



KREISSTADT  
**BAD NEUENAH-R-AHRWEILER**  
STADTTEIL HEPPINGEN

BEBAUUNGSPLAN  
**„FEUERWEHRHAUS HEPPINGEN / GIMMIGEN“**  
SOWIE  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
**14. ÄNDERUNG**  
**(„FEUERWEHRHAUS HEPPINGEN / GIMMIGEN“)**

**BEGRÜNDUNG – TEIL II**

Umweltbericht  
gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB

**ISU**

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



Ingenieurgesellschaft für  
Städtebau und  
Umweltplanung mbH

Verfahrensstand:  
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einleitung / Veranlassung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeines .....	3
1.2	Vorhaben .....	3
<b>2</b>	<b>Umweltuntersuchungsrahmen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Umweltvorgaben .....</b>	<b>5</b>
3.1	NATURA 2000 .....	5
3.2	Vorbereitende Landschaftsplanung.....	5
3.3	Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben.....	5
<b>4</b>	<b>Umweltzustand / Umweltmerkmale .....</b>	<b>7</b>
4.1	Natur und Landschaft.....	7
4.2	Mensch / Sonstige.....	12
4.3	Wechselwirkungen .....	13
4.4	Landespflegerische Zielvorstellungen .....	13
4.5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
<b>5</b>	<b>Umweltmaßnahmen .....</b>	<b>15</b>
5.1	Grünordnerische Maßnahmen .....	15
5.2	Mensch / Sonstige.....	16
5.3	Empfehlungen / Hinweise.....	17
<b>6</b>	<b>Umweltauswirkungen .....</b>	<b>18</b>
6.1	Durchführung der Eingriffsregelung.....	18
6.2	Mensch / Sonstige.....	25
<b>7</b>	<b>Umweltvarianten / Planalternativen.....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Umweltmonitoring / Umweltüberwachung .....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Umweltverfahren / Umwelttechnik.....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Kenntnislücken / Umweltrisiken .....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>28</b>

**PLÄNE / ANHANG:**

- Biotop- und Nutzungstypenplan (Grünordnungsplanung), Stand: November 2023

# 1 Einleitung / Veranlassung

## 1.1 Allgemeines

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren im derzeitigen Außenbereich eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung zur Bauleitplanung ist im vorliegenden Umweltbericht enthalten. „Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden .. für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt“ (§ 11 Abs. 1 BNatSchG); Grünordnungspläne sind hierbei ein konkretes Instrument der Landschaftsplanung insgesamt (Kapitel 2 BNatSchG). Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich demnach insbesondere aus § 9 BNatSchG. „Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden“ (§ 11 Abs. 3 BNatSchG). Der Grünordnungsplan dient vorliegend insbesondere zur Prüfung einer möglichen Freiraumsicherung (§ 11 Abs. 6 BNatSchG).

## 1.2 Vorhaben

### (Kurzdarstellung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Angaben zum Standort, zum Inhalt, zur Art / Umfang des Vorhabens und zu den Zielen des Bebauungsplanes sowie die Beschreibung von Festsetzungen erfolgen bereits im städtebaulichen Teil der Begründung zum Bebauungsplan; daher wird an dieser Stelle nur auf diese Angaben verwiesen. Auch zum Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben durch Erschließung und Bebauung finden sich dort Angaben in der Flächenbilanz.

## 2 Umweltuntersuchungsrahmen

Die Festlegung von Erforderlichkeit, Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange erfolgt in eigener städtischer Verantwortung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Neben der im Umweltbericht unmittelbar integrierten Landschaftsplanung / Grünordnungsplanung (vgl. Kap. 1.1) wurden demnach im Rahmen der Umweltprüfung folgende weitere Fachplanungen bzw. Gutachten eingeholt und berücksichtigt:

- Allgemeine Artenschutzprüfung (ISU 2023)
- Schalltechnisches Gutachten (AUDIOTECHNIK LOCH 2024)
- Beurteilung Starkregengefahr und Schutzmaßnahmen (IB BECKER 2025)
- Überflutungsnachweis (IB BECKER 2025)
- Grundstücksentwässerungskonzept (IB BECKER 2025)

Durch die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) sind Anregungen zum „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ („Scoping“) getroffen worden, welche berücksichtigt wurden, insbesondere im Zusammenhang mit der Erstellung und Berücksichtigung der vorab genannten Umweltgutachten / –fachplanungen.

### 3 Umweltvorgaben

#### 3.1 NATURA 2000

##### (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA 2000 - Gebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

FFH- / Vogelschutzgebiete (LANIS 2025) sind nicht vom Vorhaben berührt; das südliche Schutzgebiet der ‚Ahr‘ liegt ca. 500 m entfernt.

#### 3.2 Landschaftsplanung

Von zentraler grünordnerischer Bedeutung wären etwaige Vorgaben der Entwicklungskonzeption der städtischen Landschaftsplanung, da diese Planung zur unmittelbaren Berücksichtigung in der Bauleitplanung dienen würde (vgl. Kap. 1.1). Es liegt jedoch derzeit keine separate Landschaftsplanung im Stadtgebiet vor, sondern nur integriert in den Flächennutzungsplan, welcher den Planbereich als gemischte Baufläche ausweist (vgl. Kap. 3.3.3).

#### 3.3 Fachplanungen / Rechtliche Vorgaben

##### 3.3.1 Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende etwaige Schutzgebiete und –objekte des Naturschutzes sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, Abfrage: 16. Januar 2025): Nationalpark, Biosphärenreservat, Naturpark, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmale, RAMSAR-Gebiete, Geschützte Landschaften.

Das Plangebiet liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet ‚Rhein-Ahr-Eifel‘; dieses sehr großräumige Schutzgebiet hat jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bauleitplanung, denn lt. VO sind „Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines ... künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung ... nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes“.

Auch mögliche Belange des Biototypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG) sowie etwaiger Gewässer betreffen das Vorhaben nach erfolgter örtlicher Überprüfung / Kartierung (vgl. Kap. 4.1.4) nicht, ebenso auch keine schutzbedürftigen Biotopkataster (LANIS 2025).

Es sind jedoch folgende bestandsgefährdete – aber nicht einem förmlichen Schutz unterliegende – ‚Rote Liste – Biototypen‘ (BUSHART 1989 / BFN 2017) kartiert vorhanden (vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan), welche naturschutzfachlich als grundsätzlich sicherungsbedürftig einzustufen sind: Gebüsch, Allee (aus Hainbuchen).

Das Plangebiet liegt in einem Heilquellenschutzgebiet (HQSG), allerdings nur in einem „weiteren gemeinsamen Schutzbezirk“ laut Angaben der SGD im Rahmen des umweltbezogenen ‚Scopings‘ gemäß Kap. 2; die Verordnung zum HQSG ist zwar beim Vorhaben zu beachten, ist im Hinblick auf die vorgesehene Bebauung jedoch unproblematisch.

Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sind nicht betroffen (WASSERPORTAL, Abfrage: 17. Januar 2025), ebenso auch keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Absatz 1 WHG) bzw. hochwassergefährdete Gebiete.

Ausgewiesene Kultur- / Bodendenkmale sind nicht berührt. Die GDKE stuft das Vorhabengebiet allerdings als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen ggf. fachgerecht untersucht werden müssen.

Bestehende nachhaltige Naturschutzmaßnahmen / -flächen, insbesondere bereits festgelegte naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind zum Vorhabengebiet nicht erfasst (LANIS, Abfrage: 17. Januar 2025).

