Bebauungsplan

„Wolfskaul, 2. Änderung“

der Ortsgemeinde Kottenheim

Begründung

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

Verbandsgemeinde:	Vordereifel
Ortsgemeinde:	Kottenheim
Gemarkung:	Kottenheim
Flur:	4

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

Stand: September 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

Ortgemeinde: **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 Umgebendes 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 ... 19
1.4.10 Denkmalschutz ... 19
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse ... 20
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis ... 20
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet ... 20
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet ... 20
1.6 Darlegung der Planinhalte ... 21
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung ... 23
1.7.1 Flächenbilanz ... 23
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung ... 23
1.7.3 Kostenschätzung ... 23
2 Umweltbericht ... 24
2.1 Einleitung ... 24
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ... 25
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden ... 26
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung ... 26
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung ... 28
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung ... 29
2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 31
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands ... 31
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume ... 34
2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume ... 34
2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume ... 37
2.2.2 Schutzgut Boden ... 39
2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden ... 39

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden 39
2.2.3 Schutzgut Wasser 40
2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser 40
2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser 40
2.2.4 Schutzgut Klima/Luft 41
2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft 41
2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft 41
2.2.5 Schutzgut Landschaft 42
2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft 42
2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft 44
2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit 45
2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch 45
2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch 45
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 46
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 46
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen 46
2.4.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG 50
2.4.3 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets „Unteres Mittelrheingebiet“ 50
2.4.4 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ 51
2.4.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 51
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 53
2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil) 54
2.7 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz” 56
2.7.1 Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen 56
2.7.2 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere 57
2.7.3 Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung 58
2.8 Zusätzliche Angaben 61
2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten 61
2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 62
2.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 62
2.8.4 Referenzliste der Quellen 65
3 Zusammenfassende Erklärung 66

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Verfahrensübersicht ... 6
Tabelle 2: Flächenbilanz ... 23
Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ... 27
Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung ... 29
Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Grundlage: örtlich vorhandene Biotop-/ Nutzungstypen): ... 37
Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (Grundlage: letzter rechtmäßiger Zustand unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplans „Wolfskaul“) ... 37
Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: ... 39
Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: ... 40
Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: ... 41
Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“: ... 44
Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien des Schutzgutes Mensch ... 45
Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ... 52
Tabelle 13: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ... 55
Tabelle 14: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen ... 56
Tabelle 15: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter ... 57
Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff ... 58
Tabelle 17: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne ext. Kompensation): ... 59
Tabelle 18: Ermittlung des Biotopwerts der öffentlichen Grünfläche im Ausgangszustand ... 59
Tabelle 19: Ermittlung des Biotopwerts der öffentlichen Grünfläche im ZIEL-Zustand (Prognose) ... 60
Tabelle 20: Ermittlung des Biotopwerts der externern Kompensationsfläche im Ausgangszustand ... 60
Tabelle 21: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose) ... 60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes ... 5
Abbildung 2: Luftbild ... 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: Gegenüberstellung Änderungsbereich ... 22
Abbildung 10: Blick auf den Änderungsbereich von der Caspar-Clemens-Pickel-Straße ... 32
Abbildung 11: Blick auf den Änderungsbereich von der Kreisstraße ... 32
Abbildung 12: Ausschnitt aus der Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplans, o.M. ... 33
Abbildung 13: Brachfläche ... 34
Abbildung 14: rückwärtiger Teil des bereits bebauten Grundstücks ... 35
Abbildung 15: Blick aus dem Änderungsbereich in die freie Landschaft mit dem „Biersberg“ an der Horizontlinie (Blickrichtung: Nordosten→ Südwesten) ... 43
Abbildung 16: Blick vom „Biersberg“ in Richtung des Gewerbegebiets „Wofskaul“ mit dem Änderungsbereich ... 43
Abbildung 17: externe Kompensationsfläche ... 54

Anlagen:

Anlage 1: Landespflegerischer Bestandsplan, Stand Oktober 2025

Anlage 2: externe Ausgleichsfläche

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfskaul“, Stand: Oktober 2025

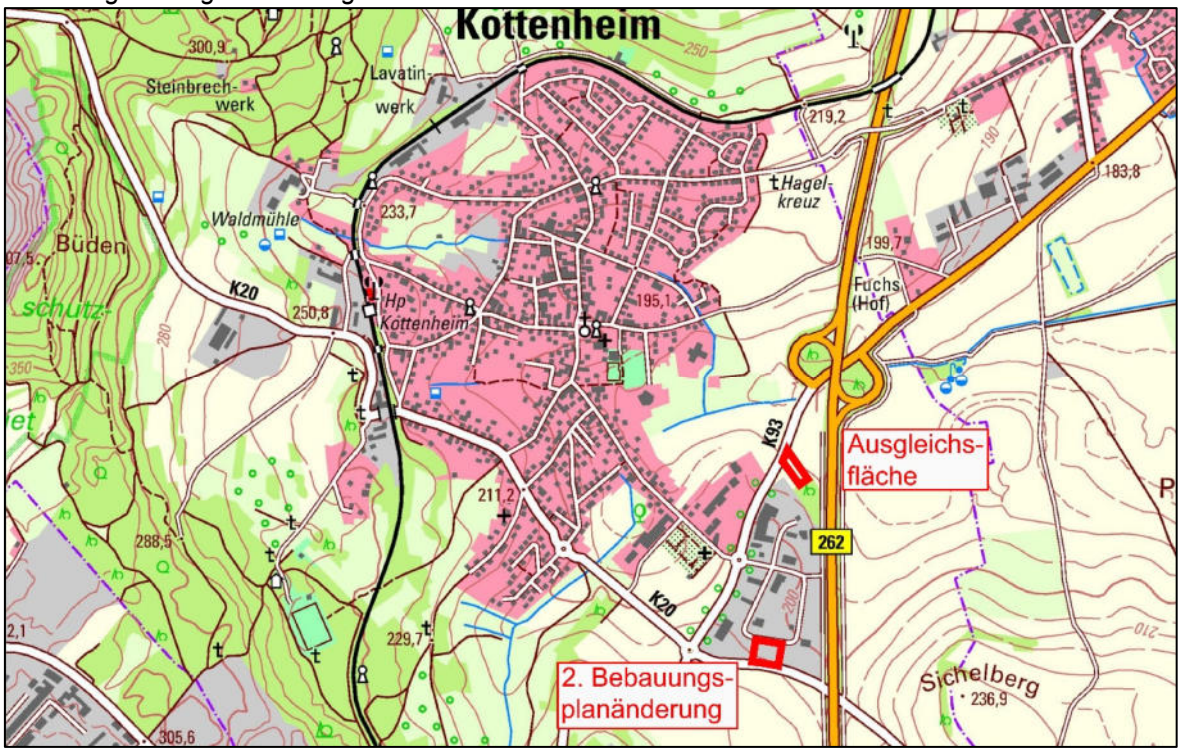
Anlage 4: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanänderung „Wolfskaul“ der Gemeinde Kottenheim, Stand 05.11.2019

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt: Im Norden durch die Casper-Clemens-Pickel-Straße und darüber hinaus gewerbliche Baugrundstücke, im Osten und Westen jeweils durch gewerbliche Baugrundstücke und im Süden durch die Kreisstraße 20. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,41 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



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

Abbildung 2: Luftbild

((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab: 1:2.000)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	**Datum***
Aufstellungsbeschluss	02.06.2026
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	02.06.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom	09.06.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	12.06.2026
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	15.06.2026 bis 15.07.2026
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Veröffentlichungsbeschluss	23.09.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom	
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	
förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

** Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Kottenheim hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Wolfskaul“ durchzuführen.

Der Bebauungsplan „Wolfskaul“, der im Jahr 2000 aufgestellt wurde, diente zur Ausweisung von Gewerbebauflächen in einem der mittelfristigen, regionalen Nachfrage angemessenen Umfang.

Aufgrund der hohen Verkehrslagegunst des Plangebietes wurde mit dem Gebiet „Wolfskaul“ eine konzentrierte gewerbliche Entwicklung, bezogen auf das Verbandsgemeindegebiet zur Vermeidung mehrerer verstreuter kleinerer und mittelgroßer Gewerbeflächen angestrebt.

Die 1. Änderung umfasste zunächst drei Teilbereiche, in denen die zeichnerischen Festsetzungen geändert wurden und weiterhin eine textliche Änderung, die den gesamten Geltungsbereich betrifft.

Um die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen am vorhandenen Standort decken zu können, sollte auch die öffentliche Grünfläche „C“ einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes müssen für die öffentliche Grünfläche C externe Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Zum Zeitpunkt der 1. Änderung waren hierfür keine Flächen verfügbar, so dass der 1. Änderungsverfahren ohne die Umwandlucng der Grünfläche C in Gewerbegeiet zu Ende geführt wurde.

Mittlerweile konnte die Ortsgemeinde am nördlichen Rand des Plangebietes Flächen erwerben, die als Ausgleichsflächen geeignet sind, so dass mit der vorliegenden 2. Änderung nun die Absicht der Umwandlung der Grünfläche C in Gewerbegebiet wieder aufgenommen werden kann.

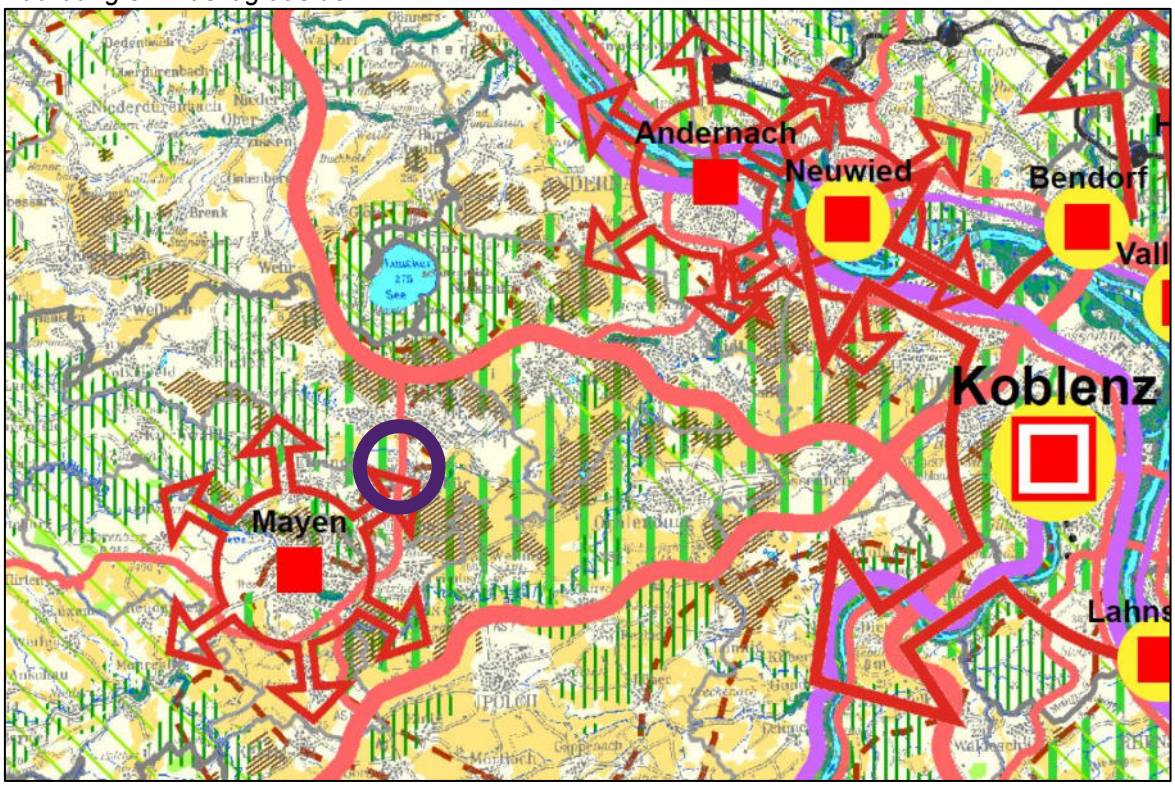
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

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 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 Hügelland/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

