



Ortsgemeinde Vettelschoß  
vettelschoss.de

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Kalenborn-Nord“**

Verbandsgemeinde Linz am Rhein  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen,  
Begründung und Umweltbericht**

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 26. Januar 2023  
55 Seiten

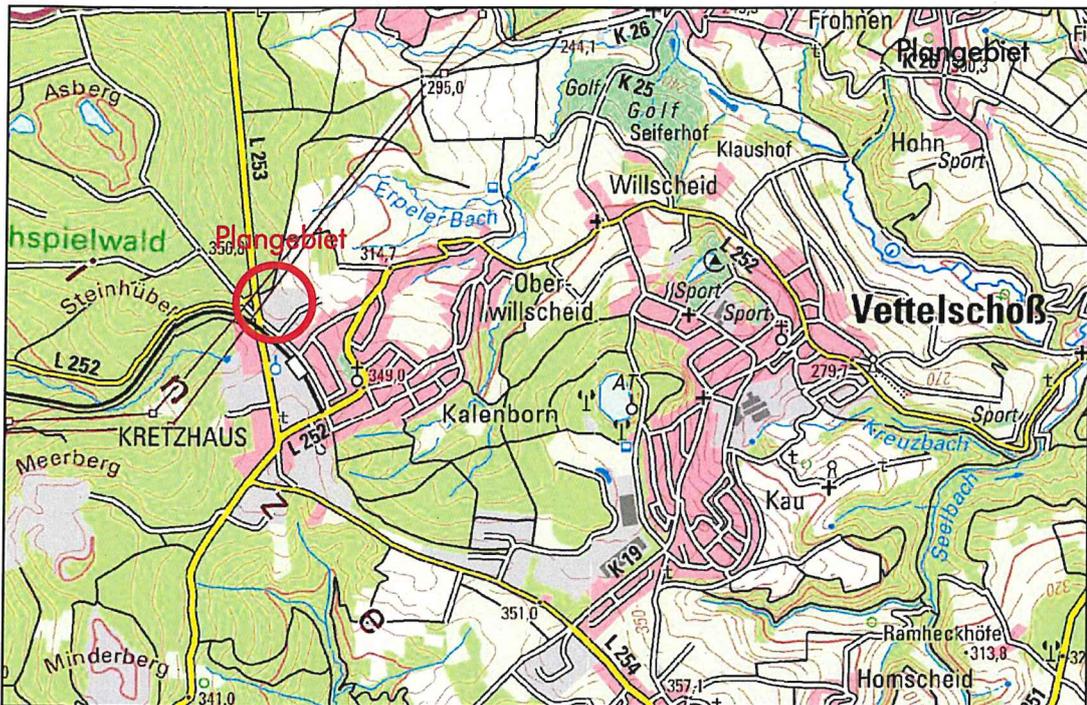


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)

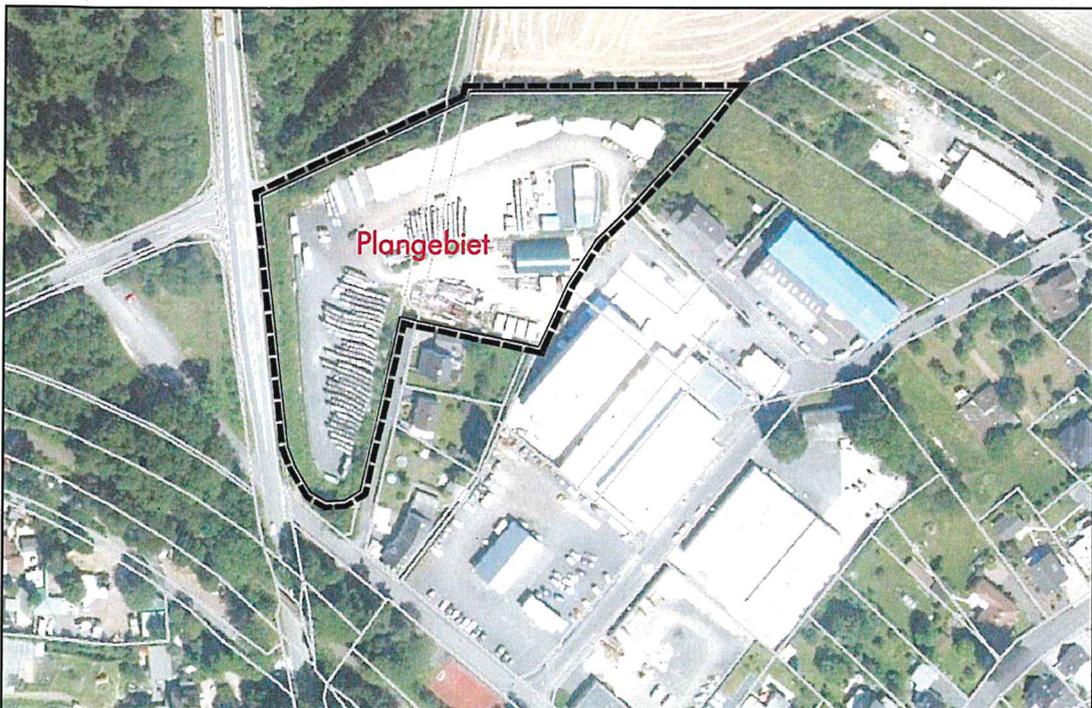


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS RLP)



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Textliche Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>I-1</b>
<b>A. Inhalte.....</b>	<b>I-2</b>
1. Bestandteile der Planung .....	I-2
2. Verbindlichkeit.....	I-2
<b>B. Textliche Festsetzungen .....</b>	<b>I-3</b>
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	I-3
a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	I-3
b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	I-5
c) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	I-5
d) überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ..	I-5
e) Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).....	I-6
2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-6
<b>C. Hinweise.....</b>	<b>I-7</b>
a) Meldung des Beginns von Erdarbeiten / archäologische Funde.....	I-7
b) Bodenschutz und Baugrund .....	I-7
c) Löschwasserversorgung .....	I-8
d) Telekommunikationsleitungen.....	I-8
e) Umgang mit Niederschlagswasser.....	I-9
<b>D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk .....</b>	<b>I-12</b>
<b>II. Begründung .....</b>	<b>II-1</b>
<b>A. Planungsanlass.....</b>	<b>II-2</b>
<b>B. Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>II-3</b>
a) Landesentwicklungsprogramm .....	II-3
b) Regionaler Raumordnungsplan .....	II-4
c) Flächennutzungsplan .....	II-5
<b>C. Schallschutz .....</b>	<b>II-6</b>
<b>D. Artenschutz .....</b>	<b>II-8</b>
<b>E. Forstliche Belange.....</b>	<b>II-10</b>
<b>F. Erläuterung der Planung .....</b>	<b>II-11</b>
<b>G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk .....</b>	<b>II-15</b>
<b>III. Umweltbericht.....</b>	<b>III-1</b>
<b>A. Einleitung.....</b>	<b>III-2</b>
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	III-2

2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan .....	III-3
a)	Fachgesetze.....	III-3
b)	Schutzgebiete .....	III-5
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	III-8
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	III-8
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet.....	III-10
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	III-13
5.	Planungsalternativen .....	III-14
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	III-15
<b>B.</b>	<b>zusätzliche Angaben .....</b>	<b>III-16</b>
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	III-16
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	III-16
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	III-16
4.	Quellen .....	III-21
<b>C.</b>	<b>Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....</b>	<b>III-22</b>

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)



Ortsgemeinde Vettelschoß  
vettelschoß.de

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Kalenborn-Nord“**

Verbandsgemeinde Linz am Rhein  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

## **A. Inhalte**

### **1. Bestandteile der Planung**

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde,
  - Textliche Festsetzungen,
- Als Anlage beigefügt sind
  - Begründung,
  - Umweltbericht nach § 2a BauGB,
  - Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, vom 25.03.2021
  - Gutachterliche Kurzstellungnahme zu arten- und naturschutzfachlichen Belangen vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel, vom 01.02.2021

### **2. Verbindlichkeit**

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung als GE gekennzeichneten Flächen wird die Art der Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Als Ausnahme können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (Januar 2018) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen nachzuweisen.

Alle weiteren in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

#### **Emissionskontingentierung nach DIN 45691:2006-12**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L <sub>EK, T</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>EK, N</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE	58	43

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - B erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente L<sub>EK, zus</sub>:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L <sub>EK, zus</sub> in dB(A)	
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
A	0	0
B	10	10
C	15	15

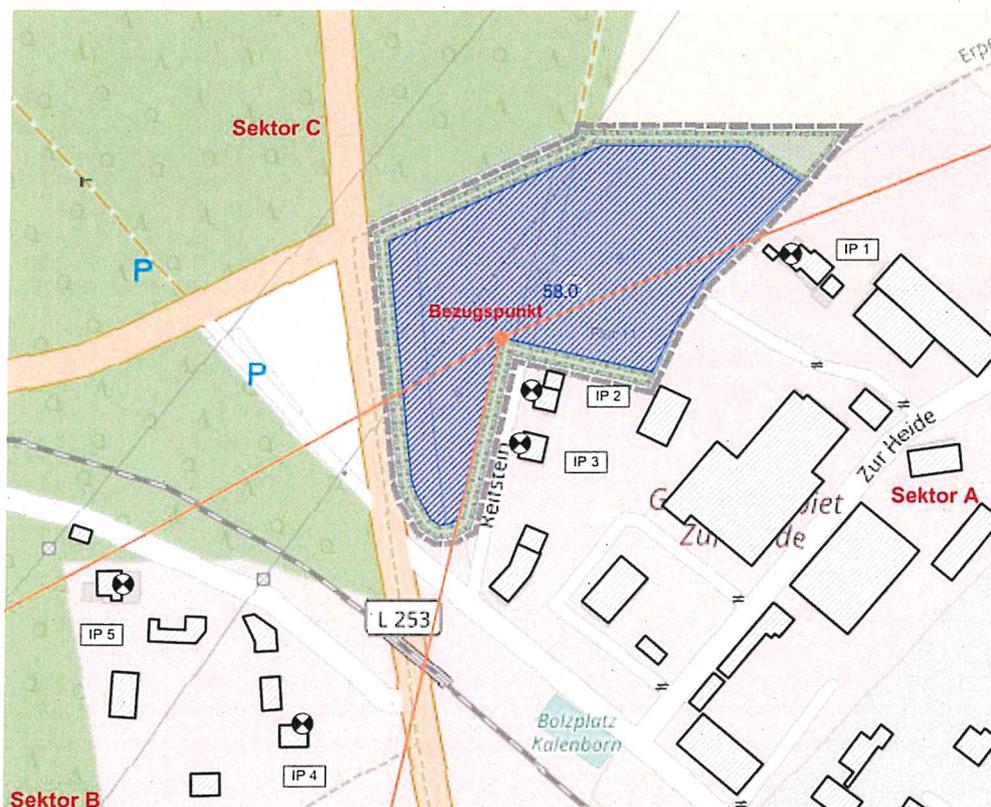


Abb. 5: Auszug aus der Anlage 1 des Schalltechnischen Prognosegutachtens

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:

