KREISSTADT
**BAD NEUENAHR-AHRWEILER**

STADTTEIL HEIMERSHEIM

**BEBAUUNGSPLAN**

**„GEWERBEGEBIET AHRTALBRÜCKE –
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“**

**SOWIE**

**8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

# BEGRÜNDUNG – TEIL II: UMWELTBERICHT

gemäß § 2 Abs. 4, § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB (Bebauungsplan) und § 5 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 2a BauGB (Flächennutzungsplanänderung)

# 1 Einleitung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes zu berücksichtigen. Zu betrachten sind die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen untereinander. Dazu ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Ebenso ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bestandteil der Umweltprüfung.

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur 1. Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ zur Erschließung und Bebauung gewerblicher Bauflächen östlich der Ahrtalbrücke und südlich der hier in Dammlage geführten Trasse der Ortsumgehung Heimersheim (B 266) geschaffen werden. Damit verfolgt die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler als Planungsträgerin entsprechend der bestehenden Nachfrage das Ziel, Bauflächen insbesondere für kleinere und mittelständische Gewerbebetriebe bereitzustellen.

## 1.2 Beschreibung der Planfestsetzungen mit Angaben über Standort, der Art und Umfang der Planung

Das heute schon rechtsverbindlich festgesetzte Plangebiet des Gewerbegebietes in der Gemarkung Heimersheim (Plankarte 1) umfasst eine Fläche von rd. 1,9 ha. Ziel des aktuellen Verfahrens der 1. Änderung und Erweiterung ist die Vergrößerung gewerblich nutzbarer Fläche um ca. 5.300 m² auf rd. 2,43 ha Gesamtfläche.

Dieses wird im Norden begrenzt durch die Idienstraße (neu) und den dahinter verlaufenden fahrbahnbegleitenden Grünstreifen der Bundesstraße 266, im Westen durch die Autobahn 61 (Ahrtalbrücke), im Süden durch die Idienstraße (alt) und im Osten durch die Trasse der ehemaligen Idienstraße (alt, heute Wirtschaftsweg) in Gemarkung Heimersheim, Flur 36.

Geplant ist die 1. Änderung und Erweiterung der bestehenden Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE). Die Erweiterungsflächen werden in die Teilbereiche GE 2 e-d. Die Gebietsgliederung ergibt sich aus Festsetzungen unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhen und unterschiedlicher zulässiger Emissionskontingente. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und maximal zulässige Gebäudehöhen definiert. Die zulässigen Gesamthöhen geplanter Gebäude steigen von Norden nach Süden von maximal 6,00 m bis maximal 12,00 m an.

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

| **Flächenbezeichnung** | **m² (ca.)** |
|---|---|
| **Gewerbegebiet, Grundflächenzahl: 0,8** | **11.304** |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | 9.949 |
| davon nicht überbaubare Grundstücksfläche | 1.354 |
| **Straßenverkehrsfläche** | **799** |
| **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** | **28** |
| **Versorgungsanlagen** | **31** |
| **Fläche insgesamt:** | **12.163** |

## 2 Festlegung von Umfang, Detailierungsgrad und Methodik der Umweltprüfung

Aufbau und inhaltliche Strukturierung des Umweltberichts sind beim Flächennutzungsplan und beim Bebauungsplan gleich. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung liegen allerdings meist noch keine detaillierten Fachgutachten vor. Dies, aber auch die großräumigere Betrachtungsweise und die gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung unterschiedlichen Zeithorizonte führen teilweise zu Prognoseunsicherheiten. Die Planungsebene des Flächennutzungsplans erlaubt jedoch dementsprechend auch eine geringere Detailschärfe bei der Umweltprüfung. Ein Umweltbericht wird sowohl für Flächennutzungsplanänderungen als auch für Neuaufstellungen benötigt. Auf die Inhalte, die im Umweltbereich auf der Flächennnutzungsplanebene bereits ausführlich dargestellt werden konnten, muss – im Sinne der sogenannten Abschichtung – auf Bebauungsplanebene nur noch zusammenfassend eingegangen werden.

Im Fall der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke – 1. Änderung und Erweiterung“ ist eine Änderung des seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler erforderlich. Die diesbezügliche 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Da der wirksame Flächennutzungsplan von 2006 gemäß § 244 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung abgeschlossen worden war, kann an dieser Stelle zwar auf den Landschaftsplan, nicht jedoch auf eine Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan zurückgegriffen werden.
Im hier vorliegenden Umweltbericht wird die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß BauGB durchgeführt. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen.
Im Konkreten werden die Fachgesetze und Fachplanungen berücksichtigt sowie die potentiellen planungsbedingten Umweltauswirkungen mit Bezug auf die Schutzgüter und den Menschen beschrieben und bewertet. Weiterhin werden Aussagen zu möglichen Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes analysiert und eine Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung formuliert. Neben dem

Hinweis auf Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die Möglichkeit der Alternativen-Planung diskutiert sowie Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung formuliert.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB), soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird nachfolgend geprüft, für welche der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Schutzgüter und Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind. Hierbei werden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen in Bezug genommen.

Bezüglich der Festlegung des räumlichen Umfangs der Umweltprüfung ist festzustellen, dass sich der Untersuchungsraum unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der konkreten Standortgegebenheiten auf das Plangebiet selbst sowie auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche und Freiflächen und die Ahraue über einen Erfassungszeitraum zwischen den Jahren 2013 und 2024 bezieht.