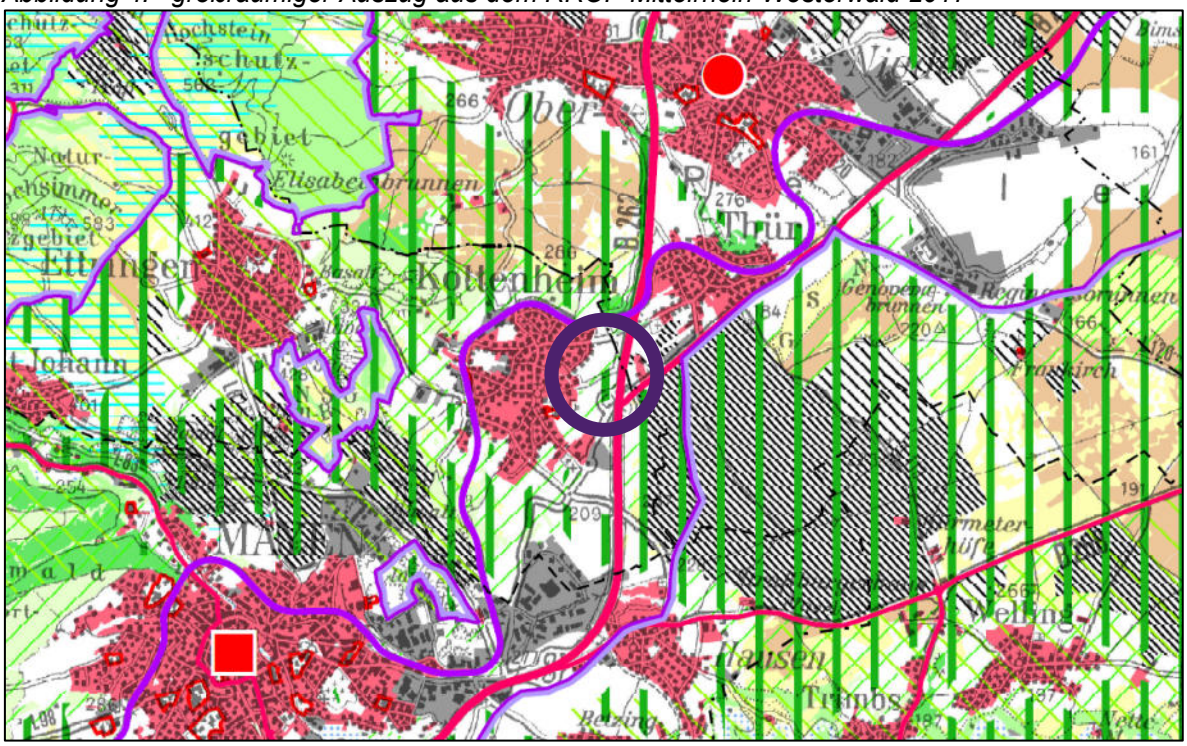


(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Plangebiet mit violettem Kreis markiert)

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

Abwägung:

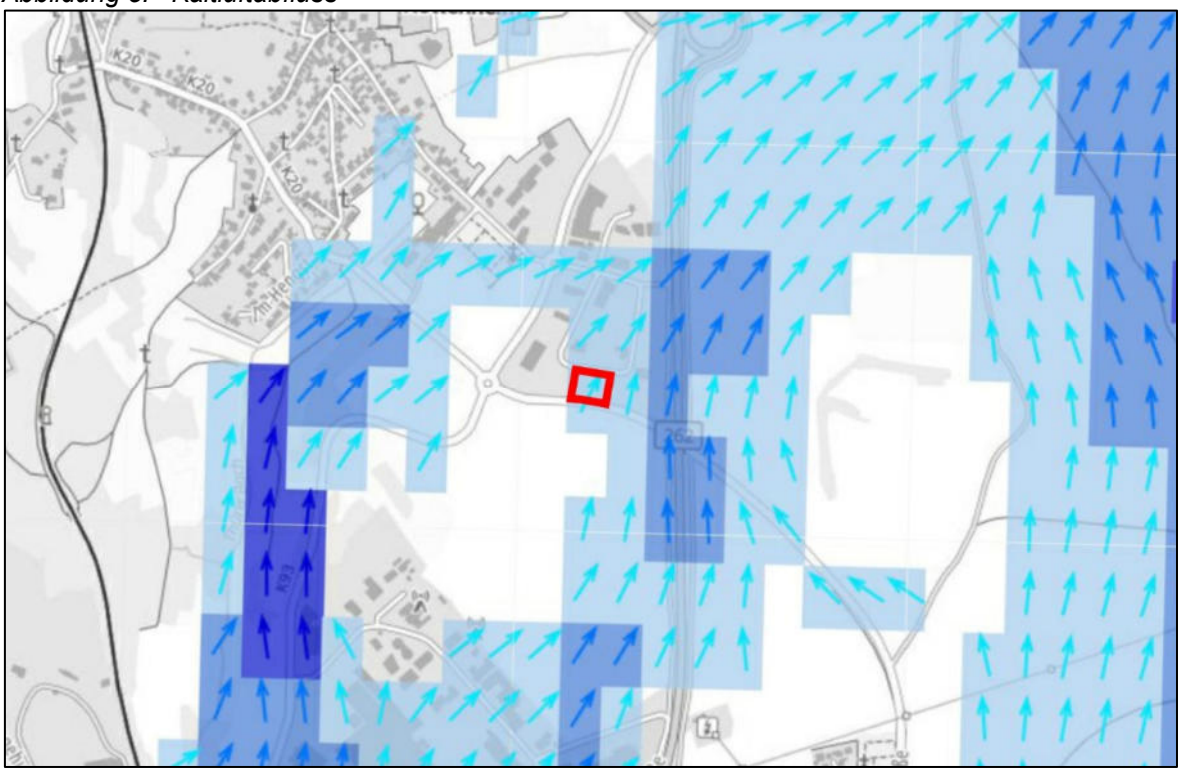
Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Durch die Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbegebietes bleibt die Funktion des klimaökologischen Ausgleichsraumes erhalten. Luftaustauschbahnen nach LEP IV sind nicht betroffen. Zudem ist die Kaltluftproduktion des noch unbebauten Änderungssbereiches 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, Maßstab 1:15.000, letzter Aufruf 02.10.2025)

Zudem wird durch Festsetzungen der Gebäudehöhe 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, Temperaturausgleich 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 wird zentral zurückzuhalten und versickert
- Eingrünung der Grundstücksgrenzen
- Eingrünung nach Süden zur K 20
- 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 RROP

G 95

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

Abwägung:

Die Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht, da die Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes liegt. Durch neue Arbeitsplätze und in der Folge neue Einwohner können die vorhanden 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 Änderung der Grünfläche zu Gewerbegebiet 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 von gewerblichen Baugrundstücken umgeben. Der Erholungswert der Landschaft verändert sich deshalb nicht.

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 Bebauungsplanänderung.

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:

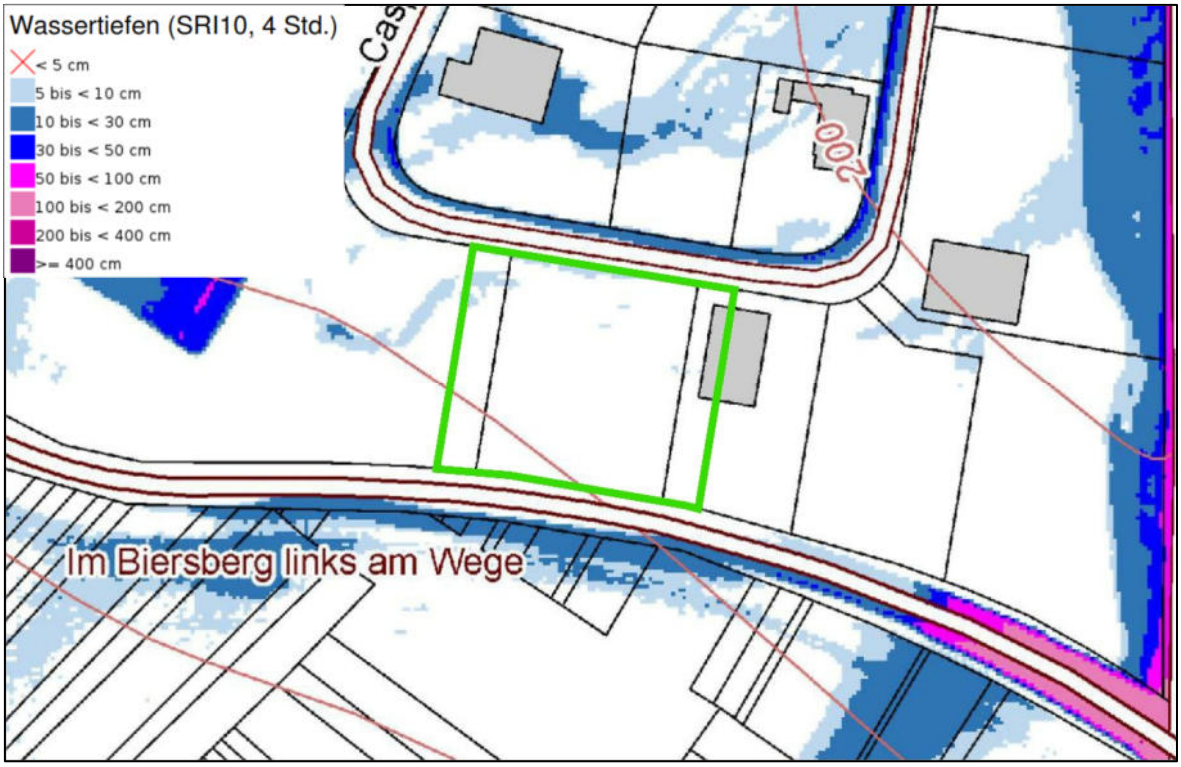
Kottenheim liegt nicht im hochverdichteten und verdichteten Raum. Zudem werden die Möglichkeiten der Naherholung durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

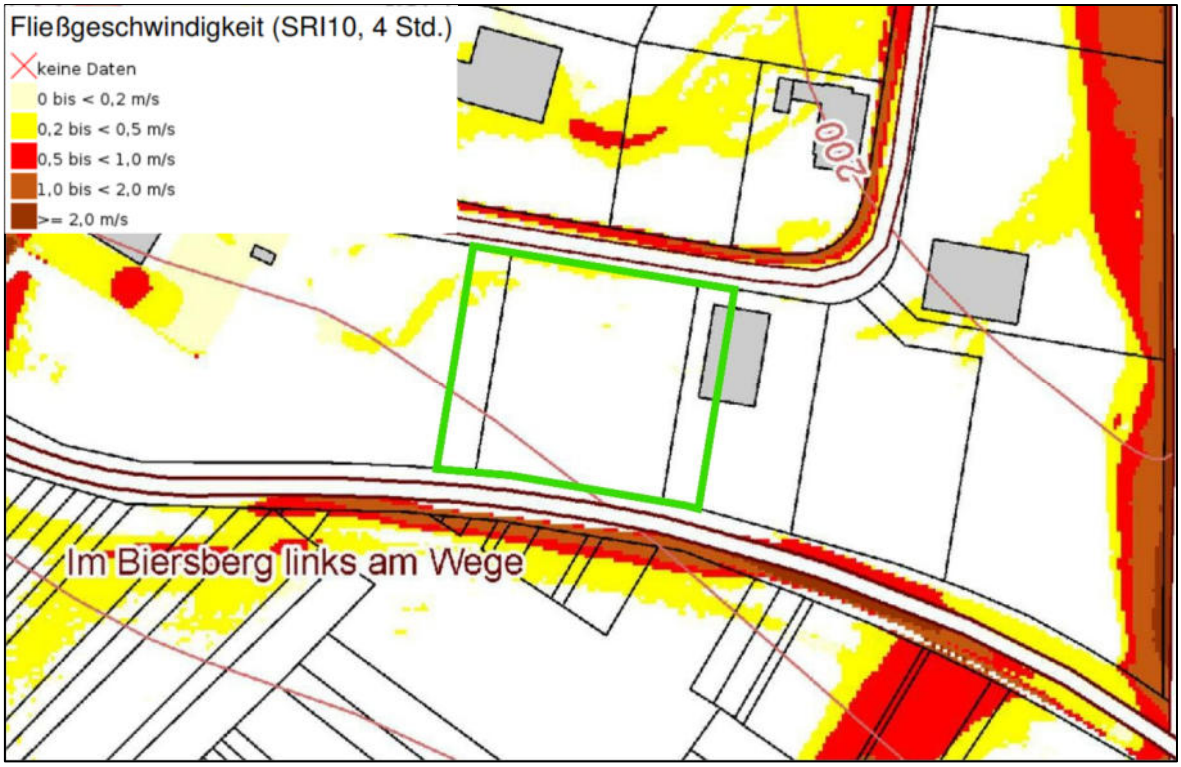
G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

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 abzuarbeiten.

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 nicht gefährdet.

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 infinitesimale Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis 0,5 m/s erreicht. Ein Vergleich mit dem Starkregenereignis SRI 7 ergab gar keine Gefährdung des Änderungsbereiches.