Bezugspunkt 32380435 / 5608794 (Koordinaten nach UTM (WGS84))

Sektor A: Winkel  $109^\circ$  -  $192^\circ$

Sektor B: Winkel  $192^\circ$  -  $242^\circ$

Sektor C: Winkel  $242^\circ$  -  $109^\circ$

Die Nordrichtung entspricht  $0^\circ$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $L_{EK}$  durch  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

**b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet GE wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

*Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung kann nur soweit und in der Form ausgeschöpft werden, wie dies die wasserrechtlichen Anforderungen, insbesondere die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers zulassen.*

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 362 m über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe (First oder Attika) darf dabei maximal 12 m über der Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses betragen.

Überschreitungen der zulässigen Höhe durch technische Anlagen auf maximal 5 % der zulässigen Grundfläche um bis zu 3 m können als Ausnahme zugelassen werden. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind alle bauliche Anlagen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 363,05 m über NHN zulässig.

**c) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebiet GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit bis zu 100 m Länge zulässig.

**d) überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO, Lagerflächen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Innerhalb der 20 m Bauverbotszone der Landesstraße L 253 sind die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz zu beachten.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung gemäß Darstellung in der Planzeichnung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

e) **Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Laubgehölze zu erhalten. Teilflächen, die nicht mit Laubgehölzen bestanden sind, sind flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 3 qm gehölzfreier Fläche ist ein Baum oder Strauch in einer Mindestgröße von 1 m zu pflanzen. Der Anteil der Baumarten muss mindestens 10 % betragen. Die Anpflanzungen sind innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

---

*Hinweis: Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15,00 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund dürfen in diesen Bereichen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.*

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

---

2. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

## C. Hinweise

### a) Meldung des Beginns von Erdarbeiten / archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) ist dennoch zu beachten.

Knapp 600 Meter in nord-westlicher Richtung befinden sich einige Elemente des Flächendenkmals „Westwall“, der ehem. „Batterie Asberg“. Zwar besteht aktuell kein Anlass, im Planbereich mit weiteren, bislang unbekanntem Westwall-Anlagen zu rechnen; jedoch ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege bei untertägigen Funden unmittelbar zu benachrichtigen.

Bei Bodeneingriffen können unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSCG RLP).

Im Plangebiet sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Über den Beginn etwaiger Erdarbeiten ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte rechtzeitig (2 Wochen vorher) zu formieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an die Telefonnummer 0261/6675-3032.

### b) Bodenschutz und Baugrund

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

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten - (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten.

In dem Plangebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

**c) Löschwasserversorgung**

Die wasserseitige Erschließung ist durch die verlegten Wasserversorgungsleitungen sichergestellt.

Hinsichtlich der Feuerlöschversorgung, können aus dem Wasserversorgungsnetz des KWW Neuwied max. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Restfließdruck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des geplanten Gebietes außerhalb des 300 m Radius liegt.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel - Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ - sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli.1998) zu beachten und umzusetzen.

**d) Telekommunikationsleitungen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unterirdische Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind zu erhalten über: [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft mitte@telekom.de). Es besteht auch die Möglichkeit, Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, ist der u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Bei der Ausführung von Erdarbeiten sind die Vorgaben der Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten. Sollten sich in der Planungs- und/ oder Bauphase Änderungserfordernisse bestehender Leitungen ergeben, ist die Telekom zu verständigen, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Leidig, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; eMail: [Thomas.Leidig@telekom.de](mailto:Thomas.Leidig@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: [Elmar.Seibert@telekom.de](mailto:Elmar.Seibert@telekom.de)).

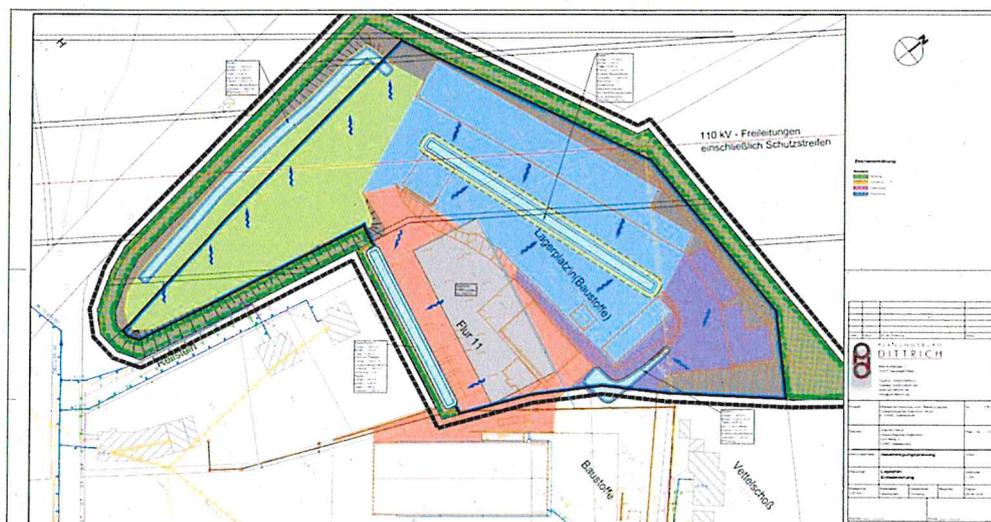
Sollten Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen seitens der Telekom an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch von ihr nicht beauftragte Unternehmer sind nicht zulässig. Unternehmer müssen vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholen.

e) **Umgang mit Niederschlagswasser**

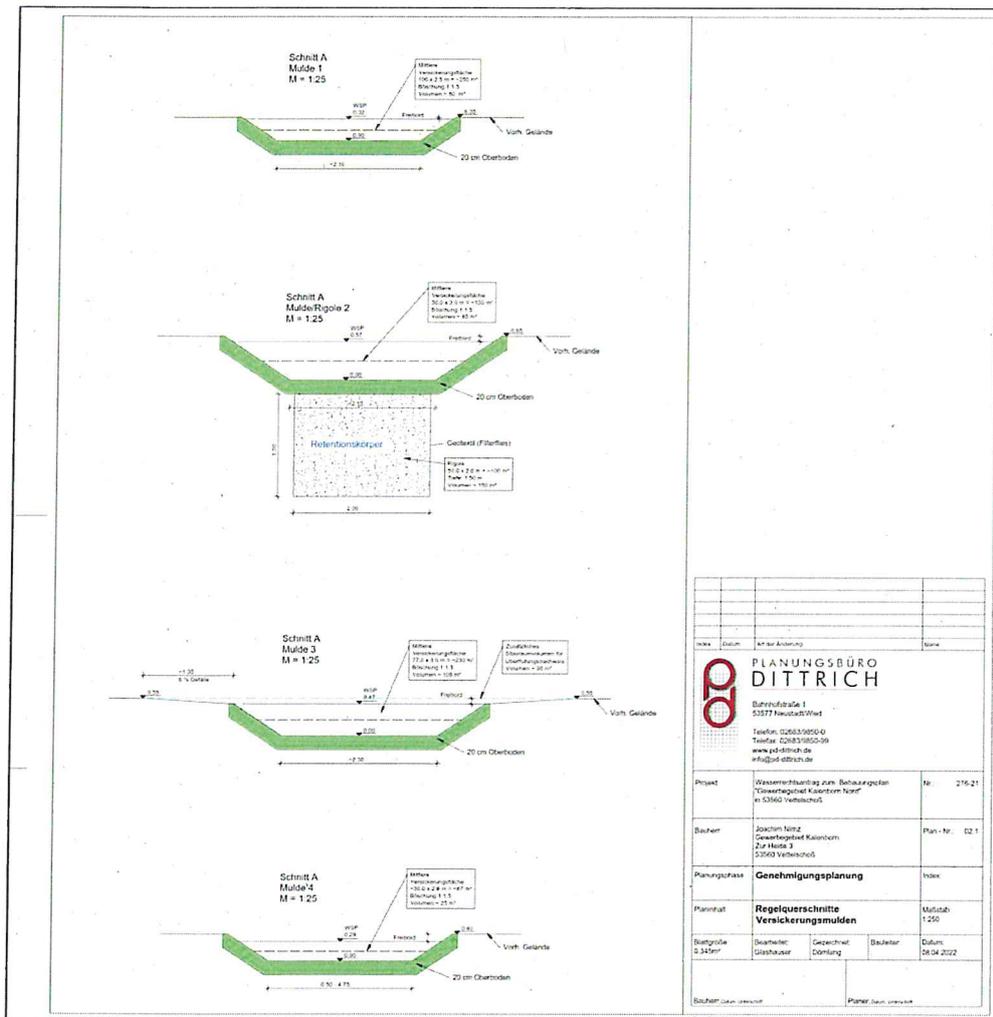
Mit Schreiben/Bescheid vom 13.01.2023 wurden von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Entwässerungsanlagen genehmigt.

