



**1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 618
„KASTANIENHOF“**

- UMWELTBERICHT -

FASSUNG FÜR DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 (2) BAUGB
UND DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
NACH § 4 (2) BAUGB)

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB und
der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB

Projekt:

Stadt Neuwied
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 618
„Kastanienhof“
Umweltbericht

Stand:

21.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	5
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	5
1.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
1.3	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
1.4	Standort des Planvorhabens	8
1.5	Bedarf an Grund und Boden	8
1.6	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	9
2	ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	16
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden	16
2.1.1	Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	16
2.1.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	20
2.1.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	21
2.1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.1.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	21
2.1.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	22
2.1.7	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes.....	22

2.1.8	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden ..	22
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d ..	22
2.1.10	Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i ..	23
2.1.11	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ..	23
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..	24
2.2.1	Auswirkungen des Vorhabens ..	24
2.2.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter ..	25
2.3	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen ..	40
2.4	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ..	40
2.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ..	44
2.6	Alternativenprüfung ..	45
2.7	Prüfung kumulativer Wirkungen ..	46
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..	46
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ..	46
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung ..	47
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung ..	48
4	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN ..	50
5	ARTENSCHUTZ ..	51

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Anlass für die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist ein Antrag des Grundstückseigentümers (= Antragsteller) auf dem Grundstück Gemarkung Heddesdorf, Flur 2 Flurstück 97/9 ein Gebäude zu errichten.

Das Grundstück mit einer Fläche von 7.154 m² liegt im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplan Nr. 618 „Kastanienhof“ der Stadt Neuwied. Im geltenden Bebauungsplan ist das Grundstück derzeit als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Pkw“ festgesetzt. Somit stehen die derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben dem Planvorhaben entgegen.

Das vom Antragsteller zwischenzeitlich erworbene Grundstück wurde bislang als Mitarbeiterparkplatz des benachbarten Industriebetriebs genutzt. Seitens des Betriebs besteht jedoch kein Erfordernis mehr für das betriebsbezogene Parken, was durch die vorgenannte Veräußerung an den Antragsteller zum Ausdruck gebracht wird.

Mit der Nutzungsaufgabe als betriebsbezogene Parkplatzfläche durch den ansässigen Betrieb und den vollzogenen Eigentümerwechsel ergibt sich für die Stadt eine geänderte planerische Situation.

Für das im innerstädtischen Bereich gelegene Areal bietet sich aus städtebaulicher Sicht eine Folgenutzung an. Hierfür spricht neben den vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie den Erschließungsanlagen insbesondere das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die seitens des Antragstellers angedachte Bebauung vollzieht sich ausschließlich auf der bisherigen Verkehrsfläche. Diese weist aus der Vornutzung als Parkplatzfläche bereits anthropogene Vorbelastungen in Form einer Verdichtung mit Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser auf.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird dem gesetzlich verankerten Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entsprochen. Auf diese Weise kann eine Flächenneuinanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegenwirkt werden.

Die Planungsabsicht entspricht im Übrigen auch der in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Aufgabe einer Gemeinde, wonach sie durch die Bauleitplanung eine Erneuerung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile an geänderte Rahmenbedingungen unterstützen kann. Mit der angestrebten Neustrukturierung und Neuordnung kann eine Aufwertung des innerstädtischen Areals an der „Nahtstelle“ zwischen der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des „Raiffeisenrings“ und der gewerblichen Nutzung beidseits des „Sohler Wegs“ erreicht werden. Insbesondere für die unmittelbar nördlich und westlich angrenzenden Wohnquartiere kann eine städtebauliche Aufwertung herbeigeführt werden.

Neben der maßvollen Nachverdichtung im Bestand können zudem wesentliche, das Plangebiet bzw. die Umgebung prägende Elemente wie etwa ein Teil der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzten Kastanienbäume aufrechterhalten und in die konzeptionellen Überlegungen eingebunden werden. Ebenso werden in der Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ sowie der privaten und der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebiets Bäume als erhaltenswert festgesetzt. Insgesamt sind 18 Bäume zu erhalten.

Schließlich können durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wirkungsvolle Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, um mögliche bodenrelevante Spannungen einer verträglichen Lösung zuzuführen.

Hier sind beispielhaft die Erzeugung des künftigen gebietsbezogenen Verkehrs und dessen Auswirkungen, eine hinreichende Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange wie etwa das Einfügen in die Umgebungsbebauung, die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Form einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der umliegenden Grundstücke zu nennen.

1.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt die zur Überplanung angedachten Flächen als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der nordwestlichen Grenze ist eine Grünfläche ausgewiesen. Diese übernimmt in erster Linie die Abschirmung der angrenzenden Wohnbaufläche zur gewerblichen Baufläche.

Als Art der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan eine gemischte Baufläche in Form eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO angedacht.

Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans ist daher die Darstellung einer gemischten Baufläche statt einer gewerblichen Baufläche. Ebenso wird die Grünfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die bisherige Funktion der Grünfläche als „Abschirmgrün“ zwischen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung funktionslos.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie der beabsichtigten Änderung abgebildet.

Wirksamer Flächennutzungsplan	Änderung des Flächennutzungsplans
--------------------------------------	--



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und der Änderung, Quelle Stadt Neuwied

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die wesentlichen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans sind:

1. Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO mit einschränkenden Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben sowie dem Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungstätten und Tankstellen.
2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt:
 - höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6.
 - höchstzulässige Geschößflächenzahl GFZ = 2,0.
3. zulässige Höhe baulicher Anlagen mit einer Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege u.ä.) sowie bei der Herstellung von PV-Dachanlagen.
4. Regelung zur Steuerung der Zulässigkeit baulicher Anlagen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und ergänzenden Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Überschreitungsmöglichkeiten i.S. des § 23 BauNVO.
5. Steuerung der Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Stellplätzen und Garagen.
6. Festsetzung von privaten Verkehrsflächen zur Sicherstellung der inneren Erschließung.
7. Regelung eines Ein- und Ausfahrverbots zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von den „sonstigen“ Grundstücksteilen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie die wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen und die Versickerung von Niederschlagswasser.
9. Regelungen zum Anpflanzen und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die innere Durchgrünung und Einbindung in das Ortsbild.
10. Festsetzung für die Umsetzung einer Dachbegrünung.
11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm.
12. Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
13. Bauordnungsrechtliche Vorgabe für die Gestaltung von Dachgestaltung, äußere Gestaltung und Werbeanlagen.
14. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB von Teilflächen, die gemäß der Hochwassergefahrenkarten Rheinland-Pfalz als Hochwasserrisikogebiet bei Extremhochwasser gemäß § 78b WHG einzustufen sind

1.4 Standort des Planvorhabens

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Heddesdorf. Im Südwesten begrenzt die städtische Haupterschließungsstraße „Sohler Weg“ den Geltungsbereich, während die Straße „Auf Sternsholl“ die nordwestliche Grenze bildet.

Östlich und Südlich grenzen gewerblich-industrielle Nutzungen an das Plangebiet an. Diese sind über die Bebauungspläne Nr. 619 und Nr. 631 planungsrechtlich abgesichert.

Im Norden und Westen ist das (reine) Wohnen die prägende Gebietsart. Für diese Teilgebiete bilden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 601 und 603 die Grundlage für die Gebietsentwicklung.

Das Grundstück mit einer Fläche von 7.154 m² liegt im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplan Nr. 618 „Kastanienhof“ der Stadt Neuwied.

Im geltenden Bebauungsplan ist das Grundstück derzeit als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Pkw“ festgesetzt und wurde bislang als Mitarbeiterparkplatz des benachbarten Industriebetriebs genutzt. Seitens des Betriebs besteht jedoch kein Erfordernis mehr für das betriebsbezogene Parken, was durch die vorgenannte Veräußerung an den Antragsteller zum Ausdruck gebracht wird.

Mit der Nutzungsaufgabe als betriebsbezogene Parkplatzfläche durch den ansässigen Betrieb und den vollzogenen Eigentümerwechsel ergibt sich für die Stadt eine geänderte planerische Situation.

1.5 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsfläche	1.507 m ²

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	645 m ²
Private Verkehrsfläche	1.269 m ²
Private Grünfläche Spiel- und Bewegungsfläche	401 m ²
Öffentliche Grünfläche Spielplatz	805 m ²
Urbanes Gebiet	5.848 m ²
Allgemeines Wohngebiet - Gemeinschaftsgaragen	753 m ²
Versorgungsfläche (Trafo)	44 m ²
Gesamtgröße	11.272 m²

1.6 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetze und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind zum derzeitigen Stand der Planung folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

(Fach) Planungen

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,
2. wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied mit integriertem Landschaftsplan,
3. Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 „Kastanienhof“ Stadt Neuwied, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Stand September 2023,
4. Geotechnischer Bericht Gebäudekomplex „Kastanienhof“, Sohler Weg 55, 56564 Neuwied, Geo-Consult Frinken, Engerser Straße 59, 56170 Bendorf, Stand 08.02.2022,
5. Schalltechnische Einschätzung zu den Geräuschmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen und zu den Straßenverkehrsgeräuschen, Büro Accon, Rolshover Straße, 51105 Köln, Stand 16.02.2023.

Fachgesetze

Folgende schutzübergreifende umweltrelevante Fachgesetze/ Vorschriften sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: mögliche Immissionen aus Freizeitlärm und Verkehr),
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 bis 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

Die jeweils planende Gemeinde legt für den Bauleitplan den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Das Ziel ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den jeweiligen Bauleitplan hervorgerufen werden können. Dies bedeutet, dass der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur soweit reicht, wie durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die hierfür relevanten Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelistet.

In einem ersten Schritt erfolgt für diese Schutzgüter gemäß den vorliegenden Erkenntnissen eine Ermittlung, ob Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind. Hierbei werden auch die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange in der Bauleitplanung berücksichtigt werden, dargelegt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB	§ 18 Verhältnis zum Baurecht und Eingriffsregelung
§ 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG	Biotopschutz
§ 34 BNatSchG	Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten; Ausnahmen

§ 44 BNatSchG	Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten
<u>Berücksichtigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 	

Schutzgut Boden, Fläche	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a BauGB	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche
§ 1a (2) BauGB	Gemäß dem Optimierungsgebot sind ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu berücksichtigen.
§ 1 BBSchG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, ▪ Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, ▪ Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen ▪ Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
§ 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG	Biotopschutz
<u>Berücksichtigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 	

Schutzgut Wasser	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a BauGB	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
§ 1 (6) Nr. 7e BauGB	Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern
§ 38 WHG	Gewässerrandstreifen
§ 54 WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete
§ 53 WHG	Heilquellenschutzgebiete
§ 76 WHG	Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern
	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz
<u>Berücksichtigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 	

Schutzgut Luft und Klima	
<u>Gesetze</u>	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Luft und Klima
§ 1 (5) BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
§ 1 (6) Nr. 7e BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz)
§ 1 (6) Nr. 7h BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
<u>Berücksichtigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 	

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Erholung	
<u>Gesetze</u>	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf die Landschaft
§ 1 (5) BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft
<u>Berücksichtigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 	

Schutzgut Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutz-gebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes
§ 30-36 BNatSchG i.V.m. § 1a (4) BauGB	BNatSchG Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“
Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010	<p>Abstände in der Bauleitplanung</p> <p>Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.</p>
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Betroffenheit 	

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 50 BImSchG	<p>Planung</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.</p>

<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ja
--

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
§§16 bis 21 DSchG Rheinland-Pfalz	Meldepflicht
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Betroffenheit 	

Schutzgut Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 	

Schutzgut erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
§ 1 (5) BauGB	Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung
§ 1 EEG und § 1 EEWärmeG	Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 	

Schutzgut Landschaftspläne sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes
Berücksichtigung:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 	

Schutzgut Luftqualität	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
Berücksichtigung:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Betroffenheit 	

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
Berücksichtigung:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ja 	

Störfallbetriebe	
Gesetze	

§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i
<u>Berücksichtigung:</u> <ul style="list-style-type: none">▪ Keine Betroffenheit	

2 ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen bildet der Fachbeitrag Naturschutz zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Der mit Schotter- und Mineralgemisch befestigte Platz des Plangebietes weist neben einem alten Kastanienbestand im nordöstlichen Teil eine ruderale Vegetation aus überwiegend tritt-resistenten Arten auf.

