweit bedeutsamen Raums für Erholung und Landschaftserlebnis „Laacher See“: Landschaft mit bundesweit einzigartiger vulkanischer Prägung, historische Kulturlandschaft und Naherholungsschwerpunkt“.

Bei der folgenden Bewertung wird die Kulissenwirkung des räumlichen Umfelds mit betrachtet.

2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sehr hoch (5): Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

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

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

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

2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch

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

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

Emissionen/ Immissionen

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der vorhandenen Betriebe des angrenzenden Gewerbegebietes und dem Straßenverkehr auf der Kreisstraße 93 sowie der Bundesstraße 262 umgeben.

In Zusammenhang mit den einwirkenden Verkehrsgerschimmissionen wurde ein schaltechnisches Gutachten erstellt. Diesem können weitere Aussagen entnommen werden.

Gefährdung durch Sturzfluten

Laut der Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet bis auf die Bereiche, wo sich aufgrund der schon vorhandenen Bebauung Wasser sammeln kann, nicht in besonderem Maße gefährdet. Lediglich Randbereiche im Nordosten könnten bei außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignissen gefährdet sein.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Kottenheim liegt in einem „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ laut Regionalem Raumordnungsplan 2017.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein für die Öffentlichkeit nicht zugängliches gewerblich genutztes Gelände sowie um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, besteht keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungs-/ Freizeitnutzung.

In der näheren Umgebung befinden sich auch keine ausgewiesenen Wanderwege oder sonstigen erholungsrelevanten Einrichtungen. Die Wahrnehmung der Landschaft im Gebiet ist aufgrund der umliegenden Verkehrsanlagen und gewerblichen Bauflächen deutlich vorbelastet.

Land- und Forstwirtschaft

Die nordöstlichen Bereiche des Plangebiets (Erweiterungsgebiet) werden landwirtschaftlich genutzt. Die tangierten Böden weisen ein mittleres Ertragspotenzial auf.

Rohstoffe

Die Ortslage Kottenheim liegt gemäß LEP IV in einem landesweit bedeutsamen Bereich der Rohstoffsicherung mit bedeutenden standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe.

2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch

Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	gering	mittel
• Wohnbereiche/ Siedlungen, besondere Funktionen der Siedlungen	-	-
• Ungestörtheit von Immissionen	gering	im Gewerbegebiet gering
• Forst- und Landwirtschaft, Rohstoffversorgung	hoch	hoch

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, teilte im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens mit, dass im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld bislang keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vorliegen. Allerdings wird der Planungsbereich aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung sind hinsichtlich des Umweltzustands keine relevanten Änderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.

Die bioökologische Funktion der Gehölze in den Freiflächen des Betriebsgeländes wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird überwiegend „Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung“ (GRZ: 0,8) festsetzen. Darüber hinaus sollen „private Grünflächen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ausgewiesen werden.

Die im vorgesehenen Geltungsbereich vorhandenen baulichen Anlagen wurden bereits nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des gewerblich genutzten Geländes in Richtung Nordosten.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der vorgesehenen Betriebsflächenerweiterung, welche nach Nordosten an die vorhandenen baulichen Anlagen anschließt, die dortigen bislang unbebauten Flächen beansprucht werden. Konkret geplant sind der Neubau einer Industriehalle in zwei Bauabschnitten und die Herstellung befestigter Hof-/Stellplatzflächen. Durch die Überbauung und Versiegelung gehen die ökologischen Bodenfunktionen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren.

Das Landschaftsbild wird im Zuge der Erweiterung der gewerblichen Flächen zusätzlich beeinträchtigt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Zuge der konkret geplanten Erweiterung des gewerblich genutzten Geländes nach Nordosten werden Ackerland, eine Wiesenfläche (ehemals Acker) und Ruderalfluren beansprucht, großteils ist eine bereits geschotterte Platzfläche (letzter rechtmäßiger Zustand: Acker) betroffen.

In den Randbereichen des Erweiterungsgebiets im Übergang zur nördlich anschließenden freien Landschaft sowie zur Kreisstraße sollen Gehölz- und Saumstrukturen neu angelegt werden.

Eingriffsrelevant sind im Rahmen der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen bis zu:

- ~ 2.300 m² Ackerland
- ~ 2.420 m² Fettwiese
- ~ 1.200 m² Ruderalfluren, teils ansetzende Verbuschung
- ~ 2.680 m² geschotterte Platzfläche (ehemals Ackerland)

Pauschal geschützte Grünlandflächen (magere Flachland-Mähwiesen oder Magerweiden) sind nicht betroffen.

Eine Inanspruchnahme der sonstigen Vegetationsstrukturen innerhalb des bestehenden Firmengeländes, wie der Grünanlage zwischen dem Verwaltungsgebäude und der Hausener Straße, ist zumindest in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Da sich diese Grünfreiflächen aber im bauplanungsrechtlichen Innenbereich befinden, ist eine Inanspruchnahme bereits derzeitig zulässig. Gleichzeitig müssten Grünfreiflächen neu angelegt werden, um die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung des zukünftigen Bebauungsplans einzuhalten.

Von einer Inanspruchnahme betroffen wären potenziell bis zu:

- ~ 1.500 m² Grünanlage
- ~ 300 m² Pflanzenbeete
- ~ 280 m² Baumhecke
- ~ 50 m² Gebüsch
- ~ 110 m² Ruderalfluren

Mit der Beseitigung der Vegetationsstrukturen gehen die derzeitigen Habitatfunktionen verloren:

- Verlust eines potenziellen Bruthabitats des *Sumpfrohrsängers* sowie eines Teils eines Brut- und Nahrungshabitats von *Dorngrasmücke* und *Goldammer* durch Verlust von Ruderalvegetation / Verbuschung im Zuge der Ausweitung der gewerblichen Flächen
- etwaiger Verlust von (nicht essenziellen) Habitatstrukturen sonstiger vorkommender Brutvögel im Zuge von baulichen Nachverdichtungen im bestehenden gewerblich genutzten Areal
- tendenziell Zunahme von Störreizen durch Ausweitung des gewerblich genutzten Geländes

Die Reviere der nachgewiesenen (gefährdeten) Offenlandvogelarten *Feldlerche* und *Wachtel* befinden sich weit genug vom Plangebiet entfernt, um eine Beeinträchtigung bzw. Entwertung durch eine Kulissenwirkung von Baukörpern o.ä. ausschließen zu können.

➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotoppe“: hoch**

➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: mittel**

➔ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: mittel**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in den Kap. 4.5 und 4.6 verwiesen.

Boden

Bei Verwirklichung der Bauleitplanung werden sich nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodens ergeben:

- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung
- Einschränkung/ Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch (wasserdurchlässige) Befestigung von Flächen, Verdichtung, Bodenauf-/abtrag

Der Umfang der Flächenneuversiegelung aufgrund der Ausweitung der gewerblichen Bauflächen beträgt bis zu rund 5.200 m².

➔ ***Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: hoch***

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 4.6 verwiesen.

Wasser

Im Zusammenhang mit der Neuversiegelung geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Da das anfallende unbelastete Niederschlagswassers in Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebiets rückgehalten und versickert werden soll, bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten.

Wasserschutzgebiete und/oder Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

➔ ***Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: mittel***

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 4.6 verwiesen.

Klima/ Luft

Auf umliegende Siedlungsbereiche haben die weitgehend bereits überbauten und befestigten Flächen im Plangebiet in klimatischer Sicht keinen relevanten Einfluss. Die im nördlichen Teil tangierten Offenlandflächen stellen grundsätzlich Kaltluftentstehungsbereiche dar. Aufgrund nur geringer, nach Norden in Richtung des `Krufterbachs` gerichteter Geländeneigung kann entstehende Kaltluft nicht nach Kottenheim zufließen und somit auch keine klimatische Ausgleichsfunktion für die Ortslage übernehmen.

Durch die erforderliche Inanspruchnahme von Vegetationsflächen im Erweiterungsgebiet werden die kleinklimatischen Gunstwirkungen beansprucht, durch die zusätzliche Versiegelung im erweiterten Betriebsgelände kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration. Diese nachteiligen Auswirkungen werden allerdings nur unmittelbar vor Ort wirksam sein und sich nicht nachteilig auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken.

Im Zusammenhang mit der Ausweitung der gewerblichen Bauflächen wird sich zukünftig eine gewisse Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich des Ausstoßes klimaschädlicher Gase ergeben.

➔ ***Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/ Luft“: gering***

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 4.6 verwiesen.

Landschaftsbild

Durch die Inanspruchnahme von Wiesen- und Brachflächen im Anschluss an das vorhandene gewerblich genutzte Gelände sowie die Errichtung einer großvolumigen Halle mit einer zulässigen Höhe von 12,5 m und die Anlage befestigter Hof-/ Lagerflächen wird das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt. Aufgrund der Geländeneigung wird auch eine Veränderung der vorhandenen Geländetopografie durch Aufschüttung erforderlich.

Die anthropogene Präsenz in dem Teillandschaftsraum verstärkt sich. Ein Teil der Kulturlandschaft wird durch die Ausweitung der gewerblichen Bauflächen beansprucht.

Gehölzstrukturen sind nicht betroffen.

Eine deutliche Vorbelastung ergibt sich durch die vorhandenen Baukörper im „Rolf-Franzen-Businesspark“ sowie durch die anschließenden Verkehrsflächen.

Was die Sichtbarkeit des vorgesehenen Erweiterungsgebiets von der anschließenden freien Landschaft betrifft, ist das Areal für Betrachter in der nördlich angrenzenden freien Landschaft einsehbar (siehe Abb. 22)

Durch eine funktionsgerechte Siedlungsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft und eine angemessene innere Durchgrünung kann voraussichtlich zumindest nach einigen Jahren eine landschaftsgemäße Einbindung der erweiterten Gewerbeflächen, wenn auch mit gewissen Einschränkungen, erzielt werden. Eine vollständige visuelle Abschirmung des Baukörpers wird aufgrund der Dimensionierung voraussichtlich nicht möglich sein.

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

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 4.6 verwiesen.

Mensch und Gesundheit

Belastungen durch Geräusche

Aufgrund der in das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen von der B 262 und der K 93 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Wie die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Immissionsprognose zeigen, wird der zulässige Tag- und Nacht-Orientierungswert eines Gewerbegebiets ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im östlichen Bereich des Plangebiets bis zu einem Abstand von 45 m tags bzw. 80 m nachts (ab Plangebietsgrenze) überschritten. Im restlichen Gebiet werden die Orientierungswerte eingehalten.

In dem schalltechnischen Gutachten werden Lösungen zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschesituation detailliert beschrieben, bei deren Beachtung das Planvorhaben in Bezug auf die Verkehrsgeräuschesituation aus gutachterlicher Sicht umsetzbar ist. Dazu gehören aktive Maßnahmen (Bau einer Lärmschutzwand/-wall bzw. Wand-Wall-Kombination), zudem planerische Lärmschutzmaßnahmen (verkehrsabgewandte Anordnung schützenswerter Räume und Außenwohnbereiche) und passive Lärmschutzmaßnahmen (Innenwohnräume).

Sofern die in der schalltechnischen Immissionsprognose aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden, sind keine Beeinträchtigungen der Menschen in zukünftigen Büros und Betriebswohnungen durch Geräusche zu erwarten.

Gefährdung durch Sturzfluten

Laut der Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet bis auf die Bereiche, wo sich aufgrund der schon vorhandenen Bebauung Wasser sammeln kann, nicht in besonderem Maße gefährdet. Die Randbereiche, die gefährdet sein können (Böschungen im Nordosten),

sind nicht für Bebauung vorgesehen bzw. werden durch Modellierung in die Grünflächen verlegt.