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

**Abb. 1: Tabelle: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Übersicht)**

| Lfd. Nr. | BauGB | Umweltbelang | Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen / Gegenstand der Umweltprüfung | Prüfmethode und Detaillierungsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 1 | § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt | ja | • Verbal-deskriptive schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung auf Grundlage vorhandener Daten und Unterlagen auf der Basis eines qualifizierten Fachbeitrags Naturschutz und eines Fachbeitrags Artenschutz<br>• Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten und artenschutzrechtliche Überprüfung.<br>• Biotoptypenkartierung.<br>• Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.<br>• Empfehlungen zur Kompensation. |
| 2 | § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes | nein | • Fachbeiträge Artenschutz und Naturschutz,<br>• Europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen.<br>• Belang durch die Planung nicht berührt. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) | umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | ja | • Siehe lfd. Nr. 1<br>• Schalltechnische Untersuchung vom 08. September 2017<br>• Verkehrsplanerische Begleituntersuchung vom Juli 2017<br>• Kampfmittelerkundung |
| 4 | § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) | umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | nein | • Geomagnetische Prospektion der archäologischen Ausgangslage |
| 5 | § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | nein | • Berücksichtigung gem. Nr. 7a) und c). |
| 6 | § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | nein | • verbal-argumentative Bewertung<br>• Eignung der Dachflächen und Grundstücksflächen für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien |
| 7 | § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts | ja | • Siehe lfd. Nr. 1<br>• Berücksichtigung gem. Nr. 7 a). |
| 8 | § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | nein | • Belang durch die Planung nicht berührt. |
| 9 | § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d | ja | • Fachbeitrag Naturschutz |
| 10 | § 1 a Abs. 2 | zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen | ja | • Verbal-deskriptive Betrachtung<br>• Berücksichtigung gem. Nr. 7 a).<br>• Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung |
| 11 | § 1 a Abs. 3 | zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft | ja | • Siehe lfd. Nr. 1<br>• Berücksichtigung gem. Nr. 7 a).<br>• Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung |

Für die anstehende Bauleitplanung sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie fachgutachtlichen Grundlagenermittlungen beachtlich:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen i.S. des § 1 BImSchG (hier: mögliche Immissionen)
- Eingriffsregelung des § 1 a BauGB i.V.m. dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz mit dem Ziel der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 7a bis i) BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes mit den Zielen, eine nachhaltige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung sowie eine Beschleunigugn des Wasserabflusses zu vermeiden,
- Bundesbodenschutzgesetz mit dem Ziel der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktion,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 – 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten (hier: Heilquellenschutzverordnung, Landschaftsschutzverordnung Rhein-Ahr-Eifel)
- Biotopkartierung / Landschaftsplanung Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV
- Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht: Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz LANIS
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler: Vorentwurf des Bebauungsplans „*Gewerbegebiet Ahrtalbrücke – 1. Änderung und Erweiterung*“, bestehend aus Planzeichnung, Vorentwurf der textlichen Festsetzungen und Begründung
- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler: Bebauungsplan „*Gewerbegegebiet Ahrtalbrücke*“ in Bad Neuenahr-Ahrweiler: Fachbeitrag Artenschutz; Bearb.: BFL Landschaftsarchitektur, Stand vom 22. Oktober 2024
- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler: Bebauungsplan „*Gewerbegegebiet Ahrtalbrücke*“ in Bad Neuenahr-Ahrweiler: Schalltechnische Untersuchung; Bearb.: Kramer Schalltechnik GmbH, Stand vom 08. September 2017, 31 pp.
- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler: Bebauungsplan „*Gewerbegegebiet Ahrtalbrücke – 1. Änderung und Erweiterung*“ in Bad Neuenahr-Ahrweiler: Schalltechnische Untersuchung; Bearb.: Kramer Schalltechnik GmbH, Stand vom 04. Oktober 2024, 63 pp.
- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler: Bebauungsplan „*Gewerbegegebiet Ahrtalbrücke*“ in Bad Neuenahr-Ahrweiler: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung; Bearb.: Vertec Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Stand vom Juli 2017, 77 pp.
- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler: Bebauungsplan „*Gewerbegegebiet Ahrtalbrücke*“ in Bad Neuenahr-Ahrweiler: Baugrunderkundung und Beurteilung der allgemeinen Versickerungsfähigkeit; Bearb.: Immig & Viehmann Geo- und Umwelttechnik, Stand vom 25. Mai 2016, 18 pp.
- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler: Bebauungsplan „Gewerbegegebiet Ahrtalbrücke“ in Bad Neuenahr-Ahrweiler: Archäologische geomagnetische Prospektion; Bearb.:

GeoFact GmbH, Bonn, Stand vom 05. Mai 2017, 5 pp. zzgl. Anlagen

- Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler: Bebauungsplan „*Gewerbegegebiet Ahrtalbrücke – 1. Änderung und Erweiterung"; Hydraulische Berechnung*"; Bearb.: Porz & Partner Beratende Ingenieure, Stand vom März 2024, 11 pp.

## 3 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung der Bauleitpläne „4. Änderung FNP / „Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ wird dargestellt.

**Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:**

| Schutzgut | Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien | Inhalte, Ziele | Anwendung, Berücksichtigung bei der Planung |
|---|---|---|---|
| Schutzgutübergreifende Grundlagen | § 1 BNatSchG | • Schutz, Pflege und Entwicklung insb. Der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt | • Schutzgutbezogene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation sowie der Betrachtung der sich anschließenden Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung |
| | § 13 BNatSchG | • Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft | • Fachbeiträge Arten- und Naturschutz mit Entwicklung eines Kompensationskonzepts |
| | § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB | • Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt | • Ableitung grünordnerischer Festsetzungen innerhalb und außerhalb des Eingriffsgebietes<br>• Prüfung der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch Inanspruchnahme entsprechender Nutzflächen |
| | § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) | • Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen | |
| | §§ 20 – 30 BNatSchG | • Biotopverbund und Biotopvernetzung, geschützte Teile von Natur und Landschaft | |
| Boden | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) | • Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können | • Erhalt und partielle Verbesserung der bodenökologischen Bedingungen durch standortgemäße Begrünung und Bepflanzung |
| | Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) | • Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens | • Verbesserung der ökologischen Bodenverhältnisse, Minderung der Bodenbelastung durch Pflanzgebote |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutz-Klausel)<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB | • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen<br><br>• Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen | und Beschränkungen der Versiegelung durch GRZ und Mindestdurchgrünung<br><br>• Schutz dieser endlichen Ressource durch sparsame Erschließung im Gebiet, bodenschonende (extensive) Bewirtschaftung im Bereich der Ausgleichmaßnahme |
| **Schutzgut** | **Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien** | **Inhalte, Ziele** | **Anwendung, Berücksichtigung bei der Planung** |
| | § 1 Abs. 6 Nr. 7 e – g BauGB | • Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden<br><br>• Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen und der Darstellungen von Plänen des Abfallrechts<br>• | • Prüfung der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange durch Inanspruchnahme entsprechender Nutzflächen<br><br>• Beschreibung und Bewertung der geologischen Verhältnisse, Bodentypen und der ökologischen Bodenfunktion auf Grundlage vorhandener Daten.<br><br>• Altablagerungsflächen sind in den Geltungsbereichen des B-Plans nicht verzeichnet |
| Wasser | § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)<br><br>§ 32 WHG<br><br>§ 47 WHG<br><br>§ 48 WHG<br><br>§ 55 WHG<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und e) BauGB | • Schutz der Gewässer<br><br>Reinhaltung oberirdischer Gewässer<br><br>Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser<br><br>Reinhaltung des Grundwassers<br><br>Grundsätze der Abwasserbeseitigung<br><br>Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser<br><br>• Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser<br><br>• Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden | • Erstellung eines Versickerungsgutachtens, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan sowie das gebietsbezogene Entwässerungskonzept eingeflossen sind<br><br>• Beachtung der Rechtsverordnung des Heilquellenschutzgebietes (nachrichtlicher Hinweis, Verzicht auf bodennahe Versickerung von Niederschlagswasser)<br><br>• Empfehlung zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser |
| Pflanzen, Tiere, Biotope, biologische Vielfalt | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und<br><br>Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB<br><br>§ 31 – 34 BNatSchG | • Sicherung der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts<br><br>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften<br><br>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung<br><br>• Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaft- | • Festsetzung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion des Raums sowie zum Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen<br><br>• Ausweisung einer externen Ausgleichsmaßnahme<br><br>• keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten<br><br>• Natura-2000-Gebiete werden innerhalb des Plangebiets nicht tangiert. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | § 30 BNatSchG<br><br>§ 44 BNatSchG<br><br>§ 20 – 30 BNatSchG | licher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete<br>• Biotoppauschalschutz nach § 28 LNatSchG<br>• FFH-/Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000)<br>Biotopverbund und -vernetzung | |
| **Schutzgut** | **Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien** | **Inhalte, Ziele** | **Anwendung, Berücksichtigung bei der Planung** |
| | **Fachplanerische Grundlagen:**<br>• Landschaftsplanung /Flächennutzungsplanung Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (2006)<br>• Planung vernetzter Biotopsysteme, Kreis Ahrweiler | • Darstellung geplanter Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | • Entwicklung der Festsetzung des Bebauungsplans bzgl. der externen Kompensationsmaßnahme |
| Landschafts- und Siedlungsbild | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und<br><br>Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)<br><br>Regionaler Raumordnungsplan Mitelrhein-Westerwald: Randlage zum regionalen Grünzug | • Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen | • Festsetzung der Begrünung privater Grundstücksflächen (Baumpflanzungen, Mindestdurchgrünung, begrünte Einfriedungen) zur Einbindung des Neubaugebietes in den Siedlungs- und Landschaftsraum<br><br>• Gestalterische Vorgaben für Gebäude und Werbeanlagen zur besseren Integration des Baugebiets ins Orts- und Landschaftsbild und Vermeidung visueller Fernwirkungen |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<br><br>Denkmalschutzgesetz (DSchG)<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB | • Historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsteile von besonderer Eigenart und Bedeutung sind zu erhalten.<br><br>• Schutz und Pflege der Kulturdenkmäler<br><br>• Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | • Entwicklung kulturlandschaftstypischer Bruchsteinmauern im Bereich der externen Ausgleichsflächen<br><br>• Beachtung der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde nach dem Denkmalschutzgesetz<br><br>• Hinweisgabe im Textteil |
| Luft und Klima | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<br><br>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB | • Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas<br><br>• Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität<br><br>• Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.<br><br>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter, § 50 BImSchG | • Erhalt relevanter Kaltluftleitbahnen (Anordnung der Bauflächen, maximale Gebäudehöhen, Erhalt vorhandener Grünschneisen)<br><br>• Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung/ Gliederung von Nutzungen bei der Planung<br><br>• Einzelfallprüfung von Gewerbebetrieben zum Nachweis der Einhaltung immissionsrelevanter Parameter<br><br>• Festsetzung von Emissionskontingenten |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | • Festsetzung von Ausgleichsmaßnahen / Bepflanzungen<br>• Verbal-argumentative Beschreibung der klimatischen Verhältnisse und der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen |
| **Schutzgut** | **Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien** | **Inhalte, Ziele** | **Anwendung, Berücksichtigung bei der Planung** |
| Mensch und Gesundheit | Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),<br>§ 50 BImSchG<br>DIN 18005, DIN 45691, TA Lärm<br><br>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB<br><br>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB | • Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen,<br>• Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung<br>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen<br>• Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnise<br>• Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit<br>• Berücksichtigung der Darstellung von Plänen des Immissionsschutzrechts<br>• Kampfmittelerkundung | • Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung/ Gliederung von Nutzungen bei der Planung<br>• Gutachtliche Prüfung von Umweltfaktoren mit nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit (Immissionen) – Ableitung geeigneter Festsetzungen zum Schutz vor Gesundheitsgefährdungen<br>• Festsetzung von Grünstrukturen zur Einbindung und Durchgrünung der Siedlungslage, Gestalterische Festsetzungen zur optischen Integration des Baugebietes in den Landschaftsraum<br>• Einzelfallprüfung von Gewerbebetrieben zum Nachweis der Einhaltung immissionsschutzrelevanter Parameter<br>• Ausschluss von schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes aufgrund von Immissionsvorbelastungen<br>• Die Vereinbarkeit zwischen den Bedürfnissen der künftigen Betriebe und Einrichtungen einerseits und der Bewohner der nächstgelegenen Siedlungsbereiche andererseits wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.<br>• Die Kampfmittelerkundung ergab innerhalb des Plangebietes keine Befunde |
| Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung | § 1 BNatSchG<br><br>§§ 20 – 30 BNatSchG<br><br>§ § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB | • Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft<br>• Biotopverbund und Biotopvernetzung; geschützte Teile von Natur und Landschaft<br>• Berücksichtigung umweltbezogener Belange auf die Landschaft | • Verbale Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung<br>• Aufrechterhaltung von Wegebeziehungen zwischen Ortslage und freier Landschaft<br>• Einbindung des Neubaugebietes in die umgebende Landschaft durch grünordnerische und gestalterische Festsetzungen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie | § 1 Abs 6 Nr. 7 f BauGB | • Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung | • Ermöglichung der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen |

# 4 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der vorausichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

## 4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

### Biotop- und Nutzungstypen / Natura 2000-Gebiete

Nach Auswertung der im Rahmen der Erarbeitung des Fachbeitrags Artenschutz gewonnenen Erkenntnisse ist festzustellen, dass Vorrangflächen des Biotopschutzes innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden sind. Das beanspruchte Gebiet ist heute vorrangig bereits landwirtschaftlich durch Ackerbau geprägt; daneben sind Dauerbestände (Gehölzstrukturen) vorhanden, denen jedoch keine planungsrelevante Bedeutung beigemessen worden ist.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Ahrtal“ liegt zwar in der Nähe; das Plangebiet ist jedoch von dem FFH-Gebiet durch die hier in Dammlage geführte Ortsumgehung Heimersheim der B 266 getrennt. Zudem finden die in dem FFH-Gebiet geschützten an das Gewässer gebundenen Lebensraumtypen (LRT) und Arten im Plangebiet keine geeigneten Lebensbedingungen, so dass Austauschwirkungen nicht zu erwarten sind.

### Schutzgut Pflanzen / Tiere

Für die innerhalb des räumlichen Untersuchungsbereichs gelegenen Flächen wurde im Jahr 2024 – in Ergänzung der im den Jahren 2013 und 20116 durchgeführten Erhebungen eine Artenschutzfachliche Erhebung unter besonderer Berücksichtigung der Artengruppen „*Flora und Vegetation*“, „Haselmaus“, „*Avifauna*“, „*Herpetofauna*“, „*Tagfalter/Widderchen*“ und „*Heuschrecken*“ vorgenommen.

Bei Berücksichtigung der vorhandenen Daten sind demnach für die lokalen Populationen der im Wirkraum nicht kategorisch auszuschließenden Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Hinweise auf einen planungsrelevanten Besatz mit Fledermausquartieren haben sich im Gesamtareal nicht ergeben.

Daher sind die untersuchten Strukturen im Plangebiet in artenschutzrechtlicher Hinsicht grundsätzlich einer Folgenutzung zugänglich. Aufgrund der vorliegend dokumentierten Erhebungen haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die in artenschutzrechtlicher Hinsicht gegen eine Umnutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes sprechen würden.
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Eine Bebauung ist aus arten- und allgemein naturschutzfachlicher Sicht daher vertretbar.

**Schutzgut Fläche / Boden / Wasser**

Durch die Überbauung von bereits überwiegend bewirtschafteten Flächen ergibt sich dennoch – aufgrund der im Gewerbegebiet zulässigen Überbauung – ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“, die durch Entsiegelung an der Stelle des Eingriffs nicht kompensiert werden können. Daher werden externe Maßnahmen – der Wiederherstellung abgängiger Weinbergsmauern oberhalb der Ortslage Walporzheim – zum Schutz vor Erosion, Abtrag und Abschwemmung geplant, die auch dem Schutzgut „Fläche / Boden / Wasser“ zu Gute kommen, so dass die durch die Erschließung und Bebauung entstehende Neuversiegelung hierdurch kompensiert werden kann.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Bisher versickert das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet.

Durch die künftige Bebauung kommt es zu einer weiteren Verdichtung, bzw. zu einer Versiegelung mit der Folge, dass die natürlichen Versickerungsmöglichkeiten weitgehend verloren gehen. Auf die weiteren Ausführungen zur geplanten Niederschlagswasserentsorgung in Teil I der Begründung wird Bezug genommen.