Vorwiegend finden sich Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Breitwegerich (*Plantago major*), Schutt-Kresse (*Lepidium ruderale*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*). Im südöstlichen Bereich des Stellplatzes fehlt die Gräser- und Krautvegetation.

Wegen der Lage im Siedlungsraum und den damit verbundenen ausgeprägten Störimpulsen, ist abzuleiten, dass störungstolerante, nicht gefährdete Arten den Bereich als Habitat bzw. Teilhabitat nutzen und hemerophobe Arten diesen meiden bzw. nur eingeschränkt nutzen.

Trotz geringer Anteile an Brut- und Fortpflanzungsstätten und erheblich bestehender Vorbelastung durch die Verdichtung (Parkplatz) und Nutzung besteht ein gewisses Habitatpotential der Kastanien.

Wegen der direkt einwirkenden ganzjährigen Störungen in Form von Lärm und Bewegungsunruhe durch Wohnen, Gewerbe und Verkehr, ist eine Betroffenheit planungsrelevanter faunistischer Arten nicht abzuleiten ist.

- **Schutzgut Boden und Fläche**

Aus geologischer Sicht besteht das Plangebiet lt. Geologischer Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz aus folgenden Schichten:

Tabelle: Geologische Schichten.1

	Schicht 1	Schicht 2	Schicht 3
Stratigraphie	Quartär, Holozän	Quartär, Quartäre Vulkanite	Quartär, Pleistozän,
			Niederterrassen
Petrographie	Künstlich verändertes Gelände (Aufschüttungen und Abgrabungen): diverse Kippsubstrate (Sand, Lehm)	Bims und Trass des Laacher See-Vulkans, z.T. umgelagert (Tephra phonolithisch-trachytischer Zusammensetzung, porig (Bims), trachytischer Aschentuff in Form von pyroklastischen Strömen abgesetzt (Trass))	Mittel- bis Grobkies, sandig, geringmächtig mit Lehm überdeckt

Die Böden im Plangebiet gehören lt. Geologische Übersichtskarte (BFD5L und BFD200) von Rheinland-Pfalz¹ zur Bodengroßlandschaft der basischen und intermediären Vulkanite, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Als Bodentypen sind Regosole aus tiefgründigen Aufschüttungen aus Bimstephra und Lösslehm (Quartär) aufgelistet.

Zu Ertragspotential, mittlerer nutzbarer Feldkapazität sowie Durchwurzelbarkeit werden keine Angaben gemacht.

Das Plangebiet liegt auf einem Standort mit ausgeglichenem Wasserhaushalt; Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt. Das Nitratrückhaltevermögen wird mit hoch angegeben.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Der Boden im Plangebiet ist nicht mehr im Urzustand, sondern durch Fremdmaterial ausgetauscht und verdichtet worden. Die ursprünglichen Bodenfunktionen sind aufgrund der Nutzung als Parkplatz nicht mehr vorhanden bzw. erheblich eingeschränkt.

Die vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen haben bereits heute Auswirkungen auf das Schutzgut, die sich wie folgt äußern:

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,
 - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren mit (schweren) Maschinen und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung),
 - Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen.
- **Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft Quartäre und pliozäne Sedimente.

¹ Online-Karte Landesamt für Geologie und Bergbau (http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4)

Der Geoexplorer² gibt eine Grundwasserneubildungsrate von 25-50 mm/ a zwischen 2003 und 2021 und eine ungünstige Grundwasserüberdeckung im Plangebiet an.

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, Mineralwassereinzugsgebiet oder in einem Gebiet mit Heilquellen. Auch sind in der näheren Umgebung keine entsprechenden Schutzgebiete vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie beim Schutzgut Boden - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenversiegelung und -verdichtung geführt.

Die im Plangebiet bestehenden anthropogenen Vorbelastungen sind:

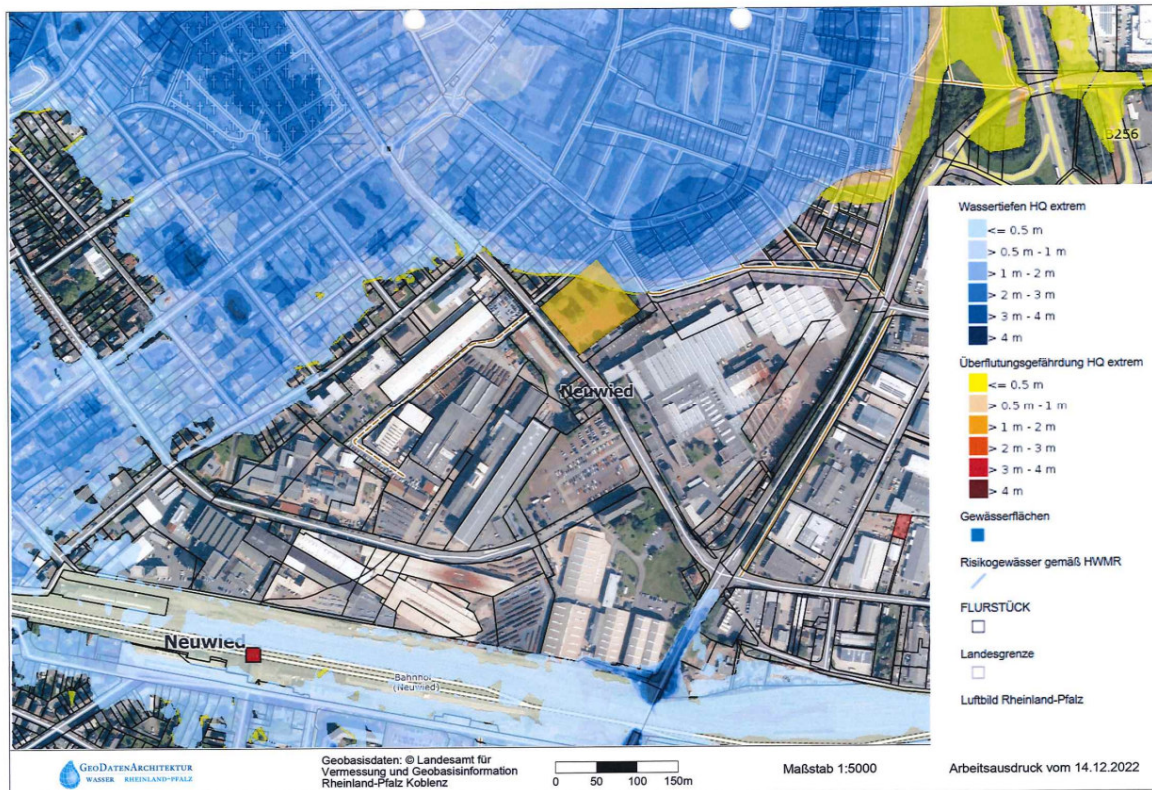
- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung im Bereich der Verkehrsflächen,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und
- verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.

Gemäß Mitteilung der Servicebetriebe Neuwied AöR vom 15.12.2022, Az.: GF 2.3 Deichamt, sowie der Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ist das Bebauungsplangebiet in Teilflächen gemäß der Hochwassergefahrenkarten Rheinland-Pfalz als Hochwasserrisikogebiet bei Extremhochwasser gemäß § 78b WHG ausgewiesen.

Bei extremen Hochwasserereignissen, die im statistischen Mittel seltener als alle 100 Jahre auftreten, würde auch die Hochwasserschutzanlage der Stadt Neuwied überflutet werden.

Nachfolgend ist ein Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte Rheinland-Pfalz abgebildet (Quelle SBN Neuwied).

² <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>



▪ Schutzgut Klima / Luft

Neuwied gehört zu der Klimazone Mittelbreiten. Das Klima ist maritim.

Das Klima ist warm und gemäßigt, die jährliche Niederschlagsmenge ist mit ca. 830 mm vergleichsweise hoch und variiert zwischen 55 mm (April) und 85 mm (Dezember).

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 10,1 °C, der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit einem Durchschnittswert von 23 °C der Juli, im Januar wird mit -1 °C die niedrigste durchschnittliche Temperatur des Jahres gemessen.

Nach Köppen und Geiger wird das Klima mit "Cfb" klassifiziert, es handelt sich somit um ein Ozeanklima mit Monatsdurchschnitten <22 °C aber mit mindestens vier Monaten >10 °C. Das Klima ist besonders durch Westwinde geprägt.

Die klimatische Funktion ist wegen den im Plangebiet direkt einwirkenden Immissionen aus Verkehr, Wohnen und Gewerbe, als erheblich vorbelastet einzustufen. Zudem ist aufgrund der angrenzenden, flächenintensiven Versiegelung von einer starken Wärmeinselbildung angrenzend an das Plangebiet aufzugehen. Im Plangebiet selbst unterbinden u.a. die vorhandenen (großkronigen) Kastanienbäume die Bildung von Wärmeinseln.

Luftschadstoffe können bereits heute durch die vorhandene gewerblich-industrielle Nutzung in Nachbarschaft zum Plangebiet und den Verkehr auftreten.

Gemäß dem Grundsatz G 74 des Regionalen Raumordnungsplans 2017 liegt der Änderungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. In diesen Gebieten sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden.

▪ **Schutzgut Landschaft und Erholung**

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage und ist allseitig von Bebauung umgeben.

Das „Landschaftsbild“ stellt die Zusammenfassung der Eindrücke einer Gesamtlandschaft dar, die ein Beschauer von einem bestimmten Teil der Erdoberfläche hat.