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Durch die unter dem Punkt „Landschaftsbild“ beschriebenen Auswirkungen wird die Wahrnehmung der Landschaft zusätzlich beeinträchtigt. Ein Teil der Kulturlandschaft wird durch die Ausweitung der gewerblichen Bauflächen beansprucht.

In der näheren Umgebung befinden sich keine ausgewiesenen Wanderwege oder sonstigen erholungsrelevanten Einrichtungen. Durch die vorhandenen Baukörper des Gewerbebetriebs sowie durch die anschließenden Verkehrsflächen ergibt sich eine deutliche Vorbelastung.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsfunktion werden als gering eingestuft

Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Verwirklichung der Planung werden etwa 4.700 m² bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch diese relativ geringfügige Inanspruchnahme maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und ein landwirtschaftlicher Betrieb relevante betriebswirtschaftliche Nachteile erfährt oder in seiner Existenz bedroht wird.

Kultur- und Sachgüter

Die Direktion Landesarchäologie stuft das Planungsgebiet aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend könnten bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten.

Sofern der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz gemeldet wird und daraufhin bei Bedarf archäologische Denkmäler vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden können, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts zu befürchten.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Umfang von insgesamt etwa 8.600 m² durch die Erweiterung gewerblicher Bauflächen.

Betroffen sind neben einer befestigten Platzfläche landwirtschaftliche Flächen. Die Verfügbarkeit derartiger Flächen ist begrenzt.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV (Biogasanlage) befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 3 km entfernten Mayen, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist.

Im digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind keine Erdbebenereignisse innerhalb des Gebiets der Verbandsgemeinde Vordereifel eingetragen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Eine besondere Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregen besteht nicht.

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

Langfristig gesehen ist die Ansiedlung eines Störfallbetriebs im (eingeschränkten) Gewerbegebiet, welches im Rahmen des Bebauungsplans erweitert wird, nicht gänzlich auszuschließen, sofern ein angemessener Abstand zwischen Störfallbetrieb und umliegender Wohnnutzung eingehalten werden kann. Hierzu muss in einem gesonderten Genehmigungsverfahren geklärt werden, ob ein angemessener Abstand gewahrt ist und welche technische Maßnahmen ergriffen werden müssen, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

Die Ansiedlung eines Störfallbetriebs im Gelände war aber bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen.

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

Eine artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist als Anhang beigefügt.

Dieser Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Verwirklichung der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Die Entfernung von Büschen und Bäumen muss außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen, wenn keine Brutaktivitäten von Vögeln zu erwarten sind.
- Bei der Randeingrünung des Baugebietes soll ähnlich wie zuvor eine im nördlichen Bereich angrenzende Saumstruktur entstehen. Durch Einsaat soll hier gegenüber der vorher überwiegend bestehenden Brennesselflur artenreiches Grünland/ Hochstauden entstehen. In der Saumstruktur sollen an einigen Stellen dichte standorttypische Hecken und Gebüsche entstehen, wobei der Saumcharakter erhalten bleiben soll.

2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets „Unteres Mittelrheingebiet“

Eine Teilfläche des **Vogelschutzgebiets „Unteres Mittelrheingebiet“** (Gebietsnummer VSG-5609-401) befindet sich etwa 1 km südwestlich des Plangebiets im Bereich eines Abbaugeländes am nordöstlichen Ortsrand von Mayen. Eine weitere Teilfläche befindet sich im Bereich eines Abbaugeländes östlich von Ettringen, etwa 1,7 km vom Plangebiet entfernt.

Charakteristisch für das insgesamt etwa 2.067 ha große, vulkanisch geprägte Schutzgebiet ist eine Vielzahl von Steinbrüchen (zumeist Bimsentnahme). Die dabei entstehenden Steilwände sind wichtige Strukturelemente zur Horstanlage für den Uhu.

Die Schutzwürdigkeit des Vogelschutzgebiets ist darin begründet, dass das Schutzgebiet die größte Uhu-Brutpopulation des Landes beherbergt; etwa ein Viertel des rheinland-pfälzischen Bestandes brütet im Gebiet.

Die Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet lauten: „Erhaltung oder Wiederherstellung des strukturreichen Offen- und Halboffenlandes als Jagdhabitat sowie von Bruthabitaten (Brutwände).“

Bei den wertgebenden Vogelarten des Schutzgebiets handelt es sich neben dem Uhu um Heidelerche, Neuntöter, Steinschmätzer und Uferschwalbe.

In der Verbreitungskarte (Stand: Dez. 2008)³ zum Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ sind Vorkommen von Uhu, Neuntöter und Heidelerche innerhalb der Teilflächen des Vogelschutzgebiets bei Mayen und Ettringen eingetragen; es handelt sich um (ehemalige) Abbaugelände.

Für die kennzeichnenden Arten des Vogelschutzgebiets befinden sich innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Lebensraumstrukturen. Beeinträchtigungen der Vogelarten durch die Inanspruchnahme von Habitatstrukturen sind somit nicht zu befürchten.

Aufgrund der Entfernung von mindestens etwa 1 km zwischen dem Plangebiet und den dargestellten Brutvorkommen von Uhu, Neuntöter und Heidelerche im Vogelschutzgebiet werden sich etwaige Störreize, die mit der Verwirklichung der Bauleitplanung verbunden sind, nicht nachteilig auf die Bestandsentwicklung bzw. die dortigen Populationen auswirken.

Nachhaltige Auswirkungen auf die Bestandsentwicklung der schutzgebietsrelevanten Populationen der wertgebenden Arten sind durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets durch die Planung werden nicht prognostiziert.

2.4.6 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“

Das **FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“** (FFH-5609-301) überlagert sich mit einer Teilfläche des Vogelschutzgebiets und beginnt ebenfalls etwa 1 km südwestlich des Plangebiets nahe Mayen.