**Schutzgut Klima / Luft**

Aufgrund der Lage, der nur kleinflächig erweiternden Gebietsausweisung unter 1 ha Flächengröße und der zulässigen gestaffelten Bauhöhe zwischen max. 10,00 m und max. 12,00 m und der östlich angrenzenden Gehölzbestände sind Barrierewirkungen für den Luftaustausch nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet weist in Teilen eine Offenlandfläche auf, die als Kaltluftproduktionsfläche fungiert. Wegen der geringen Größe des Untersuchungsgebietes wird zwar ein Kaltluftentstehungsgebiet durch entstehende Neuversiegelung in Teilen beeinträchtigt, jedoch ist der Umfang wegen der geringen Plangebietsgröße von untergeordneter Bedeutung. Gleichzeitig werden keine wichtigen Luftaustauschbahnen durch die Bebauung beeinträchtigt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass angesichts der Relation von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Vorgaben zur Durchgrünung des Baugebietes keine erhebliche Beeinträchtigung des Mikroklimas entstehen wird.

**Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Grundsätzlich ist der Plangeber verpflichtet, bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. In Ergänzung hierzu tritt das Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Hierbei handelt es sich nicht um ein rigoroses Konzept der räumlichen Trennung, sondern vielmehr um die Zuordnung der Flächen dergestalt, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Nach der Fortschreibung des Schallgutachtens des Büros KRAMER SCHALLTECHNIK GMBH vom 04. Oktober 2024 soll das zukünftige GE-Gebiet entsprechend den akustischen Erfordernissen gegliedert und in seiner Nutzung durch eine Emissionskontingentierung beschränkt werden. Dies führt im gesamten Immissionsbereich zu einer Einhaltung der Planwerte $L_{PI}$. Die Verkehrsgeräuschsituation durch den Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes (GE) wurde auf öffentlichen Verkehrswegen untersucht; diese wurde als nicht beurteilungsrelevant eingeschätzt. Auf die weiteren Ausführungen zu den immissionsschutzrelevanten Belangen wird auf Teil I der Begründung verwiesen.

### Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Aufgrund der Lage vor dem bestehenden, zu erhaltenden und zu ergänzenden Bewuchsstreifen parallel zur Ahrtalbrücke und der in Dammlage geführten, ebenfalls eingegrünten B 266 ist das Plangebiet nach Norden und Westen vergleichsweise gut in die umgebende Landschaftsstruktur, die hier von den Verkehrstrassen und dem östlich gelegenen Siedlungsrand von Heimersheim geprägt wird, eingebunden. Das Gebiet wird in Teilbereichen überspannt von Hochspannungsfreileitungen mit entsprechenden Schutzabständen.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Kultur- und sonstige Schutzgüter sind nicht betroffen. Nach der durchgeführten geomagnetischen Prospektion haben sich keine Hinweise für Erdfunde ergeben. Im nachrichtlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs wird unabhängig hiervon auf die Meldepflichten des DSchG verwiesen.

### Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung grundsätzlich möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Wechselwirkungen bzw. Sekundärwirkungen mit anderen Planungen, Nutzungen oder Funktionen sind nicht bekannt und aufgrund der ausgewerteten Fachplanungen nicht zu erwarten. Auch im Umfeld des Vorhabens sind maßnahmenbedingt keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild und der (bereits vorhandenen) Bebauung bestehen; durch Maßnahmen der Gebietseingrünung (teilweiser Bestandserhalt und Neuschaffung) sowie durch Festsetzungen zur Gestaltung der künftigen Gebäude, Werbeanlagen und Freiflächen soll diesbezüglich ein angemessener Interessenausgleich erzielt werden.

Darüber hinaus führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung des Niederschlagswassers zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund derzeitigen größtenteils landwirtschaftlichen Nutzung der

Böden, der Festsetzung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsgebiets durch Nutzungsextensivierung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

**Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes**

Der geplanten Nutzung weiter Teile des Plangebietes geht eine anthropogene Vorbelastung in Form der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Fernstraßen sowie der Höchstspannungsfreileitungen voraus. Diese äußert sich im Wesentlichen durch die Bodenverdichtung, den dauerhaften Fahrverkehr mit entsprechenden Immissionen sowie Einwirkungen durch die vorhandenen Freileitungen. Vorstehende Punkte sind Beleg für den erheblich vorbelasteten Umweltzustand des Plangebietes.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Eingriff kompensierbar ist, der notwendige Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgen wird und damit die Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung im fraglichen Bereich gegeben sind.

## 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen an dieser Stelle ist zumindest mittelfristig von dem Fortbestand des bestehenden Flächenzustands auszugehen. Im Plangebiet ist im Prognose-Nullfall mit gegenüber dem Ist-Zustand vergleichbaren Umweltbedingungen zu rechnen, weil sich die auf den Landschaftsausschnitt einwirkenden Parameter nicht ändern. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die bestehende Flächennutzung fortbestehen würde.

## 6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die bereits thematisierten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können sowohl auf der Grundlage von Nutzungszonierungen innerhalb des Gebietes (Emissionskontingente, Schutzstreifen, Bauverbotszonen) als auch auf der Grundlage der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ausgleichende Verbesserungen erreicht werden.

Prognose-Planfall: Im Zuge der städtebaulichen Gebietsentwicklung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet von Ackerland und Gebüschen hin zu Gewerbeflächen ändern.