Zur Landschaft gehört in erster Linie die von Bebauung freie Landschaft; jedoch können hierzu auch vereinzelte bauliche Anlagen (z. B. Bauernhäuser, Gutshöfe, Burgen und Schlösser, Kirchen und Kapellen, Klöster, Mühlen, Brücken) oder kleinere Ortschaften zählen.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes setzt nicht voraus, dass es sich um „naturbelassene“, der natürlichen Entwicklung überlassene und somit „unberührte“ Außenbereichsflächen handelt; schutzwürdig kann auch eine durch menschliche Eingriffe geprägte „Kulturlandschaft“ sein, z. B. die Nutzung zum Zwecke der Weidewirtschaft.

Unter Berücksichtigung dieser Begriffsdefinition sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang von Neuwied entfaltet das Schutzgut Landschaftsbild keine Abwägungsrelevanz für die vorliegende Bauleitplanung.

Derzeit wird die Fläche als betriebsbezogener Parkplatz genutzt. Die privaten Eigentumsverhältnisse sowie die derzeitige Nutzung haben zur Folge, dass der Änderungsbereich grundsätzlich keine Erholungsfunktion aufweist.

Eine dienende Funktion für Freizeit und Erholung haben diese Flächen nicht. Im Plangebiet selbst sowie im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine besonderen wertgebenden touristischen Einrichtungen oder Landschaftselemente. Eine mögliche Aufenthaltsqualität als innerstädtischer Freiraum ist nicht gegeben. Lediglich die vorhandenen Kastanien erzeugen eine gewisse Qualität.

So sind im Geltungsbereich keine Einrichtungen für die Freizeit und Erholung vorhanden. Aufgrund der bisher betriebsbezogenen Nutzung als Parkplatz stehen die betroffenen Flächen den Erholungssuchenden nicht zur Verfügung.

Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche mit einer hohen Bedeutung für Freizeit und Erholung werden durch die Planung nicht beansprucht.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung liegt somit nicht vor.

2.1.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes

Gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/ EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010 ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht auszugehen.

Gemäß LANIS Rheinland-Pfalz sind in räumlich relevanter Nähe zum Plangebiet auf rheinland-pfälzischer Seite keine Natura-2000-Gebiete betroffen.

2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet liegt an der Nahtstelle zwischen Wohnen (= „Raiffeisenring“) und Gewerbe (= beidseits des „Sohler Wegs“).

Südlich bzw. östlich des Änderungsbereichs ist beidseitig des „Sohler Wegs“ eine gewerblich-industrielle Nutzung anzutreffen. Die planungsrechtliche Grundlage für diese Nutzungen bilden die Bebauungspläne Nr. 619 und Nr. 631.

Im Norden und Westen ist das (reine) Wohnen die prägende Gebietsart. Für diese Teilgebiete bilden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 601 und 601 die Grundlage für die Gebietsentwicklung.

Des Weiteren verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Änderungsbereichs der „Sohler Weg“. Die stadtbedeutsame Haupteinfahrstraße hat lt. Verkehrsuntersuchung der VERTEC eine tägliche Verkehrsbelastung von 555 Kfz zur Tageszeit. Zur Nachtzeit beträgt die Verkehrsbelastung 97 Kfz.

Somit sind bereits heute anthropogene Vorbelastungen durch den Gewerbe- und Verkehrslärm vorhanden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenzen der Parzelle 97/9 private Grünflächen festgesetzt.

Ein wesentlicher Zweck dieser Flächen ist lt. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor möglichen Immissionen, die vom (bisherigen) Parkplatz ausgehen könnten. Um diese Wirkung noch zu verstärken, ist parallel zur Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ die Aufschüttung eines Erdwalls festgeschrieben worden.

Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Wegfall des Parkplatzes wird die Festsetzung der privaten Grünfläche mit dem Erdwall im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung vor möglichen Lärmbeeinträchtigungen funktionslos und ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht mehr erforderlich.

2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes liegen nicht vor.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden in den Stellungnahmen seitens der betroffenen Fachbehörden (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Neuwied) keine entsprechenden Hinweise bzw. Anregungen zu einer möglichen Betroffenheit denkmalrechtlich relevanter Belange vorgetragen.

„Kulturgüter, Gebäude Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche Anlagen und andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile sind, die einen geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, archäologischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägendem Wert haben, sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzutreffen.

2.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die bisherige Nutzung als betriebsbezogener Parkplatz bedingte keine Einrichtungen der Abwasser- und Abfallbeseitigung.

Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub können durch die angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen hervorgerufen werden.

Sofern die emittierenden Betriebe jedoch gemäß dem Stand der Technik betrieben werden, sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Plangebiet sind derzeit keine Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie vorhanden.

2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes

Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung beinhaltet keine relevanten Aussagen für den Änderungsbereich.

Das LANIS Rheinland-Pfalz weist keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete aus. Ebenso wenig sind biotopkartierte Flächen anzutreffen.

Sonstige Fachpläne mit umweltrelevanten Aussagen für die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen nicht vor.

Auf die Ausführungen in Ziffer 2.1.1 zum Schutzgut Wasser wird an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

2.1.8 Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Eine entsprechende Ausweisung liegt nicht vor.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen können durch die Nutzung als betriebsbezogener Parkplatz und hier für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser und Boden/ Wasser auftreten.

Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Boden und Wasser.

Des Weiteren können durch den Menschen erzeugte umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit auftreten.

2.1.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Im Plangebiet bzw. in der Umgebung sind keine störfallrelevanten Anlagen bekannt.

Gemäß Mitteilung der Servicebetriebe Neuwied AöR vom 15.12.2022, Az.: GF 2.3 Deichamt, sowie der Starkregenkarte des Landes Rheinland-Pfalz ist das Bebauungsplangebiet in Teilflächen gemäß der Hochwassergefahrenkarten Rheinland-Pfalz als Hochwasserrisikogebiet bei Extremhochwasser gemäß § 78b WHG ausgewiesen.

Bei extremen Hochwasserereignissen, die im statistischen Mittel seltener als alle 100 Jahre auftreten, würde auch die Hochwasserschutzanlage der Stadt Neuwied überflutet werden (siehe hierzu auch Ausführungen in Ziffer 2.1.1 Schutzgut Wasser).

2.1.11 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorliegende 1. Änderung wäre eine Fortführung der Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans möglich.

Das dem Antragsteller gehörende Grundstück wurde bislang als Mitarbeiterparkplatz des Industriebetriebs genutzt und ist im Bebauungsplan als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Auf der Grundstücksfläche befindet sich ein alter Baumbestand (= Kastanienbäume). Diese sind im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst auch die angrenzenden Grundstücke der Gemarkung Heddesdorf, Flur 2, Flurstücke 97/11 und 112/15, die sich im Eigentum der Stadt Neuwied befinden. Diese sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Während die Parzelle Nr. 112/15 als innerstädtische Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ dient, ist die Parzelle Nr. 97/11 mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkfläche“ definiert.

Im Einmündungsbereich „Sohler Weg/ Auf Sternsholl“ liegt die Parzelle Nr. 97/10.

Entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenzen der Parzelle 97/9 sind private Grünflächen festgesetzt. Ein wesentlicher Zweck dieser Flächen ist lt. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor möglichen Immissionen, die vom (bisherigen) Parkplatz ausgehen könnten. Um diese Wirkung noch zu verstärken, ist parallel zur Erschließungsstraße „Auf Sternsholl“ die Aufschüttung eines Erdwalls festgeschrieben worden.

Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Wegfall des Parkplatzes wird die Festsetzung der privaten Grünfläche mit dem Erdwall im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung vor möglichen Lärmbelastungen funktionslos und ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht mehr erforderlich.

Die an der westlichen Grenze liegende private Grünfläche ist zugunsten eines Ein- und Ausfahrtbereichs an den „Sohler Weg“ unterbrochen. Der „Sohler Weg“ ist tlw. Bestandteil des Geltungsbereichs.

Nordöstlich befindet sich das städtische Grundstück Nr. 97/7, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz“ festgesetzt ist.

Angrenzend daran in der Gemarkung Heddesdorf, Flur 2, Flurstück 97/8, befinden sich zwei Garagenhöfe im Eigentum der GSG Neuwied. Diese beiden Flurstücke sind ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Eine hiervon abweichende Nutzung ist aus planungsrechtlicher Sicht ausgeschlossen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen des Vorhabens

Bei Durchführung der Planung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen auftreten:

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während einer Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung eines Bauvorhabens beendet sind.

Allgemein sind folgende Beeinträchtigungen im Rahmen von Bautätigkeiten im Planungs- und im Wirkungsraum bei Abbrucharbeiten möglich bzw. zu erwarten:

- Räumung von Baufeldern inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung,
- Abschieben des Oberbodens und der Vegetation im Bereich von aktuell unversiegelten und unbefestigten Flächen der Baufelder,
- Baubetrieb und Zulieferverkehr für Baustoffe verursachen tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Schallemissionen sowie Störungen durch Bewegungsreize,
- der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen,
- im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zur Entwicklung von Staub kommen, der je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus.

Mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen ist zu rechnen:

- Errichtung von Baukörpern,
- Errichtung von Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung,
- Intensive Flächenversiegelung mit hohem Verbrauch von Flächen und Boden,
- Neugestaltung von Freiflächen inkl. Bepflanzung und
- anlagen-/ gebietsbezogene Verkehrszunahme.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Unter diese Wirkungskategorie fallen all jene Wirkfaktoren, die durch den laufenden Betrieb der zu erwartenden Anlagen entstehen können. Betriebsbedingt ist aufgrund der Nutzungshistorie lediglich mit marginal über das vorherige Maß hinausgehende Störungen zu rechnen.

Das Umfeld des Planungsraums ist bereits von Lärm- und Licht- sowie Abgasemissionen durch den Straßenverkehr und den in räumlicher Nähe liegenden Wohn- / Gewerbe- / Industrienutzungen beeinträchtigt.

- Erhöhung der Störungsfrequenz und -amplituden durch Bewegungsreize und betriebsbedingte Lärmemissionen (z.B. durch gebietsbezogenen Verkehr) und
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr und die technischen Bauwerke (z.B. Kühlung, Aggregate u.ä.).

2.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

2.2.2.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Tiere und Pflanzen

▪ Baubedingte Auswirkungen:

- Störung und Vertreibung von Tieren durch Lärm, Erschütterungen, stoffliche Emissionen (Staub- und Abgasemissionen) und optische Störungen

Im Zuge der Baumaßnahmen ist mit einer erhöhten Lärmentwicklung, zusätzlichen Erschütterungen, einer Zunahme der Staub und Abgasemissionen sowie zusätzlichen optischen Störungen durch Baufahrzeuge und Bauarbeiter zu rechnen. Hierdurch könnten Tiere, während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungszeit gestört und aus ihren Lebensräumen vertrieben werden. Durch die bereits bestehende Vorbelastung sind jedoch nur Arten zu erwarten, die an anthropogene Prozesse gewöhnt sind und im Umfeld der Planung ausreichend Ausweichstrukturen finden.