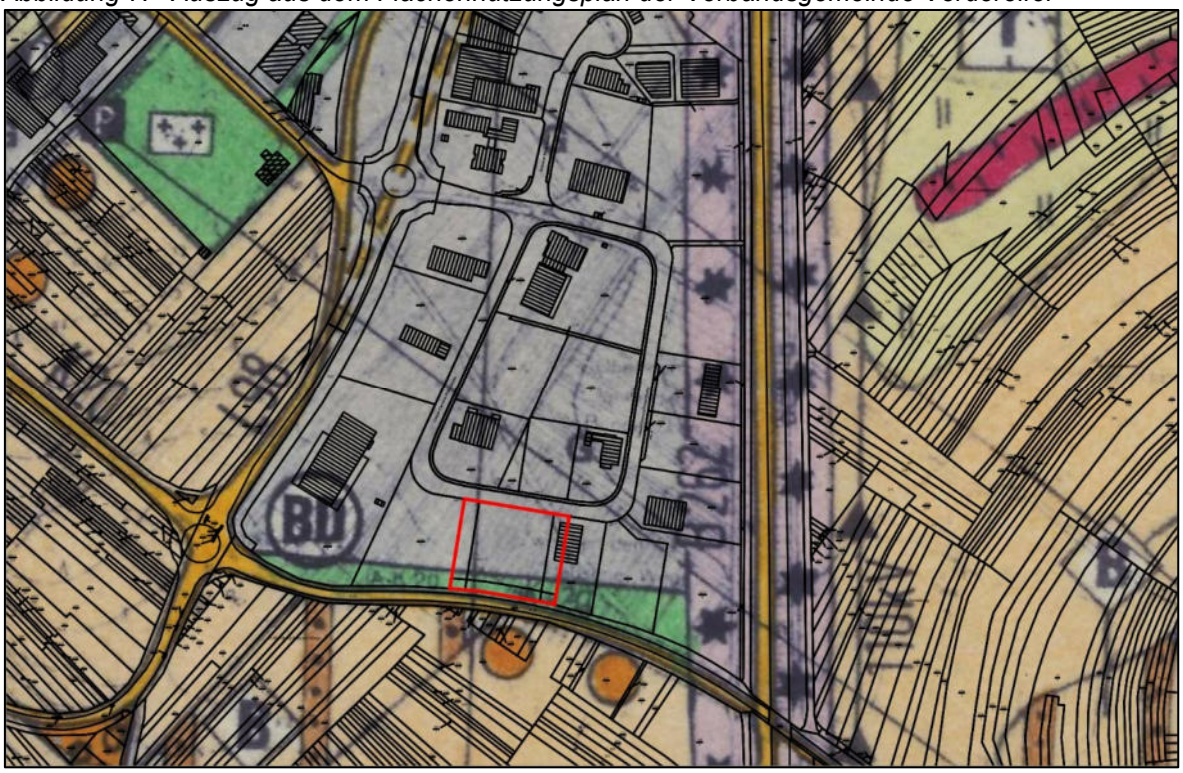
1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativen

<u>Flächennutzungsplan</u>

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Vordereifel aus dem Jahr 1997 stellt den in Rede stehenden Bereich im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Die Darstellung lässt keine parzellenscharfe Darstellung zu. Diese Unschärfe betrifft im Übrigen den gesamten südlichen Teilbereich des seit dem Jahr 2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wolfskaul“. Zudem stellt ein Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der baulichen Entwicklung dar und dient nicht der exakten metergenauen Abgrenzung zwischen verschieden Nutzungen.

Demnach gilt der gesamte rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wolfskaul“ und somit auch dessen 2. Änderung nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel



(Maßstab 1:5.000)

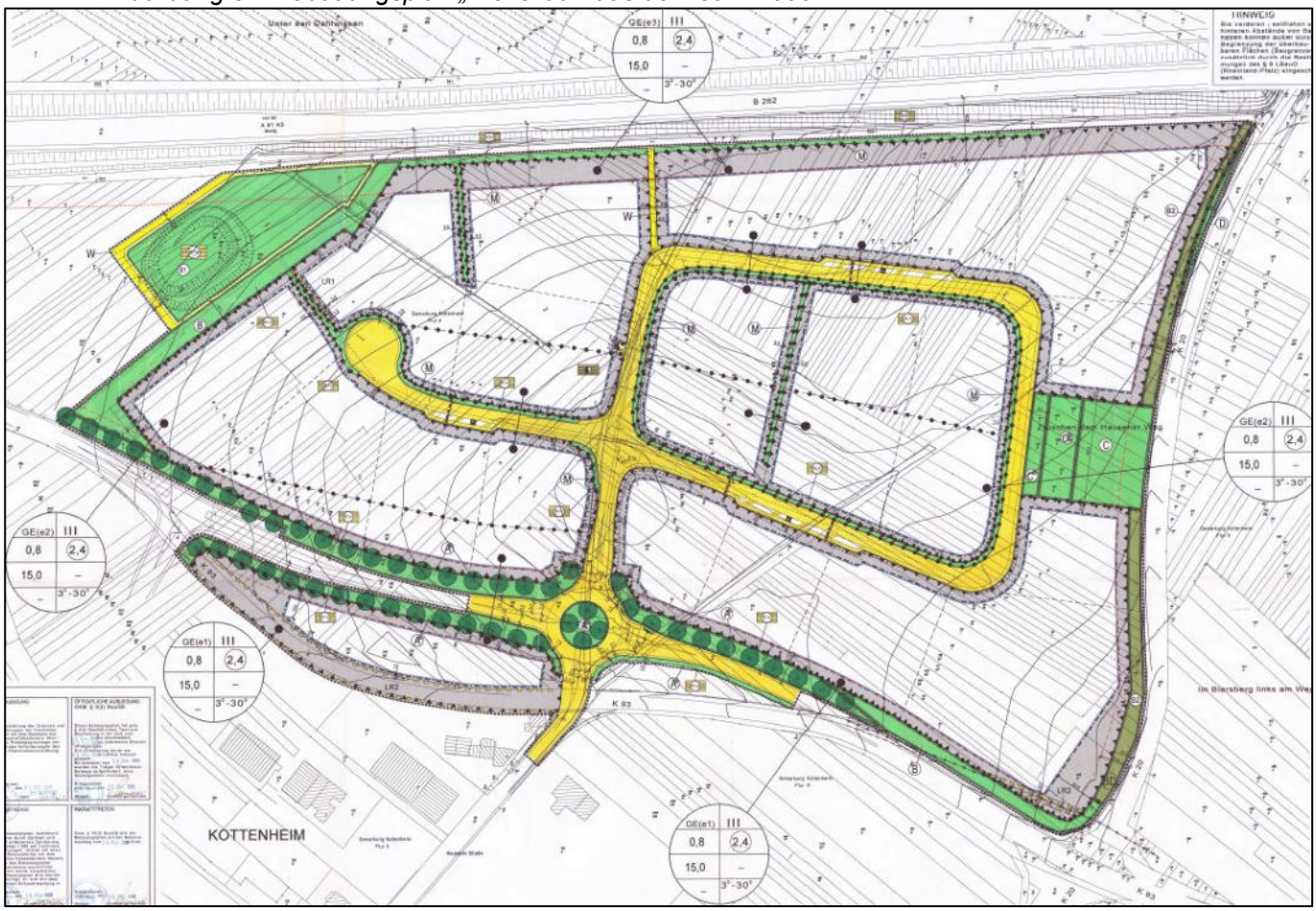
Planungs- und Standortalternativen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfskaul“ betrifft die bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche, deren drei Abschnitte mit einem „C“ im Kreis gekennzeichnet sind, im Süden des Gewerbeparks - zwischen der Caspar-Clemens-Pickel-Straße und der Kreisstraße 20. Eine Prüfung der Planungs- und Standortalternativen erübrigt sich, da keine bislang unbeplanten Flächen durch die Änderung in Anspruch genommen werden, sondern solche innerhalb eines beplanten Gebietes nach § 30 BauGB. Die gebietsinterne, geringfügige Nutzungsausweitung (unter Erhöhung des externen Ausgleichs für Natur und Landschaft) erscheint vor dem Hintergrund sinnvoll, dass dadurch keine zusätzliche Erschließung erforderlich wird.

1.4.5 Umgebendes Planrecht

Das Änderungsgebiet liegt im Süden des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wolfskaul. 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. 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 wird mit den überbaubaren Flächen und der zwischenliegenden Grünfläche eingehalten.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Baugebiet „Wolfskaul“ wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation angeschlossen.

Das Niederschlagswasser im Gewerbegebiet wird in erster Linie vollständig dezentral auf den jeweiligen Grundstücken bewirtschaftet. Wo eine dezentrale Versickerung nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser über das bestehende Grabensystem zum zentralen Versickerungsbecken im nördlichen Teil des Plangebietes transportiert und dort versickert. Die zentrale Versickerungsanlage ist mit ca. 2.000 cbm ausreichen dimensioniert. Die Überlaufwässer der dezentralen Anlagen werden dem öffentlichen Grabensystem zugeführt. Für das Gewerbegebiet wurden die bebauungsplanrelevanten Inhalte bereits in die ursprüngliche Planung des Gewerbegebietes integriert. Für die dezentralen Versickerungen auf den Baugrundstücken ist jeweils wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz für die 2. Änderung des Bebauungsplans wird verzichtet. Mit der 2. Änderung wird eine Fläche von 3.618 m² einer Versiegelung zugeführt, wobei diese maximal 80 % betragen darf. Zwar wird sich auch diese Versiegelung auf den Wasserhaushalt auswirken, allerdings sind hier folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die gewerbliche Nutzung schließt eine verbindliche Festsetzung von offenporigen Belägen aus.
- Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist in Bebauungsplänen mangels Rechtsgrundlage nicht festsetzbar.
- Wegen der Übernahme der Festsetzungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet soll keine verbindliche Regelung zu Gründächern aufgenommen werden.

- Eine Erhöhung des Grünflächenanteils bzw. Verringerung der GRZ widerspricht der Innenentwicklung, die mit dieser Bebauungsplanänderung beabsichtigt ist.
- Die Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die vorhandene Erschließung und der Übernahme der Festsetzungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet ebenfalls vorgegeben.

Demnach sind die Faktoren, mit denen die Wasserhaushaltsbilanz positiv beeinflusst werden kann, wegen der Besonderheit der Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, bereits festgelegt. Die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz, in der verschiedene Varianten berechnet werden, um den Wasserhaushalt auch nach der Planung an den natürlichen Wasserhaushalt anzunähern, würde sich daher nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans auswirken und bringt für die Abwägung keinen Erkenntnisgewinn.

Auch die Versorgung ist sichergestellt. Hydranten für die Entnahmen von Löschwasser so angeordnet, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten wurde nach dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Regelwerkes bestimmt.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1[1]. Die Umgebung des Gebietes ist größtenteils bebaut und das natürliche Gelände daher verändert.

Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet bei 61,4 kBq/m^3. Das Radonpotenzial liegt bei 51,9 [2]. Wegen der geplanten gewerblichen Nutzung, die meist ohne Unterkellerung errichtet wird, ist dies unbedenklich.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden teilte das Landesamt für Geologie und Bergbau mit, dass nach den dort vorliegenden geologischen Informationen im Bereich des Baugeländes mit Ablagerungen von Laacher-See-Tephra (Bims) zu rechnen sei. Ob und in welchem Maß auf dem konkreten Baugrundstück Bims-Abgrabungen und Wiederauffüllungen stattgefunden haben, sie dem Landesamt für Geologie und Bergbau nicht bekannt. Die Behörde machte daraus aufmerksam, dass sowohl der Bims als auch künstlich aufgebrachte Böden eine ungleichmäßige und/oder erhöhte Verformbarkeit aufweisen können und empfahlen daher für geplante Bauvorhaben die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchung bzw. die Einbeziehung eines Baugrundgutachters / Geotechnikers. In den Bebauungsplan enthält aus der 1. Änderung, die hinsichtlich der textlichen Festsetzungen den gesamten Geltungsbereich umfasste, bereits einen entsprechenden Hinweis.

1.4.10 Denkmalschutz

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist zurzeit nicht bekannt. In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zu der 1. Änderung des Bebauungsplans, d.h. in dem Verfahrensschritt zur 1. Änderung, in der das vorliegende Änderungsgebiet noch in der 1. Änderung enthalten war, teilte die Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie- mit, dass sie das Änderungsgebiet aus geografischen und topografischen Gesichtspunkten als archäologische

[1] Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 20.05.2026
[2] Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 20.05.2026

Verdachtsfläche einstufe. Daher enthält der Bebauungsplan einen Hinweis auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns. Daraufhin äußerte die Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie- im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu der vorliegenden 2. Änderung keine Bedenken, wies aber darauf hin, dass jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte- und der -Praktische Denkmalpflege- zu Baudenkmälern wurden keine Bedenken vorgetragen.