Hierdurch ergeben sich folgende Auswirkungen auf die nachfolgend bezeichneten Schutzgüter:

**Biotop- und Nutzungstypen / Natura 2000-Gebiete**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Vorrangflächen des Biotopverbundes bzw. der Biotopvernetzung und ebenso auch keine geschützten Teile von Natur und

Landschaft. Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Grünordnungsplanung erfolgte eine verortende Beschreibung einschließlich einer Plandarstellung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen. Die Auswirkungen der Planung auf die Biotoptypen hinsichtlich ihrer Funktionen im Naturhaushalt wurden im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung ermittelt und bewertet.

Im Rahmen von „*Natura 2000*“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

**Schutzgut Pflanzen / Tiere**

Die im Fachbeitrag Naturschutz beschriebenen Maßnahmenvorschläge haben Eingang in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs gefunden.

Die umweltrelevanten Zielformulierungen dieses Fachbeitrags beinhalten

- Schutzgutbezogene Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope,
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und Ermittlung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und
- Vorschläge von umweltrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete etc. sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das Plangebiet überlagert einen Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „*Rhein-Ahr-Eifel*“, wird jedoch mit Rechtskraft des Bebauungsplanes aus dem LSG entlassen.

Im Abgleich der vorstehend zitierten fachgesetzlichen Anforderungen mit den konkreten, mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielen ist festzustellen, dass nachteilige Umweltauswirkungen bezogen auf schutzgutübergreifende Umweltschutzziele nicht festzustellen sind oder aber durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

**Schutzgut Fläche / Boden / Wasser**

Hinsichtlich der Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen baulichen Nutzung wird die Thematik im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung behandelt. Umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden ergeben sich hinsichtlich der umfassenden baulichen Umstrukturierung des Plangebietes sowie der Bodenversiegelung durch die angestrebte Bebauung.

Nach Mitteilung der zuständigen Behörde liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

Planungsrelevante umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser infolge der Neuversiegelung werden nach der Bilanzierungsberechnung auch extern kompensiert.

### Schutzgut Klima / Luft

Die Auswirkungen auf die Klimafunktion des Gebietes werden aufgrund der in topographischer wie bioklimatischer Hinsicht geringen Plangebietsgröße als vernachlässigbar gering bewertet.

### Schutzgut Mensch und Gesundheit

Nach dem Ergebnis der vorliegenden „Schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbegebiet Ahrtalbrücke“ (KRAMER SCHALLTECHNIK, Stand vom 04. Oktober 2024) sind bei Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen keine nachteiligen, die Grenzwerte überschreitenden Geräuscheinwirkungen zu besorgen.

Die Entwicklung eines kleinräumigen GE-Gebietes und damit auch der erzeugten Kfz-Verkehre können sich zwar grundsätzlich auf die Luftschadstoffbelastungen in der Umgebung des Plangebietes auswirken, nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist jedoch keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Trassen klassifizierter Straßen (Bundesautobahn, Bundesstraße) sowie im Einwirkungsbereich von Höchstspannungsfreileitungen der Amprion GmbH.

Durch die nachrichtliche Aufnahme differenzierter Nutzungsauflagen in den fachgesetzlich verorteten Schutzzonen (Bauverbots- und –beschränkungszonen, Schutzstreifen im Bereich der Freileitungen) in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs wird auf planungsrechtlicher Ebene dafür Sorge getragen, dass dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ in hohem Maße Rechnung getragen wird.

### Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes führt zur Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, da in dem von der Planung umfassten Landschaftsteilraum bisherige Offenlandflächen vor der durch die Ahrtalbrücke und die B 266 gebildeten Zäsur entzogen werden. Dies führt zur weiteren Verdichtung des Siedlungsgefüges des durch frühere Eingriffe (Verkehrstrassen, Brückenbauwerk, Straße in Dammlage, Starkstromfernleitungen) bereits mehrfach veränderten Landschaftseindrucks in diesem Teil des Ahrtals.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Für erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Hinweise vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Verdachtsgebietes / Fläche mit potenziell fossilführenden Gesteinen. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte Bodendenkmäler / Fossilien zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahme fachgerecht untersucht werden müssen.
Um Doppelungen zu vermeiden sei auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## 7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Beim Vollzug der Planung können während der Bau- und Betriebsphase die zuvor aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse sind dauerhaft keine erheblichen Umweltauswirkungen für die relevanten Schutzgüter zu erwarten.

Ungeachtet dessen werden im Folgenden nochmals die grundsätzlichen Umweltauswirkungen benannt, die u.a. auf der Grundlage geeigneter Ausgleichsmaßnahmen, schadlose Wasserentsorgung und technischer Vorkehrungen durch die künftigen Gewerbetreibenden selbst soweit kompensierbar sind, dass die Erheblichkeitsschwellen aller Voraussicht nach nicht überschritten werden.

## 7.1 Nachteilige Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

### a) Baubedingte Auswirkungen

Bei der hier vorliegenden Planung ist mit folgenden, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen zu rechnen:

- Verlust bzw. Beeinträchtigung des gewachsenen Bodens (Versiegelung/ Verdichtung) durch Gebäude und Nebenflächen
- Erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch Baufahrzeuge in die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Mögliche Grundwassergefährdung durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen
- Geländeprofilierungen

### b) Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Realisierung der Bebauungsplaninhalte ergeben sich dauerhaft folgende Auswirkungen:

- Erhöhung des Versiegelungs- und Verdichtungsgrades der Landschaft durch Bebauung und dadurch Einleitung einer Störung der natürlichen Bodenfunktionen und der Behinderung der Grundwasserneubildung
- Verlust von Gehölzbeständen
- Zusätzliche Verkehrs- und Gewerbeimmissionen
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes

## 7.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich und Ersatz

### Kompensation von Eingriffen in Tier- und Pflanzenwelt

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Kompensationskonzept zur erstmaligen Herstellung neuer Großgrünbestände innerhalb des künftigen Gewerbegebietes wie auch die Wiederherstellung abgängiger Trockenmauern im Bereich Walporzheim mit artenschutzrelevanter Bedeutung erzielt einen sachgerechten Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt. Auf die Ausführungen in Teil I der Begründung sowie die umweltrelevanten Fachgutachten (Anlagen zur Begründung) wird verwiesen.