Dazu liegen folgende Antragsunterlagen vor, die Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis sind.

Das Planungsgebiet Bebauungsplan Kalenborn-Nord und das Firmengelände Nimz liegen im nördlichen Bereich der Ortsgemeinde Vettelschoß-Kalenborn, welche der Verbandsgemeinde Linz angehört. Der Bereich der Regenentwässerung bezieht sich auf das Firmengelände der Firma Nimz. In die Berechnung der Versickerung wird vom Firmengelände eine Einzugsfläche von 1,13 ha einbezogen. Das Gelände weist mehrere Ebenen und verschiedene Gefällrichtungen auf. Daher müssen mehrere Versickerungsmulden an den Tiefpunkten erstellt werden. Die höchste Erhebung im nördlichen Teil beläuft sich auf ~352.50 m ü NN. Das Gelände befindet sich im Grundwasserkörper Wied 2. Als nächste Vorflut ist der Erpeler Bach unterhalb des Firmengeländes zu benennen. Der Erpeler Bach fließt in den Hallerbach der wiederum in die Wied mündet.



Lageplan vom 08.04.2022, Planungsbüro Ditrlich



Regelquerschnitte vom 08.04.2022, Planungsbüro Dittrich

### 3.1 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der Einzugsfläche kann über Mulden versickern. Die Einzugsfläche wird durch die topografische Lage des Geländes in 4 Bereiche aufgeteilt. In den Bereichen werden an den Tiefpunkten eine Versickerungsmulde angelegt. Die Dimensionierung der Mulde wird auf ein 30-jähriges Regenereignis ausgelegt.

### 3.2 Mulde 1

Die Mulde 1 liegt im westlichen Bereich der Einzugsfläche entlang der Böschung an der L 256. Die Fläche von 2770 m<sup>2</sup> entwässert vom Geländegefälle in ost-westlicher Richtung in die Mulde 1. Die Mulde wird mit einer Länge von ~100 m und einer Sohlenbreite von ~2,1 m angelegt. Die Mulde hat eine gesamt Tiefe von 0,35 m, davon sind 0,32 m Wassertiefe gerechnet mit einem Freibord von 0,03 m. Das ergibt ein Aufnahme Volumen von ~80 m<sup>3</sup>. Die Mulde wird mit 20 cm Oberboden als belebte Bodenzone angelegt und hat eine Entleerungszeit von 3,6 h.

### 3.3 Mulde/Rigole 2

Die Mulde 2 liegt im südlichen Bereich der Einzugsfläche entlang der Grenze. Die Fläche von 2765 m<sup>2</sup> entwässert vom Geländegefälle in nord- südlicher Richtung in die Mulde 2. Die Mulde wird mit einer Länge von ~50 m und einer Sohlenbreite von ~2,15 m angelegt. Die Mulde hat eine gesamt Tiefe von 0,65 m, davon sind 0,57 m Wassertiefe gerechnet mit einem Freibord von 0,08 m. Das ergibt ein Aufnahme Volumen von ~85 m<sup>3</sup>. Die Mulde wird mit 20 cm Oberboden als belebte Bodenzone angelegt und hat eine Entleerungszeit von 6,3 h. Unterhalb der Mulde wird eine Rigole mit Filterkies angelegt. Die Rigole mit 50,0x2,0x1,5 m hat ein Volumen von 150 m<sup>3</sup>.

### 3.4 Mulde 3

Die Mulde 3 liegt im nördlichen Bereich der Einzugsfläche, die Mulde wird zentral in diesem Bereich angeordnet. Die Fläche von 3610 m<sup>2</sup> entwässert zur zentral gelegenen Mulde 3. Die Mulde wird mit einer Länge von ~77 m und einer Sohlenbreite von ~2,3 m angelegt. Die Mulde hat eine gesamt Tiefe von 0,55 m, davon sind 0,47 m Wassertiefe gerechnet mit einem Freibord von 0,08 m. Das ergibt ein Aufnahme Volumen von ~109 m<sup>3</sup>. Die Mulde wird mit 20 cm Oberboden als belebte Bodenzone angelegt und hat eine Entleerungszeit von 5,3 h. Der Freibord wird als zusätzliches Stauraumvolumen für den Überflutungsnachweis vom ~30 m<sup>3</sup> genutzt.

### 3.5 Mulde 4

Die Mulde 4 liegt im östlichen Bereich der Einzugsfläche, die Mulde wird zentral in diesem Bereich angeordnet. Die Fläche von 1137 m<sup>2</sup> entwässert zur zentral gelegenen Mulde 4. Die Mulde wird mit einer Länge von ~30 m und einer Sohlenbreite von ~0,5-4,75 m angelegt. Die Mulde hat eine gesamt Tiefe von 0,40 m, davon sind 0,29 m Wassertiefe gerechnet mit einem Freibord von 0,11 m. Das ergibt ein Aufnahme Volumen von ~25 m<sup>3</sup>. Die Mulde wird mit 20 cm Oberboden als belebte Bodenzone angelegt und hat eine Entleerungszeit von 1,6 h.

Das Oberflächenwasser des Firmengeländes Nimz in Kalenborn wird über Versickerungsmulden abgeführt.

Das Bewirtschaftungsziel guter chemischer Zustand des Grundwasserkörpers Wied 2, gemäß WRRL, ist bereits erreicht. Das Ziel einen guten Ökologischen und Chemischen Zustand des Fließgewässers Untere Wied soll 2027 erreicht werden. Die vorliegende Planung steht den Bewirtschaftungs-zielen WRRL nicht entgegen.

Die geplante Maßnahme ist mit den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 - 31 und § 47 WHG vereinbar. Der ökologische Zustand sowie der chemische Zustand des Oberflächengewässerkörpers und der qualitative und quantitative Zustand des Grundwasserkörpers verschlechtern sich nicht. Damit steht das Vorhaben dem Verbesserungsgebot nicht entgegen und das Verschlechterungsverbot bleibt gewahrt.

## D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

**Anerkannt:**

Ortsgemeinde Vettelschoß  
Heinrich Freidel  
Ortsbürgermeister

i.V.   
1. Beigeordneter  
Vettelschoß, 19.10.23



**Ausgefertigt:**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung  
und diesen textlichen Festsetzungen,  
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Vettelschoß  
Heinrich Freidel  
Ortsbürgermeister

i.V.   
1. Beigeordneter  
Vettelschoß, 19.10.23





Ortsgemeinde Vettelschoß  
vettelschoss.de

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Kalenborn-Nord“**

Verbandsgemeinde Linz am Rhein  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## II. Begründung

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

## A. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen seitens der Ortsgemeinde Vettelschoß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Nutzung sowie künftige Genehmigungen von baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem derzeit planungsrechtlich als Außenbereich bewerteten Gelände geschaffen werden. Die Ortsgemeinde hat auf Antrag des Grundstückseigentümers am 16.12.2020 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten.

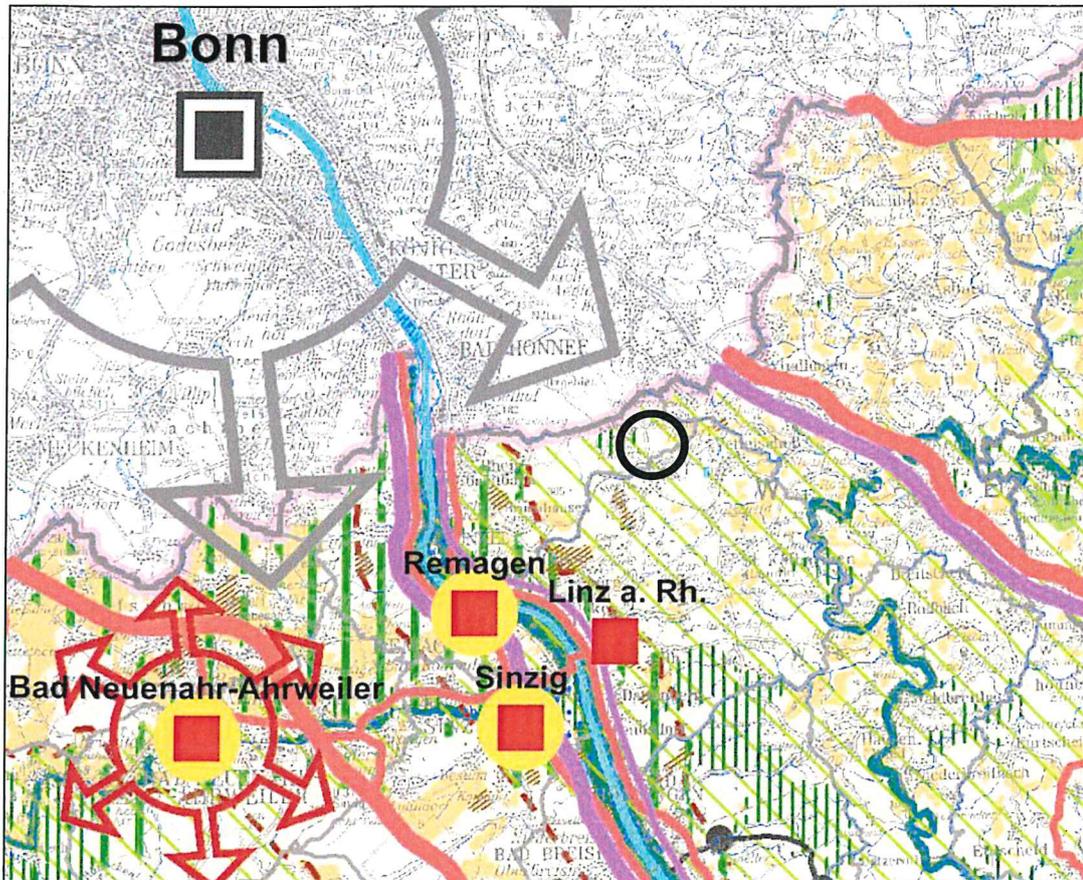
Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist seitens der Ortsgemeinde zweifellos gegeben, da es einerseits nicht geboten wäre, an diesem Standort keine gewerbliche Nutzung zuzulassen, zumal der Flächennutzungsplan dieses vorsieht, andererseits gilt es mit den Mitteln der Bauleitplanung die weitere künftige Nutzung so zu steuern, dass ein verträgliches Nebeneinander insbesondere mit im unmittelbaren Umfeld vorhandenem Wohnen sichergestellt werden kann.