Bei dem 153 ha großen Schutzgebiet handelt es sich um ein äußerst reich strukturiertes, stillgelegtes Basaltabbaugebiet (teils Ausbildung von Trockenrasen und trockenwarmen Ruderalfluren unterschiedlicher Sukzessionsstadien) mit ausgedehnten Stollensystemen.

Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebiets ist darin begründet, dass es sich um einen Sammelplatz für zahlreiche bestandsgefährdete Fledermausarten mit mitteleuropäischer Bedeutung handelt.

Die **Erhaltungsziele** für das FFH-Gebiet lauten: *„Erhaltung oder Wiederherstellung großer und ungestörter Fledermausquartiere“*.

Für die kennzeichnenden Fledermausarten des FFH-Gebiets befinden sich innerhalb der planungsrelevanten Bereiche keine geeigneten Lebensraumstrukturen bzw. Quartierangebote. Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme von Habitatstrukturen sind somit nicht zu befürchten.

Aufgrund der Entfernung von mindestens über 1 km zwischen dem Plangebiet und den Fledermausquartieren im FFH-Gebiet bei Mayen werden sich etwaige Störreize, die mit der Verwirklichung der Bauleitplanung verbunden sind, nicht nachteilig auf die dortigen Populationen auswirken.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die Bauleitplanung sind nicht zu erwarten.

³ Bearbeitung: Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord AG-GIS (Abt. 4)

2.4.7 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

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

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

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

Tabelle 11: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

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

Wirkungszusammenhang besteht:

< = Wirkungsintensität gering

± = Wirkungsintensität mittel

>> = Wirkungsintensität sehr hoch

> = Wirkungsintensität hoch

<< = Wirkungsintensität sehr gering

- = kein Wirkungszusammenhang

2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden gewerblich genutzten Geländes in Richtung Nordosten.

In den Randbereichen des Erweiterungsgebiets - im Übergang zur nördlich anschließenden freien Landschaft sowie zur Kreisstraße - sieht der Bebauungsplan die Ausweisung von Grünflächen auf insgesamt ca. 1.630 m² vor; dort sollen artenreiche Saumstrukturen entwickelt und Gehölzpflanzungen aus heimischen Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen angelegt werden.

Diese Maßnahmen auf den randlichen Grünflächen dienen neben ihrer Funktion als Siedlungsrandeingrünung insbesondere aus artenschutzrechtlichen Gründen vorsorglich zur Sicherung des Lebensraumangebots von Sumpfrohrsänger sowie Dorngrasmücke und Goldammer, deren Habitatstrukturen von der Gewerbegebietserweiterung betroffen sind (siehe Artenschutzrechtliche Stellungnahme). Auch für sonstige Tierarten werden dadurch Habitatangebote bereitgestellt.

Sie trägt zudem dem Ausgleich für die Inanspruchnahme der Wiesen- und Ruderalvegetation im Zuge der Gewerbegebietserweiterung bei.

Durch das Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung auf ursprünglich ackerbaulich genutzten Flächen tragen die randlichen Grünflächen auch zum Ausgleich für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bei.

Zur möglich verträglichen Einbindung des Baugebiets und zur Schaffung von Habitatangeboten soll zudem ein Gestaltungsrahmen für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet und ein Gebot zur Mindestbepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt werden.

Zu empfehlen ist eine Dachbegrünung auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dachflächen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Gebiet zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone versickert werden. Dadurch bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten. Dazu wird eine entsprechende Fläche zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt. Die Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht und naturnah in Erdbauweise auszuführen und zu begrünen.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung etwa 34.000 Biotopwertpunkte, siehe Kap. 2.7.

Für die Schutzgüter „Boden und „Biotope“ besteht zudem ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Der Ortsgemeinde Kottenheim und auch dem Projektträger stehen aber keine geeigneten Flächen zur Umsetzung von funktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Deshalb soll eine 2.514,24 m² große Teilfläche aus dem von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannten **Ökokonto `Kieselberg` der Stiftung für Natur und Umwelt** im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet werden.

Am `Kieselberg` bei Rhens besteht ein Biotopkomplex mit Acker, Streuobstwiese, Grünland und einer Kiesgrube als Sonderstandort. Im Verbund lässt sich ein abwechslungsreiches Biotopmosaik als wertvoller Lebensraum für Amphibien, Reptilien, Vögel, Schmetterlinge, Wildbienen und zahlreichen weiteren Insektenarten entwickeln.

Die naturschutzfachlichen Ziele sind: Umwandlung von Ackerfläche in artenreiches Grünland, Umwandlung des artenarmen Grünlandes in artenreiche Bestände sowie Entwicklung von Sonderstandorten (offene Pionierfläche, Tümpel und weitere Kleingewässer, offene Kies- und Sandwände, Säume) im Bereich der Kiesgrube; ergänzt wird dieser Biotopkomplex durch verschiedene Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume, Obstgehölze).

Im Einzelnen werden auf den Flächen folgende landschaftspflegerische Maßnahmen wiederkehrend durchgeführt:

- maschinelles Abschieben der zugewachsenen Flächen zur Entwicklung von Pionierstandorten
- Freistellung und Neumodellierung der verlandeten Gewässer, regelmäßige Freistellung und bei Bedarf auch Neumodellierung der Gewässer
- Entwicklung von älteren Gehölzbeständen (BA1) und Einzelgehölzen mit Säumen
- Bekämpfung von invasiven Neophyten (*Robinia pseudoacacia*) durch geeignete Maßnahmen (Ringeln)
- fachgerechte Pflege (jährlich) der Obstbäume, einzelne Ergänzungspflanzungen
- Entwicklung von Säumen im Übergangsbereich Strauchhecke
- Aufwertung des Grünlandbestandes durch gezielte Einsaat (in den Bestand)

Mit der Zuordnung einer 2.514,24 m² großen Teilfläche aus dem Ökokonto `Kieselberg` kann eine ausreichende Kompensation geleistet werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. zum Nachweis der Kompensation erfolgt eine Bilanzierung nach dem Verfahren des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (ab Kap. 2.7).

Durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen kann eine schutzgutbezogene Kompensation für das Schutzgut „Biotope“ erbracht werden.

Als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen für den Boden sind die Extensivierungsmaßnahmen innerhalb der Ökokontofläche ebenfalls funktional gut geeignet.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt, dem Projektträger und der Ortsgemeinde Kottenheim geschlossen worden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt (§ 1a Abs. 3. Satz 4 BauGB).

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

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt.

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU |
| - Heister: | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher: | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe |
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

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

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Private Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die privaten Grünflächen sind jeweils auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern gemäß der anliegenden Pflanzliste dicht zu bepflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m.

Zusätzlich sind hochstämmige Laubbäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten anzupflanzen. Hierzu sind die Vorgaben der beigefügten Pflanzliste zu berücksichtigen. Innerhalb jeder Grünfläche ist sich auf die Pflanzung einer Baumart zu beschränken.

Bei den Pflanzungen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer □ zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind zur Entwicklung krautiger Saumstrukturen mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/ Kräutermischung (Kräuteranteil: mind. 30 %) einzusäen und mindestens einmal, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Die Mahd ist ab 1. Juli zulässig. Das Mähgut ist abzuräumen.

- Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

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

Vorzugsweise sind Bepflanzungsmaßnahmen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen durchzuführen.

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

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.

- Fläche für Regenrückhaltung und Versickerung

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für die Regenrückhaltung und Versickerung“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen bzw. Gehölzflächen anzulegen.

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind über die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Versickerung zusätzlich Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung als Nebenanlagen allgemein zulässig.

- Externe Kompensationsfläche - Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto `Kieselberg`

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche von 2.514,24 m² aus dem Ökokonto `Kieselberg` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet, die in der beigefügten Plandarstellung aufgelistet und kartographisch dargestellt ist:

<i>Gemarkung / Lagebezeichnung</i>	<i>Flur</i>	<i>Parzelle</i>	<i>Fläche, die in Anspruch genommen wird, in qm</i>
Rhens	15	58/1	anteilig
Gesamt:			2.514,24

Im Einzelnen werden auf der Ökokontofläche folgende Maßnahmen durchgeführt:

- maschinelles Abschieben der zugewachsenen Flächen zur Entwicklung von Pionierstandorten
- Freistellung und Neumodellierung der verlandeten Gewässer, regelmäßige Freistellung und bei Bedarf auch Neumodellierung der Gewässer

- Entwicklung von älteren Gehölzbeständen (BA1) und Einzelgehölzen mit Säumen
- Bekämpfung von invasiven Neophyten (*Robinia pseudoacacia*) durch geeignete Maßnahmen (Ringeln)
- fachgerechte Pflege (jährlich) der Obstbäume, einzelne Ergänzungspflanzungen
- Entwicklung von Säumen im Übergangsbereich Strauchhecke
- Aufwertung des Grünlandbestandes durch gezielte Einsaat (in den Bestand)

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt, der Ortsgemeinde Kottenheim und dem Investor geschlossen worden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt.

- Hinweise zum Artenschutz

Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

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

Vorgaben für die Außenbeleuchtung:

Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung sind bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sind (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtaufneigung o.ä.) so abzuschirmen, dass der Lichtfall auf das Baugebiet begrenzt bleibt.

Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.

Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. durch Einsatz von Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED) für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen vollständig gekapselte Leuchtengehäuse verwendet werden, welche kein Licht nach oben emittieren. Dadurch können kollisionsgefährdende Situationen für Fledermäuse durch beleuchtungsbedingte Anlockung nachtaktiver Insekten vermieden werden.

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten:

An allen spiegelnden Gebäudeteilen (Fenster mit einer Fläche von über 2 m², spiegelnde Fassadenfronten) sind ausschließlich transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen wie Punktraster und Streifen flächig anzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird. Dadurch kann das Vogelschlagrisiko an spiegelnden Gebäudefronten minimiert werden.

- Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

- Hinweise zur Flächenbefestigung

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern betriebliche Gründe oder der Grundwasserschutz nicht entgegenstehen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

- Hinweise zum Denkmalschutz

Archäologie

Das Plangebiet wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

Grundsätzlich besteht Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP).

Werden bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege (landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000) zu informieren.

Praktische Denkmalpflege

Im Plangebiet können sich gemäß §§ 3, 4 und 5 DSchG denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen befinden. Sollten bei der Bauausführung Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches vorgefunden werden, ist die Denkmalfachbehörde - Direktion Landesdenkmalpflege (06131 2016-203 oder geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) und die Direktion Landesarchäologie (Kontakt siehe oben) - davon sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mayen-Koblenz umgehend und vor der Veränderungen abzustimmen.

Tabelle 12: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut						
		B	W	P,T,L	K	L	M	KS
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzung auf öffentlichen und privaten Flächen	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.3 und zeichnerische Festsetzung	Private Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.4	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	x	x	x	x	x	x	
Festsetzung Nr. 3.2 und zeichnerische Festsetzung	Fläche für Regenrückhaltung und Versickerung		x	x	x		x	
Hinweis 4.1	Externe Kompensationsfläche - Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto `Kieselberg	x	x	x	x	x	x	
Hinweis 4.6	Hinweise zum Artenschutz			x			x	
Hinweis 4.7	Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser		x				x	
Hinweis 4.8	Hinweise zur Flächenbefestigung	x	x		x		x	
Hinweis 4.3	Hinweise zum Denkmalschutz						x	x

Erläuterungen:

B Boden

W

Wasser

KS

Kultur- und Sachgüter

P,T,L Pflanzen, Tiere, Lebensräume

K

Klima/Luft

L Landschaftsbild

M

Mensch

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

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

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens“ ermittelt, siehe Kap. 4.2.