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 20 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.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Gebiet ist aufgrund der Modellierung für die Erschließung und die Baureifmachung der angrenzenden Grundstücke bereits angeglichen und somit gut mit gewerblicher Nutzung bebaubar.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Änderungsgebiet befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

1.6 Darlegung der Planinhalte

Der vorliegende Änderungsbereich soll - analog den an ihn östlich und westlich angrenzenden Flächen - größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Änderung erfolgt wegen einer großen Nachfrage an Gewerbegrundstücken und dem Ziel einer konzentrierten Ausweisung von Gewerbegebietsflächen an einem Standort. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage eignet sich dieser Standort besonders gut für ein Gewerbegebiet. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich. Der bisher auf den Nachbargrundstücken am südlichen Grundstücksende als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landschaftsgrün“ festgesetzte Grünstreifen wird im Änderungsbereich nun ebenfalls festgesetzt. Auf diese Weise soll eine Vernetzung der Grünstrukturen erhalten bleiben und eine Eingrünung des Gewerbeparks aus Richtung Süden durchgängig gewährleistet sein.

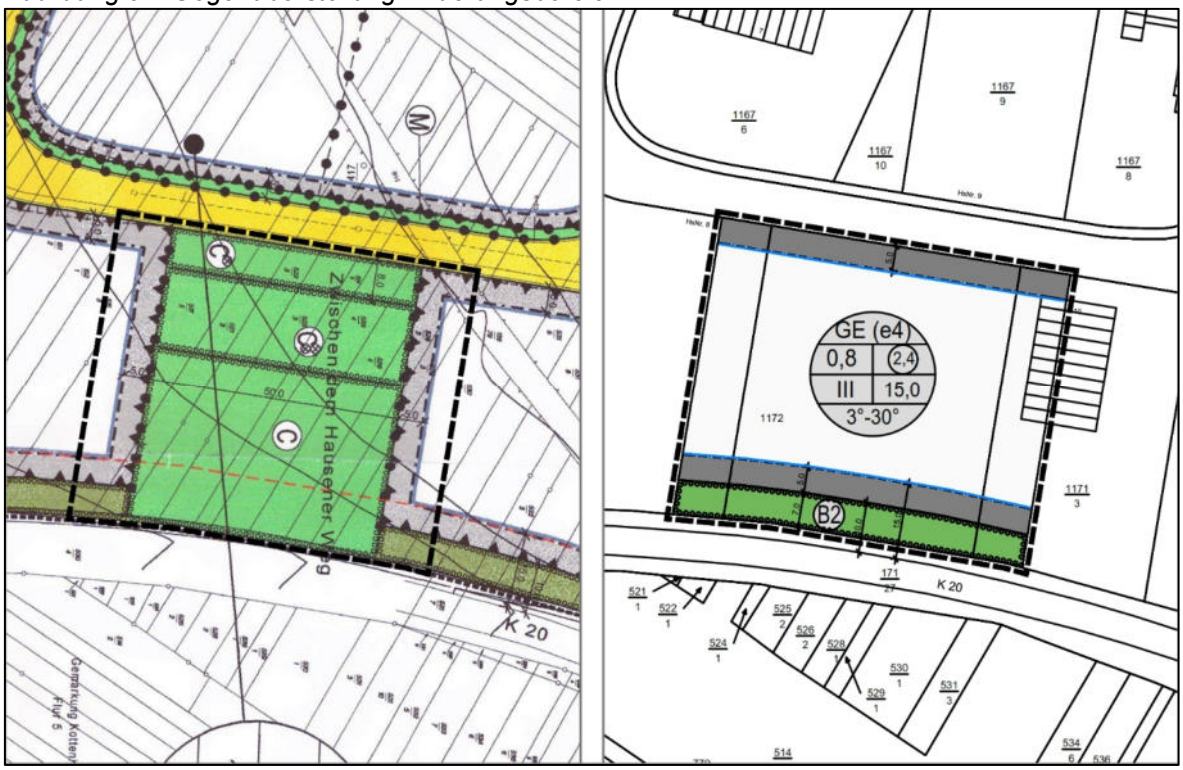
Die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft auf der bisherigen öffentlichen Grünfläche „C“ müssen an anderer Stelle (externe Ausgleichsmaßnahme) ausgeglichen werden. Der bislang auf dieser öffentlichen Grünfläche - ebenfalls mit der besonderen Zweckbestimmung „Landschaftsgrün“ - vorgesehene Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans (siehe Ziffer 3.8.4.4 auf Seite 32 der Begründung vom ursprünglichen Bebauungsplan) bedarf der Verlagerung auf eine andere Ausgleichsfläche ebenfalls außerhalb des Plangebietes. Für diese beiden Zwecke (Ausgleich für zusätzliche Eingriffe und Verlagerung der bisher dort festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen) wurde eine externe Ausgleichsfläche nördlich des Plangebietes vorgesehen.

Zur Festlegung von Emissionskontingenten für die neue Gewerbefläche wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese hatte die Zielsetzung die bestehenden Emissionskontingente auf den vorhandenen Gewerbeflächen nicht reduzieren zu müssen, um der neuen Gewerbefläche ein Kontingent zuteilen zu können.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung vom 05.11.2019 wurden in den Bebauungsplan übernommen. Das Emissionskontingent liegt bei 74 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Ein Vergleich mit den Werten der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans kann nicht gezogen werden, da hierin aufgrund des Alters des Bebauungsplans noch „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ festgesetzt wurden. Emissionskontingente werden erst seit 2006 mit der Einführung der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt.

Im Ergebnis führt die Festsetzung des Emissionskontingentes dazu, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden und die gewerblichen Bestandsflächen in ihrer Nutzbarkeit nicht eingeschränkt werden.

Abbildung 9: Gegenüberstellung Änderungsbereich



(Maßstab 1:1.500)

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe (m²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	4.105	100,00
Gewerbegebiet	3.618	88,14
Grünfläche	487	11,86

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Verwirklichung notwendig. Das Grundstück ist bereits verkehrlich und mit Wasser-/Abwasserhausanschlüssen an das öffentliche System angebunden.

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans entsteht eine Betragspflicht für Wasser und Abwasser/Niederschlagswasser.

1.7.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Änderung Planungskosten entstehen. Im Bereich der externen Ausgleichsflächen werden sich die Kosten gegenüber dem ursprünglich in Kraft getretenen Bebauungsplan erhöhen (für Flächenbereitstellung/-erwerb und Maßnahmen).

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 Baurechtüber § 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise 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 Erkenntnisse 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 Eingriffs 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

Der Rat der Ortsgemeinde Kottenheim hat beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Wolfskaul“ durchzuführen.
Der Bebauungsplan „Wolfskaul“, der im Jahr 2000 aufgestellt wurde, diente zur Ausweisung von Gewerbebauflächen in einem der mittelfristigen, regionalen Nachfrage angemessenen Umfang.

Aufgrund der hohen Verkehrslagegunst des Plangebietes wurde mit dem Baugebiet „Wolfskaul“ eine konzentrierte gewerbliche Entwicklung, bezogen auf das Verbandsgemeindegebiet zur Vermeidung mehrerer mittelgroßer Gewerbeflächen angestrebt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit naturschutzfachlicher Relevanz bezieht sich auf folgenden Teilbereich:

Es soll die öffentliche Grünfläche C einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, um eine geschlossene Baustruktur innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen und um die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen decken zu können.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes muss für die öffentliche Grünfläche C eine externe Ausgleichsfläche ausgewiesen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft eine Fläche von 4.105 m².

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, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

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

- Bebauungsplan „Wolfskaul“ der Ortsgemeinde Kottenheim einschl. Landespflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Online-Geoexplorer des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Online-Sturzflutgefahrenkarte des Landesamts für Umwelt-Rheinland-Pfalz (Online-Geoexplorer des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Online-Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/ GDAWasser/client/gisclient/ index.html? & applicationId=86183)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Klimaschutzportal Landkreis Mayen-Koblenz (https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ ergebnisse-der-klimaanalyse)

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Mayen-Koblenz (Fassung von 2020)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel
- Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanänderung „Wolfskaul“ der Gemeinde Kottenheim. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies. Stand: Nov. 2019
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfskaul“ der Ortsgemeinde Kottenheim. Bearbeitung: Dr. Felix Stark. Stand: Oktober 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, Erstellung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung
§ 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	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang 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-Immissionsschutz-gesetzes, 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 der Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebiets, des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf den Änderungsbereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

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

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“** auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.
Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegender Bebauungsplan-Änderung zur Anwendung.

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 einer Siedlungsrandeingrünung mit Bindungen für die Bepflanzung in Fortführung der angrenzenden Grünflächen • Vorgaben für die innere Durchgrünung des Gewerbegebiets gemäß dem bestehenden Bebauungsplan • Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung • Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf einer außerhalb liegenden Fläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
	Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG	• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung	• Biotope nach § 30 BNatSchG 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	• 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	Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel stellt den in Rede stehenden Bereich als gewerbliche Baufläche dar. • Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds • Darstellung von „Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen (biotoptypenverträgliche Nutzung)“	• Umsetzung der Darstellung der Zielekarte 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 einer Siedlungsrandeingrünung mit Bindungen für die Bepflanzung • Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf einer außerhalb liegenden Fläche 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. gemäß dem bestehenden Bebauungsplan
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 gemäß dem bestehenden Bebauungsplan sowie durch Ausweisung einer Siedlungsrandeingrünung • Erstellen eines schalltechnischen Gutachtens • Berücksichtigung einer Emissionskontingentierung *(wegen der hinzukommenden Gewerbefläche erfolgt eine neue Lärmkontingentierung)*
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 gemäß dem bestehenden Bebauungsplan

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
			sowie durch Ausweisung einer Siedlungsrandeingrünung mit Bindungen für die Bepflanzung in Fortführung der angrenzenden Grünflächen • Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf einer außerhalb liegenden Fläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen	• Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschafts-verträglichen Einbindung; siehe Pkt. „Landschaftsbild“
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	• Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG	• Erstellen eines schalltechnischen Gutachtens • Berücksichtigung einer Emissionskontingentierung

2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfskaul“ von naturschutzfachlicher Relevanz betrifft den Wegfall einer Grünfläche im Süden des Gewerbeparks. Die Änderung betrifft eine Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des vorhandenen Bebauungsplans. Eine Prüfung von Planungs- und Standortalternativen erübrigt sich somit. Im Übrigen wird auf Kapitel 1.4.4 der Begründung verwiesen.

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 Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfskaul“ befindet sich südöstlich der zentralen Ortslage von Kottenheim und umfasst 12,96 ha.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfskaul“, welcher im Wesentlichen ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist, wird im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt, im Osten durch die Bundesstraße 262, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und die Kreisstraße 20 und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, gewerbliche Bauflächen und einen Friedhof.

Der vorliegende Änderungsbereich mit einer Flächengröße von 4.105 m² befindet sich im Süden des Bebauungsplan-Gebiets zwischen der Caspar-Clemens-Pickel-Straße und der Kreisstraße 20.

Das Änderungsgebiet umfasst das brachliegende, rund 2.900 m² große Flurstück 1172 sowie eine Teilfläche des ebenfalls brachliegenden Flurstücks 1166/6 in der Flur 4. Zudem wird eine Teilfläche der bereits bebauten Parzelle 1171/3 in den Änderungsbereich aufgenommen.

Topografisch wird das Gebiet von einer leichten Kuppenlage mit nach Norden abfallendem Gelände geprägt. Die Geländehöhe liegt im Änderungsgebiet bei rund 202 m bis 205 m üNN. Innerhalb des bereits bebauten Grundstücks wurde die natürliche Geländegestalt anthropogen verändert und das Gelände terrassenförmig angelegt. Im Übergang zur Kreisstraße 20 ist eine Böschung ausgebildet.

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb der „Pellenzsenke“.

Abbildung 10: Blick auf den Änderungsbereich von der Caspar-Clemens-Pickel-Straße

Abbildung 11: Blick auf den Änderungsbereich von der Kreisstraße

<u>Vorgaben des Bebauungsplans „Wolfskaul“</u>

Im seit dem Jahr 2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wolfskaul“ ist das Flurstück 1172 bislang als öffentliche Grünfläche „C“ bzw. „C*“ bzw. „C**“ festgesetzt. (Die Differenzierungen dienen der Zuordnung zu den verschiedenen Eingriffsflächen: Die mit „C“ gekennzeichnete Grünfläche wurde Eingriffen aus privater Bautätigkeit, die mit „C*“ gekennzeichnete Grünfläche

dem Kreiselausbau und die mit „C**“ gekennzeichnete Grünfläche dem sonstigen Straßenbau zugeordnet.)