Überlegungen, die Satzung von 1989 zu erweitern und die zulässigen Nutzungen nach den § 34 BauGB und § 15 BauNVO zu beurteilen, wurden nicht weiterverfolgt, da damit weder für den Grundstückseigentümer der Gewerbeflächen noch für die Nachbarn klar und nachvollziehbar geregelt ist, welche Nutzungen zulässig sind und wie die Verträglichkeit zu gewährleisten ist. Diese Regelungen lassen sich nur in einem Bebauungsplan verbindlich definieren.

Wie die vorhandene Nutzung zeigt, kann anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet verbleiben und dort versickern. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, wie auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser behandelt wird. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht zwangsläufig damit verbunden, dass auf versiegelten Flächen Niederschlagswasser anfällt, das mit wasserrechtlich zu genehmigenden Anlagen behandelt werden muss. Ungeachtet dessen liegt mit Schreiben/Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 13.01.2023 mittlerweile die Genehmigung vor, Anlagen für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (drei Versicherungsmulden und ein Mulden-Rigolen-System) auf dem Grundstück errichten zu dürfen und damit eine geordnete Erschließung sicherzustellen. Die Genehmigung gilt die derzeitige Nutzung und muss ggf. bei neuen/zusätzlichen Bauvorhaben entsprechend ergänzt oder angepasst werden.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### a) Landesentwicklungsprogramm



Landesweit bedeutsamer Bereich für ...\*

- ... die Landwirtschaft
- ... die Forstwirtschaft
- ... die Rohstoffsicherung
- ... die Windenergie
- ... Erholung und Tourismus

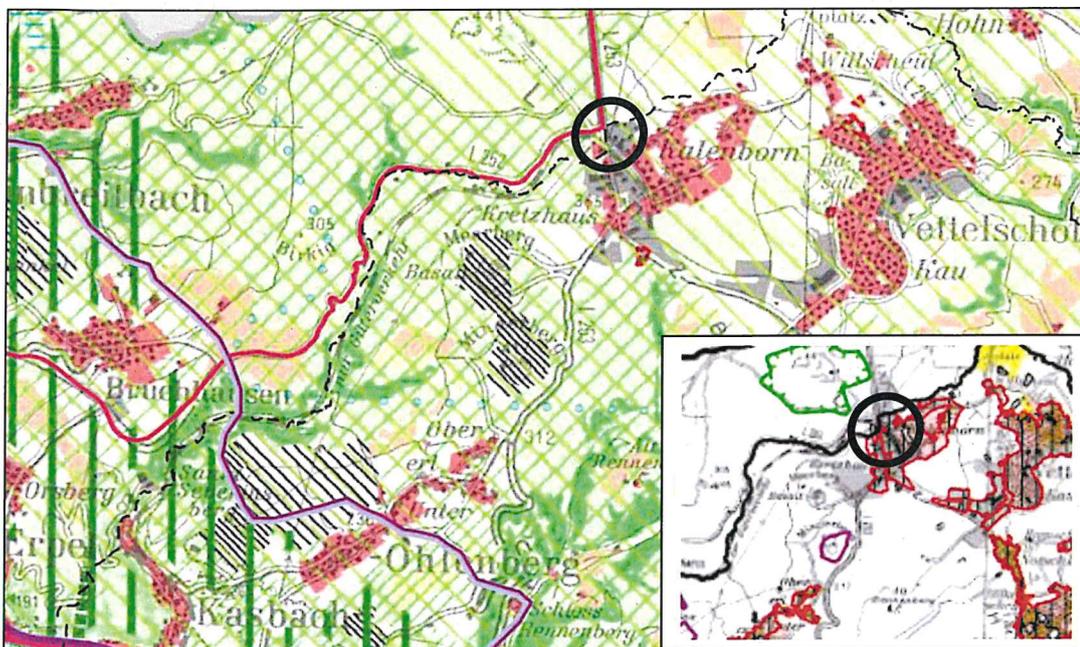


Abb. 6: Auszug aus der Gesamtkarte des LEP IV

Da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird und der Bereich durch die Landesstraße und umliegende gewerbliche Nutzungen sowie Hochspannungs-Freileitungen vorbelastet ist, ergeben sich keine planungsrelevanten Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Erholung und Tourismus.

b) Regionaler Raumordnungsplan

RROP 2017



- Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe
- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)
- Sonstige Waldflächen
- Atkis Ortslage
- Atkis tatsächliche Nutzung (Siedlung)

Abb. 7: Auszug aus der Gesamtkarte RROP 2017

Im neuen Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet entsprechen der derzeitigen Nutzung und Ausweisung im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, soweit sich dies aus dem Planungsmaßstab nachvollziehen lässt.

Da das Plangebiet bereits gewerbliche genutzt wird und der Bereich durch die Landesstraße und umliegende gewerbliche Nutzungen sowie Hochspannungs-Freileitungen vorbelastet ist, ergeben sich keine planungsrelevanten Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Erholung und Tourismus sowie den regionalen Biotopverbund. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung und Emissionskontingentierung werden zudem Auswirkungen auf das Umfeld minimiert.

c) Flächennutzungsplan

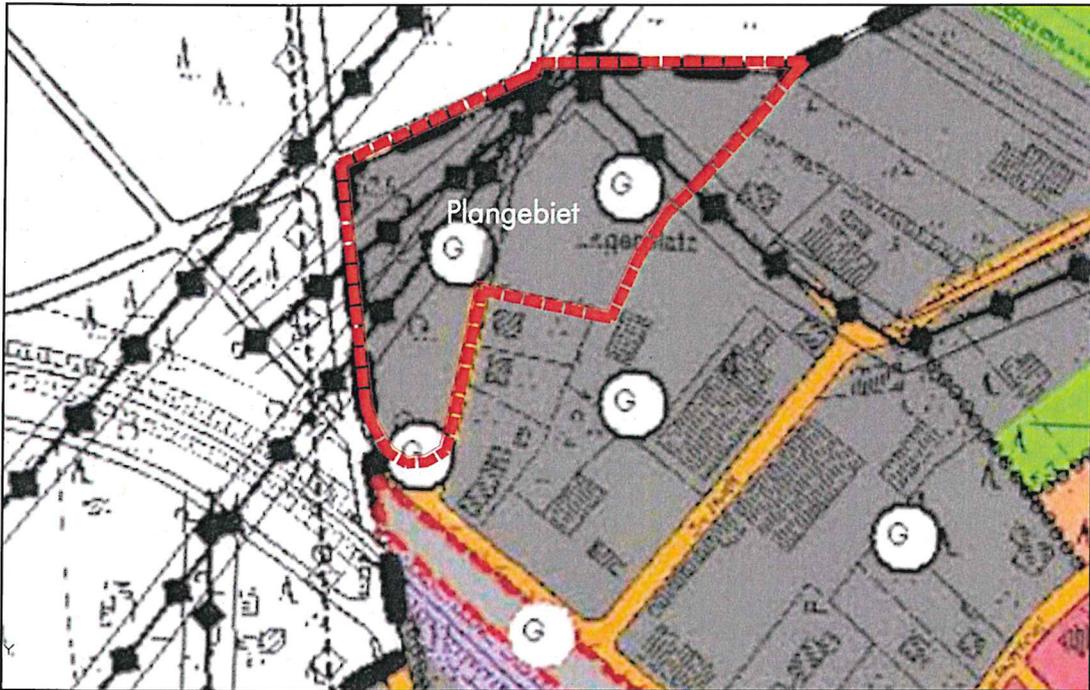


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist daher nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## C. Schallschutz

Um die Verträglichkeit der durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzung mit im Umfeld vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten, wurde GRANER + PARTNER INGENIEURE, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch Gladbach damit beauftragt, entsprechende Untersuchungen und Bewertungen vorzunehmen. Diese kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