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

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

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

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

Die folgende Betrachtung berücksichtigt die Flächen innerhalb des derzeitigen Außenbereichs (nordöstlicher Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs), für welchen bislang keine Baugenehmigungen vorliegen. Es handelt sich um die Flurstücke 705/1, 2050/702, 698/1, 2044/697, 2043/695, 2042/694, 694/3, 693/11, 693/9, 693/7, 693/5, 692/2, 691/3, 691/2 in der Flur 3.

Hinsichtlich des örtlich vorhandenen Schotterplatzes wird vom letzten rechtmäßigen Zustand (Ackerland) ausgegangen.

Die sonstigen Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs können dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden.

Tabelle 13: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung, mäßig artenarm <i>Abwertung wegen Neueinsaat auf ehemals ackerbaulich genutzter Fläche</i>	14 (=15-1)	hoch	hoch (III)	eBS
HA5	Lössacker, lockerer Lehmacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	gering	hoch (III)	eB
KB1	Trockener (frischer) Ruderalsaum bzw. linienförmige Hochstaudenflur, sonstige	8	gering	hoch (III)	eB

Erläuterung:

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

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

2.7.2 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere

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

Tabelle 14: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter

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

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

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

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

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens.

Bei Realisierung des Bebauungsplans ergeben sich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für folgende Schutzgüter:

- „Biotope“: siehe Tabelle mit Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.7.1.
- „Boden“: Durch Versiegelung und Teilversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen beseitigt. Daher stellt die Bodenversiegelung auf bislang nicht versiegelten oder nicht befestigten Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar (→ hohe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen, siehe auch Kap. 2.4.1). Die Wertstufe des Bodens wird mit „mittel“ eingestuft, siehe Kap. 2.2.2.2. Aus der Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle ist somit von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.

Somit besteht für diese Schutzgüter ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf. Diese Kompensation kann grundsätzlich im Sinne einer Multifunktionalität mit dem Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung kombiniert werden.

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

- „Wasser“: Die Wertstufe des Schutzguts wird als „mittel“ eingestuft (siehe Kap. 2.2.3.2). Da das anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Gebiet rückgehalten und über die belebte Bodenzone versickert werden soll, wird die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen mit „mittel“ bewertet, siehe auch Erläuterungen in Kap. 2.4.1. Aus der Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.

- „Pflanzen“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „mittel“ bewertet, siehe Kap. 2.2.1.2. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „mittel“ bewertet, siehe Kap. 2.4.1. Es ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere bei Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle auszugehen.
- „Tiere“: Die Wertigkeit des Schutzguts wird aufgrund der allenfalls mäßigen Habitatqualität mit „mittel“ eingeordnet, siehe Kap. 2.2.1.2. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als „mittel“ eingestuft; Erläuterungen dazu finden sich in Kap. 2.4.1.
- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „mittel“ bewertet, siehe Kap. 2.2.4.2. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als „gering“ eingestuft; Erläuterungen dazu finden sich in Kap. 2.4.1.
- „Landschaft“: Die Wertstufe des Landschaftsbilds wird „mittel“ eingestuft, siehe Kap. 2.2.5.2. Die Intensität der Auswirkungen wird ebenfalls als „mittel“ beurteilt; Erläuterungen dazu finden sich in Kap. 2.4.1. Aus der Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.

2.7.3 Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BWP) der betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Die folgende Bilanzierung berücksichtigt die Flächen innerhalb des derzeitigen Außenbereichs (nordöstlicher Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs), für welchen bislang keine Baugenehmigungen vorliegen. Es handelt sich um die Flurstücke 705/1, 2050/702, 698/1, 2044/697, 2043/695, 2042/694, 694/3, 693/11, 693/9, 693/7, 693/5, 692/2, 691/3, 691/2 in der Flur 3.

Hinsichtlich des örtlich vorhandenen Schotterplatzes wird vom letzten rechtmäßigen Zustand (Ackerland) ausgegangen.

Die sonstigen Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs können dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Tabelle 15: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung, mäßig artenarm <i>Abwertung wegen Neueinsaat auf ehemals ackerbaulich genutzter Fläche</i>	14 (=15-1)	2.421	33.894
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	2.300	13.800
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation <i>(rechtmäßiger Ausgangszustand im Bereich der geschotterten Fläche)</i>	6	2.675	16.050
KB1	Trockener (frischer) Ruderalsaum bzw. linienförmige Hochstaudenflur, sonstige	8	1.206	9.648
	Gesamt:		8.602	73.392

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

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

Bei Einzelbäumen ist der Stammumfang in cm, gemessen in 1,3 m Höhe, anzusetzen. 1 cm Stammumfang sind dabei als 1 m² Fläche anzusetzen. Bei der Flächensummierung werden Einzelbäume nicht berücksichtigt.

Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HN1/ HT1	Gebäude / Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) <i>(hier: überbaubare Grundstücksflächen innerhalb GE)</i>	0	5.192	0
HJ1	Ziergarten, strukturarm <i>(hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb GE)</i> <i>Aufwertung um +1 aufgrund Festsetzung eines Mindestanteils an Laubgehölzen</i>	8 (=7+1)	1.298	10.384
BD3	Gehölzstreifen aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung „Time-lag“ von 1,2 <i>(hier: Gehölzpflanzungen innerhalb Grünflächen)</i>	12,5 (=15/1,2)	816	10.200
BF3	Einzelbäume, autochthone Arten, mittlere Ausprägung „Time-lag“ von 1,2 <i>(hier: Pflanzung hochstämmiger Laubbäume innerhalb Grünflächen)</i>	12,5 (=15/1,2)	(12 St x 14)	2.100
KB1	Trockener Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich „Time-lag“ von 1,2 <i>(hier: zu entwickelnde Saumbereiche innerhalb Grünflächen)</i>	13,3333 (=16/1,2)	816	10.880
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich <i>(hier: Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung)</i> <i>Abwertung wegen technischer Überformung/ Verdichtung</i>	12 (=15-3)	480	5760
	Gesamt:		8.602	39.324

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt also – 34.068 Biotopwertpunkte.