Die textliche Festsetzung für diese öffentliche Grünfläche lautet:

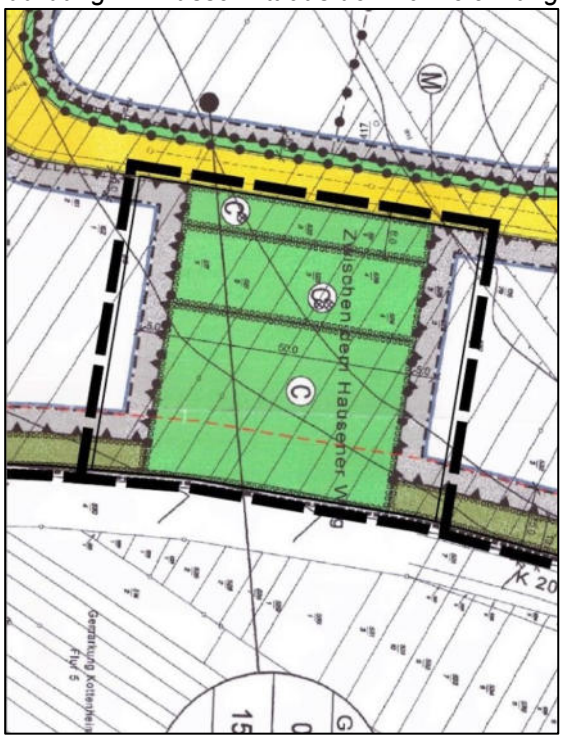
„Die in der Planzeichnung mit "C" gekennzeichnete Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen und vor Beeinträchtigungen (z.B. Nutzung als Lager oder Wendeplatz) zu schützen. Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze und Hochstauden sind zu erhalten. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.“

Die ebenfalls in den Geltungsbereich der Änderung befindlichen Teilflächen der Flurstücke 1166/6 und 1171/3 sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wolfskaul“ weitestgehend als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Im südlichen Randbereich ist eine private Grünfläche („B2“) mit der besonderen Zweckbestimmung „Landschaftsgrün“ ausgewiesen.

Die textliche Festsetzung für diese private Grünfläche „B2“ lautet: *„Die Randeingrünung auf den privaten Flächen „B2“ ist analog der Festsetzung der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen „B“ vorzunehmen.“* Bei den öffentlichen Grünflächen „B“ lautet die textliche Festsetzung: *„Auf der mit „B“ gekennzeichneten öffentlichen Fläche ist eine fünfreihige Hecke mit vorgelagertem Krautsaum anzulegen. Zu diesem Zweck sind zweimal verschulte Gehölze der Artenliste „A“ im Verbund und im Abstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Auf 10 lfm Hecke sind mindestens 2 Bäume I. oder II. Ordnung (Stammumfang 12-14 cm) als Überhälter zu pflanzen. Ein Pflegeschnitt der Hecke ist max. alle 10-12 Jahre abschnittsweise durchzuführen. Zur freien Landschaft bzw. zur Plangebietsgrenze hin ist ein Krautsaum von rd. 3-4 m dauerhaft freizuhalten und durch eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr (frühestens Ende Juli) sowie Abtransport des Schnittguts extensiv zu pflegen. Die Anlage von Gräben und Mulden für die Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zulässig.“*

Der Bebauungsplan enthält zudem textliche Vorgaben für eine Mindestbegrünung bzw. Mindestbepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet.

Abbildung 12: Ausschnitt aus der Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplans, o.M.



In der Örtlichkeit ist das Flurstück 1171/3 bereits bebaut. Die ausgewiesene Randeingrünung auf der privaten Grünfläche wurde bislang nicht umgesetzt.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Nachfolgend werden die kennzeichnenden Biotop-/Nutzungstypen im Änderungsbereich erläutert. Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz.
Im landschaftspflegerischen Bestandsplan findet sich eine kartografische Darstellung.

- Ackerbrache (HB0);

Das Flurstück 1172 (ausgewiesen als öffentliche Grünfläche) und das daran westlich anschließende Flurstück 1166/6 (ausgewiesen als Gewerbegebiet) stellen sich in der Örtlichkeit als Brachen dar. Zudem liegt der südliche Randbereich des ansonsten bereits bebauten Flurstücks 1171/3 brach. Es handelt sich um Teilflächen eines ehemals intensiv bewirtschafteten Ackerschlags, welcher seit 2016 aus der Nutzung genommen wurde.

Kennzeichnend ist eine weitgehend geschlossene Vegetation, welche sich aus Arten einjähriger Ackerbeikrautgesellschaften, Arten ruderaler Hochstaudenfluren (Beifuß-Rainfarn-Gesellschaft) und Grünlandarten zusammensetzt.
Charakteristische Arten sind Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense), Schmalblättriges Greiskraut (Senecio inaequidens), Geruchlose Kamille ((Tripleurospermum inodorum), Quecke (Agropyron repens), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Knauelgras (Dactylis glomerata), Weißklee (Trifolium repens), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Schafgarbe (Achillea millefolium), Rainfarn (Tanacetum vulgare), Gewöhnlicher Beifuß (Artemisia vulgaris), Breitwegerich (Plantago major), Spitzwegerich (Plantago lanceolota), Wilde Möhre (Daucus carota), Luzerne (Medicago sativa), Großer Sauerampfer (Rumex acetosa).

Abbildung 13: Brachfläche

- Gewerbe- und Industrieflächen (SC0);

Das Flurstück 1171/3 wird bereits gewerblich genutzt. Dort befindet sich das Betriebsgelände eines Fachbetriebs für Heizung-, Sanitär-, Klima- und Schwimmbadtechnik.
Das Grundstück mit Gewerbegebietscharakter weist folgende Einzelstrukturen auf:

- Gebäude (HN1)
  Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, hallenartige Gebäude (Grundfläche: ca. 380 m²) bebaut.
- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1):
  Hierunter fallen versiegelte Hof-/Zufahrts-/Stellflächen.
- Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2):
  Im rückwärtigen Teil des bebauten Grundstücks befindet sich eine weitgehend wasserdurchlässig befestigte Ausstellungsfläche.
- Ziergarten (HJ1)/ Rasen (HM4)
  Die begrünten Freiflächen stellen sich als Rasenflächen dar.

Abbildung 14: rückwärtiger Teil des bereits bebauten Grundstücks

- Straßenrand (HC3) (außerhalb);

Entlang der Kreisstraße 20 wird die straßenbegleitende Vegetation periodisch gemäht.

- Gemeindestraße (VA3) (außerhalb);

Im Norden wird das Plangebiet begrenzt von der Caspar-Clemens-Pickel-Straße.

- Bundes-, Landes-, Kreisstraße (VA2) (außerhalb);

Die Kreisstraße 20 bildet die Südgrenze des Änderungsgebiets.

<u>Tierwelt</u>

Vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung der Planung wurde zur Einschätzung des ökologischen Potentials des Plangebiets und Überprüfung hinsichtlich planungsrelevanter Arten eine Ortsbegehung durch einen Biologen durchgeführt. Zudem wurden vorhandene Datenquellen ausgewertet. Außerdem wurde das Lebensraumpotential des Vegetationsbestands beurteilt.

Eine ausführliche Erläuterung der Ergebnisse ist der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans `Wolfskaul`“ enthalten.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Fläche aufgrund ihrer geringen Größe, der Nähe zu den Straßen im Norden und Süden sowie aufgrund der angrenzenden Gebäude (Vertikalkulissen) als ungeeignet für bodenbrütende Vogelarten eingeschätzt. Die in den Rasterzellen des LANIS aufgelisteten Vogelarten sind auf der Planfläche ebenfalls nicht zu erwarten.
Eine Nutzung als Nahrungsfläche für Vögel wird als möglich angesehen, diese wäre aber nicht essenziell, zumal im Umfeld derzeit wenige Möglichkeiten für Brutvögel vorhanden sind.

Ein Vorkommen streng geschützter bzw. gefährdeter Säugetierarten wird nicht erwartet. Fledermausquartiere werden ausgeschlossen, mögliche Nahrungshabitate sind nicht als essenziell einzuschätzen.

Amphibien sind auf dem Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen.
Reptilien sind im jetzigen Zustand ebenfalls nicht auf der Fläche zu erwarten.

Die Vegetation auf der Brachfläche bietet potentiell Habitatangebote für verschiedene Arten der Falter- und Heuschreckenfauna. Vorkommen von streng geschützten Ameisenbläulings-Arten sind nicht zu erwarten, da keine entsprechenden Raupenfutterpflanzen auftreten.
Bei der Ortsbegehung wurden die angrenzenden Strukturen sowie das weitere Umfeld ebenfalls in die Beobachtung mit einbezogen. Hier wurden folgende Arten aufgenommen: *Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Rabenkrähe (Corvus corone), Ringeltaube (Columba palumbus).*

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotopkomplexe

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder schutzwürdige Biotopkomplexe 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 befindet sich 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 Basaltabbaugelände (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“.*

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

*Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (**Grundlage: örtlich vorhandene Biotop-/ Nutzungstypen):***

Schutzgut	**Biotoptyp**	**Code**	**Biotopwert-punkte** gemäß Biotopwertliste	**Wertstufe**
Biotope (Lebensräume):				
	Mehrjährige Ackerbrache	HN2n	9	mittel
	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
	Ziergarten, strukturarm	HJ1	7	gering

*Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (**Grundlage: letzter rechtmäßiger Zustand unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplans „Wolfskaul“)***

Schutzgut	**Biotoptyp**	**Code**	**Biotopwert-punkte** gemäß Biotopwertliste	**Wertstufe**
Biotope (Lebensräume):				
	Mehrjährige Ackerbrache *(hier: öffentliche Grünfläche C bzw. „C*“ bzw. „C**“)*	HN2n	9	mittel
	Gebäude/ Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad *(hier: überbaubare/ zulässigerweise zu versiegelnde Grundstücksflächen innerhalb GE)*	HN1/ HT1	0	sehr gering
	Ziergarten, strukturreich *(hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Vorgaben zur Mindestbegrünung innerhalb GE)*	HJ1	11	mittel
	Gehölzstreifen, autochthone Arten, junge Ausprägung *(hier: private Grünfläche/ Randeingrünung)*	BD3	11	mittel

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

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 Lebensraumansprüchen.
gering (2): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben
sehr gering (1): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Braunerden aus lössarmem, grusführendem Sand (Holozän) über Laacher-See-Tephra.

Es handelt sich um einen Standort mit geringem Wasserspeicherungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die nutzbare Feldkapazität liegt mit ca. 100 mm im mittleren Bereich. Das Nitratrückhaltevermögen ist gering. Das Ertragspotential wird als mittel eingeordnet.

In dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Änderungsbereich ergibt sich eine Vorbelastung hinsichtlich der Natürlichkeit der Böden durch die frühere ackerbauliche Nutzung.

Es liegen keine Hinweise auf Altlastenvorkommen vor.

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

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

Schutz-gut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	mittel-gering
	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 im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildung liegt bei rund 140 mm/a, die Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingeordnet[3].

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Hinsichtlich einer etwaigen Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregen: siehe Schutzgut „Mensch und Gesundheit“.

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 8: 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 Naturhaus halt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	mittel
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	-

[3] Quelle: Online-Geoexplorer des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)

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 gemäß Darstellung im digitalen Informationsdienst LANIS innerhalb eines großräumigen klimaökologischen Ausgleichsraums.

Laut der Online-Anwendung „Kartenwerke Klimaanpassung“ des Landesamts für Umwelt verläuft im Bereich des Plangebiets ein Kaltluftstrom mäßiger Dichte in Richtung Norden.
Die Offenlandflächen stellen grundsätzlich Kaltluftentstehungsbereiche dar. Aufgrund nur geringer, nach Norden bzw. Nordosten gerichteter Geländeneigung kann entstehende Kaltluft nicht nach Kottenheim zufließen und somit auch keine klimatische Ausgleichsfunktion für die Ortslage übernehmen. Auf umliegende Siedlungsbereiche haben die Flächen im Änderungsbereich in klimatischer Sicht keinen relevanten Einfluss.

Geräusch- und Schadstoffimmissionen ergeben sich durch die umliegenden, teils stark befahrenen Verkehrsanlagen (Bundesstraße 262, Kreisstraßen 20 und 93) sowie umliegende Gewerbebetriebe.

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

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

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima, Luft	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:
hervorragend (6): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen
sehr hoch (5): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen
hoch (4): mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen
mittel (3): mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils
gering (2): weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum
sehr gering (1): fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher“:
Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.
hervorragend (6): > 200 t/ha; Moore
sehr hoch (5): > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye
hoch (4): > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye
mittel (3): > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole
gering (2): >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syroseme; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen
sehr gering (1): 0 t/ha; versiegelte Flächen

2.2.5 Schutzgut 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 außerhalb der zentralen Ortslage innerhalb des Gewerbegebiets „Wolfskaul“. Das Gewerbegebiet wird von der Bundesstraße 262, der Kreisstraße 20 und der Kreisstraße 93 umschlossen und weist damit eine „inselartige“ Lage zwischen den Verkehrsflächen auf.