### 3.3.2 Besonderer Artenschutz

Etwaige artenschutzrechtliche Vorgaben auf Grundlage der frühzeitig erfolgten Artenschutzprüfung (ISU 2023) werden weiter unten behandelt (vgl. insb. Kap. 4.1.4 / 5.1.2).

### 3.3.3 Sonstige

Zum Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird. Etwaige umweltbezogene Darstellungen des derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht berührt; bislang war der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan vielmehr bereits schon als gemischte Baufläche überplant und liegt unter einer Höchstspannungsfreileitung.

In dieser vorbereitenden als auch vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung / Raumordnung zu berücksichtigen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) gehört das Plangebiet demnach zu einem Großraum (Ahrtal) mit einem grundsätzlich bedeutsamen Freiraumschutz. Im Regionalen Raumordnungsplan ‚Mittelrhein-Westerwald‘ (RROP 2016) ist örtlich hierzu ein Ausschlussgebiet für Windenergienutzung festgelegt worden, welches jedoch hier nicht vorhabenrelevant ist. Sonstige lokale Ziele und Grundsätze für die Umweltplanung sind nicht erkennbar.

Mögliche Zielkategorien der Planung vernetzter Biotopsysteme (Infosystem, Abfrage: 20. Januar 2025) sind örtlich nicht ausgewiesen; die Bedeutung für den Biotopverbund (vgl. Kap. 4.3) ist gering.

Das liegt u.a. auch daran, dass das Plangebiet in einem Leitungsschutzstreifen einer überörtlichen 380-kV-Höchstspannungsfreileitung liegt. Unter anderem Anpflanzungen sind in diesem Schutzstreifen nur bedingt möglich bzw. zulässig (vgl. hierzu auch Kap. 5.1).

Hinweise auf örtliche Bodenbelastungen / Altlasten bestehen nicht.

## 4 Umweltzustand / Umweltmerkmale

(Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

### 4.1 Natur und Landschaft

(Grundlagenermittlung der Grünordnungsplanung)

#### 4.1.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Naturraum des weiten ‚Ahrmündungstal‘ (LANIS 2025), welcher durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Insgesamt ist eine zunehmende Zersiedlung des Talraums festzustellen. Die vorgenannten vorbelastenden Eigenarten gelten auch lokal für das Plangebiet selbst.

Die Reliefnähe im Plangebiet ist hingegen derzeit noch hoch. Das Plangebiet liegt an einem leicht südlich exponierten Ahrtalhang in einer niedrigen Höhenlage um ca. 90 – 100 m ü. NN.

#### 4.1.2 Boden / Wasser

Folgende Daten – sofern keine anderen Quellenangaben erfolgen - resultieren im Wesentlichen aus der planungsrelevanten Auswertung entsprechender Fachinfosysteme des Landesamts für Geologie LGB ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Januar 2025).

##### Bodenpotential / Bodenschutz

Der geologische feste Untergrund wird lokal von devonischen Ton-, Silt- und überwiegend Sandsteinen bestimmt; die südlichen Ahrsubstrate bzw. dortige lockere Kiese und Lehme liegen außerhalb.

Durch natürliche Bodenbildung sind im Plangebiet weitgehend wasserunbeeinflusste Bodentypen wie regionaltypische Braunerden / Parabraunerden zu vermuten; Sonderstandorte (vgl. 'hpnV' gem. Kap. 4.1.4) z.B. feucht-nasser Böden sind nicht zu erwarten.

Aus den oben beschriebenen Substraten sind lokal weitgehend lehmige Bodenarten entstanden.

Gemäß Bodenfunktionsbewertung nach LGB / BFD5L sind die örtlichen Böden nur von mäßiger Bedeutung für den Bodenschutz; in diese Bewertung fließen (substratbedingte, natürlicherweise) Bodeneigenschaften wie Erosionsanfälligkeit, Feldkapazität, Bodenmächtigkeit und / oder Filtervermögen von Schadstoffen (z.B. bezüglich potentieller Grundwassergefährdung, vgl. unten) mit ein.

Besonders schutzwürdige- / bedürftige Böden sind vom Vorhaben nicht erfasst.

Insbesondere mögliche Böden mit Archivfunktionen (der Kultur- und Naturgeschichte) sind lokal nicht zu erwarten. Etwaig bedeutsame Archivfunktionen wie z.B. Paläoböden, besondere Ausgangsgesteine, besondere morphologische Landschaftselemente, Zeugnisse historischer Nutzungsformen oder besondere Geotope sind nicht berührt (LGB).

Es bestehen vielmehr lokale Vorbelastungen durch Immissionen (Straßenverkehr der ‚Landskroner Straße‘).

Die Bodenerosionsgefährdung ist vor allem relief- / expositionsbedingt (vgl. Kap. 4.1.1) nur gering.

Das (landwirtschaftliche) Ertragspotential bzw. die Bodengüte ist hingegen grundsätzlich hoch. Die örtliche Ackerzahl ist landesweit deutlich überdurchschnittlich (> 60, [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Abfrage: 20. Januar 2025).

Das zusammenfassende Hauptkriterium zur Bewertung des Bodenpotentials und Einstufung der Bedeutung ökologischer Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum- und Regulationsfunktionen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium; bodenbiologische Bedeutung) ist schließlich der jeweilige tatsächliche Natürlichkeitsgrad von Böden (vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan) unter Berücksichtigung anthropogener Überprägung, Vorbelastung oder gar Degradierung.

Böden mit sehr hoher Naturnähe und einer entsprechenden Bodenschutzbedeutung (insb. naturnahe Waldböden, vgl. hierzu ‚hpnV‘ gemäß Kap. 4.1.4) sind demnach im Plangebiet nutzungs- und naturraumbedingt (vgl. Kap. 4.1.1) schon seit sehr Langem nicht mehr existent.

Von nur noch mäßiger Bedeutung sind die nutzungsbedingt veränderten Böden der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen (inkl. junge Brachen).

Die gänzlich versiegelten Teilflächen (Straßen / Wege) sind schon derzeit völlig wertlos geworden.

### **Wasserhaushalt**

#### **Gewässer / Oberflächenwasser:**

Gewässer sind vom Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund der mäßigen Feldkapazität (LGB) sowie Infiltrationsvermögen von örtlichen Böden (Sickerwasserrate) gegenüber Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser und die damit verbundene Abflussregulation verbleibt nur ein entsprechend mäßiger Wasseranteil im Plangebiet.

Im Zusammenhang mit der entwässernden Exposition in südlicher Richtung (vgl. Kap. 4.1.1) gehört das Plangebiet somit zum Gewässer- / Wassereinzugsgebiet der südlichen ‚Ahraue‘. Hochwassergefährdungen sind jedoch ausgeschlossen (vgl. Kap. 3.3.1).

Im Rahmen des umweltbehördlichen ‚Scopings‘ (gem. Kap. 2) wurde jedoch auf das örtliche Gefährdungspotential durch Starkregenereignisse hingewiesen (WASSERPORTAL – Abfrage: 20. Januar 2025, vgl. **Abb. 1**). Unter Annahme eines solchen Ereignisses mit einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm / h könnten für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 50 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 – 2 m/s erreicht werden (WASSERPORTAL 2025). Topographiebedingt sowie durch die umgebende Bestands-Geländemodellierung ist im Ereignisfall mit der Hauptmenge des Niederschlags aus nordwestlicher Richtung und maßgeblich im Verlauf des vorhandenen Wirtschaftsweges zu rechnen.