Trotz geringer Anteile an Brut- und Fortpflanzungsstätten und erheblich bestehender Vorbelastung durch Verdichtung (Parkplatz), besteht ein gewisses Habitatpotential der Kastanien. Daher ist die Erhaltung der Bäume ein wesentliches Planungsziel der Planung. Zur Umsetzung des Planungsziels sollen daher sechs Kastanien im Änderungsberiech erhalten und in die künftige Bebauung integriert werden. Hierdurch kann die Eingriffserheblichkeit erheblich vermindert werden.

Damit etwaig vorkommende Tiere nicht in sensiblen Phasen wie der Jungenaufzucht gestört werden, müssen wie bereits in Kapitel 9 erwähnt, Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

- V1: Baubeginn im Herbst
- V2: Durchführung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3: Zum Schutz der erhaltenswerten Bäume sind Maßnahmen wie Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz vorzusehen. Ebenso hat eine Umweltbegleitung zu erfolgen.

- Zerstörung der Vegetation und Verlust potenzieller Habitatstrukturen durch die Bebauung

Das Plangebiet besteht überwiegend nicht aus wertvollen Strukturen. Lediglich die bereits erwähnten Kastanien weisen einen erhaltenswerten Zustand auf.

- Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten durch nächtliche Beleuchtung

Durch eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle können Fledermäuse und nachtaktive Vögel beim Jagen und damit beim Nahrungserwerb gestört werden. Auf Nachtbaustellen sollte zum Schutz von Fledermäusen und Nachtvögel deshalb verzichtet werden.

- V3: Nächtlicher Baustopp und eine nächtliche Betriebsruhe
- V4: Baustelle nachts nicht beleuchtet

- **Anlagebedingte Auswirkungen:**

- Verlust/Veränderung von Habitaten für Tiere und Pflanzen durch die Flächenversiegelung/-überbauung, Silhouetteneffekt

Die Überdeckung des Bodens durch die gewerblich-industrielle Bebauung bedingt eine hohe Flächenversiegelung. Es geht zwar eine Fläche mit niedriger Wertigkeit verloren. Der zu erwartende Versiegelungsgrad wird jedoch zu einer Beeinträchtigung führen und ist dementsprechend als hoch einzustufen.

Der Konflikt der Sichtbarkeit ist dagegen als niedrig einzustufen, da das Plangebiet allseits von Bebauung umgeben ist und an den „Sohler Weg“ als stadtbedeutsame Straße vorhanden ist. Tiere, die in diesem Bereich leben, sind an die anthropogen vorbelastete Situation gewöhnt, so dass von den hinzukommenden Gebäuden keine höhere Störwirkung ausgehen wird.

- Zerschneidung von Lebensräumen, Barrierewirkung

Die innerstädtische Lage mit einer allseits umgebenen Bebauung führt dazu, dass Flächen mit nur einer niedrigen Wertigkeit überbaut werden.

Beeinträchtigungen durch eine weitere Zerschneidung von Lebensräumen oder die Erzeugung einer Barrierewirkung durch die hinzukommende Bebauung treten nicht auf.

- **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

- Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten durch nächtliche Beleuchtung

Durch eine nächtliche Beleuchtung der späteren Bauten könnten Fledermäuse und nachtaktive Vögel beim Jagen und damit beim Nahrungserwerb gestört werden. Auf eine Beleuchtung sollte zum Schutz von Fledermäusen und Nachtvögel deshalb verzichtet werden.

- V5: Vermeidung einer Beleuchtung zur Nachtzeit

▪ **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna:**

Von Versiegelung und Überdeckung betroffene Vegetationsstandorte weisen keinen wertvollen Bewuchs auf, weshalb das Konfliktpotenzial diesbezüglich als gering zu bewerten ist.

Lediglich für die zu erhaltenden Kastanien sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Dies betrifft die Bewahrung vor schädigenden Einflüssen vor und während der Bauphase.

Hierzu ist die RAS-LP 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

Des Weiteren ist eine dauerhafte Unterhaltung und fachgerechte Pflege nach Herstellung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Es müssen jedoch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeführt werden, um erhebliche und nachhaltige bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung auszuschließen.

Betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora und Fauna können ausgeschlossen werden, sofern der dauerhafte Erhalt der Kastanien ermöglicht werden kann.

Schutzgut Boden und Fläche

▪ **Baubedingte Auswirkungen:**

- Verringerung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtungen, Versiegelungen sowie Bodenbewegungen und Umlagerungen

Durch das Planvorhaben sind während der Bauphase Eingriffe in den Boden notwendig. Es müssen Rohre und Leitungen verlegt, Baugruben ausgehoben und Fundamente gegossen werden und der Boden dementsprechend bewegt und umgelagert werden. Zudem wird durch Baufahrzeuge eine Verdichtung des Bodens hervorgerufen.

Diese Eingriffe verursachen eine Veränderung bzw. Zerstörung des Bodengefüges und führen somit zur Veränderung der Bodeneigenschaften. Funktionen wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser und das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen und die Durchwurzelbarkeit des Bodens werden gestört.

Im Bereich der Gebäude kommt es zu einer Versiegelung und damit einem kompletten Verlust der Bodenfunktionen.

Um die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu mindern, sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen in der Planvollzugsebene angewandt werden:

- V6: Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen und
- V7: Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe.

- Verlust von belebtem, biotisch aktivem Oberboden

Durch die Bauarbeiten geht bei Unterlassung geeigneter Schutzmaßnahmen belebter und biotisch aktiver Oberboden verloren.

Diese Beeinträchtigung wird bei Beachtung der Durchführung von Erd- und Bodenarbeiten nach DIN 18300 und DIN 18915 vermieden. Hierzu ist der Oberboden von allen beanspruchten Flächen separat abzutragen, zwischenzulagern und in spätere Vegetationsflächen einzubauen. Auf Flächen, die begrünt werden, ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

- **Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen:**

- Verlust von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung

Die zu erwartenden hohen Flächenversiegelungen führen flächig zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Funktionen wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser sowie das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen des Bodens werden dabei nachhaltig gestört.

- **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche:**

Vom Planvorhaben betroffene Böden weisen nur eine geringe Wertigkeit und Empfindlichkeit auf. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden für das Schutzgut Boden ein dauerhafter Entzug und ein hoher Versiegelungsgrad erfolgen. Allerdings sind hierbei die anthropogenen Vorbelastungen aus der derzeitigen Nutzung als betriebsbezogener Parkplatz in Rechnung zu stellen.

Folgende Beeinträchtigungen im Bereich der geplanten Siedlungsflächen sind zu erwarten:

- Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion auf den überbaubaren Flächen,
- potenzieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie
- Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche können bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden. Trotzdem ist eine Versiegelung immer als erheblich anzusehen und muss somit ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

- **Baubedingte Auswirkungen:**

- Belastung des Grundwassers durch Austritt von wassergefährdenden Stoffen

Während der Bauarbeiten kann es aufgrund von Leckagen an Baufahrzeugen, unsachgemäßem Umgang oder Bauunfällen zum Austritt von Boden- und wassergefährdenden Stoffen kommen. Daher ist auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdeten Stoffen zu achten.

- Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

▪ **Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen:**

▪ Erhöhter Oberflächenabfluss

Die anlagenbedingte Flächenversiegelung bewirkt eine Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Für die Planfläche ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Gemäß derzeitiger Planung soll das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsmulden bzw. über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet werden. Die Planung und Dimensionierung wird im Zuge des Bauantragsverfahrens nach den Regelwerken der DWA, insbesondere nach DWA-M 153, DWA A-102 und DWA-A 138 vorgenommen. Gemäß Bodengutachten sind die anstehenden Böden für eine Versickerung grundsätzlich gut geeignet.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde durch das Büro GeoConsult Frinken, Engenser Straße 59, 56170 Bendorf, eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde auf die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt. Weitergehende Einzelheiten können dort entnommen werden.

Die Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss beziehungsweise auf das Grundwasser können somit minimiert werden.

Weitere anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind bei einem sachgemäßen Betrieb nicht zu erwarten.

▪ **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Plangebiet auf Grund der Entfernung zu Oberflächengewässern einen geringen bis mittleren Wert für den Wasserhaushalt hat.

Die anthropogene Nutzung des Standortes hat, wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt, auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Verdichtung geführt. Durch die vorliegende Planung wird nunmehr eine Bebauung erfolgen, die zu einer hohen Bodenversiegelung führt.

Als Folge hieraus werden sich die zuvor genannten Beeinträchtigungen verfestigen und entsprechend der zu erwartenden intensiven Inanspruchnahme verstärken.

- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländeaufhöhung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung und verändertem Oberflächenabfluss.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V8-V9 sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel zu bewerten.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zum Teil zwar vermieden werden, durch die zu erwartende Versiegelung ist jedoch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

▪ Baubedingte Auswirkungen:

▪ Lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staub- und Abgasemissionen

Abgase durch Baustellenfahrzeuge und Staubentwicklung während der Bauarbeiten sind kaum zu vermeiden, beschränken sich aber auf die Bauzeit und sind somit als kurzfristig und nicht erheblich anzusehen.

▪ Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen entfällt eine zusammenhängende Fläche als Kaltluftproduktionsfläche.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:

1. die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,
2. das Entstehen einer möglichen kleinflächigen Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Hochbauten und
3. Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende Versiegelung in Form von Aufwärmung.

Mit der vorgesehenen Ausweisung eines Urbanen Gebiets können aus planungsrechtlicher Sicht keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.

Eine Beeinträchtigung des Meso- und Makroklimas ist nicht zu erwarten, sofern ein dem Stand der Technik entsprechender Betrieb und Nutzung stattfindet.

Mikroklimatisch ist eine nachteilige Bildung von Wärmeinseln zu erwarten, deren Auswirkungen jedoch durch die Erhaltung der großkronigen Kastanienbäume sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung entgegen gewirkt werden kann.

Im Bebauungsplan wird eine Begrünung für Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° auf mindestens 50% der Dachfläche der Hauptgebäude festgesetzt.

Durch eine Dachbegrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht, da die Pflanzen durch die Verdunstung von Wasser einen Kühleffekt auf die Umgebung haben („Verdunstungskälte“) und zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang im Tages- und Jahresverlauf beitragen. So heizen sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf 50°C teils sogar auf über 80°C auf, wohingegen die maximale Temperatur auf bepflanzten Dächern bei 20 bis 25°C liegt (vergl. städtebauliche Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden- Württemberg).

In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte

Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahreschwankung nur etwa 30 Grad beträgt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).

▪ **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft:**

Eine Beeinträchtigung des Meso- und Makroklimas ist nicht zu erwarten, sofern ein dem Stand der Technik entsprechender Betrieb und Nutzung stattfindet sowie die aufgezeigten Maßnahmen (Erhalt der Kastanienbäume und Umsetzung der Dachbegrünung) in der Planvollzugsberücksichtigt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:

- die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung und
- Auswirkungen für das Kleinklima durch die Versiegelung und die zu erwartende Aufwärmung.