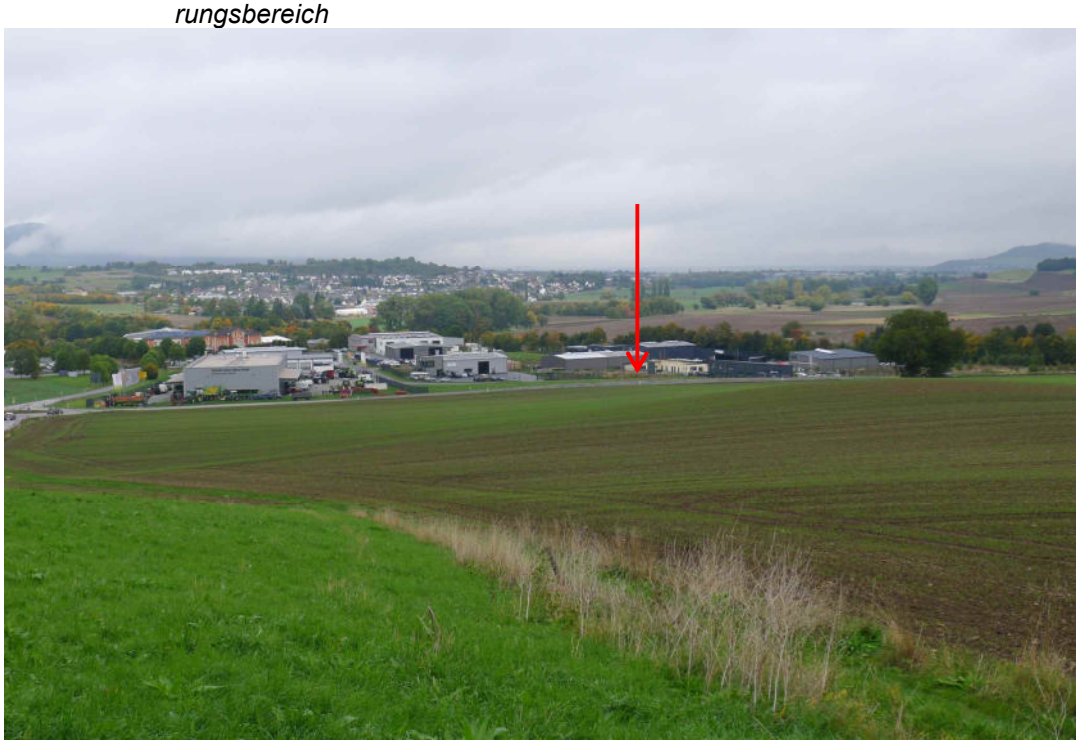
Die Bebauung des Gebiets, welches durch eine ringartige Straße verkehrlich erschlossen wird, ist durch hallenartige Baukörper und großflächig versiegelte Hof-/ Platzflächen geprägt,
Bislang sind nicht alle Gewerbegrundstücke bebaut, die Baulücken weisen eine Brachevegetation auf.
Die Bepflanzung der Freiflächen der bereits bebauten Gewerbegrundstücke ist bislang nur partiell umgesetzt.
Die im Bebauungsplan ausgewiesene Randeingrünung wurde bislang nicht realisiert.

Durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und die anschließenden, teils stark befahrenen Verkehrsflächen erfährt das Gebiet eine deutliche anthropogene Prägung. Die Verkehrsanlagen bewirken neben den visuellen und akustischen Störungen eine Zerschneidung des Teillandschaftsraums.

Positiv auf die örtliche Wahrnehmung wirkt sich aus, dass aus dem Plangebiet Sichtbeziehungen in die südlich angrenzende freie Landschaft bestehen; prägnant sind dabei v.a. Baumhecken, Baumgruppen und Streuobstbestände an der Horizontlinie am „Biersberg“ (siehe Abb. #). Zudem sind vom Plangebiet Sichtbeziehungen zu den bewaldeten Vulkankuppen im Laacher-See-Gebiet an der Horizontlinie möglich.

Abbildung 15: Blick aus dem Änderungsbereich in die freie Landschaft mit dem „Biersberg“ an der Horizontlinie (Blickrichtung: Nordosten → Südwesten)

Abbildung 16: Blick vom „Biersberg“ in Richtung des Gewerbegebiets „Wofskaul“ mit dem Änderungsbereich



2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Landschafts-bild	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, Naturparken 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
Geräusch- und Schadstoffimmissionen ergeben sich v.a. durch die umliegenden Verkehrsanlagen (Bundesstraße 262, Kreisstraßen 20 und 93).
Nähere Angaben finden sich in dem eigens erstellten schalltechnischen Gutachten.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung
Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage bzw. Charakteristik keine Bedeutung für Erholung oder Freizeit. Das Bebauungsplangebiet „Wolfskaul“ wird von der Bundesstraße 262, der Kreisstraße 20 und der Kreisstraße 93 umschlossen und weist damit eine „inselartige“ Lage zwischen den Verkehrsflächen auf. Durch die Barrierewirkung der angrenzenden Verkehrsflächen ist die Zugänglichkeit des Gebiets erheblich eingeschränkt.
Die Wahrnehmung der Landschaft im Gebiet ist aufgrund der umliegenden Verkehrsanlagen und gewerblichen Bauflächen deutlich vorbelastet.
Einrichtungen für Erholung, Freizeit und Spiel werden nicht tangiert.

Gefährdung durch Starkregen oder Überflutungen
Aus der Online-Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz[4] ist abzuleiten, dass das Plangebiet nicht durch Überflutungen bei Starkregenereignissen gefährdet ist.

Radonbelastung
Die Radonkonzentration liegt im Gebiet bei 61,4 kBq/m^3. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 51,9[5].

Land- und Forstwirtschaft
Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch

Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien des Schutzgutes Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	gering	gering im Gewerbegebiet
• Ungestörtheit von Immissionen	gering	gering im Gewerbegebiet
• Forst- und Landwirtschaft	-	-

[4] Quelle: https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/
[5] Quelle: Online-Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183)

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

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet gemäß der entsprechenden Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan entwickeln wird. Der Änderungsbereich wird weiterhin einer natürlichen Sukzession unterliegen. Die derzeitige krautige Vegetation wird voraussichtlich in den nächsten Jahren zunehmend verbuschen, so dass sich längerfristig ein geschlossener Gehölzbestand auf der Brachfläche entwickeln wird. Von dieser Entwicklung werden vor allem gehölzgebundene Vogelarten profitieren. Gleichzeitig wird das Habitatpotenzial für Insekten und insekten-/ samenfressende Vogelarten zusehends eingeschränkt.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Die bislang im Änderungsbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche soll analog den östlich und westlich angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich.
Der bisher auf den Nachbargrundstücken am südlichen Grundstücksende als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landschaftsgrün“ festgesetzte Grünstreifen wird im Änderungsbereich nun ebenfalls festgesetzt.
In den bereits als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Teilflächen wird lediglich der Verlauf der Baugrenzen angepasst.

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

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

<u>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</u>

Im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung können nunmehr im Änderungsbereich bis zu 2.577 m² bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzte Fläche zulässigerweise durch ein Gewerbegebiet beansprucht werden, die Restfläche wird als Randeingrünung ausgewiesen. Vorgesehen war laut rechtsverbindlichem Bebauungsplan die Entwicklung von Sukzessionsflächen auf bisherigem Ackerland; die Fläche stellt sich derzeitig auch als Brache dar. Das Lebensraumangebot bzw. das Ausgleichspotential hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ wird somit zukünftig entfallen.

Gegenüber dem derzeitigen örtlichen Zustand werden bis zu 3.520 m² Brachflächen beansprucht.

Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu rechnen, siehe Kap. 2.4.2.

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

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

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

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in den Kap. 2.7.1 und 2.7.2 verwiesen.

Boden

Im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung können nunmehr im Änderungsbereich bis zu 2.577 m² bislang als Grünflächen festgesetzte Fläche (Brache/ Sukzessionsfläche) zulässigerweise durch ein Gewerbegebiet (GRZ: 0,8) überbaut bzw. versiegelt werden.

Durch die Versiegelung der bislang offenen Bodenflächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der ökologischen Bodenfunktionen.

Zudem hatte die Grünfläche im Änderungsbereich bislang eine Ausgleichsfunktion (durch Entwicklung von Sukzessionsflächen auf früherem Ackerland) hinsichtlich der Bodenfunktion, welche zukünftig entfallen wird.

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

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.7.2 verwiesen.

Wasser

Im Zusammenhang mit der – relativ geringfügigen - zulässigen Neuversiegelung (siehe Punkt „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Zudem entfaltet die Grünfläche im Änderungsbereich bislang eine Ausgleichsfunktion hinsichtlich des Wasserpotentials, welche zukünftig entfallen wird.

Hinsichtlich einer etwaigen Gefährdung durch Sturzfluten bei Starkregen: siehe Schutzgut „Mensch und Gesundheit“.

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

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.7.2 verwiesen.

Klima/ Luft

Durch die nunmehr zulässige Überbauung im Bereich einer bislang festgesetzten Grünfläche im Änderungsbereich gehen potentielle Kaltluftentstehungsflächen verloren. Die –relativ geringfügige- Fläche im Änderungsbereich hat in klimatischer Sicht jedoch keinen relevanten Einfluss auf umliegende Siedlungsbereiche. Es werden sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans keine relevanten Beeinträchtigungen lokal-/kleinklimatischer Bedingungen ergeben.

Im Hinblick auf Emissionen ist durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen eine gewisse Zunahme von Geräusch-/Schadstoffemissionen zu erwarten. Es handelt sich allerdings um eine relativ geringfügige Erweiterung des gewerblich nutzbaren Areals (siehe Schutzgut „Mensch und Gesundheit“).

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

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap 2.7.2 verwiesen.

Landschaftsbild

Im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung kann nunmehr im Änderungsbereich eine bislang als öffentliche Grünfläche (Sukzessionsfläche) festgesetzte Fläche zulässigerweise in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Durch diese Ausweitung der gewerblichen Bauflächen ergibt sich grundsätzlich eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist allerdings relativ geringfügig. Eingriffsmindernd wirkt sich zudem aus, dass sich die neu geplante Gewerbegebietsfläche innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Gewerbegebiets befindet. Außerdem soll eine durchgängige Siedlungsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt werden.

Die betroffene Grünfläche im Änderungsbereich entfaltete zudem bislang eine Ausgleichsfunktion hinsichtlich des Landschaftsbilds, welche zukünftig entfallen wird.

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

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.7.2 verwiesen.

Mensch und Gesundheit

Gefährdung durch Starkregen

Aus der Online-Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz[6] ist abzuleiten, dass das Plangebiet nicht durch Überflutungen bei Starkregenereignissen gefährdet ist.

Emissionen/ Immissionen

Zur Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.
Durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist eine gewisse Zunahme von Geräusch- / Schadstoffemissionen zu erwarten. Es handelt sich allerdings um eine relativ geringfügige Erweiterung des gewerblich nutzbaren Areals. Bei Berücksichtigung einer entsprechenden Emissionskontingentierung sind jedoch keine Beeinträchtigungen umliegender sensibler (Wohn-)Nutzungen zu befürchten.

Außerdem wurden in dem Gutachten die Verkehrsgeräuschimmissionen durch die Bundesstraße B 262 ermittelt und überprüft. Es wurden im Nahbereich der stark frequentierten Verkehrswege B 262 und K 93 Überschreitungen der innerhalb eines Gewerbegebietes zulässigen Orientierungswerte aufgezeigt.
Sofern eine entsprechende Fassadendämmung bei schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb des Plangebietes berücksichtigt wird, sind keine Beeinträchtigungen der Menschen in zukünftigen Büros und Betriebswohnungen durch Geräusche zu erwarten.

Radonbelastung

Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet bei 61,4 kBq/m^3. Das Radonpotenzial liegt bei 51,9[7].

[6] Quelle: https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/

[7] Quelle: Online-Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183)

Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: *„Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“*
Der Wert des Radonpotenzials im Plangebiet liegt vorliegend über 44. Da vorliegend gewerblich genutzte Gebäude ohne Unterkellerung errichtet werden sollen und die Abdichtung der Gebäude nach dem Stand der Technik erfolgen wird, liegt auch im Falle eines erhöhten Radonpotenzials keine Gefährdung vor. Im Freien verflüchtigt sich Radon, so dass auf Freiflächen keine Gefährdung entsteht.

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung
Der Änderungsbereich weist derzeitig keine Bedeutung für Erholung oder Freizeit auf.
Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Eignung des Teillandschaftsraums für die landschaftsbezogene Erholung.