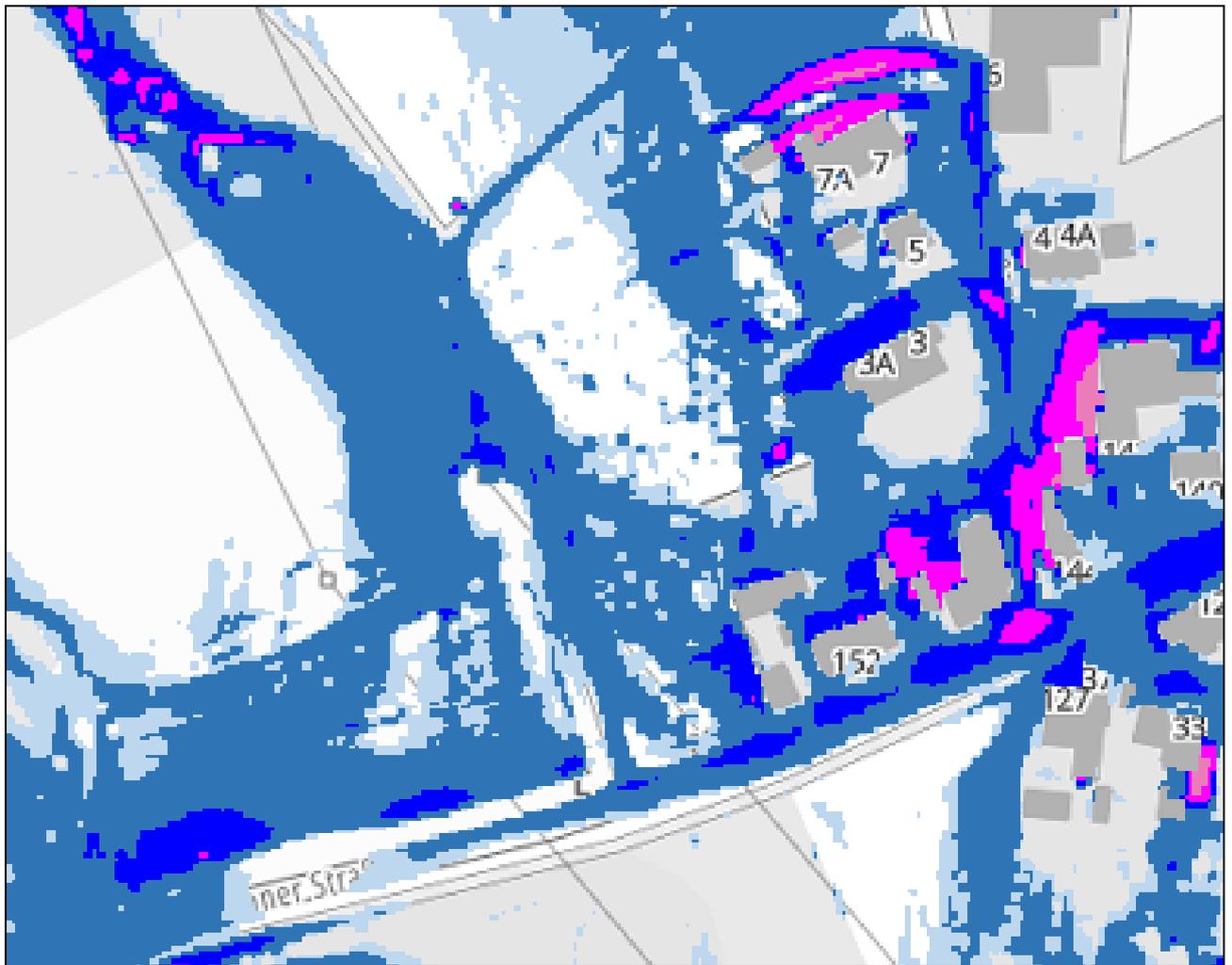


Abb. 1: Starkregengefährdung - Sturzfluten (WASSERPORTAL 2025)

#### Grundwasser:

Hydrogeologisch (vgl. oben) gehört das Plangebiet zu einem Bereich nur geringer Tiefengrundwasservorkommen / -führung. Im vorhandenen devonischen Festgestein kommt allenfalls Kluftgrundwasser vor (LGB 2025).

Auch oberflächennahe Grundwasservorkommen / -körper sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Grundwassergefährdungspotential ist demnach zusammenfassend gering, wenn auch das vorhandene Heilquellenschutzgebiet (vgl. Kap. 3.3.1) grundsätzlich zu beachten ist.

### 4.1.3 Klima / Luft

Bioklimatisch gehört der Naturraum des regionalen ‚Ahrmündungstal‘ zu einem Bereich mit möglichen Wärmebelastungen. Auch mögliche örtliche Immissionsvorbelastungen der Lufthygiene hier durch angrenzenden Straßenverkehr sind zum Plangebiet relevant.

Lokalklimatisch liegt das Plangebiet aber im Einzugsgebiet eines Talhanges (vgl. Kap. 4.1.1) möglicher ausgleichend wirkender Frisch- / Kaltluftentstehungen und –strömungen.

Kalt- / Frischluftabflüsse lokal-regional erheblich bedeutsamer bioklimatischer / klimaökologischer Funktion (z.B. für belastete städtische Siedlungsbereiche wie Kerngebiete) bzw. „Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen“ (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) sind allerdings nicht berührt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan) tragen grundsätzlich dazu bei, dass durch lokale Luftfilterung / -regeneration und teils auch kleinräumig aktive Frischluftproduktion eine Verbesserung der Lufthygiene sowie des lokalen Bioklimas zu konstatieren ist.

Zusammenfassend sind die örtlichen klimatischen sowie lufthygienischen Belange voraussichtlich jedoch nicht erheblich planungs- bzw. eingriffsrelevant.

#### 4.1.4 Arten- und Biotopschutz

##### Heutige potentielle natürliche Vegetation

(Infosystem, Abfrage: 20. Januar 2025)

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV: gedanklich konstruierter Zustand der bei den gegenwärtigen Standortbedingungen entstehenden höchstentwickelten Vegetation (Endstadium), wie sie sich bei völliger Ausschaltung menschlicher Einflüsse einstellen würde) wäre im Plangebiet ein wärmeliebender Perlgras-Buchenwald (BCaw) anzunehmen. Damit wären lokal ausschließlich Wälder vorhanden. Die heutige tatsächliche Nutzung (vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan) ist dagegen auch im Umfeld schon sehr lange nicht mehr bewaldet. Aus den potentiell natürlichen Standorten resultieren aber Ersatzgesellschaften für ‚waldfreie‘ Flächen (vgl. Umsetzungsschlüssel ‚hpnV‘ gemäß PLANUNG VERNETZTER BIOTOPSYSTEME). In den örtlichen Flächen wären demnach gemäß den vorhandenen natürlichen Standortmöglichkeiten bei Grünlandnutzung artenreiche Glatthaferwiesen zu entwickeln.

##### Biotop- und Nutzungstypen (Reale Vegetation)

Am 24. November 2023 erfolgte eine örtliche Erfassung der – gegenüber der beschriebenen potentiellen Vegetation – tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen; die Ergebnisse dieser großmaßstäblichen Bestandsaufnahme sind im Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt (Anhang).

Das Plangebiet liegt demnach derzeit größtenteils seit kurzem (vermutlich inzwischen zweijährig) als einstiger Acker brach; in dieser in 2023 jungen Ackerbrache waren typische häufige Pflanzenarten wie Große Brennnessel, Wiesen-Sauer-Ampfer und Disteln eutropher Standorte anzutreffen.