### Vermeidung von Emissionen

Durch die Emissionskontingentierung entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen des eingeholten Schallschutzgutachtens werden Emissionen begrenzt, so dass die Richtwerte zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden können.

### Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Im Vollzug der Planung kommt es zum Anfall von Abfällen, die nach den bestehenden gesetzlichen und satzungsrechtlichen Regelungen entsorgt werden. Weitergehende umweltbezogene Prüfungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung hierzu nicht erforderlich.

### Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Die Entwässerung des Plangebiets soll insgesamt im Trennsystem erfolgen. Abwässer werden durch Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation schadlos beseitigt.

Was die Niederschlagsentwässerung anbetrifft, so ist folgendes festzustellen: Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine Baugrunderkundung und Beurteilung der allgemeinen Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der anstehenden Bodenschichtungen eine aus wasserwirtschaftlicher und –rechtlicher Sicht anzustrebende bodennahe Versickerung über die belebte Bodenzone, Rasenflächen oder flache Mulden, insbesondere nach Starkregenereignissen nicht schadlos sichergestellt werden kann. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes, wonach eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers angezeigt ist.

### Nutzung erneuerbarer Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Planung soll die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich ermöglichen, soweit dies mit den baulichen Anforderungen der Bauvorhaben vereinbar ist.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung für die Nutzung als Gewerbegebiet dar. Grundsätzlich ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes der Anschluss an das Leitungsnetz der örtlichen Versorgungsbetriebe vorgesehen. Die Planfestsetzungen sollen aber auch dem Anschluss an erneuerbare Energiequellen, insbesondere der bautechnischen Verwirklichung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht entgegenstehen.

Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Weitergehende umweltbezogene Prüfungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

## 8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bauleitplans

Die Planung greift auf ein bereits weitgehend erschlossenes Gebiet zurück, das aufgrund seiner Lage – angrenzend an die Hochbrücke der A 61 und die in Dammlage geführte B 266 – sowie der Querung von Hochspannungsfreileitungen bereits mehrfa-

che Vorbelastungen aufweist. Daher kommt das Gebiet für die Etablierung eines kleinen Gewerbegebietes in Betracht; anderweitige Planungsmöglichkeiten bieten sich aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Landschaftsteilausschnittes nicht an.

Derartige Planungsansätze sind immer an die kleinräumigen örtlichen Bedingungen gebunden, sie sind nicht ohne Weiteres in andere Stadtquartiere übertragbar. Ein räumlicher Standortvergleich erscheint deshalb nicht zweckdienlich und ist nicht vorgesehen. Zur Realisierung des Vorhabens sind keine Alternativen oder Varianten erkennbar, die sich anbieten oder ernsthaft in Betracht kommen.
Eine Prüfung von Standortalternativen hat im Übrigen ergeben, dass in absehbarer Zeit keine vergleichbaren oder zum Ankauf bereitstehenden Bauflächen in ähnlicher Lage im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Auf die ergänzenden Ausführungen zur Alternativenprüfung wird auf die Ausführungen in Teil I der Begründung verwiesen.

# 9 Zusätzliche Angaben

## 9.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren; Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben

Beim Zusammenstellen der Angaben zu diesem Umweltbericht kam es nicht zu Schwierigkeiten, da die relevanten Gutachten und Fachplanungen bereits vorlagen. Eine Auflistung der verfügbaren und ausgewerteten Quellen ist auch dem Literatur- und Quellenverzeichnis zu diesem Umweltbericht zu entnehmen.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt. Beim Zusammenstellen der Angaben zu diesem Umweltbericht kam es nicht zu Schwierigkeiten, da die relevanten Gutachten und Fachplanungen bereits vorlagen.

## 9.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Es gilt beim Monitoring zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen.

Erhebliche bzw. nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen, insbesondere bei Umsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen und Hinweisen durch die Planung nicht zu erwarten.

Es sollen dennoch zum Monitoring folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung
- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen auf privaten Flächen
- Sammlung und Auswertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger, nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild
- Überprüfung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen der regelmäßigen Grundwassergüte- und Oberflächengewässerüberwachung
- Durchführung eines gesonderten Monitorings im Einzelfall: Sollten z.B. bei Erdarbeiten zukünftiger Bauvorhaben unvorhergesehene Bodenverunreinigungen erkannt werden, sind diese den Fachbehörden zu melden und z.B. über eine gutachterliche Begleitung von Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zu überwachen.
- Überprüfung der auf öffentlichen Flächen im Gewerbegebiet selbst sowie in der Gemarkung Ahrweiler festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf die Zielerreichung des Kompensationskonzepts.

Die Erfüllung der Grünordnungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken soll durch Kontrolle der jeweiligen Baugenehmigungen nach Fertigstellung der einzelnen Bauvorhaben und anschließend in turnusmäßigen Abständen auf Initiative der Stadtverwaltung durch die Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden.