Schutzgut Landschaft und Erholung

▪ **Baubedingte Auswirkungen:**

Lokale Beeinträchtigungen durch Lärm, stoffliche Emissionen (Staub- und Abgasemissionen) und Verschmutzung der Wege

Während der Bauzeit sind lokale Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Abgase möglich.

Zudem kann es aufgrund der Bauarbeiten zur Verschmutzung der Straßen, insbesondere des „Sohler Wegs“ kommen. Diese Störungen sind kaum zu vermeiden, beschränken sich aber lediglich auf die Bauzeit und sind als nicht erheblich anzusehen.

▪ **Anlagebedingte und Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Störung des Landschaftsbildes durch anthropogene Überprägung der Landschaft

Durch die Planung kommt es zu keiner weiteren anthropogenen Überprägung und somit zu einer Beeinträchtigung für das Landschaftsbild.

▪ **Gesamtbewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch und Erholung:**

Auswirkungen für relevanten Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

2.2.2.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird kein Natura-2000-Gebiet betroffen.

2.2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Zur Nachweis der hinreichenden Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 1 BauGB enthaltenen Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse i. S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB hat das Büro Accon, Rolshover Straße, 51105 Köln, eine schalltechnische Einschätzung zu den Geräuschimmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen und zu den Straßenverkehrsgläuschen vorgenommen.

Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen, so dass weitergehende Ausführungen dort entnommen werden können.

Die Berechnungsergebnisse der Gewerbegeräuschimmissionen zeigen zur Tageszeit keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet (tags = 63dB(A)).

In der Nachtzeit (nachts = 45 dB(A)) können Überschreitungen im Bereich der südöstlichen Fassaden auftreten.

Ebenso zeigt die Betrachtung der Verkehrsgläusche die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Nachtzeit.

Zum Schutz der künftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung bedarf es daher der Umsetzung entsprechender Schutzmaßnahmen.

So sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (= überbaubare Grundstücksflächen) für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Des Weiteren sind für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume in den festgesetzten Flächen der Lärmpegelbereiche IV und V fensterunabhängige schalldämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

▪ Luftverunreinigungen

Im Zusammenhang auf die Vermeidung möglicher Luftverunreinigungen für schutzwürdige Einrichtungen ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets keine emittierenden Anlagen und Einrichtungen ihren Standort finden.

Weitergehende Festsetzungen wie etwa die Beschränkung der Emissionen bei Emittenten im Planbereich durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB beinhaltet der Bebauungsplan nicht. Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um eine Angebotsplanung, bei der die künftigen Nutzer noch nicht abschließend feststehen.

Unter Berücksichtigung der sogenannten Nachsteuerungsinstrumentarien wie etwa dem § 15 BauNVO, §§ 5 und 22 BImSchG stehen im Bedarfsfall in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes gemäß den einschlägigen Regelwerken zur Verfügung.

▪ Lichtimmissionen

Des Weiteren können sich Lichtimmissionen belästigend auf Menschen auswirken.

Lichtemissionen bzw. Lichtimmissionen sind für die Bauleitplanung relevant, wenn im Bebauungsplan

- Flächen oder Gebiete für lichtemittierende Anlagen ausgewiesen werden oder Flächen für Nutzungen ausgewiesen werden, die typischerweise mit Lichthanlagen verbunden sind (z. B. Sportanlagen, Parkplätze, Reklameanlagen) und
- schutzbedürftige Gebiete oder Nutzungen im Einwirkungsbereich vorhandener oder geplanter Anlagen mit lichtemittierender Wirkung ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung, wonach im Plangebiet folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig sind:

Laserlicht; Leuchtfarben; Reflexoberflächen; blendende, blinkende oder bewegliche Lichter; Laufschriften; Intervallschaltung bei Leuchtreklame; grelle Farben

In der Planvollzugsebene stehen anerkannte Prüfmethode für die Ermittlung der möglichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen bereit. Hier sind insbesondere die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 8.10.2012 - zu nennen.

Die abschließende Betrachtung kann daher in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanungen erfolgen.

▪ **Erschütterungen**

Der Schutz vor Erschütterungen ist ebenfalls ein Teilaspekt des städtebaulichen Umweltschutzes.

Erschütterungen sind für die Bauleitplanung relevant, wenn in einem Bauleitplan

- Flächen, Gebiete oder Anlagen ausgewiesen werden, von denen – nach Planvollzug – Erschütterungsimmissionen ausgehen können oder
- schutzbedürftige Gebiete oder Nutzungen im Einwirkungsbereich vorhandener oder geplanter Anlagen ausgewiesen werden, von denen Erschütterungen ausgehen.

Rechtsverbindliche Vorschriften, ab welcher Erheblichkeitsgrenze Erschütterungen zu einem erheblichen Nachteil bzw. einer erheblichen Belästigung benachbarter Grundstücke bzw. für die sich dort aufhaltenden Menschen werden, sind weder gesetzlich noch nur durch eine Verordnung festgelegt. Auch existieren keine rechtsverbindlichen Vorschriften, mit welchen Methoden eine Ermittlung und Bewertung möglicher Erschütterungen stattzufinden hat.

Als sachverständige Beurteilungshilfe können die LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Vermeidung von Erschütterungen der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom Mai 2020 herangezogen werden.

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Ausweisung eines Urbanen Gebiets ist die Ansiedlung von Betrieben mit diesem Störpotenzial nicht zu erwarten.

Temporäre Erschütterungen können während der Bauphase auftreten. Wie zuvor bereits erwähnt stehen hierzu im Bedarfsfall in der Planvollzugsebene wirkungsvolle Steuerungsinstrumentarien für eine verträgliche Lösung zur Verfügung.

2.2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich ist auf die Meldepflicht gemäß §§ 16 bis 21 DSchG hinzuweisen. Hierzu ist in den Textfestsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans unter D2 ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

Eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen ausgeschlossen.

2.2.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wie bereits erwähnt ist wegen der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in Form eines Urbanen Gebiets von der Ansiedlung emittierender Betriebe auszugehen.

In diesem Zusammenhang wird auf die im vorgenannten Kapitel angeführten Nachsteuerungsinstrumentarien des § 15 BauNVO sowie des BImSchG zu verweisen, die eine konkretisierte Betrachtung auf den jeweiligen Einzelfall ermöglichen. Die Vermeidung von Emissionen steht im Wesentlichen im Aufgabenbereich des Immissionsschutzrechts.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zur Ansiedlung von Betrieben, die Abfall und Abwasser erzeugen.

Der Bebauungsplan schafft im Rahmen seines Zuständigkeits- und Aufgabenbereichs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung wie etwa die ausreichende Dimensionierung der privaten Verkehrsfläche an der südöstlichen Gebietsgrenze.

In der Textfestsetzung A5 ist u.a. die Zulässigkeit von Müllbehältersammelflächen innerhalb der privaten Verkehrsfläche zulässig. Somit können entsprechende Flächen zum Abstellen der Abfallgefäße am Tag der Müllabfuhr bereitgestellt werden.

In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen keine Müllsammelplätze zulässig sind.

Die Servicebetriebe Neuwied AöR – Abwasserbeseitigung (SBN) wird mit dem Antragsteller einen Erschließungsvertrag schließen, in dem u.a. die Herstellung der notwendigen Anlagen und Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung geregelt wird.

In der Stellungnahme vom 11.01.2023, Az.: 111-Du haben die Stadtwerke Neuwied (SWN) mitgeteilt, dass seitens der Servicebetriebe Neuwied AöR – Abwasserbeseitigung (SBN) die Erschließung als gesichert angesehen werden kann. Weitergehende Einzelheiten sind dem Kapitel 9.2 „Abwasserbeseitigung“ der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bei der Abfall- und Abwasserbeseitigung ist zu berücksichtigen, dass die Vermeidung von Emissionen im Wesentlichen Angelegenheit des Immissionsschutzrechts ist, und ebenso der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts unterliegt. Dabei stehen im Vordergrund die nach den hierfür vorgesehenen fachrechtlichen Anforderungen und Verfahren zu treffenden Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern.

2.2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Klimaanpassung ist ausdrücklich in den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 (5) Satz 2 BauGB erwähnt.

Zudem soll gemäß der sogenannten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (§ 1 a (5) S. 1 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Auch wenn die Bedeutung der Klimaanpassung somit hervorgehoben ist, genießt sie allerdings keinen absoluten Vorrang vor anderen Belangen, sondern muss sich den allgemeinen Regeln der Abwägung unterwerfen.

Weiterhin ist eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Mit der Einordnung in den Katalog der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) werden sie dem umweltpolitischen Anliegen des Klimaschutzes zugeordnet, die auf die Minderung des Ausstoßes von Kohlendioxid setzen, um dem Klimawandel entgegen zu wirken. Denn der Einsatz erneuerbarer Energien führt zu einer Reduzierung des für den Klimawandel verantwortlich gemachten Ausstoßes an Kohlendioxid.

Ebenso verhält es sich mit der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Diese trägt zu einem geringeren Energieverbrauch bei, wodurch der Bedarf an Energieträgern sinkt, bei deren Umwandlung in nutzbare Energie Kohlendioxid erzeugt wird. Der Einsatz erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie tragen auch zur Energieversorgungssicherheit bei.

Insbesondere der Ausbau der erneuerbaren Energien und die Energieeinsparung werden aktuell vorangetrieben. Dies findet Ausdruck und Berücksichtigung in der Gesetzgebung. In diesem Zusammenhang sind insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG-Gesetz) sowie – für die Energieeinsparung – das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die auf dieser Grundlage erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) zu nennen. Diese Gesetze gelten unabhängig von der Bauleitplanung.

Für die Bauleitplanung ist von besonderer Bedeutung, dass der Einsatz erneuerbarer Energien und die Maßnahmen zum sparsamen und effizienten Einsatz von Energie insbesondere bei Errichtung und Änderung von Gebäuden ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit voraussetzt und durch das Bauplanungsrecht nicht unnötig erschwert wird. Hierbei sind u.a. die Anforderungen zu berücksichtigen, die das EEWärmeG stellt: Es verlangt bei der Neuerrichtung von Gebäuden (§ 3 (1) EEWärmeG) den (anteiligen) Einsatz von – wahlweise – solarer Strahlungsenergie, flüssiger und gasförmiger Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme (§ 5 EEWärmeG) oder – ebenfalls wahlweise – von Ersatzmaßnahmen, d.h. von Anlagen für die Nutzung von Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen der Nah- oder Fernwärmeversorgung (§ 7 EEWärmeG). Die Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. auch das KWKG-Gesetz) hat dabei Bedeutung im Hinblick auf den Gesichtspunkt der effizienten Nutzung von Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft zwar keine gesonderten Festsetzungen für die Unterbringung dieser energiespezifischen Anlagen und Einrichtungen beispielsweise in Form einer Fläche für die Versorgung. Jedoch können solche Anlagen im Bebauungsplangebiet zulässig sein. So ermöglicht die Festsetzung eines Urbanen Gebiets - und die damit verbundene Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben die Errichtung von „größeren“ bzw. zentralen („selbständigen“) Anlagen und Einrichtungen der Energieversorgung.