Nördlich und südlich wird diese Ackerbrache eingerahmt von Wiesenrelikten nicht extensiver Ausprägung, auch hier angezeigt durch Pflanzenarten eutropher Standorte wie Große Brennnessel.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets wird sehr kleinflächig ein heimisches Strauchgebüsch tangiert.

Entlang der Südgrenze des Plangebiets bzw. an der ‚Landskroner Straße‘ stehen schließlich vier mittelalte (geschätzt ca. 20 Jahre) Hainbuchen.

##### Fauna / Besonderer Artenschutz

Hierzu wird auf die Ergebnisse der eigens hierzu bereits Ende 2023 durchgeführten ‚Allgemeinen Artenschutzprüfung‘ (ISU 2023) zurückgegriffen.

Es sind demnach keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten.

In den örtlichen Gehölzstrukturen wurden insbesondere keine Horste, Nester, Baumhöhlen oder sonstige etwaige Lebensstätten (z.B. Spalten, Risse) erfasst.

### Zusammenfassung der Wertigkeiten für den Arten- und Biotopschutz

Zusammenfassend hängt die örtliche Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz vor allem von den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ab (vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan im Anhang). Hinsichtlich der Bedeutung der örtlichen Vegetation für den Arten- und Biotopschutz ist hierbei v. a. entscheidend, welchen tatsächlichen Natürlichkeitsgrad (Einstufung der menschlichen Beeinflussung) die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen aufweisen (eine hohe Vegetationsnaturnähe bedingt in der Regel einen ebenso hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz). Tierökologische Zusammenhänge sind dagegen meist komplexer, so dass diesbezüglich menschlich stärker beeinflusste oder durch den Menschen erst entstandene Biotop- und Nutzungstypen auch eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben können.

#### Sehr hohe Wertigkeit (Schutzstatus, vgl. Kap. 3.3):

nicht berührt

#### Hohe Wertigkeit:

- Gebüsch
- Hainbuchen-Allee

#### Mittlere Wertigkeit:

- Ackerbrache
- Wiesenflächen (mittlerer Standorte)

#### Wertlos:

- Straßen / Wege

### **4.1.5 Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsraum (Ahrtal) mit einer grundsätzlich potentiell hohen Bedeutung der kulturhistorischen Landschaftsentwicklung.

Es gehört zu einem Landschaftsschutzgebiet (vgl. Kap. 3.3.1) mit besonderer überregionaler Bedeutung der landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen.

Übergeordnete Landschaftsbild- und Erlebnisraumkriterien (wie Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Schönheit) kommen jedoch nur zu einer mäßigen landschaftsästhetischen Einstufung der örtlichen Einheit.

Einzig die vorhandene Hainbuchen-Allee übernimmt eine landschaftlich relevante ‚Galeriewirkung‘ und trägt zur Eingrünung / Einbindung in die umgebende Landschaft bei.

Tallagebedingt besteht zudem nur eine mäßige landschaftliche Empfindlichkeit hinsichtlich Sichtkontakt / Einsehbarkeit des Plangebietes.

Die landschaftlich beeinträchtigenden Vorbelastungen durch die oberirdische Stromtrasse (vgl. Kap. 3.3.3: 380-kV) sowie die westliche Autobahnbrücke der A 61 als auch den örtlichen Straßenverkehr sind immens erheblich.

Die lokale Bedeutung für die landschafts- und naturgebundene Erholung (z.B. Wandern, 'stille' Naturbeobachtung, Kurzspaziergänge, Freizeitnatursport, Feierabenderholung) ist daher faktisch letztlich nur gering.

## 4.2 Mensch / Sonstige

Bezüglich des Immissions-, hier Lärmschutz befinden sich schutzbedürftige Nutzungen an der ‚Landskroner Straße‘ und an der ‚Jahnstraße‘ (AUDIOTECHNIK LOCH 2024) in einem dortigen Mischgebiet. Diese wurden schalltechnisch überprüft (vgl. hierzu Kap. 5.2 / 6.2). Es bestehen allerdings bereits schon Lärmvorbelastungen durch den Lagerplatz eines örtlichen Getränkeherstellers mit Warenumschlag und Lkw-Verkehr an der ‚Landskroner Straße‘.

Zur vorhabenbezogenen Entwässerung bestehen örtlich bereits vorhandene Kanäle / Einleitstellen (vgl. Kap. 5.2).

## 4.3 Wechselwirkungen

**(Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Biotopverbund gemäß BNatSchG)**

### Biotopverbund

Es besteht keine überörtliche Bedeutung (vgl. Kap. 3: NATURA 2000 / Planung vernetzter Biotopsysteme) für den Biotopverbund mit deren etwaigen Wechselbeziehungen.

Als grundsätzlich vernetzende Trittsteine für den lokalen Biotopverbund (vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan) fungieren jedoch die vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere die Hainbuchen-Allee.

### Mensch / Sonstige

Planungsrelevante örtliche Wechselwirkungen hinsichtlich von Belangen des „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ oder „Kulturgütern und sonstigen Sachgütern“ sind nicht zu konstatieren.

#### 4.4 Landespflegerische Zielvorstellungen

Aus den in diesem Kap. 4 ermittelten Planungsgrundlagen sowie der Vorgabenermittlung nach Kap. 3 ergeben sich folgende konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (‚landespflegerische Zielvorstellungen‘) gemäß § 9 Abs. 3 BNatSchG, welche in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Zielvorstellungen der vorbereitenden Landschaftsplanung (vgl. Kap. 3.2):

(liegen nicht vor)

Zielvorstellungen der Grünordnungsplanung:

- Erhalt / Schutz der Hainbuchen-Allee
- Gebüscherhalt
- Entwicklung von extensiv genutzten Wiesen (artenreiche Glatthaferwiesen)
- Berücksichtigung der Starkregengefährdung

#### 4.5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung (‚Status-Quo-Prognose‘ / Berücksichtigung der ‚Nullvariante‘) könnten die derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzungen (vgl. hierzu insbesondere Kap. 4.1) im Plangebiet möglicherweise verbleiben. Zusammenfassend entspräche die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“ damit überschlägig dem derzeitigen Bestandwert bzw. dem derzeitigen Umweltzustand und den Umweltmerkmalen gemäß diesem Kap. 4.

Allerdings ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan bereits schon als gemischte Baufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt (vgl. Kap. 3.3.3) und von daher eine mittel- bis langfristige bauliche Inanspruchnahme zu erwarten, auch bei etwaiger Nichtdurchführung der vorliegenden Bauleitplanung.

## 5 Umweltmaßnahmen

**(Beschreibung der geplanten Maßnahmen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen)**

Eine gänzlich materielle Verpflichtung, entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Planung zu treffen, besteht nicht. Die Vorschriften fordern nur, die aus der freien planerischen Entscheidung der Gemeinde heraus vorgesehenen Maßnahmen im Umweltbericht zu beschreiben. Im Hinblick auf die Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes besteht jedoch eine materielle Prüfungspflicht im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB (vgl. Kap. 6.1).

Im Umweltbericht ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist (vgl. hierzu Kap. 6).