Anfall von Abfällen
Durch die relativ geringfügige Erweiterung des gewerblich nutzbaren Areals können zusätzlich gewerbliche Abfälle (vorwiegend Verpackungsabfälle) anfallen.
Gemäß der novellierten Gewerbeabfallverordnung müssen die Abfälle getrennt gesammelt werden und zudem dokumentiert werden, wie der Abfall gesammelt und verbracht wird. Ein wesentlicher Teil der anfallenden Abfälle kann verwertet werden.
Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund der vielfältigen Wechselbeziehungen und der anthropozentrischen Betrachtungsweise auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.

Auswirkungen auf die Fläche
Die 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft eine Fläche im Umfang von insgesamt etwa 4.100 m². Bei rund 2.580 m² handelt es sich um eine bislang nicht überbaubare Grünfläche, welche zukünftig auch als Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Die Verfügbarkeit derartiger Grünflächen ist begrenzt.

Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen
Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV (Biogasanlage) befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ etwa 3 km entfernt in 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.
Das planungsrelevante Areal ist auch nicht durch Überflutungen bei Starkregenereignissen gefährdet.

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

Artenschutzrechtliche Aspekte werden vertiefend im Rahmen einer „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung` erläutert.
Dabei wird konstatiert, dass im Zuge der Realisierung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten werden.

2.4.3 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)[8] zum Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ sind Vorkommen von Uhu, Neuntöter und Heidelerche innerhalb der Teilflächen des Vogelschutzgebiets bei Mayen und Ettringen eingetragen.

Für die kennzeichnenden Arten des Vogelschutzgebiets befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches 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 Realisierung der Planung werden nicht prognostiziert.

[8] Bearbeitung: Struktur- und Genehmigungsbehörde Nord AG-GIS (Abt. 4)

2.4.4 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 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 Basaltabbaugelände (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 des Plangebiets keine geeigneten Lebensraumstrukturen bzw. Quartierangebote. Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme von Habitatstrukturen sind somit nicht zu befürchten.

Aufgrund der Entfernung von mindestens etwa 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 Verwirklichung der Bauleitplanung sind nicht zu erwarten.

2.4.5 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 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

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

Im Änderungsbereich, in welchem eine bislang als Grünfläche festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, ist auf dem südlichen Teilstück im Übergang zur freien Landschaft eine durchgehende Siedlungsrandeingrünung in Ergänzung der angrenzenden Teilflächen zu entwickeln.
Auf diese Weise soll eine Vernetzung der Grünstrukturen gewährleistet sein und eine Eingrünung des Gewerbeparks aus Richtung Süden durchgängig gewährleistet sein.
Dadurch können insbesondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds minimiert werden, zudem werden Lebensraumangebote v.a. für siedlungstolerante Tierarten geschaffen und eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht.

Besonders schützenswerte Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan zur inneren Durchgrünung in den Gewerbegebieten (Anteilsbepflanzung usw.) sind zu übernehmen.

Für die mit der Änderungsplanung verbundenen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. für das entfallende Ausgleichspotential der bisherigen Grünfläche im Änderungsbereich ist ein entsprechender Ausgleich zu leisten.
Die Realisierung des Ausgleichs wird bei Beibehaltung der Planungsabsicht innerhalb des Plangebiets nicht möglich sein wird.
Deshalb sind funktionsgerechte **Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche** umzusetzen und zuzuordnen.

Hierzu sollen die gemeindeeigenen Flurstücke 1095/43 (tlw.), 1094/43, 1093/42, 41/2, 38/5, 37/5 (tlw.) in der Flur 4 in der Gemarkung Kottenheim herangezogen werden, welche sich nur rund 450 m nördlich des Eingriffsorts befinden.
Es handelt sich um (im Zusammenhang mit angrenzenden Parzellen) über Jahrzehnte ackerbaulich genutzte Parzellen, auf welchen eine Neueinsaat vorgenommen wurde.
Der Vegetationsbestand ist derzeitig relativ artenarm, es liegt kein Biotoppauschalschutz vor.
Als Kompensationsmaßnahme ist auf rd. 2.400 m² die Entwicklung einer artenreichen Wiese durch Übersaat mit artenreichem, gebietseigenem Saatgut und dauerhafte extensive Pflege vorgesehen, zudem ist die Anpflanzung und dauerhafte Pflege hochstämmiger Obstbäume geplant.
Diese Kompensationsfläche wird dabei eine geplante Ausgleichsfläche (im Zusammenhang mit der Erweiterung des Wohngebiets „Rutschbach“ in Kottenheim) ergänzen, welche unmittelbar westlich angrenzt und ebenfalls die Entwicklung einer artenreichen, obstbaumbestandenen Wiese vorsieht.

Die Kompensationsmaßnahme ist funktional zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen der Umwelt-Schutzgüter durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans geeignet:
Durch die Entwicklung von artenreichem Grünland im Komplex mit Obstbaum-Hochstämmen und die dauerhafte biotopgemäße Pflege wird die Pflanzenvielfalt deutlich aufgewertet. Es wird die Habitateignung für die vom Eingriff betroffenen Tierarten verbessert bzw. neue Habitatangebote geschaffen. Dies betrifft insbesondere Insekten wie Falter und Heuschrecken sowie Vogel- und Fledermausarten (Nahrungshabitate).

Im Bereich der Ausgleichsfläche wird eine natürliche Bodenentwicklung dauerhaft ermöglicht; Belastungen durch Schadstoff- und Nährstoffeinträge, wie sich mit der ursprünglichen intensiven ackerbaulichen Nutzung verbunden waren, entfallen langfristig. Der durchwurzelbare Bodenraum verbessert sich durch die Baumpflanzungen.
Es kommt zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds durch die Pflanzung der hochstämmigen Obstbäume und Entwicklung einer kulturlandschaftlich typischen Nutzungsform.

Abbildung 17: externe Kompensationsfläche

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 in den Änderungsbereichen aufgeführt.

Alle übrigen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan können übernommen werden.

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- Hinweis zum Artenschutz

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

- Ergänzender Hinweis zur externen Kompensationsfläche (Gemarkung Kottenheim, Flur 4, Flurstücke 1095/43 (tlw.), 1094/43, 1093/42, 41/2, 38/5, 37/5 (tlw.)

Auf der im Plan entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Übersaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-/Kräutermischung aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ (Kräuteranteil: mindestens 30 %) durchzuführen.

Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- zweimalige Mahd pro Jahr (Zeitraum: in der Regel 15. Juni bis 1. Oktober; Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen möglich.)
- Entfernung des Mähgutes, frühestens am auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 10 Tagen
- Im Einsaatjahr ist zusätzlich ein Schröpfschnitt bei 10 bis 15 cm Wuchshöhe durchzuführen.
- Verzicht auf Herbizide, Pestizide, Fungizide, organischen und mineralischen Dünger
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Zusätzlich sind auf der Ausgleichsfläche 12 Stück hochstämmige Obstbäume mit einem Abstand von mindestens 12 m untereinander anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Abstand der Obstbaumpflanzungen zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 93 muss mindestens 11,5 m betragen.

Zu verwenden sind robuste regionaltypische Obstsorten oder Wildobstsorten.

- Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, StU 12 -14 cm

Die Obstbaumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen durch Weidevieh, Wildverbiss und Wühlmausfraß zu schützen.

Die Umsetzung der oben genannten Pflanz- und Einsaatmaßnahmen hat spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode (in der Regel zwischen Oktober und März) zu erfolgen.

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen bei den Obstbäumen umfassen:

- Durchführung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Wässern, Kontrolle und Ausbessern der Anbindungen, Lockern des Bodens) über insgesamt mind. 3 Jahre
- Durchführung eines Pflanzschnitts;
- jährliche Durchführung von Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit),
- mit zunehmendem Alter sowie bei vorhandenem Obstbaumbestand regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten je nach Erfordernis

Tabelle 13: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T,L	K	L	M
Hinweis	Ergänzender Hinweis zur externen Kompensationsfläche	x	x	x	x	x	x
Hinweis	Hinweis zum Artenschutz			x			x

Erläuterungen:

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

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. 2.2.

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

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

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

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

***Hinweis: A*ls Ausgangszustand der rechtmäßige Zustand unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfskaul“ zugrunde gelegt.**

Der derzeitige örtliche Zustand auf der tangierten öffentlichen Grünfläche entspricht dem laut Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungsziel.

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

Code	Biotoptyp	Biotop-wert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträch-tigung
HN2n	Mehrjährige Ackerbrache	9	mittel	hoch (III)	eBS
HN1/ HT1	Gebäude/ Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad *(hier: überbaubare/ zulässigerweise zu versiegelnde Grundstücksflächen innerhalb GE)*	0	sehr gering	-	-
HJ1	Ziergarten, strukturreich *(hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Vorgaben zur Mindestbegrünung innerhalb GE)*	11	mittel	hoch (III)	eBS
BD3	Gehölzstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung *(hier: private Grünfläche „B2“/ Randeingrünung)*	15	hoch	hoch (III)	eBS

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 15: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter

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

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

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

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

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

Bei Realisierung der Bebauungsplanänderung 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 Neuversiegelung 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“ bzw. „gering-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.

Es ergaben 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). Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird ebenfalls 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 ebenfalls 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“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „gering“ bewertet, siehe Kap. 2.2.4.2. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird ebenfalls als „gering“ eingestuft; Erläuterungen dazu finden sich in Kap. 2.4.1.
- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „gering“ bzw. „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 als „mittel“ eingestuft, siehe Kap. 2.2.5.2. Die Intensität der Auswirkungen wird als „gering“ beurteilt; Erläuterungen dazu finden sich in Kap. 2.4.1.

2.7.3 Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung

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

<u>Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:</u>

Als Ausgangszustand der rechtmäßige Zustand unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfskaul“ zugrunde gelegt.

Tabelle 16: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Code	***Biotoptyp***	***Biotop-wert/ m²***	***Fläche (m²)***	***Biotopwert***
HN2n	Mehrjährige Ackerbrache *(hier: öffentliche Grünfläche C bzw. „C*“ bzw. „C**“)*	9	2.926	26.334
HN1/ HT1	Gebäude/ Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad **(**1.041 m² GE x 0,8) *(hier: überbaubare/ zulässigerweise zu versiegelnde Grundstücksflächen innerhalb GE)*	0	833	0
HJ1	Ziergarten, strukturreich *(hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Vorgaben zur Mindestbegrünung innerhalb GE)*	11	208	2.288
BD3	Gehölzstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung *(hier: private Grünfläche „B2“/ Randeingrünung)*	15	138	2.070
	Gesamt:		**4.105**	**30.692**

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

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

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

Code	Biotoptyp	Biotop-wert/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert
HN1/ HT1	Gebäude/ Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (3.618 m² GE x 0,8) *(hier: überbaubare/ zulässigerweise zu versiegelnde Grundstücksflächen innerhalb GE)*	0	2.894	0
HJ1	Ziergarten, strukturreich *(hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Vorgaben zur Mindestbegrünung innerhalb GE)*	11	724	7.964
BD3	Gehölzstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung *„Time-lag“ von 1,2* *(hier: private Grünfläche / Randeingrünung)*	12,5 (=15 /1,2)	487	6.088
	Gesamt:		**4.105**	**14.052**

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung liegt bei 16.640 Biotopwertpunkten.

Zusätzlich wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs die Inanspruchnahme einer bereits festgelegten öffentlichen Grünfläche („C“, „C*“, „C“) aus dem Bebauungsplan „Wolfskaul“ berücksichtigt,** da deren Kompensationsleistungen dauerhaft entfallen.

Die Festsetzungen für diese tangierte Grünfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan lauten:
„Die in der Planzeichnung mit "C" gekennzeichnete Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen und vor Beeinträchtigungen (z.B. Nutzung als Lager oder Wendeplatz) zu schützen. Vorhandene heimische, standortgerechte Gehölze und Hochstauden sind zu erhalten.
Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.“

Nachfolgend wird die Kompensationsleistung (Biotopwertaufwertung) der öffentlichen Grünfläche („C“, „C*“, „C“) gemäß der integrierten Biotopbewertung ermittelt. Diese Kompensationsleistung entfällt zukünftig.**

Ausgangszustand für die Ausgleichsfläche war eine Ackerfläche.

Tabelle 18: Ermittlung des Biotopwerts der öffentlichen Grünfläche im Ausgangszustand

Code	*Biotoptyp*	*Biotop-wert/ m²*	*Fläche (m²)*	*Biotopwert*
HA5	Lössacker, lockerer Lehmacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	*2.926*	*17.556*
	Gesamt:		***2.926***	***17.556***

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

Code	Biotoptyp	Biotop-wert/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert
HN2n	Mehrjährige Ackerbrache	9	2.926	26.334
	Gesamt:		**2.926**	**26.334**

Die Kompensationsleistung (Biotopwertaufwertung) der betroffenen Grünfläche beträgt somit 8.778 Biotopwertpunkte (26.334 – 17.556 BWP) gemäß der integrierten Biotopbewertung.