Dieser ergibt sich aus der Subtraktion des Biotopwertes der Fläche nach und vor dem Eingriff.

Somit müssen geeignete Ausgleichsmaßnahmen im ausreichenden Umfang außerhalb des Plangebiets zugeordnet werden.

Der Ortsgemeinde Kottenheim und auch dem Projektträger stehen keine geeigneten Flächen zur Umsetzung von funktionsgerechten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Deshalb erfolgt die Zuordnung einer Teilfläche von 2.514,24 m² aus dem von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannten Ökokonto `Kieselberg` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Am 'Kieselberg' bei Rhens besteht ein Biotopkomplex mit Acker, Streuobstwiese, Grünland und einer Kiesgrube als Sonderstandort. Im Verbund lässt sich ein abwechslungsreiches Biotopmosaik als wertvoller Lebensraum für Amphibien, Reptilien, Vögel, Schmetterlinge, Wildbienen und zahlreichen weiteren Insektenarten entwickeln.

Die naturschutzfachlichen Ziele sind: Umwandlung von Ackerfläche in artenreiches Grünland, Umwandlung des artenarmen Grünlandes in artenreiche Bestände sowie Entwicklung von Sonderstandorten (offene Pionierfläche, Tümpel und weitere Kleingewässer, offene Kies- und Sandwände, Säume) im Bereich der Kiesgrube; ergänzt wird dieser Biotopkomplex durch verschiedene Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Hecken, Einzelbäume, Obstgehölze).

Auf der Ökokontofläche werden folgende relevanten Maßnahmen durchgeführt:

- maschinelles Abschieben der zugewachsenen Flächen zur Entwicklung von Pionierstandorten
- Freistellung und Neumodellierung der verlandeten Gewässer, regelmäßige Freistellung und bei Bedarf auch Neumodellierung der Gewässer
- Entwicklung von älteren Gehölzbeständen (BA1) und Einzelgehölzen mit Säumen
- Bekämpfung von invasiven Neophyten (*Robinia pseudoacacia*) durch geeignete Maßnahmen (Ringeln)
- fachgerechte Pflege (jährlich) der Obstbäume, einzelne Ergänzungspflanzungen
- Entwicklung von Säumen im Übergangsbereich Strauchhecke
- Aufwertung des Grünlandbestandes durch gezielte Einsaat (in den Bestand)

Für die ausgleichserheblichen Maßnahmen im Bereich des Ökokontos 'Kieselberg' wurde ein Aufwertungswert von 13,55 Biotopwertpunkten pro m² festgelegt.

Somit kann eine vollständige Kompensation bezüglich des Kompensationsbedarfs aus der integrierten Biotopbewertung geleistet werden (2.514,24 m² x 13,55 BWP/m² = 34.068 BWP).

Schutzgutbezogene Kompensation

Bei Realisierung des Bebauungsplans ergeben sich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) zumindest für die Schutzgüter Biotope und Boden.

Somit besteht für diese Schutzgüter ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf. Diese Kompensation kann grundsätzlich im Sinne einer Multifunktionalität mit dem Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung kombiniert werden.

Die schutzgutbezogene Kompensation für die Schutzgüter „Biotope“ und „Boden“ kann durch Zuordnung einer Teilfläche von 2.514,24 m² aus dem Ökokonto 'Kieselberg' sowie durch die ausgleichserheblichen Maßnahmen im Plangebiet erbracht werden:

Als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen für den Boden sind die Extensivierungsmaßnahmen innerhalb der Ökokontofläche sowie die Bepflanzungs-/ Begrünungsmaßnahmen auf den Grünflächen im Plangebiet (teilweise im Bereich vormaliger Ackerflächen) funktional gut geeignet.

Durch die vielfältigen Entwicklungsmaßnahmen auf der Ökokontofläche kann zudem eine schutzgutbezogene Kompensation für das Schutzgut „Biotope“ erbracht werden. Außerdem tragen die Begrünungsmaßnahmen auf den Grünflächen im Plangebiet, welche die Anlage von Gehölzgruppen, hochstämmigen Laubbäumen und krautigen Saumstrukturen umfassen, zur schutzgutbezogenen Kompensation bei.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt, der Ortsgemeinde Kottenheim und dem Projektträger geschlossen worden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt (§ 1a Abs. 3. Satz 4 BauGB).

2.8 Zusätzliche Angaben

2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von Online-Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt beruhen auf einer faunistischen Erhebung
- Berücksichtigung der Ergebnisse einer Vegetationsaufnahme der Grünlandvegetation
- Anwendung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Artenschutzrechtliche Stellungnahme:

- Berücksichtigung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen
- Die Methodik der faunistischen Erhebungen wird im Fachbeitrag Artenschutz differenziert zu den einzelnen untersuchten Artengruppen erläutert.

Grünlandkartierung

- Anwendung der Methodik zur Vegetationsaufnahme nach Braun-Blanquet
- Berücksichtigung der „Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in Rheinland-Pfalz“

Schalltechnisches Gutachten:

- Erstellung einer schalltechnischen Immissionsprognose zur Ermittlung der Verkehrsgeschallsbelastung
- Berücksichtigung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung
- Berücksichtigung der Anforderungen nach der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV sowie der DIN 4109 (passiver Lärmschutz)
- Berechnung der Verkehrsgeschallsmissionen unter Berücksichtigung der Verkehrsdaten der B 262 und der K 93 (Analyseverkehrszahlen des LBM für das Jahr 2019/2021, Ermittlung der Prognoseverkehrszahlen für das Jahr 2035 durch entsprechende Hochrechnungsfaktoren)
- EDV-gestützte Immissionsberechnung durch das Simulationsprogramm SoundPlanNoise, Version 9.0 unter Überführung aller für die Ausbreitungsberechnung erforderlichen Grundlagen wie Gebäude, Höhenmodelle, Quellen, Empfänger usw. und Einarbeitung der Geräuschemissionen einschl. der zugehörigen Einwirkzeiten, Darstellung der Immissionspegel in Form von Rasterlärmkarten (Isophonenkarte)
- Ausarbeitung von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgeschallsituation (aktive, passive und planerische Schallschutzmaßnahmen)

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt.