### 5.1 Grünordnerische Maßnahmen

**(Vermeidungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG)**

#### 5.1.1 Maßnahmen der Biotoptypen

**(vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan)**

##### Vermeidungsmaßnahmen

Resultierend aus den örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen gemäß Kap. 4.4 wären insbesondere folgende naturschutzfachliche Maßnahmen möglich und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festsetzbar (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

- Erhalt heimischer geschlossener Gehölzstrukturen (Gebüsch)
- Erhalt von Einzelbäumen (Hainbuchen-Allee)
- Ausweisung von Grünflächen

Die vom Vorhaben zu erwartenden Einwirkungen auf die im Geltungsbereich vorhandenen Biotoptypen lassen sich der geplanten Nutzung nach sowie innerhalb des vorhandenen Leitungsschutzstreifens einer überörtlichen 380-kv-Höchstspannungsfreileitung zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht vermeiden. An dieser Stelle wird auf weitergehende Ausführungen in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Von Erhaltungs-, Pflege- und / oder Entwicklungsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes (insb. gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 oder 25 BauGB) wird demnach Abstand genommen; deren dauerhafte Wirksamkeit und Verbindlichkeit wäre am Vorhabenstandort nicht gewährleistet.

Dies gilt auch hinsichtlich möglicher Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen im Plangebiet bzw. zum Vorhaben selbst (wie folgt).

##### Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB / § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

„Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Aus naturschutzfachlichen Gründen wäre entsprechend eine Entwicklung / Pflege örtlichen Extensivgrünlandes (Wiedernutzbarmachung) örtlich zu empfehlen. Aus städtebaulichen Gründen (dortiges Bauland) ist diese Maßnahme jedoch nicht möglich; vielmehr ist ein vollständiger Verlust von Grünland- und Ackerflächen zu erwarten.

Aus städtebaulichen Gründen, welche primär die kommunale Aufgabe zur Etablierung eines Feuerwehrhauses als Ersatzbau nach Flutzerstörung, die dabei dauerhaft ökonomische Zusammenlegung zweier Wehren und deren zeitgemäßen Betrieb unter den heutigen fach- und sicherheitsrelevanten Auflagen, zum Ziel hat, steht der Geltungsbereich für örtliche Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Leitungsschutzstreifen einer überörtlichen 380-kV-Höchstspannungsfreileitung. Insbesondere Anpflanzungen sind in diesem Schutzstreifen nur bedingt möglich. Daher werden auch solche Anpflanzmaßnahmen (zur naturnahen Gestaltung) vorliegend nicht getroffen.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. Kap. 6.1) sollen daher vollständig durch externe Maßnahmen kompensiert werden (vgl. Kap. 6.1.1: Walporzheimer Weinbergmauern). Die rechtliche Sicherung der externen Maßnahmen soll vertraglich geregelt werden.

In diesem Zusammenhang können dann auch Regelungen zur zeitlichen Umsetzung und Zuordnung von externen Maßnahmen zu den durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffen getroffen werden (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG).

### 5.1.2 Maßnahmen zum Besonderen Artenschutz

Entsprechende Maßnahmen wurden in der ‚Allgemeinen Artenschutzprüfung‘ (ISU 2023) frühzeitig geprüft / behandelt:

Maßnahmen wie z.B. Erhaltungs- / Schutzmaßnahmen, Plananpassungen zum Vorhaben und / oder Bauzeitenbeschränkungen sind demnach auf Grundlage der erfolgten Prognoseprüfung nicht erforderlich.

Dennoch wird aus grundsätzlichen vorsorglichen Gründen ein Erhalt der örtlichen Hainbuchen-Allee (vgl. Kap. 4.1.4) naturschutzfachlich empfohlen. In diesen Baumbeständen besteht ein allgemeines Lebensstättenpotential z.B. für Vögel (insb. zur Ansiedlung von Nestern).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (‚CEF-Maßnahmen‘) sind gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen zum vorliegenden Bauleitplan als auch zum späteren Vorhaben nicht notwendig.

### 5.2 Mensch / Sonstige (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Zur Vermeidung von Lärmemissionen / Immissionen werden zum Vorhaben fachgutachterlich begründet Auflagen getroffen (AUDIOTECHNIK LOCH 2024). Die Nutzung der geplanten Pkw-Parkfläche in Verbindung mit regelmäßigen Schulungs-, Übungs- und Wartungstätigkeiten ist demnach nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr gestattet. Das Martinshorn sollte im Vorhabengebiet mit Umsicht und nur bei Erfordernis betrieben werden. Des Weiteren sollte in der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) das Rüsten von Fahrzeugen nach einem Feuerwehreinsatz möglichst in der Halle bei geschlossenen Toren stattfinden.

Der „sachgerechte Umgang mit Abwässern“ zum Vorhaben ist geregelt. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt durch einen Anschluss an die in der ‚Landskroner Straße‘ bereits vorhandene Kanalisation. Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt ein ingenieurtechnischer Nachweis vor (IB BECKER 2025 – nach DIN 1986-100 ‚Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke‘); diese erfolgt durch eine Kombination von unterirdischer Retention und Nutzung von Einleitstellen. Im März 2025 wurde das zugehörige Grundstücksentwässerungskonzept erstellt (IB BECKER 2025).

Der „sachgerechte Umgang mit Abfällen“ bzw. die zum Vorhaben anfallende Müllentsorgung erfolgt über die ‚Landskroner Straße‘ gemäß der bestehenden kommunalen ordnungsgemäßen Abfallentsorgung.

Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen und / oder Bereitschafts- und vorgesehene Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle (wg. möglicher schwerer Unfälle oder Katastrophen, vgl. Kap. 6.2) sind zum Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im Rahmen der eigens zum Vorhaben erfolgten Beurteilung der lokalen Starkregengefahr (vgl. hierzu u.a. Kap. 4.1.2) wurden ingenieurtechnische Schutzmaßnahmen benannt (IB BECKER 2025). Es könnte die an das Vorhaben westlich angrenzende Straße tiefergelegt sowie deren Gefälle geändert werden. Zudem könnten Stützwände mit Überständen errichtet werden, so dass Außengebiets- bzw. etwaiges Sturzflutwasser nicht einfließen kann. Des Weiteren könnte ein Klappschott an der Vorhabengrenze errichtet werden; ein Klappschott ist eine sich bei anstehendem Wasser mechanisch selbst aufstellende Barriere. Die untersuchten möglichen Maßnahmen dienen letztlich der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen (lt. BauGB).

Maßnahmen zur „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ können im Vorhabengebiet ergriffen werden, z.B. durch Solarmodule.

Spezielle Maßnahmen zur „Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ sind zum Bebauungsplan nicht erforderlich; es sind hierzu insbesondere keine städtischen Umweltzonen ausgewiesen.

Etwaige Maßnahmen zu Altlasten / Bodenbelastungen (vgl. Kap. 3.3.3) sind schließlich auch nicht notwendig; aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen vielmehr derzeit keine Bedenken.

### 5.3 Empfehlungen / Hinweise

Folgende Punkte sollten beim Vorhaben zur Berücksichtigung weiterer Umwelt- und Naturschutzbelange beachtet werden (Nebenbestimmungen):

#### Bodenschutz:

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18300 „Erdarbeiten“ ist zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Es sollten objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### Vegetationsschutz:

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“.

#### Verwendung von Erd- und Bodenaushub (Bodenschutz):

Auf dem Baugrundstück vorhabenbedingt anfallende Erd- und Bodenaushube sollten zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen verwendet werden.

## 6 Umweltauswirkungen

**(Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht möglich. Auch etwaige Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen) sind derzeit ausgeschlossen; angrenzende neue Baugebiete, Straßenbauvorhaben, sonstige Bauvorhaben, usw. stehen aktuell nicht in Rede.

### 6.1 Durchführung der Eingriffsregelung

**(Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Eingriffsregelung gemäß §§ 13 – 18 BNatSchG / Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)**

In der Umweltprüfung sind mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben sowie (anlagenbedingte, dauerhafte) Auswirkungen infolge des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, zuzuordnen. Letztere Abrisse fallen jedoch zum Vorhaben nicht an.