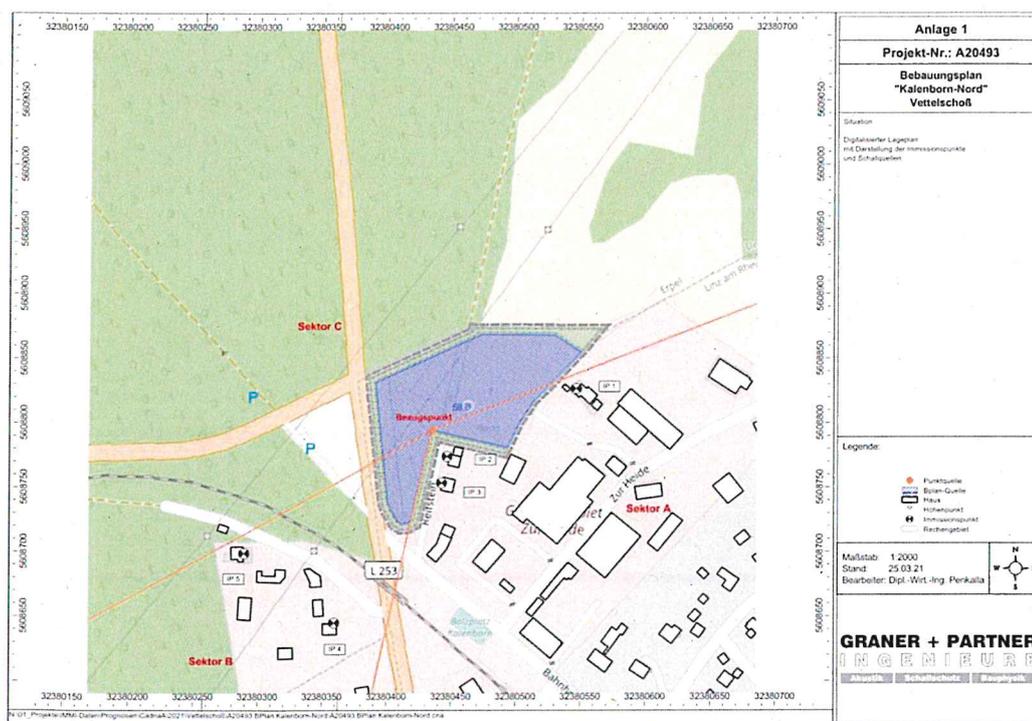


Abb. 9: Schallquellen und relevante Immissionspunkte

	Planwert $L_{pl}$		Einwirkpegel durch $L_{EK}$		Sektor	Winkel*	Zusatzkontingente		Immissionskontingente $L_{IK}$	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht			Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	[-]	[-]	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP 1	54,0	39,0	51,3	36,3	A	109° - 192°	0,0	0,0	51,3	36,3
IP 2	54,0	39,0	53,8	38,8	A	109° - 192°	0,0	0,0	53,8	38,8
IP 3	54,0	39,0	52,2	37,2	A	109° - 192°	0,0	0,0	52,2	37,2
IP 4	54,0	39,0	42,1	27,1	B	192° - 242°	10,0	10,0	52,1	37,1
IP 5	54,0	39,0	41,7	26,7	B	192° - 242°	10,0	10,0	51,7	36,7

\* Nordrichtung entspricht 0°, Angaben im Uhrzeigersinn  
 Koordinaten des Bezugspunktes: UTM(WGS84):  
 32380435 / 5608794

Abb. 10: Immissionspunkte, Planwerte und Kontingente

IP1: Zur Heide 5 (MI)

IP2: Reifstein 2 (MI)

IP3: Reifstein 4 (MI)

IP4: Asbacher Straße 85a (MI)

IP5: Asbacher Straße 85 (MI)

### Zusammenfassung

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die schalltechnischen Berechnungen zur Geräuschkontingentierung für das Plangebiet "Gewerbegebiet Kalenborn Nord" der Ortsgemeinde Vettelschoß beschrieben.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente  $L_{EK}$  inklusive Zusatzkontingente in dB(A)/m<sup>2</sup> des Plangebietes können die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens umgesetzt werden. Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen sowie Festsetzungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

Der derzeit bestehende Betrieb auf der Fläche findet nur tagsüber statt. Aufgrund der relativ geringen Fahrzeugfrequentierung auf der Fläche sowie der hauptsächlich Vertriebstätigkeiten ohne relevanten Produktionsbetrieb ist grundsätzlich sichergestellt, dass die vorhandene Nutzung durch die zulässigen Emissionskontingente im Bebauungsplan abgedeckt ist.

Immissionspunkt	Beurteilungspegel in dB(A)	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
IP 1	51,3	36,3
IP 2	53,8	38,8
IP 3	52,2	37,2
IP 4	52,1	37,1
IP 5	51,7	36,7

**Abb. 11: Immissionspunkte und derzeitige Beurteilungspegel**

Für alle Immissionspunkte werden Richtwerte einer Gemengelage (Mischgebiet) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angesetzt, die es auf Grund der Vorbelastung durch das umliegende Gewerbe um 6 dB(A) (54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts) zu unterschreiten gilt. Diese Werte werden ohne besondere Schallschutzvorkehrungen durch die bestehende Nutzung eingehalten.

Sollten künftig Nutzungen mit höheren Schallemissionen geplant sein, ist die Einhaltung der festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente ggf. unter zur Hilfenahme von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand oder -wall, Abschirmwirkung von Gebäuden) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## D. Artenschutz

Die gutachterliche Kurzstellungnahme vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel, vom 01.02.2021 kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

### Gesamtbewertung

Das Plangebiet ist nutzungstechnisch gekennzeichnet durch Lagerflächen für Kaminholz und Lagerplatz bzw. Stellflächen für Mietcontainer. Beide Nutzungen gehen ineinander über bzw. wechseln miteinander ab.

Der Untergrund des Plangebiets wird im Rahmen der Nutzungen regelmäßig mit schwerem Gerät (Bagger, LKW, Gabelstapler) befahren, wodurch die vorliegenden Boden-/Schotterflächen stark verdichtet sind. Das Plangebiet ist u.a. auch daher weitgehend vegetationslos. Mit Ausnahme der Randbereiche ist die Fläche weitgehend gehölzfrei. Punktuell kommen Pioniergehölze im Bereich von Containerstellflächen auf und zwar *Betula pendula* und *Salix caprea*. Vereinzelt tritt *Buddleja davidii* u.a. auf weniger intensiv genutzten Bereichen auf. In den Randbereichen in Richtung Norden finden sich jüngere bzw. mittelalte Hecken-/Gehölzstrukturen folgender Arten: *Corylus avellana*, *Carpinus betulus*, *Betula pendula*, *Rubus sectio* *Rubus*-Teppiche sowie punktuelle Herden von *Reynoutria cf. japonica*. Bei der letzteren Art, dem Japanischen Staudenknöterich, handelt es sich um einen invasiven Neophyten, welcher in seiner Ausbreitung die einheimische Flora zunehmend verdrängt. In Richtung Westen, zur L 253 hin, befindet sich ein schmaler Grünstreifen (ruderalisierter Grünlandbestand mit *Rubus sectio* *Rubus*-Teppichen). Das Plangebiet ist von einer Zäunung umgeben.

Das Vorkommen seltener oder im Bestand gefährdeter Pflanzenarten ist aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen und Habitatstrukturen sowie deren Ausprägung im gesamten Plangebiet auszuschließen.

Die im Plangebiet im nördlichen Randbereich sowie punktuell in weniger genutzten Bereichen vorhandenen bzw. aufkommenden Gehölze (überwiegend Pioniergehölze wie Weiden und Birken) weisen aufgrund ihres geringen Alters keinerlei Sonderstrukturen auf (z.B. Baumhöhlen, Astabbrüche und Totholz). Es konnten keine Hinweise (Kotspuren, Federn, Schalenreste usw.) auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel ermittelt werden. Die vorliegenden Schotterflächen/Bodenbereiche der Fahr- und Lagerflächen haben aufgrund ihrer hohen Verdichtung (nicht grabbar) und auch aufgrund der fehlenden Vegetation (Nahrungspflanzen, Deckung usw.) keine oder nur eine geringe Bedeutung für potenzielle Tierarten derartiger Lebensräume (z.B. Reptilien- oder Insektenarten).

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen (s.o.), überwiegend verdichtete Schotter-/Bodenbereiche, mit punktuell aufkommenden Pioniergehölzen ohne Sonderstrukturen, sind in der vorliegenden Ausprägung ökologisch als von geringer Wertigkeit zu klassifizieren (Einstufung: sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Das Plangebiet bietet keine Lebensräume oder günstigen Habitatstrukturen für artenschutzfachlich relevante Pflanzen- und/oder Tierarten. Aufgrund der umgebenen Nutzungen (Gewerbe) und der angrenzenden Verkehrswege ergeben sich starke Zerschneidungs- und Barriereeffekte nach Osten, Süden und Westen. Dadurch

werden ökologische Funktionsbeziehungen grundsätzlich stark eingeschränkt. Lediglich in Richtung Norden ist, angrenzend an die als Puffer wirkenden vorliegenden Gehölzstrukturen (s.o.), eine Anbindung an Grünlandbereiche und Waldflächen gegeben.

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzfachlich geschützte Tierarten - dabei handelt es sich meist um stenöke Arten, die nur in einem sehr begrenzten Spektrum von Biotoptypen mit speziellen ökologischen Rahmenbedingungen (über-)lebensfähig sind - dort nicht zu erwarten bzw. dort auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders/ streng geschützte Tierartengruppen/ Tierarten. Im Rahmen der Begehung konnten keine solchen Arten oder Hinweise der Nutzung des Plangebietes durch solche Arten ermittelt werden.

Da im Rahmen der vorliegenden Legalisierung der aktuellen Nutzung bzw. Planung keine Eingriffe, in die vorhandenen Hecken-/Gehölzbestände in den Randbereichen geplant sind, sind auch keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint im Hinblick auf die vorliegende Planung nicht erforderlich.

## E. Forstliche Belange

Westlich der Landesstraße L 253 befindet sich Wald, zudem es entsprechende Schutzabstände einzuhalten gilt. Nach Einschätzung des Forstamtes Dierdorf im Schreiben vom 11.03.2021 erreicht der Wald teilweise Endwuchshöhen von bis zu 38 m. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Wald im Schutzstreifen der beiden vorhandenen Hochspannungsfreileitungen deutlichen Aufwuchsbeschränkungen unterliegt und in den für das Plangebiet relevanten Bereichen die genannte Endwuchshöhe nicht erreichen darf. Zur Landesstraße ist unter Beachtung der Bauverbotszone ein Streifen in einem Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand von Gebäuden frei zu halten. Die Baugrenzen halten somit gleichzeitig einen Mindestabstand von 30 m zum Wald westlich der Landesstraße ein.