Sofern im Rahmen der fachbehördlichen Tätigkeiten erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Stadtverwaltung auf der Grundlage des § 4c Abs. 1 BauGB mitzuteilen. Angesprochen sind hier insbesondere die Naturschutz- und Wasserbehörden sowie die Bauaufsichtsbehörde.

## 10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeiten sowie der Umweltauswirkungen der Planung wurden zur Vorbereitung der Umweltprüfung umfassender Fachgutachten zu verschiedenen umweltbezogenen Belangen erstellt (Fachbeiträge Artenschutz, Naturschutz, Versickerungsgutachten, Verkehrsprognose, Schalltechnisches Gutachten, Kampfmitteluntersuchung, Untersuchungen zu potentiellen Bodendenkmälern).

In naturschutzfachlicher Hinsicht beinhaltet die Grünordnungsplanung neben der vollständigen Bestandsaufnahme auch die Maßnahmenbeschreibung zur Kompensation, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

### Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die Entwicklung eines kleinräumigen GE-Gebietes und damit auch der erzeugten Kfz-Verkehre können sich zwar grundsätzlich auf die Luftschadstoffbelastungen in der Umgebung des Plangebietes auswirken, nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist je-doch keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Trassen klassifizierter Straßen (Bundesautobahn, Bundesstraße) sowie im Einwirkungsbereich von Höchstspannungsfreileitungen der Amprion GmbH.

Durch die nachrichtliche Aufnahme differenzierter Nutzungsauflagen in den fachgesetzlich verorteten Schutzzonen (Bauverbots- und -beschränkungszonen, Schutzstreifen im Bereich der Freileitungen) in den Textteil des Bebauungsplanentwurfs wird auf

planungsrechtlicher Ebene dafür Sorge getragen, dass dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ in hohem Maße Rechnung getragen wird.

Das im geplanten Gewerbegebiet entstehende Verkehrsaufkommen kann entsprechend eine verkehrsplanerischen Begleituntersuchung von dem vorhandenen Verkehrsnetz aufgenommen werden. Dieses ist geeignet, die entstehenden Ziel- und Quellverkehre aufzunehmen.

Nach dem Ergebnis der vorliegenden „Schalltechnischen Untersuchung sind bei Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen keine nachteiligen, die Grenzwerte überschreitenden Geräuscheinwirkungen zu besorgen.

**Tiere und Pflanzen / Biotope**

Durch die Planung werden im Wesentlichen bestehende Ackerbrachen in ebener Lage überplant. Zum Ausgleich denkbarer Eingriffe werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch die Planung ersichtlich nicht begründet, weil Nachweise für eine Nutzung des Gebietes durch geschützte Arten zwar vorliegen, aber die plangemäße Entwicklung des Gebietes durch geeignete Maßnahmen innerhalb (partieller Erhalt und Neuanlage von Gehölzbeständen) sowie außerhalb (Ersatzmaßnahmen) aufgefangen werden kann.

Gesetzlich geschützte Pauschalschutzflächen sind im Plangebiet und daran angrenzend ebenso wenig vorhanden wie Schutzgebiete nach Landes-, nationalem oder EU-Recht.

**Kultur- und sonstige Sachgüter**

Eine geomagnetische Bodenerkundung und deren Auswertung durch die Obere Denkmalpflegebehörde ergab keine Hinweise auf archäologische Funde. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht unmittelbar berührt.

**Boden**

Veränderungen des Schutzgutes sind im Vollzug der Planung durch die Überbauung von Grundflächen zu erwarten. Dies soll durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert werden.

**Wasser**

Durch die Planung kommt es zur Überbauung von Teilflächen, die durch Entsiegelung nicht kompensiert werden können. Daher werden externe Aufwertungsmaßnahmen ergriffen, die auch dem Landschaftswasserhaushalt zu Gute kommen. Der Beachtung des Heilquellenschutzgebietes wird im Wege des Gebietsentwässerungskonzepts und Hinweisen auf Einhaltung der Rechtsverordnung auf Vollzugsebene des Bebauungsplans Rechnung getragen.

**Luft und Klima**

Durch die Planung kommt es gegenüber dem Bestand zur Neuversiegelung. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und der festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen kommt es jedoch nicht zur erheblichen Veränderung der lokal- und kleinklimatischen

Bedingungen des Raums. Auswirkungen auf die umgehende Ortslage sind daher nicht zu erwarten.

**Landschaftsbild und Erholung**

Das Gebiet des Bebauungsplans grenzt östlich an den Verlauf der Talbrücke der BAB A 61 und südlich an die in Dammlage geführte Ortsumgehung Heimersheim der B 266 an. Der Siedlungsrand vom Heimersheim liegt westlich jenseits der Autobahnbrücke und grenzt im Bereich des Straßenanschlusses Heppinger Straße an den Siedlungsrand des Stadtteils Heppingen an. Aufgrund der bislang im überwiegenden Teil des Plangebietes bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung kommt es nicht zum Entzug von Erholungsflächen. Bestehende Wegebeziehungen zwischen der Ortslage Heppingen und dem angrenzenden Naturraum bleiben erhalten.

Stadtverwaltung
Bad Neuenahr-Ahrweiler, Abteilung Stadtplanung

Barbara Krutzsch

und

Dipl.-Ing. Reinhold Langen
BFL – Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur

Oktober 2024

//Anlagen

1 Fachbeitrag Naturschutz
2 Fachbeitrag Artenschutz
3 Anlagenplan 1 zu den Fachbeiträgen
4 Anlagenplan 2 zu den Fachbeiträgen
5 Anlagenplan 3 zu den Fachbeiträgen