Zudem sind direkte und die etwaigen indirekten, sekundären, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzustufen.

Vorgenanntes wird wie folgt in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt.

#### Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsabsicht sowie der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des vorhandenen Leitungsschutzstreifens stehen keine potentiellen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets zur Verfügung (vgl. hierzu Kap. 5.1). Stattdessen sollen für die unten im einzelnen ermittelte anfallende Kompensation externe Flächen in Form einer naturschutzfachlichen Sanierung von einer Weinbergsmauer im Stadtteil Walporzheim hierfür herangezogen werden (vgl. Kap. 6.1.1). Die Anwendung flächenbezogener Bilanzierungsmodelle, wie z.B. aus dem ‚Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz‘ nebst der hierin empfohlenen Kalkulierung zur Berechnung von Kompensationsbedarf und Kompensationswert, eignet sich für diese (auch baulich) konzentrierte Maßnahme fachlich nicht.

Im Vordergrund der Eingriffsregelung stehen vielmehr Belange des Bodenschutzes / Wasserhaushaltes, welche durch Ermittlung der zu erwartenden Neuversiegelung bilanziert wird. Gemäß erfolgter Vorgaben- und Grundlagenermittlung (vgl. z.B. Kap. 4.1.2 zu insb. Sturzflutgefahren) bestehen hohe Empfindlichkeiten beim örtlichen Wasserhaushalt zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung.

Des Weiteren erfolgt eine Gegenüberstellung im Plangebiet berührter Biotop- und Nutzungstypen zu in der Bebauungsplanung festgelegten Maßnahmen. Der Bilanzierung zugrunde gelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, insbesondere bezüglich der Flächenwerte.

Mit Blick auf die vorstehend bereits angeführte Nutzungsabsicht und Lage des Plangebiets sind naturschutzfachlich dauerhaft wirksame Festsetzungen zum (Teil-)Erhalt von Bestandsstrukturen nicht realistisch. Trotz des nach Vorhabenumsetzung vielleicht doch möglichen Erhalts von z. B. Bestandsbäumen, werden die mit dem Vorhaben einhergehenden Bestandsverluste (vgl. folgende tabellarische Übersicht) daher vollständig innerhalb der vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahme (Walporzheimer Weinbergsmauer) berücksichtigt.

### Versiegelung

Die Erschließung ist durch bereits vollversiegelte Straßenflächen gegeben (vgl. Plananhang der Biotop- und Nutzungstypen); zusätzliche Versiegelungen durch öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht zu erwarten.

### Versiegelung – Planung

Durch das gemäß Bebauungsplan nun festgesetzte Baugebiet können im Plangebiet bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 künftig bis zu ca. 1.570 m<sup>2</sup> vollflächig versiegelt werden (Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr).

Somit werden durch das Baugebiet voraussichtlich bis zu **ca. 0,16 ha** bislang unversiegelter Flächen zusätzlich (neben der bereits vorhandenen / zulässigen Straßenversiegelung von ca. 0,13 ha) **neuersiegelt / befestigt**.

### Verbal-argumentative Bilanzierung (Biotop- und Nutzungstypen)

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht werden den verschiedenen möglichen Eingriffen, die unter Kap. 5.1 formulierten Maßnahmen, welche im Bebauungsplanentwurf vorgesehen und berücksichtigt sind, zugeordnet.

Eingriffe		Maßnahmen		
Art des potentiellen Eingriffs (vgl. Kap. 3 und 4)	Fläche / Anzahl / Länge	Beschreibung der Maßnahmen (vgl. Kap. 5.1)	Fläche / Anzahl / Länge	Begründung / Erläuterung
Verlust von mittelalten Hainbuchen (CB, a1)	4	.1		Externe Kompensation (vgl. Kap. 6.1.1)
Verlust von Gebüsch (BS)	ca. 20 m <sup>2</sup>	.2		
Verlust von Wiesenflächen (OG,i-mä,w1)	ca. 400 m <sup>2</sup>	.3		
Verlust junger Ackerbrache (OA,b)	ca. 1.150			

- 1 Erst im Zuge der späteren Objektplanung wird geprüft, ob ein (z.B. auch nur teilweiser) Erhalt der Hainbuchen möglich ist.
- 2 Die in Kap. 5.1 genannten möglichen Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt heimischer geschlossener Gehölzstrukturen / Bäume werden im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt.
- 3 Aus rein naturschutzfachlichen Gründen wäre eine Entwicklung / Pflege örtlichen Extensivgrünlandes zu empfehlen. Aus städtebaulichen Gründen (Planungsabsicht sowie Lage im Leitungsschutzstreifen) ist von dieser Maßnahme nicht auszugehen; stattdessen wird der vollständige Verlust vorhandener Grünland- und Brachflächen in Ansatz gebracht.

	m <sup>2</sup>		
--	----------------	--	--

### **Fazit der Eingriffsregelung**

Die im Geltungsbereich vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen können aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung sowie Lage im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden.

Zusammenfassend bestehen folgende Entwicklungsdefizite hinsichtlich:

- Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen für möglicherweise zu beseitigende vier mittelalte Hainbuchen
- Kompensation von kleinflächigem Gebüsch im Flächenumfang von nur ca. 20 m<sup>2</sup>
- Kompensation von Wiesen- und jungen Brachflächen im Flächenumfang von ca. 1.550 m<sup>2</sup>
- Bodenpotential / Wasserhaushalt:  
Defizite von ca. 0,16 ha biotopentwickelnden Maßnahmen aufgrund Neu-Versiegelung

Daher besteht ein Bedarf nach externen grünordnerischen Kompensationsflächen, um die verbleibenden Defizite durch multifunktionale Maßnahmen außerhalb des Plangebietes möglichst auszugleichen oder zu ersetzen, so dass letztlich keine erheblichen Defizite für den naturräumlichen Natur- und Landschaftshaushalt mehr verbleiben.

### 6.1.1 Externe Kompensation – Walporzheimer Weinbergmauer

Die externe Kompensation erfolgt durch Heranziehen von durch das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum DLR im Eigenbetrieb des Verbands von Teilnehmergeinschaften (VTG) konzipierte Sanierung von Weinbergtrockenmauern in Walporzheim (Stadtteil), Gewann ‚Auf dem Trannental‘ (vgl. Übersicht gemäß **Abb. 2**). Die zugehörige ‚Walporzheimer Gärkammer‘ ist eine kultur- und landschaftshistorisch bedeutsame Einzellage im Weinbauggebiet Ahr.



Abb. 2: Luftbildlageplan (Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, 26. Februar 2025)

Zum vorliegenden Bauleitplan erfolgt eine entsprechende Mauern-Zuordnung in Flur 56 – Flurstück 308, wie in **Abb. 3** dargestellt.

Die Bestandssituation stellt sich derzeit als ein schadhafter / eingestürzter Trockenmauerabschnitt dar (beispielhaftes, nicht örtliches Foto gem. **Abb. 4**).

Als Maßnahme ist die Rekonstruktion / Wiederherstellung einer dort max. 10 m langen Bruchstein-Trockenmauer in einer Höhe von 1,00 bis 1,50 m (Sichtfläche max. ca. 15 m<sup>2</sup>) konzipiert.

Die Naturraumbindung der externen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist gewährleistet.

Die rechtliche Sicherung der externen Maßnahmen soll ausschließlich vertraglich geregelt werden; eine Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll nicht erfolgen. Es wird eine verbindliche Festlegung durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB getroffen.