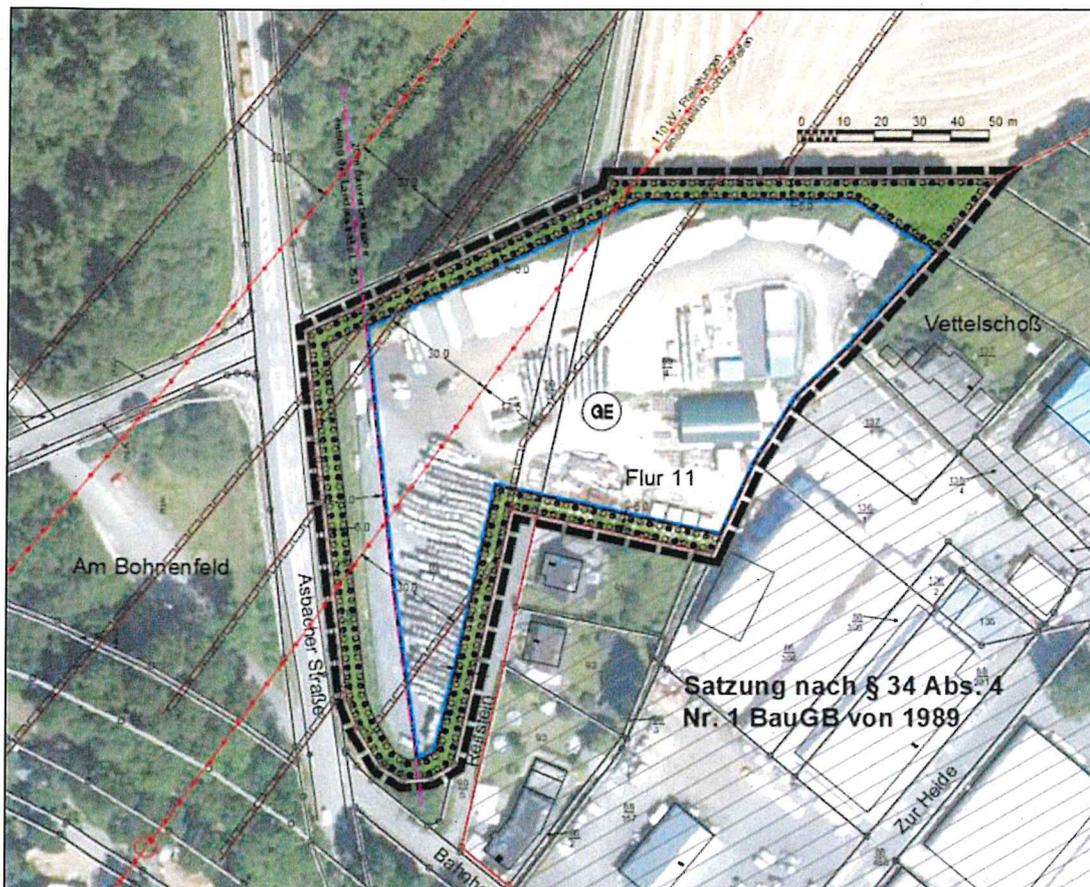


Abb. 12: Abstand zum Wald westlich der Landesstraße

Damit wird den forstlichen Belangen Rechnung getragen. Waldflächen werden nicht überplant.

## F. Erläuterung der Planung

### Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die Satzung von 1989 an und überplant die bereits gewerblich genutzten Flächen, die in der Satzung nicht enthalten sind.

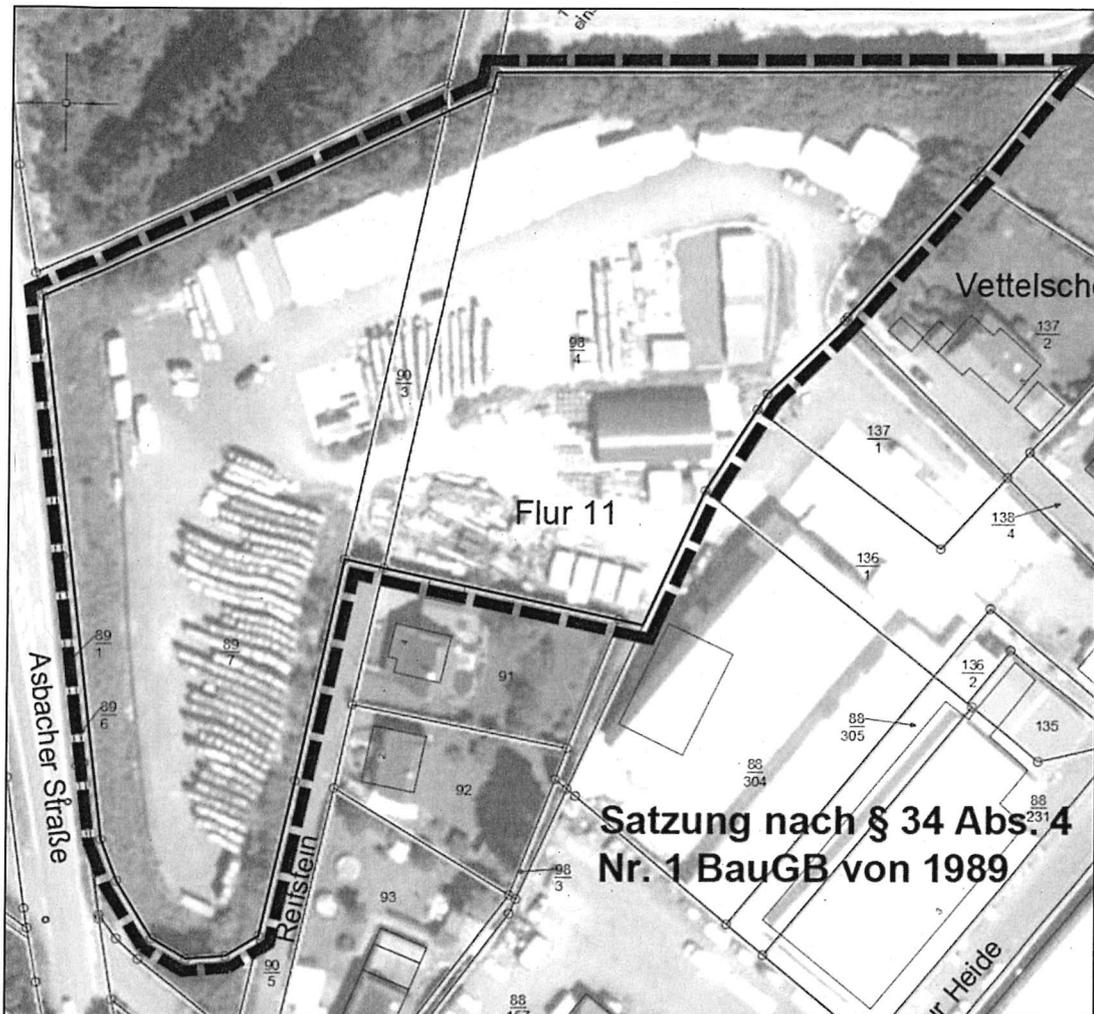


Abb. 13: Abgrenzung des Geltungsbereiches

### Planzeichnung

In der Planzeichnung sind die planungsrechtlich neuen Gewerbeflächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Randlich sind auf einer Breite von überwiegend 5 m Flächen für die Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen und gleichsam als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die die Gewerbeflächen eingrünen und einen Puffer zur umgebenden Landschaft, zu angrenzenden Biotopen und benachbarten Wohnhäusern bilden.

In der Planzeichnung sind Baugrenzen mit einem Abstand von 20 m zum Fahrband der westlich liegenden Landesstraße dargestellt, die sich ansonsten an die zu begrünenden Flächen anlehnen und nach Osten eine durchgängige bauliche Nut-

zung zu dem Teil des Betriebsgeländes ermöglichen, der im Geltungsbereich der Satzung von 1989 liegt.

Nachrichtlich sind darüber hinaus die vorhandenen Hochspannungsfreileitungen einschließlich deren Schutzstreifen dargestellt.

### **Flächenbilanz**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 13.368 qm
Gewerbegebiet	ca. 13.368 qm
davon ca. 2.440 qm für Begrünung (ca. 18 %)	

### **Textliche Festsetzungen**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei wird die zulässige Nutzung als Erweiterungen eines bestehenden Betriebes ohne eigenständige Verkehrsanbindung auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, können nur als Ausnahme zugelassen werden.

Die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (Januar 2018), insbesondere für Betriebswohnungen in Bezug auf Verkehrslärm der Landesstraße, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen nachzuweisen.

Alle weiteren in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind an diesem Standort weder zweckmäßig noch erforderlich und werden daher gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Um die Verträglichkeit der künftigen Nutzung mit schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen im Umfeld zu gewährleisten, werden für die zulässige Nutzung die von Graner + Partner Ingenieure ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete üblichen Wert eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 362 m über NHN festgesetzt. Gegenüber dem natürlichen Gelände mit einem Höhenniveau von etwa 350 m über NHN sind so Gebäude möglich, die etwa 12 m darüber hinaus gehen dürfen. Die auf dem Gelände erfolgten Anschüttungen von bis zu 3 m Höhe bleiben bei der Höhenfestsetzung unberücksichtigt. Die Gebäudehöhe (First oder Attika) darf dabei zudem maximal 12 m über der Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses betragen. Überschreitungen der zulässigen Höhe durch technische Anlagen auf maximal 5 % der zulässigen Grundfläche um bis zu 3 m können als Ausnahme zugelassen werden. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind gemäß den Anforderungen der Westnetz GmbH als Leitungsbetreiber alle baulichen Anlagen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 363,05 m über NHN zulässig.

Die Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der für Gewerbe zweckmäßige Gebäude mit bis zu 100 m Länge zulässig sind.