Für die der (dezentralen) Energieversorgung der einzelnen Gebäude dienenden, weniger großen oder kleineren Anlagen für erneuerbare Energien ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Festsetzung des Urbanen Gebiets dadurch erreicht, dass Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig sind. Diese steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang der jeweiligen Hauptnutzung und übernehmen für diese eine dienende Funktion.

Über die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anlagen für erneuerbare Energien hinausgehend kommt es auch darauf an, dass – wie erwähnt - ihr Einsatz durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützt und nicht behindert wird. So ist z.B. für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf oder an den Gebäuden die Südausrichtung der entsprechenden (baulichen) Anlagen und Gebäudeteil von Vorteil, und es sind geeignete Dachformen vorzusehen. Verschattungen der für diese Anlagen vorgesehenen Flächen durch andere Gebäude oder Bäume sind zu vermeiden. Hierfür kommt es auf abgestimmte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 an.

Nach § 9 (1) Nr. 23 Buchst. b) BauGB können bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie vorgesehen werden, so zur baulichen Geeignetheit von Dächern und zur Dachneigung.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese Voraussetzungen aus planungsrechtlicher Sicht herbeigeführt und berücksichtigt.

So sind etwa Vorgaben für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern verbindlich, in Form von flächenhaften Festsetzungen nicht festgesetzt.

Für die Umsetzung einer inneren Durchgrünung regelt der Bebauungsplan durch textliche Festsetzung, dass die unbebauten Flächen als vegetationsreiche Flächen anzulegen sind. Daher ermöglicht der „rahmensetzende“ Bebauungsplan dem künftigen Grundstückseigentümer in der Planvollzugsebene eine nutzer- bzw. energiespezifische Ausrichtung der Grundstücksnutzung, bei der mögliche Verschattungseffekte soweit wie möglich vermieden werden können.

Aufgrund des ökologischen Wertes der im Plangebiet vorhandenen Kastanienbäume werden diese als erhaltenswert festgesetzt. Durch die unmittelbare Nähe zu den geplanten Gebäuden sowie den schon stark ausgebildeten Kronen kann es zu einer Verschattung der Dachflächen kommen. Dies führt zu einer Einschränkung bei einer Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern. Jedoch wird der stadtoökologischen Bedeutung dieser Bäume in der Abwägungsentscheidung ein höheres Gewicht als den klimarelevanten Zielen eingeräumt.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Dächern < 20°. Damit behindert die Festsetzung nicht eine etwaige Unterbringung von PV-Anlagen auf den Dachflächen. Die festgelegte Dachneigung lässt die wirtschaftliche und funktionale Anordnung zu.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 23 Buchst. b). Demnach sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) zu versehen.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

In diesem Zusammenhang ist auf die getroffene Regelung zur Höhe baulicher Anlagen zu verweisen. Diese lässt eine Überschreitung für die Errichtung ausdrücklich zu, so dass auch hier die planungsrechtliche Berücksichtigung für die Umsetzung einer der Planungsleitlinie entsprechenden Bauleitplanung stattfindet.

Der Bebauungsplan beinhaltet keine entgegenstehenden Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen. Die Ausrichtung des Plangebiets sowie die zu erwartende Gebäudekubatur ermöglicht eine auf die vorgenannten Zielvorgaben ausgerichtete klimaangepassten Bebauung.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung für einen sparsamen Umgang mit Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f sind für den Gebäudebereich von erheblicher Bedeutung. Diese verlangen bestimmte Maßnahmen der Wärmedämmung an der Gebäudehülle bei Neubau und wesentlichen Änderungen am Gebäude.

Die sich daraus ergebenden Anforderungen an bestimmte Wandstärken und Dachhöhen des Gebäudes haben unter Berücksichtigung des Bedarfs an Nutzfläche Bedeutung für das Bauvolumen und dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit i.S.d. § 30 BauGB.

Auf die Ebene des Bebauungsplans übertragen bedeutet auch dies die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Anforderungen in der Planvollzugsebene.

Die in der Energieeinsparverordnung verankerten Vorgaben sind von Bedeutung, weil für sie jeweils die Außenmaße des Gebäudes maßgeblich sind.

Daher müssen insbesondere die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend ausgerichtet sein, um eine effiziente Umsetzung dieser Vorgaben ermöglichen zu können. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan schon dadurch erreicht, dass eine der Zweckbestimmung eines Industrie- und Sondergebiets funktions- und nutzergerechte Nutzung des künftigen Betriebsgrundstücks gewährleistet sein muss.

Um den vorgenannten fachgesetzlichen Anforderungen hinreichend Rechnung zu tragen bzw. deren Vollzugsfähigkeit in der Planvollzugsebene ermöglichen zu können, sind aufeinander abgestimmte Festsetzungen im Bebauungsplan unerlässlich.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan. In Verbindung der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Vorgaben der zu berücksichtigen Fachgesetze ist in der Planvollzugsebene eine den Anforderungen der in den § 1 (5) 1 (5) Satz 2, § 1 a (5) S. 1 und § 1 (6) Nr. 7f BauGB gerecht werdende Gebietsentwicklung möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan kommt seiner Aufgabe nach, wonach er eine den Einsatz erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie unterstützende Funktion hat. Dies gilt insbesondere im Blick auf die Durchführung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes.

Soweit mit den städtebaurechtlichen Instrumenten weiterreichende Ziele verfolgt werden sollen, könnte dies gegebenenfalls aus städtebaulichen Gründen angezeigt sein, stößt aber bei der Bebauungsplanung an Grenzen der Praktikabilität und der Festsetzungsmöglichkeiten. Ob es darüber hinaus auch nach den Grundsätzen der Bauleitplanung, insbesondere nach dem Abwägungsgebot rechtlich möglich oder – im Hinblick auf die Verpflichtungen aus den erwähnten Fachgesetzen (EEWärmeG, EnEG und EnEV) – geboten sein könnte, ist angesichts der weitreichenden Verpflichtungen auf Grund der hier Fachgesetze aus rechtlicher Sicht daher fraglich.

Die Festsetzung, wonach die Dächer der Hauptgebäude bis zu einer Dachneigung von 15° mit einem Anteil von mindestens 50% der Dachfläche in Form einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind, entspricht ebenfalls einer klimaangepassten Bebauung.

Durch eine Dachbegrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht, da die Pflanzen durch die Verdunstung von Wasser einen Kühleffekt auf die Umgebung haben („Verdunstungskälte“) und zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang im Tages- und Jahresverlauf beitragen. So heizen sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf 50°C teils sogar auf über 80°C auf, wohingegen die maximale Temperatur auf bepflanzten Dächern bei 20 bis 25°C liegt (vergl. städtebauliche Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden- Württemberg).

In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB).

Ein weiterer Festsetzungsinhalt ist die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Ziel nach Herstellung einer randlichen Eingrünung des gesamten Plangebiets.

Weiterhin sind die baulich nicht genutzten Flächen als vegetationsreiche Grün- und Freiflächen herzustellen. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Vermeidung von Wärmeinseln auf dem jeweiligen Grundstück geleistet werden.

Ferner ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Privatgrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf diesen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Durch die zeitverzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden sich positive Auswirkungen für das Mikroklima ergeben.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen das Erreichen der Planungsleitziele von § 1 (5) 1 (5) Satz 2, § 1 a (5) S. 1 und § 1 (6) Nr. 7f BauGB und somit die Vorgaben des Grundsatzes G 74 erwarten.

2.2.2.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes

Für die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich keine Betroffenheit durch die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes.

Auf die erwähnte Lage bzw. Einstufung von Teilflächen als Hochwasserrisikogebiet bei Extremhochwasser nach § 78b WHG gemäß der Hochwassergefahrenkarten Rheinland-Pfalz reagiert die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans in Form einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 (6a) BauGB.

Damit wird für die nachfolgenden Planungsebenen ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers, Kombinationsbauwerks aus Mulde und Wall u.a. zu berücksichtigen.

2.2.2.8 Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Eine entsprechende Ausweisung eines Schutzgebiets liegt nicht vor.

Eine Betroffenheit durch die vorliegende Bauleitplanung ist auszuschließen.

2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen können für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser, Mensch/ Mensch, Boden/ Wasser und Mensch/ Landschaftsbild auftreten.

Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Boden und Wasser durch die zu erwartende Bodenversiegelung und -verdichtung.

2.2.2.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen als Urbanes Gebiet für eine Bebauung kann es wegen der Unzulässigkeit von Störfallbetrieben nicht zu schweren Unfällen kommen.

Hierbei handelt es sich um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Daher werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Festsetzungen zum Störfallschutz nach der Seveso-III-RL bzw. nach § 50 Satz 1 BImSchG verbindlich geregelt.

Die durch schwere Unfälle oder Katastrophen unabhängig von § 50 BImSchG hervorgerufenen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind planungsbedingt, wenn

- a) dass nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben wegen seiner Beschaffenheit oder Nutzung selbst die Ursache für schwere Unfälle oder Katastrophen ist, die sich auf die Umgebung auswirken können;
- b) das Vorhaben in eine „gefahrengeeignete“ Umgebung „hineingeplant“ wird und so den Auswirkungen eines externen „schweren Unfalls“ oder einer externen „Katastrophe“ ausgesetzt wird.

Der Unfall kann auf menschliches „Versagen“, auf unerkannte Mängel von baulichen oder technischen Anlagen oder auf einer Funktionsstörung einer solchen Anlage zurückzuführen

sein. Schwere Unfälle - und auch Katastrophen - sind nicht vorhersehbar. Sie treten i.d.R. plötzlich und unerwartet ein.

Ob planbedingte Auswirkungen bei der Zulassung von Vorhaben nach a) auftreten können, ist anhand des Inhalts und des Detaillierungsgrads der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen. Der vorliegende Angebots-Bebauungsplan lässt aufgrund seiner abstrakten Festsetzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO eine große Bandbreite von Vorhaben oder Anlagen zu.

Eine „Worst-Case-Betrachtung“, die alle nach den Festsetzungen theoretisch zulässigen und denkbaren Vorhaben erfassen müsste, ist in der Bebauungsplanebene abschließend nicht umsetzbar und aus rechtlicher Sicht auch nicht erforderlich.

Die schon erwähnte Lage bzw. Einstufung von Teilflächen als Hochwasserrisikogebiet bei Extremhochwasser nach § 78b WHG gemäß der Hochwassergefahrenkarten Rheinland-Pfalz ist in der Planvollzugsebene abschließend zu klären.

Für diese nachfolgenden Planungsebenen wird durch die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6a) BauGB ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

Die Verlagerung in die Planvollzugsebene ist im vorliegenden Planungsfall möglich.

Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten stehen auch in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten.

So ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse bzw. Hochwasserereignissen auch für jede Privatperson aus den gesetzlichen Regelungen ergeben sich des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz).

2.3 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen

Eine Inanspruchnahme der in der Überschrift angeführten Flächen findet nicht statt.