Aufgrund der konzentrierten naturschutzfachlich erheblichen Hochwertigkeit dieser externen Trockenmauermaßnahme, unter anderem zum Biotopschutz nach § 30 BNatSchG, ist von einer vollständigen Kompensation der in Kap. 6.1 ermittelten Defizite auszugehen.

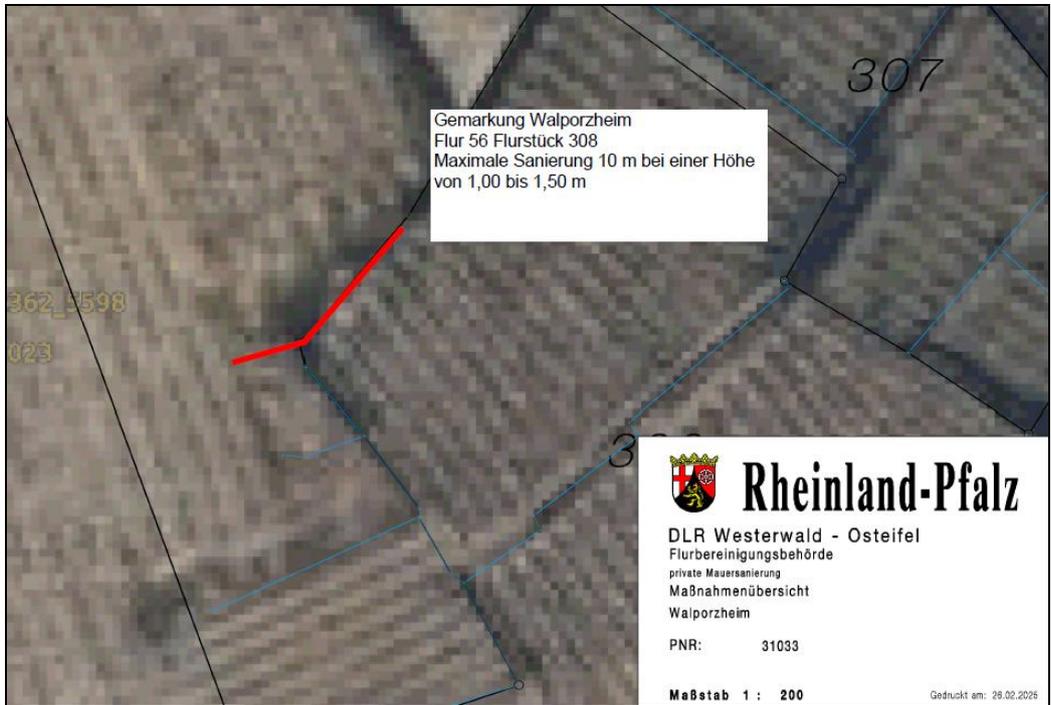


Abb. 3: Sanierung einer Walporzheimer Trockenmauer, Flur 56 – Flurstück 308 (DLR - 26. Februar 2025)



Abb. 4: Eingebrochene Trockenmauer (DLR 2020)

## 6.2 Mensch / Sonstige (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Anlage 1 BauGB)

Es sind - außerhalb der vorgenannten behandelten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Kap. 6.1) – weitere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben sowie (anlagenbedingte, dauerhafte) Auswirkungen infolge des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, zu beurteilen. Abzureißende Gebäude sind im Plangebiet jedoch derzeit nicht vorhanden. Zudem sind direkte und die etwaigen indirekten, sekundären, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzustufen, um insbesondere mögliche „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“ in der Planung zu berücksichtigen.

Die durch den Betrieb in der Nachbarschaft entstehenden Geräuschemissionen schutzbedürftiger Nutzungen (vgl. Kap. 4.2) wurden durch eine Immissionsprognose ermittelt / überprüft bzw. schalltechnisch begutachtet (AUDIOTECHNIK LOCH 2024). Folgende mögliche Geräuschemissionen / -emittenten zum Vorhaben wurden hierbei berücksichtigt: Fahrzeughalle, Rüsten von Feuerwehrfahrzeugen, Feuerwehrübungen, Waschplatz, Parkplatz, Zu- und Abfahrt, Einsatzfahrzeuge, Alarmeinsatz, Martinshorn. Im Regelbetrieb werden demnach die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten (nachts findet hierbei kein planbarer Betrieb statt, vgl. Kap. 5.2). Bei Alarmeinsätzen insbesondere mit Martinshorn werden hingegen die Immissionsrichtwerte teils deutlich überschritten, vor allem in der Nachtzeit. Daher sind organisatorische und technische Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich (vgl. Kap. 5.2).

Sonstige etwaige „Auswirkungen infolge Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen“ sind zum Vorhaben nicht zu erwarten.

Lokal veränderte Auswirkungen auf das überörtliche Klima (zum Beispiel bezüglich Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) sind durch die kleinräumig beabsichtigte Bauleitplanung nahezu ausgeschlossen; das bauleitplanerische Vorhaben löst voraussichtlich keine erheblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen aus.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels - hier insbesondere bezüglich von Starkregen - ist nicht zu erwarten; hierzu werden mögliche technische Schutzmaßnahmen ergriffen (vgl. Kap. 5.2 / IB BECKER 2025).

Etwaige Störfallbetriebe sind im gesamten Stadtgebiet nicht vorhanden (lt. Überwachungsplan Rheinland-Pfalz (MKUEM 2022)). Diesbezügliche Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind somit ausgeschlossen. Eine Anfälligkeit für Störfälle im Sinne der Störfall-Verordnung ist nicht gegeben. Stets (außerhalb der Bauleitplanung) verbleibende Restrisiken bezüglich von schweren Unfällen oder gar Katastrophen (z.B. durch Straßenverkehr) sind hiervon unberührt.

Grundsätzlich mögliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken / Stoffe können während vorhabenbezogenen Bauphasen generell auftreten. Mögliche baubedingte Wirkungen von Vorhaben sind generell auf die Bauphase beschränkt und somit, bezogen auf die gesamte beabsichtigte Nutzungsdauer des unbefristeten / dauerhaften Vorhabens, als sehr kurzzeitig anzusehen. Allerdings werden während der Bauphase vorübergehende Beeinträchtigungen durch z.B. indirekte Lärm- und Staubimmissionen nicht auszuschließen sein; zur Bauleitplanung sind hierzu jedoch keine dauerhaft erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Negative „Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung“ sind nicht zu erwarten; das Plangebiet wird an die kommunale Abfallentsorgung angeschlossen (vgl. Kap. 5.2).

Auch planerhebliche „umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ werden nicht prognostiziert.

Das Plangebiet liegt zwar in einem Landschaftsschutzgebiet; ein örtlich besonderes ‚kulturelle Erbe‘ oder erheblich vorrangiger Kulturlandschaftsschutz ist jedoch nicht gegeben (vgl. Kap. 4.1.5). Etwaige örtlich besonders (hier nicht vorhandene) bedeutsame historische Kulturlandschaften wären „Ausschnitte aus der aktuellen Kulturlandschaft, welche durch historische, archäologische, kunsthistorische oder kulturhistorische Elemente und Strukturen geprägt sind“ (HUCK 2013). Insbesondere naturschutzrechtliche besonders relevante Bestandteile einer Kulturlandschaft (HUCK 2013), wie z.B. Streuobst, Heiden, Rebland, strukturreiche Gärten, Parkanlagen, sehr alte historische Alleen, Hohlwege oder Trockenmauern sind örtlich nicht berührt. Die im Plangebiet vorhandene Baumallee ist erst mittelalt.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist lokal grundsätzlich hoch (vgl. Kap. 4.1.2); die Inanspruchnahme dieser Sachgüter besonders ertragreicher landwirtschaftlicher Böden ist jedoch gering und beträgt nur ca. 1.550 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 6.1: Eingriffs-Bilanzierung). Dennoch ist die beabsichtigte Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (nach § 1a (2) BauGB) zu begründen; dies erfolgt in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan.