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

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

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

Die günstigen Umweltwirkungen der Maßnahmen, welche Landschaftsbauarbeiten erfordern, stützen sich wesentlich auf ihre fachgerechte Umsetzung.

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

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

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

2.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Ortsgemeinde Kottenheim hat beschlossen, den Bebauungsplan „Auf der Wolfskaul“ aufzustellen.

Grund für die Aufstellung ist die Absicht, das schon gewerblich vorgeprägte Gebiet so zu entwickeln, dass es auch anderen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden kann. Insbesondere beabsichtigt eine im Plangebiet bereits ansässige Firma eine Erweiterung. Mit der Planung werden daher örtliche Gewerbetreibende im Ort gehalten und Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze geschaffen.

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets, außerdem sollen Grünflächen und eine Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung ausgewiesen werden.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes insgesamt umfasst etwa 2,24 Hektar. Der Bereich, der für die Erweiterung vorgesehen ist, umfasst 8.600 m².

Das Plangebiet liegt zwischen der Kreisstraße 93 und dem zentralen Siedlungsgebiet von Kottenheim.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Flächen („Rolf-Franzen-Businesspark“), die bereits weitgehend befestigt und überbaut sind. Eine gärtnerisch angelegte Grünanlage mit Baumbestand befindet sich im vorderen Bereich der Gewerbeflächen. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich des Plangebiets Ackerland und eine Wiese betroffen. Dort soll die Erweiterung erfolgen.

Hinsichtlich der Tierwelt wurden Untersuchungen durch einen Biologen durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Vogelarten festgestellt, insbesondere in Bereichen, wo die Erweiterung erfolgen soll. Meistens handelte es sich um weit verbreitete, ungefährdete Arten. Es wurden auch einige Fledermausarten festgestellt. Diese überflogen das Gebiet oder jagten dort nach Insekten.

Die anstehenden Böden sind in der Region verbreitet. In dem gewerblich genutzten Teil wurde der Boden aber weitgehend schon versiegelt.

In dem Gebiet befinden sich keine Gewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die umliegenden Straßen ergeben sich Lärmbelastungen im Gebiet.

Was das Landschaftsbild betrifft, ist das Gelände durch die gewerbliche Bebauung mit den großen Gebäuden innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld sowie durch die umliegenden, teils stark befahrenen Straßen vorgeprägt. Positiv wirkt sich aus, dass von den Freiflächen des Plangebiets Sichtbeziehungen zu den bewaldeten Vulkankuppen im Landschaftsraum 'Ettringer Vulkankuppen' bestehen.

Für die Erholungsnutzung weist das Gelände keine Bedeutung auf.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind nicht betroffen. Sogenannte „Natura 2000-Gebiete“ in der weiteren Umgebung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets werden sich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Dies wirkt sich nachteilig vor allem auf die Pflanzen- und Tierwelt und den Boden aus. Es müssen Ackerland, eine Wiese und eine Hochstaudenflur auf einer Böschung beseitigt werden. Die dort vorkommenden Vogelarten verlieren Lebensraum. Boden wird versiegelt. Das Siedlungsgebiet wird sich ausweiten und die Landschaft zusätzlich beeinträchtigt.

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen vorgegeben werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

- Ausweisung von Grünflächen in den Randbereichen des vorgesehenen Erweiterungsbereichs, Entwicklung einer Randeingrünung aus Strauchhecken, Laubbäumen und Saumbereichen
- Vorgabe eines Gestaltungsrahmens und ein Gebot zur Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze für die nicht überbauten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet
- Versickerung des anfallenden Regenwassers in einer Wiesenmulde

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können vor Ort nicht vollständig ausgeglichen werden. Deshalb wird eine Fläche aus einem Ökokonto als außerhalb liegende Ausgleichsfläche zugeordnet. Es handelt sich um eine Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen, welche von der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz betreut wird.

Untersuchungsmethoden waren neben örtlicher Begehung und Auswertung von digitalen Informationsdiensten die Durchführung einer Vegetationsaufnahme der betroffenen Wiesenfläche. Außerdem wurden ein Lärmgutachten und ein Gutachten zum Artenschutz (einschließlich einer Untersuchung zur Tierwelt) erstellt.

2.8.4 Referenzliste der Quellen

Internet-Datenquellen:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Online-Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal-umwelt.rlp.de)

- Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz (<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>)
- Online- Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

Allgemeine Literatur:

- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2025
- Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Storm, Peter-Christoph; Bunge, Thomas. Erich Schmidt-Verlag. 2015

Gutachten:

- Schalltechnisches Gutachten zum bauleitplanerischen Verfahren „Auf der Wolfskaul“ in Kottenheim. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies. Stand: 09.10.2025
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Auf der Wolfskaul“ in Kottenheim. Bearbeitung: Dr. Felix Stark. Stand: Januar 2026
- Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen (Grünlandkartierung) im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Auf der Wolfskaul" der Ortsgemeinde Kottenheim. Bearbeitung: Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm; örtliche Kartierung: Diplom-Biologin Sabine Graumann-Schlicht. Stand: Mai 2026

3 Zusammenfassende Erklärung

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

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.

Kottenheim, den

(Corinna Behrendt)
Ortsbürgermeisterin