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO, Lagerflächen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, wobei das letztlich nur die 20 m Bauverbotszone an der Landesstraße betrifft und dabei die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz zu beachten sind.

Im Schutzstreifen der Freileitung der Westnetz GmbH bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Laubgehölze zu erhalten. Teilflächen, die nicht mit Laubgehölzen bestanden sind, sind flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind im Schutzstreifen der Freileitung der Westnetz GmbH entsprechende Aufwuchsbeschränkungen zu beachten. Die Anpflanzungen sind zudem einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

### **Erschließung**

#### Verkehrerschließung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen sind Teil eines ansässigen Betriebes, der von der gemeindlichen Straße Zur Heide aus erschlossen ist. Die neuen Gewerbeflächen verfügen über keine eigenständige Verkehrerschließung. Diese ist auch weder vorgesehen noch planungsrechtlich zugelassen. Bis auf den Anschluss an bestehende Gewerbegrundstücke ist das Plangebiet vollständige von Bepflanzungen umgrenzt, die nicht durch Zufahrten unterbrochen werden können.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über bestehende Anschlüsse des Betriebes, zu dem das Gelände gehört.

#### Abwasserbeseitigung

##### Schmutzwasser

Derzeit fällt durch die bestehende Nutzung kein Schmutzwasser an. Nach Angaben der zuständigen Verbandsgemeindewerke soll von der Gewerbeflächen im Plangebiet kein Abwasser in den Mischwasserkanal in der Straße Zur Heide eingeleitet werden. Sollten künftig Nutzungen geplant werden, bei denen Schmutzwasser entsteht, ist dessen ordnungsgemäße Behandlung und Beseitigung frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

#### Niederschlagswasser:

Die Ausführungen zum Schmutzwasser gelten analog auch für Niederschlagswasser. Bei der derzeitigen Nutzung kann das Niederschlagswasser im Plangebiet versickern, da die Lagerflächen weitgehend wasserdurchlässig befestigt sind. Sollte dieses auf Grund eines höheren Versiegelungsgrades künftig nicht mehr möglich sein, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, wie auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß und rechtskonform auf dem Betriebsgelände zurückgehalten und versickert werden kann.

Es käme dabei ggf. auch in Betracht, dass Niederschlagswasser von den Betriebsflächen im Bereich der Satzung von 1989 ebenfalls in eine Rückhaltung geführt und so insgesamt Niederschlagswasser vom gesamten Betriebsgelände gedrosselt und zeitversetzt in der derzeit zulässigen Menge in die Kanalisation der Verbandsgemeinde eingeleitet werden kann. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im Rahmen von Baugenehmigungen frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur sowie den Verbandsgemeindewerken Linz abzustimmen und ggf. wasserrechtlich gesondert genehmigen zu lassen. Die derzeitige Nutzung erfordert keine neuen Entwässerungsanlagen.

Ungeachtet dessen liegt mit Schreiben/Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 13.01.2023 mittlerweile die Genehmigung vor, Anlagen für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (drei Versicherungsmulden und ein Mulden-Rigolen-System) auf dem Grundstück errichten zu dürfen und damit eine geordnete Erschließung sicherzustellen.

## G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH**

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0

Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



Anerkannt:

Ortsgemeinde Vettelschoß

Heinrich Freidel

Ortsbürgermeister

i.V.

*Heinrich Freidel*  
i. Beigeordnete

Vettelschoß, ... 19. 10. 23





Ortsgemeinde Vettelschoß  
vettelschoss.de

Bebauungsplan  
**„Gewerbegebiet Kalenborn-Nord“**

Verbandsgemeinde Linz am Rhein  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

**III. Umweltbericht**  
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

## A. Einleitung

### 1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

#### **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen seitens der Ortsgemeinde Vettelschoß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Nutzung sowie künftige Genehmigungen von baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem derzeit als Außenbereich bewerteten Gelände geschaffen werden.

Die neuen Bauflächen haben eine Größe von ca. 13.368 qm. Davon sind ca. 2.440 qm (ca. 18 %) für Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei wird die zulässige Nutzung auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nur als Ausnahme zugelassen werden. Die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (Januar 2018), insbesondere für Betriebswohnungen in Bezug auf Verkehrslärm der Landesstraße, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen nachzuweisen. Alle weiteren in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind an diesem Standort weder zweckmäßig noch erforderlich und werden daher gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Um die Verträglichkeit der künftigen Nutzung mit schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen im Umfeld zu gewährleisten, werden für die zulässige Nutzung die von Graner + Partner Ingenieure ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 362 m über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe (First oder Attika) darf dabei zudem maximal 12 m über der Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses betragen. Überschreitungen der zulässigen Höhe durch technische Anlagen auf maximal 5 % der zulässigen Grundfläche um bis zu 3 m können als Ausnahme zugelassen werden. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind alle bauliche Anlagen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 363,05 m über NHN zulässig.

Die Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit bis zu 100 m Länge zulässig sind.

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO, Lagerflächen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, wobei das letztlich nur die 20 m Bauverbotszone an der Landesstraße betrifft und dabei die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz zu beachten sind.

Im Schutzstreifen der Freileitung der Westnetz GmbH bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflich-

tigen Bauvorhaben Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Laubgehölze zu erhalten. Teilflächen, die nicht mit Laubgehölzen bestanden sind, sind flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind im Schutzstreifen der Freileitung der Westnetz GmbH entsprechende Aufwuchsbeschränkungen zu beachten. Die Anpflanzungen sind zudem einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

## 2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

### a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes sind in der Planung berücksichtigt.

Grundsätzlich ist nach § 1a BauGB folgende Belange besonders planungsrelevant.

*(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich Flächen, die bereits durch die vorhandene gewerbliche Nutzung geprägt sind und auf denen bei vormaligen Nutzungen das Gelände umfangreich verändert wurde. Es werden weder landwirtschaftliche noch Waldflächen überplant und für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

*(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

Die gewerbliche Nutzung ist bereits vorhanden. Die nachträgliche planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet wird nicht als erstmaliger und ausgleichsrelevanter Eingriff gewertet.

*(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.*

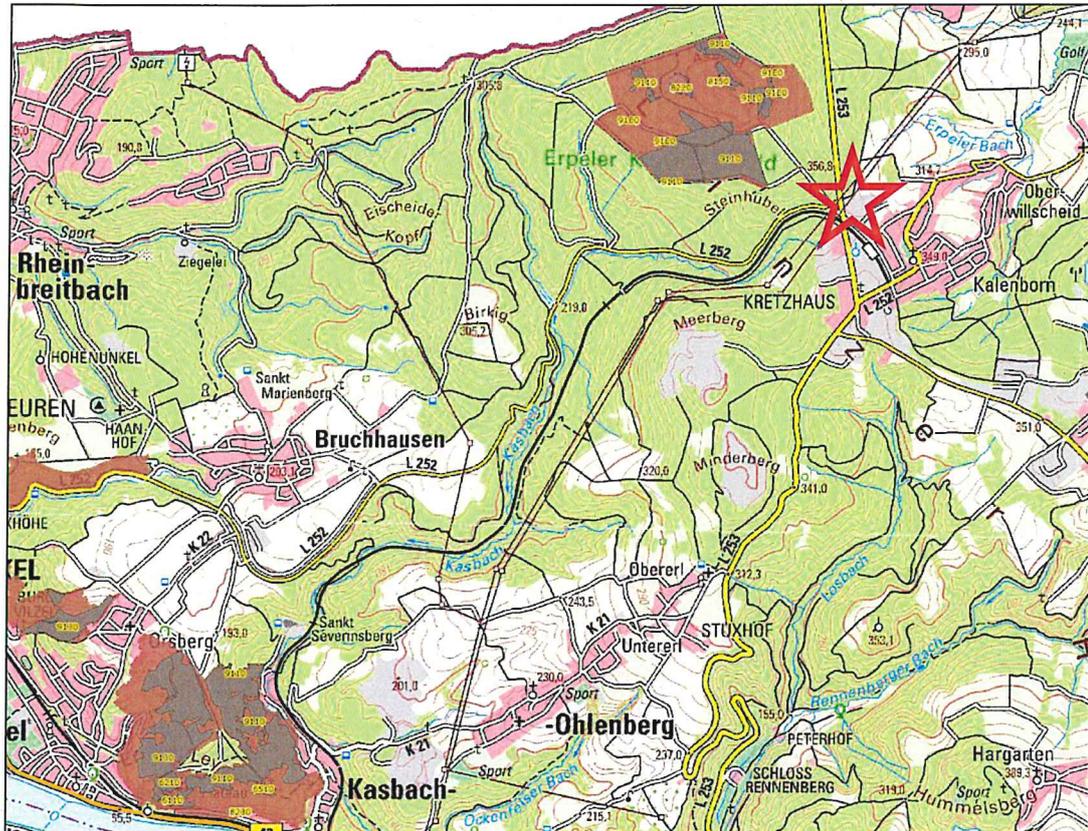
Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Belange des Artenschutzes sind von der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls nicht betroffen.