## 7 Umweltvarianten / Planalternativen

### (Aufzeigen anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Das Aufzeigen anderweitiger Planungsmöglichkeiten (plankonformer Alternativen) – gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf - erfolgt im Zusammenhang mit dem grünordnerischen Maßnahmenkonzept (vgl. Kap. 5.1) unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung (vgl. Kap. 6.1).

Demnach könnten durch verbindlich geregelte grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen (= Erhaltungsmaßnahmen) im Plangebiet selbst der in Kap. 6.1 ermittelte externe Kompensationsbedarf reduziert werden.

#### Angabe der wesentlichen (städtebaulichen) Gründe für die getroffene Wahl

Insbesondere das Planungsziel zur Etablierung einer Feuerwehr lässt wenig bis keinen alternativen Spielraum zur Etablierung und einer ökonomischen Zusammenlegung zweier Stadtteilwehren. Die Flächenverfügbarkeit, vorhandene Erschließung und Erreichbarkeit etc. bilden hier unter anderem anzuführende Standortvorteile des gewählten Geltungsbereichs.

Auch die im wirksamen Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich bislang getroffene Ausweisung als Mischbaufläche (vgl. Kap. 3.3.3) steht der etwaigen Annahme einer bislang erstmalig angedachten Überplanung in diesem Bereich entgegen. Realistisch wäre hier eine mittel- bis langfristig anderweitig geartete Baulandausweisung bzw. bauliche Flächeninanspruchnahme für den gewählten Standort zu erwarten.

## **8 Umweltmonitoring / Umweltüberwachung** **(Überwachung der möglichen erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Zuständig für die spätere Überwachung nach § 4 c BauGB ist vorrangig die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler in eigener Verantwortung als kommunale ‚Umweltüberwachungsbehörde‘.

Folgende mögliche Auswirkungen sollen demnach insbesondere maßnahmenbezogen (vgl. Kap. 5) überwacht werden (Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Umweltmonitorings); Gegenstand der Überwachung ist demnach insbesondere die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB mit Bezugnahme zu Maßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Kap. 6.1 sowie Grünordnung gemäß Kap. 5.1:

- Vollzug / Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen (Walporzheimer Weinbergmauer nach Kap. 6.1.1)
- Überwachung sonstiger, insbesondere nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen

## **9 Umweltverfahren / Umwelttechnik** **(Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Zur Erstellung des anhängenden Biotop- und Nutzungstypenplans wurden – neben einer örtlichen Begehung / Bestandsaufnahme - Methoden der photogrammetrischen Luftbildinterpretation angewandt. Hierzu wurde CAD-Technologie verwendet.

Zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der Umweltprüfung Fachplanungen / Gutachten mit bestimmten speziellen technischen Umweltverfahren erstellt (vgl. Kap. 2) und sind Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Entsprechende Quellen sind zusammenfassend im Kap. 12 aufgeführt. Eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ist in den jeweiligen Quellen enthalten.

## **10 Kenntnislücken / Umweltrisiken** **(Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltangaben gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Erhebliche Schwierigkeiten und technische Lücken sowie fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Umweltangaben und / oder abschließend nicht aufzuklärende erhebliche Umweltrisiken sind nach Abschluss der Umweltprüfung nicht zu verzeichnen.

## 11 Zusammenfassung

### (Allgemein verständliche Zusammenfassung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Neben der in den vorliegenden Umweltbericht unmittelbar integrierten Grünordnungsplanung wurden im Rahmen der Umweltprüfung mehrere Fachplanungen / Gutachten zur Entwässerung, zum Artenschutz sowie schalltechnische Untersuchungen erstellt.

Zur lokalen Umwelt sind darüber hinaus zahlreiche Vorgaben in bereits bestehenden Plänen, Fachaussagen und rechtlichen Vorschriften getroffen, welche im Bebauungsplan nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind. Dies betrifft vorliegend beispielsweise die Einstufung als archäologische Verdachtsfläche.

Es sind hingegen gemäß erfolgter Prüfung keine zwingenden planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Konflikte aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Grünordnungsplanung wurden schutzgutübergreifende örtliche Bestandsaufnahmen / Bewertungen von Natur und Landschaft zum Plangebiet vollzogen. Zusammengefasst bestehen nur mäßige Bodenempfindlichkeiten, allerdings eine hohe Starkregengefährdung. Die vorhandene Hainbuchen-Allee ist von grundsätzlich hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz inkl. dem Biotopverbund und das Landschaftsbild.

Auf Grundlage der sich ergebenden landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet wurden in der Folge grünordnerische Maßnahmen konzipiert, d.h. mögliche Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt verschiedener Biotoptypen sowie Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes selbst. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft hier insbesondere durch dauerhafte Versiegelung / Flächeninanspruchnahme werden aber letztlich vollständig durch externe Maßnahmen im Bereich von ‚Walporzheimer Weinbergmauern‘ kompensiert. In der dortigen ‚Walporzheimer Gärkammer‘ wird eine Rekonstruktion / Wiederherstellung einer Bruchstein-Trockenmauer dem Vorhaben als Maßnahme zugeordnet.

Neben den externen Naturschutzmaßnahmen sind weitere Umweltmaßnahmen durch die vorliegende Bauleitplanung geregelt / konzipiert. Demnach werden zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen zum Vorhaben fachgutachterlich begründet Auflagen getroffen. Die Schmutzwasserbehandlung ist durch einen Anschluss an die in der ‚Landskroner Straße‘ bereits vorhandene Kanalisation gewährleistet. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung kann durch eine Kombination von unterirdischer Retention und Nutzung von Einleitstellen erfolgen. Im Rahmen der eigens zum Vorhaben erfolgten Beurteilung stehen zum Umgang mit der lokalen Starkregengefahr verschiedene ingenieurtechnische Schutzmaßnahmen zur Verfügung.

Es sind durch das beabsichtigte bauleitplanerische Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, ebenso nicht auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Es werden allerdings organisatorische und technische Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist städtebaulich erforderlich / begründet.

Die mögliche langfristige Auswirkung der Bauleitplanung auf die Umwelt wird schließlich später überwacht; hierzu wurden bereits jetzt entsprechend geplante Überwachungsmaßnahmen zur Überprüfung der Naturschutz-Eingriffsregelung sowie zur Überwachung sonstiger, insbesondere derzeit nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen festgelegt.

## 12 Quellen

### (Referenzliste der Quellen gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Insbesondere folgende Quellen wurden zusammenfassend für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- AUDIOTECHNIK LOCH (2024): Schalltechnisches Gutachten
- BFN (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands
- BUSHART (1989): Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz
- HUCK (2013): Die raumplanerische Herausforderung Kulturlandschaft. UPR 6/2013
- IB BECKER (2025): Beurteilung Starkregengefahr und Schutzmaßnahmen
- IB BECKER (2025): Grundstücksentwässerungskonzept
- IB BECKER (2025): Überflutungsnachweis
- ISU (2023): Allgemeine Artenschutzprüfung
- MKUEM (2022): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz

### Informationssysteme:

- Wasserportal, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>
- Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV), <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB RLP), [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=2](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=2)
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS), [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)
- Planung vernetzter Biotopsysteme, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>