Vielmehr entspricht die vorliegende Bauleitplanung dem in § 1a (2) BauGB verankertem Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Gemäß dem Optimierungsgebot sind ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Diesen Vorgaben folgt die 1. Änderung des Bebauungsplans. Eine Beeinträchtigung ist auszuschließen.

2.4 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der vorgesehenen Ausweisung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß den gesetzlichen Forderungen auszugleichen ist. Hierbei sind allerdings die Vorgaben des § 1a (3) Satz 4 BauGB zu berücksichtigen.

Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der zu erbringende Nachweis von Ausgleichsflächen erfolgte im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, die Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz ist. Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

Nachfolgend ist die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Fachbeitrags Naturschutz „nachrichtlich“ abgebildet:

Biotoptyp (Status quo)	Durchschnittliche (aktuelle) ökologische Funktionserfüllung	Größe in m ²	Wertpunkte
Einzelbaum BF1 - K 1	7	StU 300 cm	2100,00
Einzelbaum BF1 - K 2	6	StU 240 cm	1140,00
Einzelbaum BF1 - K 3	5	StU 180 cm	900,00
Einzelbaum BF1 - K 4	6	StU 270 cm	1620,00
Einzelbaum BF1 - K 5	7	StU 300 cm	2100,00
Einzelbaum BF1 - K 6	6	StU 240 cm	1440,00
Einzelbaum BF1 - K 7	5	StU 180 cm	900,00
Einzelbaum BF1 - K 8	6	StU 240 cm	1440,00
Einzelbaum BF1 - K 9	6	StU 210 cm	1260,00
Einzelbaum BF1 - K 10	6	StU 210 cm	1260,00
Einzelbaum BF1 - K 11	6	StU 240cm	6780,00
Einzelbaum BF1 - K 12	6	StU 270 cm	1620,00
Einzelbaum BF1 - K 13	6	StU 240 cm	1440,00
Einzelbaum BF1 - K 14	5	StU 120 cm	600,00
Einzelbaum BF1 - K 15	4	StU 90cm	360,00
Einzelbaum BF1 - K 16	4	StU 90 cm	360,00
Einzelbaum BF1 - K 17	5	StU 120 cm	600,00
Einzelbaum BF1 - K 18	5	StU 120 cm	600,00
Einzelbaum BF1 - K 19	5	StU 120 cm	600,00
Einzelbaum BF1 - K 20	5	StU 180 cm	900,00
Einzelbaum BF1 - K 21	6	StU 210 cm	1260,00
Einzelbaum BF1 - K 22	5	StU 105 cm	525,00
Einzelbaum BF1 - K 23	7	StU 300 cm	2100,00
Einzelbaum BF1 - K 24	4	StU 90 cm	360,00
Einzelbaum BF1 - K 25	4	StU 90 cm	360,00
Einzelbaum BF1 - K 26	3	StU 24 cm	72,00
Einzelbaum BF1 - K 27	4	StU 90 cm	360,00
Einzelbaum BF1 - K 28	6	StU 210 cm	1260,00
Einzelbaum BF 1 - K 29	5	StU 180 cm	900,00
Einzelbaum BF 1 - K 30	3	StU 45 cm	135,00
Platz verdichtet HT3 ohne Vegetation	1	3719,00	3719,00
Platz mit Spontanvegetation HC3	2	4203,00	8406,00
Parkplatz an der Sternsholl	1	645,00	645,00
Verkehrsweg Sternsholl + Sohler Weg VA3	0	1507,00	0,00
Grünfläche	7	401,00	2807,00
Garagen mit Pflasterfläche	0	753,00	0,00
Trafo	0	44,00	0,00
Summe		11272,00	50929,00

Tabelle: Ermittlung des Bestandwertes (vor dem Eingriff)

Eingriff	Werteinstufung nach einer Menschengeneration	Größe in m ²	Wertpunkte
Überbaubare Fläche GRZ 0,6 von 5848 m ²	0	3508,80	0,00
nicht überbaubare Fläche 40% von 5848 m ²	3	2339,20	7017,60
Einzelbaum BF1 - K 1	7	StU 300 cm	2100,00
Einzelbaum BF1 - K 2	6	StU 240 cm	1140,00
Einzelbaum BF1 - K 3	5	StU 180 cm	900,00
Einzelbaum BF1 - K 4	6	StU 270 cm	1620,00
Einzelbaum BF1 - K 5	7	StU 300 cm	2100,00
Einzelbaum BF1 - K 6	6	StU 240 cm	1440,00
Einzelbaum BF1 - K 7	5	StU 180 cm	900,00
Einzelbaum BF1 - K 8	6	StU 240 cm	1440,00
Einzelbaum BF1 - K 9	6	StU 210 cm	1260,00
Einzelbaum BF1 - K 10	6	StU 210 cm	1260,00
Einzelbaum BF1 - K 11	6	StU 240cm	6780,00
Einzelbaum BF1 - K 12	6	StU 270 cm	1620,00
Einzelbaum BF1 - K 14	5	StU 120 cm	600,00
Einzelbaum BF1 - K 15	4	StU 90cm	360,00
Einzelbaum BF1 - K 16	4	StU 90 cm	360,00
Einzelbaum BF1 - K 20	5	StU 180 cm	900,00
Einzelbaum BF1 - K 21	6	StU 210 cm	1260,00
Einzelbaum BF 1 - K 30	3	StU 45 cm	135,00
Öffentliche Verkehrsfläche	0	1507,00	0,00
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	1	645,00	645,00
Private Verkehrsfläche	0	1269,00	0,00
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	3	805,00	2415,00
Private Grünfläche	3	401,00	1203,00
Garagen mit Pflasterfläche	0	753,00	0,00
Trafo	0	44,00	0,00
Summe		11272,00	37455,60

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationswertes (nach dem Eingriff)

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) vor dem Eingriff	50929,00
WP nach dem Eingriff	37455,60
WP Kompensationsdefizit	13473,40
Aufwertungsfaktor 3 Wertpunkte	4491,13

Tabelle 2: Gesamtbilanz

Es verbleibt kein Kompensationsdefizit in Höhe von 13.473,40 WP.

Zusätzlich zum Erhalt eines Teils der Kastanien und der Entwicklung einer Begrünung im Bereich der nicht überbaubaren Grundstückflächen im Plangebiet, sowie der Unterstützung faunistischer Arten durch die Installation von Nisthilfen, ist eine externe Kompensation zu realisieren. Diese Maßnahme wird Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen zwischen Maßnahmenträger und der Stadt Neuwied.

Der Antragsteller für die 1. Änderung des Bebauungsplans hat sich gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, im Bedarfsfall zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft an externer Stelle entsprechende von Maßnahmen und/ oder Flächen bereitzustellen.

Die Stadt Neuwied greift zur vollständigen Kompensation des Eingriffs mangels geeigneter Flächen im Stadtgebiet auf Flächen der Stiftung für Umwelt und Natur des Landkreises Mayen-Koblenz zurück.

Die Stiftung stellt zu vollständigen Kompensation des Eingriffs insgesamt 4.491 m² am Juckelberg in der Gemarkung Mertloch zur Verfügung. Es handelt sich um den Naturraum Mittelrhein.

Folgendes naturschutzfachliches Leitziel wird für den Juckelberg abgeleitet:

- Erhalt- und Entwicklung von Offen- und Halboffenlebensräumen mit Halbtrockenrasen,
- artenreichem Grünland,
- Säumen, kleineren Gebüschgruppen und Einzelbäumen sowie
- Hecken, Entwicklung von Lebensräumen für relevante Leitarten (u.a. Küchenschelle, diverse Heuschrecken- und Schmetterlingsarten, Baumpieper, Neuntöter).

Die vertraglichen Regelungen werden zwischen den Vertragsparteien als dreiseitiger Vertrag abgeschlossen.

Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen (städtebauliche Verträge nach § 11 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB) getroffen werden. Damit wird eine zusätzliche Alternative geschaffen, um einen zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

In diesem Zusammenhang ist auf § 11 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB zu verweisen.

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele wird hier die Möglichkeit nach Herbeiführung des Ausgleichs i.S.d. § 1a (3) durch städtebaulichen Vertrag aufgezeigt.

Die Regelung korrespondiert mit der o.a. Alternative des § 1a (3) Satz 4 BauGB.

Für die Anwendung dieses Instrumentariums müssen 2 Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sein:

1. Es muss sichergestellt sein, dass der Vertrag den tatsächlichen Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ähnlich sicher zu gewährleisten vermag wie im Fall einer Festsetzung. Dies bedeutet zunächst, „dass die vertraglichen vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang den im Planaufstellungsverfahren ermittelten Anforderungen an den Ausgleich genügen müssen.
2. Es muss zu erwarten sein, dass der Vertragspartner zur dauerhaften Vertragserfüllung bereit und in der Lage ist, insbesondere selbst über das Eigentum oder eine sonstige dingliche Berechtigung an dem Grundstück verfügt.

Mit dem Vertrag zum Ausgleich wird analog zu einer Festsetzung im Bebauungsplan die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme sicher gewährleistet. Die für den Ausgleich vorgesehene Maßnahme ist durch die Stiftung für Umwelt und Natur des Landkreises Mayen-Koblenz dauerhaft gesichert und eine Verfügbarkeit bzw. Umsetzung ist gewährleistet.

2.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Verwendung regionstypischer Pflanzen auf den Stellplatzflächen und den unbebauten Grundstücksflächen,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Dachbegrünung),
- Anlage artenreicher Grünflächen,
- Verwendung tierschonender Beleuchtung,
- Installation von mindestens 6 Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten in den verbleibenden Bäumen.
- Zum Schutz der erhaltenswerten Bäume sind Maßnahmen wie Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz vorzusehen. Ebenso hat eine Umweltbegleitung zu erfolgen.

2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, untergeordneten Nebenanlagen und Zubehörfächen.

3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens auf den unbebauten Grundstücksflächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, untergeordneten Nebenanlagen und Zubehörfächen,
- Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Begrünung des Plangebietes,
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

5. Klima/ Luft:

- Erhaltung und Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Dachbegrünung),
- Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.

2.6 Alternativenprüfung

Das Plangebiet weist die Merkmale einer Innenentwicklung auf und ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 618 „Kastanienhof“. Durch die Festsetzung als Verkehrsfläche (hier: Parkplatz) ist die Errichtung baulicher Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Ebenso ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied bereits eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Somit liegen die grundsätzlichen Voraussetzungen bzw. die Eignung der Fläche für eine Siedlungsentwicklung vor, da in der Ebene des Flächennutzungsplans eine entsprechende Prüfung auf der Grundlage der einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs sowie der Fachgesetze stattgefunden hat.

Der zur Überplanung anstehende Bereich stellt sich derzeit als ungenutzte Flächen im ansonsten bebauten Zusammenhang dar.