Der <u>gesamte Kompensationsbedarf</u> aus der integrierten Biotopbewertung liegt somit bei insgesamt 25.418 Biotopwertpunkten (16.640 + 8.778 BWP) unter Einbeziehung der wegfallenden Kompensationsleistung der betroffenen öffentlichen Grünfläche.

<u>Externe Kompensationsmaßnahme – Festlegung und Bilanzierung</u>

Als Kompensationsmaßnahme soll auf einer externen Fläche zugeordnet werden:

- Die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland sowie die Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen Obstbäumen auf bisheriger Ackerfläche (Grünland-Neueinsaat)

Wertbestimmung der externen Kompensationsfläche gemäß der integrierten Biotopbewertung:

Tabelle 20: Ermittlung des Biotopwerts der externern Kompensationsfläche im Ausgangszustand

Code	Biotoptyp	Biotop-wert/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert
EA3	Fettwiese, Neueinsaat, frisches Ansaatgrünland	*7*	*2.362*	16.534
	Gesamt:			***16.534***

Tabelle 21: Ermittlung des Biotopwerts der externen Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose)

Code	Biotoptyp	Biotop-wert/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung, artenreich *Abwertung um -2 wegen Erreichung des Zielzustands „B“*	17 (=19-2)	2.362	40.154
BF4	Obstbaum aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung *(„Time-lag“ von 1,2)*	12,5 (=15/1,2)	(12 St. x 12)	1.800
	Gesamt:			***41.954***

Bestimmung des Biotopwerts nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen:

Der Kompensationsbedarf in Höhe von 25.418 Biotopwertpunkten ist somit mit der oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahme erfüllt (41.954 BWP – 16.534 BWP = 25.420 BWP).

Schutzgutbezogene Kompensation

Bei Realisierung des Bebauungsplans ergeben sich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter Biotope und Boden, siehe Kap. 2.7.2. 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.

Als schutzgutbezogene Kompensation für den Boden sind insbesondere die geplanten Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche (ehemaliges Ackerland) funktional gut geeignet: Durch die Umwandlung in extensives Grünland entfallen dauerhaft Pestizid- und Nährstoffeinträge sowie Bodenverdichtungen. Es wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht. Durch die Baumpflanzungen verbessert sich der durchwurzelbare Bodenraum.

Die schutzgutbezogene Kompensation für das Schutzgut „Biotope“ kann gleichfalls durch die geplanten ausgleichserheblichen Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche erfüllt werden: Die vorgesehene Entwicklung magerer Flachland-Mähwiesen auf bisherigem Ackerland sowie die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume dient der Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt und schafft extensives, artenreiches Grünland mit hohem ökologischem Potenzial.
Außerdem wird durch die Ausweisung einer durchgehenden Randeingrünung in Form eines Gehölzstreifens aus Laubgehölzen inklusive vorgelagertem Krautsaum im Änderungsgebiet die Biotopvielfalt aufgewertet, eine Vernetzung der Grünstrukturen gewährleistet und ein Beitrag zum schutzgutbezogenen Ausgleich für das Schutzgut „Biotope“ geleistet.

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 der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Berücksichtigung der Aussagen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgt unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien
- Anwendung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Artenschutzrechtliche Vorprüfung:

- Durchführung einer Ortsbegehung
- Auswertung sonstiger verfügbaren Daten zu etwaigen Vorkommen europäisch geschützter Arten

- Ermittlung des Potentials für Vogelbrutstätten, Fledermausquartiere oder Vorkommen anderer europarechtlich geschützter Tierarten
- Einschätzung, ob durch die Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Konflikte entstehen können

Schalltechnisches Gutachten:

- Erstellung einer schalltechnischen Immissionsprognose zur Festlegung einer Emissionskontigentierung und zur Ermittlung der Verkehrsgeräuschbelastung
- 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 Verkehrsgeräuschemissionen unter Berücksichtigung der Verkehrsdaten der B 262 und der K 93 (Verkehrszahlen des LBM aus einer Zählung in 2015, Ermittlung der Prognoseverkehrszahlen für das Jahr 2030 durch entsprechende Hochrechnungsfaktoren)
- EDV-gestützte Immissionsberechnung durch das Simulationsprogramm SoundPLAN 8.1, Updatestand: 07.10.2019
- Ermittlung einer Geräuschkontingentierung entsprechend DIN 45691
- Definition der Anforderungen an schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109

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

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt.
Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird von der Ortsgemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Ortsbesichtigung überprüft; erneute Überprüfungen finden im Turnus von drei bis fünf Jahren über einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren durch Ortsbesichtigung mit Dokumentation statt.
Bei den Ortsbesichtigungen ist auch zu überprüfen, ob nach Realisierung des Bebauungsplans erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind, die nicht prognostiziert wurden.

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 bestehenden Bebauungsplan „Wolfskaul“ in einem Teilbereich zu ändern.

Der Bebauungsplan „Wolfskaul“ wurde im Jahr 2000 aufgestellt. Der Bebauungsplan diente der Ausweisung von Gewerbebauflächen. In dem Bereich, der vorliegend geändert werden soll, wurde eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Nunmehr ist beabsichtigt, im Bereich dieser bisherigen öffentliche Grünfläche ebenfalls eine gewerbliche Nutzung zuzulassen. Dies soll dazu beitragen, die hohe Nachfrage an Gewerbeflächen decken zu können.
Deshalb muss der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden. Es soll dort ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, zudem soll eine Grünfläche zur Entwicklung einer Randeingrünung ausgewiesen werden.
Das Planänderungsgebiet ist etwa 4.100 m² groß.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Deshalb werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, welche zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Das vorliegende Planänderungsgebiet befindet sich im Süden des Gewerbegebiets „Wolfskaul“ zwischen der Caspar-Clemens-Pickel-Straße und der Kreisstraße 20.

Das Planänderungsgebiet stellt sich überwiegend als Brachfläche dar. Der Pflanzenbewuchs setzt sich aus Ackerunkräutern, Arten von Hochstaudenfluren und Wiesenarten zusammen.
Außerdem befindet sich eine Teilfläche eines Grundstücks, welches bereits gewerblich genutzt wird, innerhalb des Plangebiets.

Was die Tierwelt betrifft, wurde eine Ortsbegehung durch einen Biologen durchgeführt und vorhandene Datenquellen ausgewertet:
Die Fläche wird aufgrund ihrer geringen Größe, der Nähe zu Straßen sowie aufgrund der angrenzenden Gebäude als ungeeignet für bodenbrütende Vogelarten eingeschätzt.
Eine Nutzung als Nahrungsfläche für Vögel wird als möglich angesehen.
Bei der Ortsbegehung wurde das Umfeld ebenfalls in die Beobachtung mit einbezogen. Hier wurden drei häufige Vogelarten kartiert: *Hausrotschwanz, Rabenkrähe, Ringeltaube.*
Fledermausquartiere werden ausgeschlossen, mögliche Nahrungshabitate sind nicht als essenziell einzuschätzen.
Eidechsen sind ebenfalls nicht auf der Fläche zu erwarten. Die Pflanzenwelt auf der Brachfläche ist aber für verschiedene Schmetterlings- und Heuschreckenarten geeignet.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind in der Gegend verbreitet.

Gewässer befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebiets. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind auch nicht betroffen.
Es besteht auch keine erhöhte Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregen.

Hinsichtlich des Landschaftsbilds liegt das Gelände außerhalb der zentralen Ortslage innerhalb des Gewerbegebiets „Wolfskaul“. Das Gewerbegebiet wird von einer Bundesstraße und zwei Kreisstraßen umschlossen und weist damit eine „inselartige“ Lage zwischen den Verkehrsflächen auf.
Die Bebauung des Gewerbegebiets ist durch hallenartige Baukörper und versiegelte Hof-/ Platzflächen geprägt. Bislang sind nicht alle Gewerbegrundstücke bebaut.
Durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und die anschließenden, teils stark befahrenen Straßen ist das Gebiet deutlich vorbelastet.
Positiv wirkt sich aus, dass aus dem Plangebiet Sichtbeziehungen in die südlich angrenzende freie Landschaft bestehen; prägnant sind dabei v.a. Baumhecken, Baumgruppen und

Streuobstbestände am „Biersberg“. Außerdem sind vom Plangebiet Sichtbeziehungen zu den bewaldeten Vulkankuppen im Laacher-See-Gebiet möglich.
Für Erholung oder Freizeit hat das Planänderungsgebiet keine Bedeutung.

Wenn die Planung umgesetzt wird, werden sich gegenüber dem derzeitigen Zustand Auswirkungen auf die Umwelt ergeben:

- Verlust des vorhandenen Pflanzenbewuchs auf der Brachfläche
- Verlust von Lebensraummöglichkeiten für verschiedene Tierarten (Lebensangebote für Schmetterlinge und Heuschrecken, Nahrungsangebote für Vögel)
- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Befestigung von Bodenflächen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser durch die Versiegelung von Boden, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit
- zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Umwandlung der Brachfläche in eine bebaute Gewerbefläche; der Umfang der Siedlungsflächenerweiterung ist allerdings relativ geringfügig.
- Verlust der Ausgleichsfunktionen der bislang ausgewiesenen Grünfläche

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurde auch ein schalltechnisches Gutachten erstellt: Durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist eine gewisse Zunahme von Geräuschbelastungen zu erwarten. Es handelt sich allerdings um eine relativ geringfügige Erweiterung des gewerblich nutzbaren Areals.

Im Bebauungsplan werden geeignete Maßnahmen festgelegt, mit denen Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden und reduziert werden können. Vorgesehen ist die Ausweisung einer randlichen Grünfläche, auf welcher eine Randeingrünung aus Sträuchern und Laubbäumen angelegt werden soll.
Außerdem werden die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan zur inneren Durchgrünung im Gewerbegebiet (Anteilsbepflanzung usw.) übernommen.

Damit es zu keinen Beeinträchtigungen der Anwohner im umliegenden Wohngebieten durch Geräusche kommt, müssen sogenannte „Emissionskontingente“, also Obergrenzen für Schallemissionen, berücksichtigt werden. Dadurch sind laut dem schalltechnischen Gutachten keine Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen zu befürchten.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts können innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Deshalb soll zusätzlich auf einer außerhalb liegenden Fläche in der Gemarkung Kottenheim eine Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden:
Bei dieser Fläche handelt es sich um eine über Jahrzehnte ackerbaulich genutzte Fläche, auf welcher eine Neueinsaat vorgenommen wurde. Der Pflanzenbewuchs ist derzeitig aber relativ artenarm. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese durch Übersaat mit artenreichem Saatgut und dauerhafte angepasste Pflege vorgesehen. Außerdem sollen Obstbäume angepflanzt werden. Die Ausgleichsfläche ist rund 2.400 m² groß.
Durch die Ausgleichsmaßnahme wird die Struktur- und Artenvielfalt verbessert und neue Lebensräume für verschiedene Tierarten geschaffen. Außerdem dient die Maßnahme dem Schutzgut „Boden“ und es wird dadurch das Landschaftsbild aufgewertet.

Untersuchungsmethoden waren örtliche Begehungen, die Auswertung von digitalen Informationsdiensten und die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens.

2.8.4 Referenzliste der Quellen

Internet-Datenquellen:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Online-Geoexplorer des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Online-Sturzflutgefahrenkarte des Landesamts für Umwelt-Rheinland-Pfalz (Online-Geoexplorer des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Online-Radonkarte des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz (https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/ GDAWasser/client/gisclient/ index.html? & applicationId=86183)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Klimaschutzportal Landkreis Mayen-Koblenz (https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ ergebnisse-der-klimaanalyse)

Allgemeine Literatur:

- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität
- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2026
- Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Storm, Peter-Christoph; Bunge, Thomas. Erich Schmidt-Verlag. 2015

Sonstige Quellen/ Gutachten:

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Mayen-Koblenz (Fassung von 2020)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel
- Bebauungsplan „Wolfskaul“ der Ortsgemeinde Kottenheim einschl. Landespflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan
- Schalltechnisches Gutachten zur Bebauungsplanänderung „Wolfskaul“ der Gemeinde Kottenheim. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies. Stand: Nov. 2019
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wolfskaul“ der Ortsgemeinde Kottenheim. Bearbeitung: Dr. Felix Stark. Stand: Oktober 2025

3 Zusammenfassende Erklärung

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

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss erstellt.

Kottenheim, den

(Corinna Behrendt)
Ortsbürgermeisterin