Diese suboptimale Nutzung des zur Überplanung anstehenden Grundstücks widerspricht der Lagegunst im innerstädtischen Bereich und insbesondere den planerischen Leitsätzen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bzw. der Planungsprämisse nach einem Vorrang der Innen- statt der Außenentwicklung. Dieses Planungsleitziel ist sowohl im Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz in Ziel Z 31 dokumentiert als auch in § 1a (2) BauGB.

Mit der 1. Änderung wird an die in § 1a (2) BauGB verankerte Bodenschutzklausel angeknüpft. Demnach ist mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen. Hierzu sollen für eine bauliche Nutzung im Stadtgebiet die zur Verfügung stehenden Innenpotenziale insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und von anderen Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig herangezogen werden.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme sind - wie im vorliegenden Planungsfall - Flächen mit einer hinreichenden Größe für eine der Umgebung entsprechenden Bebauung geeignet. Die Lage im besiedelten Bereich und die angestrebte intensivere Grundstücksausnutzung begünstigen die Umsetzung des Optimierungsgebots ebenfalls.

In Anlehnung an das in § 1a (2) BauGB verankerte Optimierungsgebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch die vorliegende Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche ermöglicht werden. Auf diese Weise kann eine Flächenneuanspruchnahme vermieden und dem Siedlungsdruck auf den Außenbereich entgegengewirkt werden.

Daher wird eine Nachverdichtung angestrebt, wobei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gewährleistet werden können.

Für die Stadt Neuwied besteht mit der Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit einer Erneuerung und Anpassung in diesem Teil des Siedlungskörpers i.S. des § 1 (6) Nr. 4 BauGB.

In Ergänzung hierzu kann eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) aufrechterhalten und verfestigt werden. Dies führt zu der Möglichkeit nach Umsetzung eines kostengünstigen Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

Unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts sowie der planungsrechtlichen Ist-Situation besteht im vorliegenden Planungsfall kein Erfordernis einer weitergehenden Alternativenprüfung.

Im innerstädtischen Bereich der „Kernstadt“ stehen für die beabsichtigte Festsetzung eines Urbanen Gebiets aus umweltrelevanter Sicht keine wesentlich besser geeigneten Flächen zur Verfügung.

Planinhalt

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergeben sich gemäß den vorliegenden Erkenntnissen Anforderungen an die Ausgestaltung des Bebauungsplans. Dies betrifft insbesondere die Umsetzung von immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB gerecht werden zu können.

Die Maßnahmen dienen dem Schutz der der künftig im Plangebiet wohnenden und/ oder arbeitenden Bevölkerung vor den Einwirkungen der benachbarten gewerblich-industriellen Nutzung bzw. vor dem Verkehrslärm des „Sohler Wegs“.

Weitere planerische Handlungsbedarfe bestehen nicht.

2.7 Prüfung kumulativer Wirkungen

Kumulative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Stadt betreibt zurzeit keine weiteren Planungen im räumlich relevanten Bereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Grundsätze des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Umweltrelevante Informationen konnten weiterhin aus dem Internet wie etwa die LANIS Rheinland-Pfalz, geoportal-wasser.rlp-umwelt.de, entnommen werden.

Weiterhin konnten für die Beurteilung der umweltrelevanten Schutzgüter die nachfolgend aufgelisteten Fachplanungen und Gutachten herangezogen werden:

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,
2. wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied mit integriertem Landschaftsplan,

3. Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 „Kastanienhof“ Stadt Neuwied, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Stand September 2023,
4. Geotechnischer Bericht Gebäudekomplex „Kastanienhof“, Sohler Weg 55, 56564 Neuwied, Geo-Consult Frinken, Engenser Straße 59, 56170 Bendorf, Stand 08.02.2022,
5. Schalltechnische Einschätzung zu den Geräuschmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen und zu den Straßenverkehrsgeräuschen, Büro Accon, Rolshover Straße, 51105 Köln, Stand 16.02.2023.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung und auf die abschließende Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgreifen.

In diesem Zusammenhang ist weiter auf die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zu verweisen. Demnach sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

Monitoringstelle

Die Federführung des Monitorings ist bei der Stadtverwaltung Neuwied angesiedelt.

Von dieser Stelle werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevanten Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Industrie- und Sondergebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

In diesem Zusammenhang ist auf die Verpflichtung der künftigen Eigentümer zur Eigenüberwachung zu verweisen.

Überwachungsinhalte und –beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisverwaltung Neuwied
Flora/ Fauna, Landschaft, Kompensation und Grünordnung	Kreisverwaltung Neuwied, Stadtverwaltung Neuwied
Abwasser	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Kreisverwaltung Neuwied, Untere Wasserbehörde und Stadtverwaltung, Servicebetrieb und Stadtwerke Neuwied
Starkregen	Stadt Neuwied

Kultur- und Sachgüter	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Immissionsschutz	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht i.V.m. der Stadtverwaltung Neuwied

Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind die „Überwachungsregelungen“ aus den anstehenden Genehmigungsverfahren zu nennen.

Die Stadtverwaltung Neuwied wird eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung gewährleisten.

Überprüfung

Die erste Überprüfung möglicher Auswirkungen wird 1 Jahr nach der Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen und Einrichtungen durch die Stadtverwaltung Neuwied vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen. Das Prüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist ein Antrag des Grundstückseigentümers (= Antragsteller) auf dem Grundstück Gemarkung Heddesdorf, Flur 2 Flurstück 97/9 ein Gebäude zu errichten.

Das Grundstück mit einer Fläche von 7.154 m² liegt im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplan Nr. 618 „Kastanienhof“ der Stadt Neuwied. Im geltenden Bebauungsplan ist das Grundstück derzeit als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz für Pkw“ festgesetzt. Somit stehen die derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben dem Planvorhaben entgegen.

Das vom Antragsteller zwischenzeitlich erworbene Grundstück wurde bislang als Mitarbeiterparkplatz des benachbarten Industriebetriebs genutzt. Seitens des Betriebs besteht jedoch kein Erfordernis mehr für das betriebsbezogene Parken, was durch die vorgenannte Veräußerung an den Antragsteller zum Ausdruck gebracht wird.

Mit der Nutzungsaufgabe als betriebsbezogene Parkplatzfläche durch den ansässigen Betrieb und den vollzogenen Eigentümerwechsel ergibt sich für die Stadt eine geänderte planerische Situation.

Für das im innerstädtischen Bereich gelegene Areal bietet sich aus städtebaulicher Sicht eine Folgenutzung an. Hierfür spricht neben den vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie den Erschließungsanlagen insbesondere das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird dem gesetzlich verankerten Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entsprochen.

Die Planungsabsicht entspricht im Übrigen auch der in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Aufgabe einer Gemeinde, wonach sie durch die Bauleitplanung eine Erneuerung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile an geänderte Rahmenbedingungen unterstützen kann.

Durch die vorliegende Bauleitplanung sind Auswirkungen auf Umweltgüter zu erwarten. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt folgendes (zusammengefasstes) Ergebnis:

- Das Schutzgut Flora/ Fauna wird nicht nachteilig beeinträchtigt.
- Für das Umweltgut Boden kommt es mit der Umsetzung der Planung zu dauerhaften Verdichtungen und Versiegelungen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen zu erwarten sind. Hierbei ist jedoch die anthropogene Vorbelastung als betriebsbezogener Parkplatz in Rechnung zu stellen. Aufgrund der Planungsziele der Stadt Neuwied sind diese Eingriffe für das Schutzgut jedoch unvermeidbar.
- Bezüglich des Schutzguts Wasser ist aufgrund der durch die Bauleitplanung möglichen dauerhaften Versiegelung im Plangebiet ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Auch hier sind die anthropogene Vorbelastung als betriebsbezogener Parkplatz zu berücksichtigen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Schutzgebieten liegen nicht vor.
- Für das Schutzgut Mensch könnten bei Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen in Form von Gewerbe- und Verkehrslärm hervorgerufen werden. Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch gewahrt werden. Schutzbedürftige Einrichtungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt.
- Für das Schutzgut Klima/ Luft sind besonders wegen des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen und einer energieeffizienten Bebauung minimiert werden können.
- Das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht nachteilig beeinträchtigt.
- Für die „sonstigen“, nicht genannten Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die festgesetzten bzw. aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die umweltrelevanten Schutzgüter festgesetzt werden und deren Umsetzbarkeit in der Planvollzugsebene erfolgt und überwacht wird.

4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BE- RICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BE- WERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN

Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- FFH-Richtlinie (FFH-RL),
- Vogelschutz- Richtlinie,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

Internet:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS),
- Geoportal Rheinland-Pfalz.

Sonstige:

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,
2. wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied mit integriertem Landschaftsplan,
3. Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 618 „Kastanienhof“ Stadt Neuwied, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Stand September 2023,
4. Geotechnischer Bericht Gebäudekomplex „Kastanienhof“, Sohler Weg 55, 56564 Neuwied, Geo-Consult Frinken, Engerser Straße 59, 56170 Bendorf, Stand 08.02.2022,
5. Schalltechnische Einschätzung zu den Geräuschimmissionen der umliegenden gewerblichen Nutzungen und zu den Straßenverkehrsgeräuschen, Büro Accon, Rolshover Straße, 51105 Köln, Stand 16.02.2023.

5 ARTENSCHUTZ

Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz ist eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse.

Diese kommt in Kapitel 6.8 „Fazit der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse“ zu folgendem Ergebnis:

„Der Planungsraum weist keine hochwertigen Habitate planungsrelevanter Arten von erheblicher Bedeutung auf. Es sind aber Gehölze vorhanden, die für die Bebauung des Kastanienhofs nicht beeinträchtigt werden müssen. Diese, zum jetzigen Zeitpunkt von überwiegend siedlungsaffinen Arten genutzten Bäume, sind als temporäre Rückzugs- und Nahrungshabitate zu erhalten sowie durch Entwicklungsmaßnahmen (Installation von Nistkästen) zu fördern.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist festzuhalten, dass im Geltungsbereich und daran angrenzend durch die bauliche Entwicklung keine essentiellen Habitate zerstört bzw. planungsrelevante Individuen getötet werden; zudem finden sich im Plangebiet keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen besonders und streng geschützter Arten ggf. erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führt eine Bebauung, auf der Grundlage der Bebauungsplanung „1. Änderung Bebauungsplan Nr. 618 „Kastanienhof“ der Stadt Neuwied, zu keinen negativen Auswirkungen besonders und streng geschützter Arten. Aus gutachterlicher Sicht kann mit Bezug auf die o.a. Ergebnisse auf weitere vertiefende Untersuchungen der Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse verzichtet werden und die naturschutzfachlich relevanten Bedingungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse mit Bezug auf die Untersuchungsergebnisse vorgelegt werden. Es ist festzuhalten, dass durch die geplante Entwicklung auf anthropogen beeinträchtigtem Standort, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum jetzigen Zeitpunkt auszuschließen sind.“

Der Fachbeitrag Naturschutz mit integrierter artenschutzrechtlicher Untersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. An dieser Stelle wird auf das Kapitel 6 „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“ verwiesen. Hier können weitergehende Einzelheiten der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse entnommen werden.