*(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Die durch den Bebauungsplan zugelassene gewerbliche Nutzung ist bereits weitgehend vorhanden. Ungeachtet dessen werden entsprechende Abstände zum Wald eingehalten. Niederschlagswasser kann und muss im Plangebiet versickern. Etwa 18 % des Plangebietes sind mit Gehölzen zu bepflanzen, sofern in den dafür festgesetzten Randbereichen nicht bereits Gehölze vorhanden sind.

b) Schutzgebiete

FFH-Gebiete

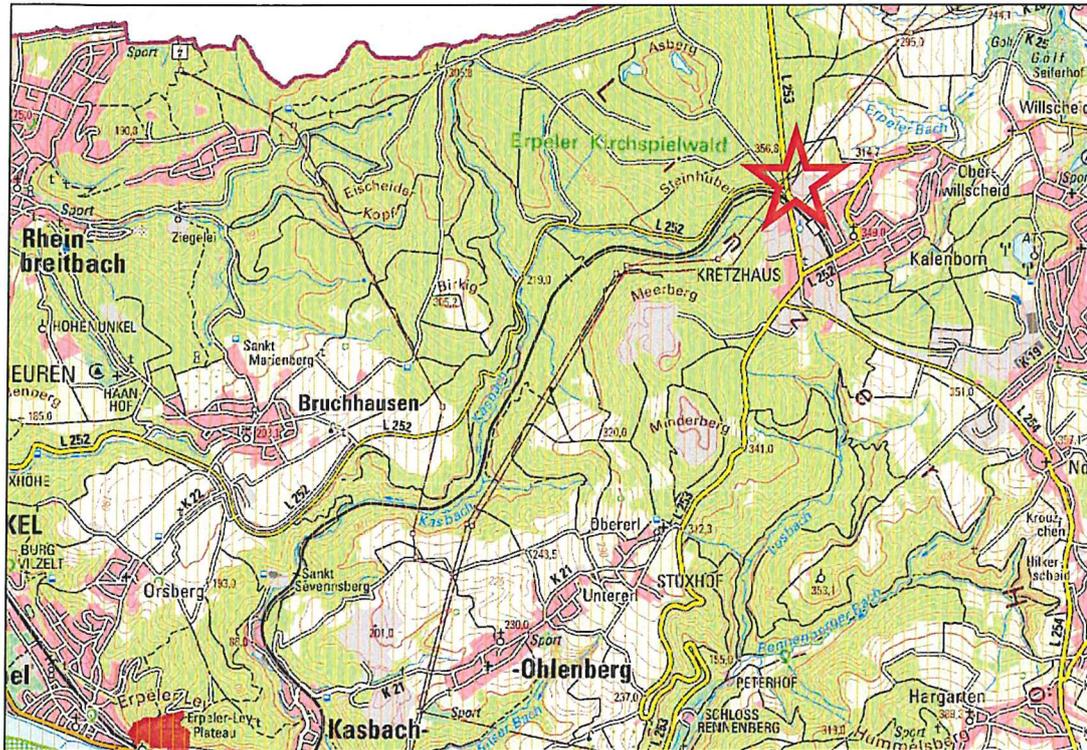


- LRT FFH-Lebensraumtypen
- FFH Flora-Fauna-Habitate (IUCN IV)
- VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)
- Landesgrenze

Abb. 14: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich nördlich des Kasbachtals. Eine funktionale Verbindung ist nicht zu erwarten, zumal das Gelände bereits weitgehend baulich genutzt wird.

**Naturschutz-Gebiete**



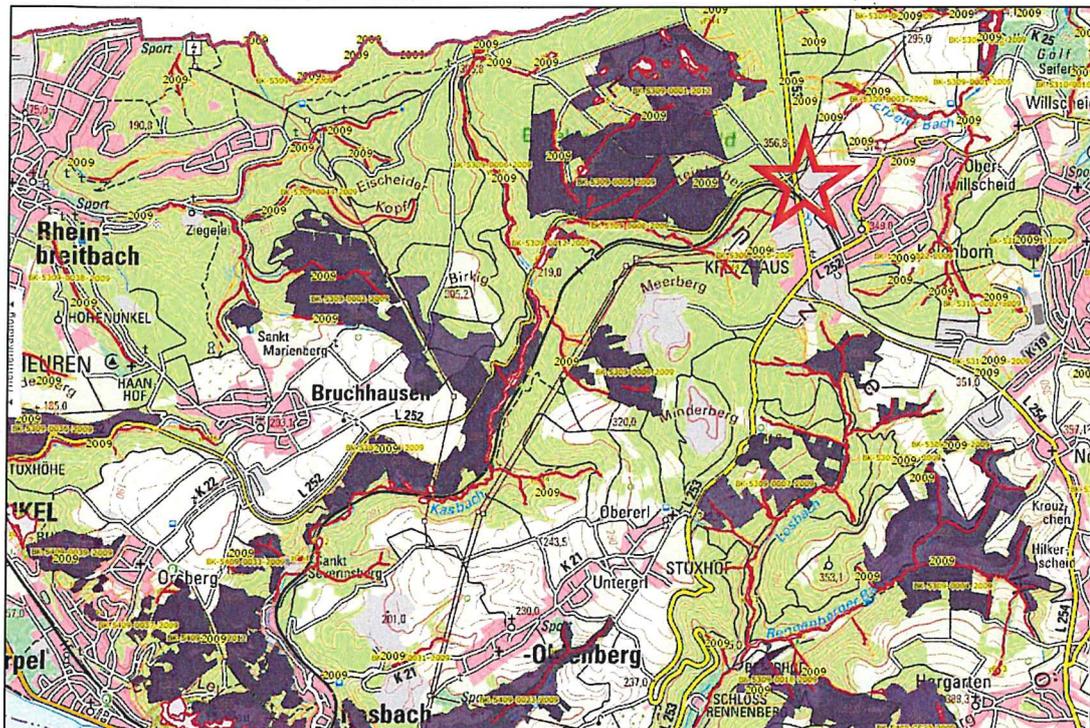
- ND (Naturdenkmale)
- LB (gesch. Landschaftsbestandteil)
- NTP (Naturpark)
- NTP (Entwicklungszone)
- NTP (Pflegezone)
- NTP (Kernzone)
- NTP (Stillezone in Entwicklungszone)
- NTP (Stillezone in Pflegezone)
- NSG (Naturschutzgebiete)
- LSG (Landschaftsschutzgebiete)
- Landesgrenze

Abb. 15: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des weitgehend von Bebauung und Eingriffen in die Landschaft unberührten Vorderen Westerwaldes sowie der rechtsseitigen Rheinhänge zwischen Neuwied und der nördlichen Landesgrenze. Zusätzlicher Schutzzweck für die fünf Kernzonen ist es, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt in keiner Kernzone, ist bereits durch die vorhandene bauliche Nutzung geprägt und besitzt zudem umgrenzt von Wald und Bebauung keinerlei landschaftliche Wirksamkeit.

**Geschützte oder kartierte Biotope**



- |   |  |
|---|--|
| BKK Suchraum 2006                       | BT A Walder  |
| BKK Suchraum 2007                       | BT B Kleingehölze                                  |
| BKK Suchraum 2008                       | BT C Moore, Sumpfe                                 |
| BKK Suchraum 2009                       | BT D Heiden, Trockenrasen                          |
| BKK Suchraum 2010                       | BT E Grünland                                      |
| BK Biotopkataster Punkte                | BT F Gewässer                                      |
| BK Biotopkataster Linien                | BT G Gesteinsbiotop                                |
| BK Biotopkataster Flächen               | BT H Weitere, anthropogen bedingte Biotope         |
| Biototypen (Punkte) gem. § 30 BNatSchG  | BT K Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur       |
| Biototypen (Linien) gem. § 30 BNatSchG  | BT L Anuellenfluren, flächenhafte Hochstaudenflure |
| Biototypen (Flächen) gem. § 30 BNatSchG | BT V Verkehrs- und Wirtschaftswege                 |
| BT Biototypen Punkte                    | BT W Kleinstrukturen der freien Landschaft         |
| BT Biototypen Linien                    | Landesgrenze                                       |

Abb. 16: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Kartierte Biotope sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

**Wasserschutzgebiet**

Wasserschutzgebiete sind von Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

##### a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

##### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Das vorliegende Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure zeigt, dass die derzeitige Nutzung mit der Gemengelage des Umfeldes verträglich ist und es zu keinen Richtwertüberschreitungen im Hinblick aus Schallimmissionen kommt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zunächst keine relevanten Veränderungen von Emissionen durch den Betrieb zu erwarten. Ungeachtet dessen setzt der Bebauungsplan Emissions- und Zusatzkontingente fest, mit denen dauerhaft die Verträglichkeit des Gewerbes an diesem Standort mit umliegenden schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen sichergestellt werden soll.

##### Schutzgut Flora und Fauna

Das Gelände ist auf Grund der bestehenden Nutzung mit Ausnahme der randlichen Eingrünung bereits weitgehend vegetationsfrei und baulich genutzt. Entsprechend gering sind die Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die gutachterliche Kurzstellungnahme vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel, vom 01.02.2021 beschreibt das Plangebiet wie folgt:

Das Plangebiet ist nutzungstechnisch gekennzeichnet durch Lagerflächen für Kaminholz und Lagerplatz bzw. Stellflächen für Mietcontainer. Beide Nutzungen gehen ineinander über bzw. wechseln miteinander ab. Der Untergrund des Plangebiets wird im Rahmen der Nutzungen regelmäßig mit schwerem Gerät (Bagger, LKW, Gabelstapler) befahren, wodurch die vorliegenden Boden-/Schotterflächen stark verdichtet sind. Das Plangebiet ist u.a. auch daher weitgehend vegetationslos. Mit Ausnahme der Randbereiche ist die Fläche weitgehend gehölzfrei. Punktuell kommen Pioniergehölze im Bereich von Containerstellflächen auf und zwar *Betula pendula* und *Salix caprea*. Vereinzelt tritt *Buddleja davidii* u.a. auf weniger intensiv genutzten Bereichen auf. In den Randbereichen in Richtung Norden finden sich jüngere bzw. mittelalte Hecken-/ Gehölzstrukturen folgender Arten: *Corylus avellana*, *Carpinus betulus*, *Betula pendula*, *Rubus sectio* *Rubus*-Teppiche sowie punktuelle Herden von *Reynoutria cf. japonica*. Bei der letzteren Art, dem Japanischen Staudenknöterich, handelt es sich um einen invasiven Neophyten, welcher in seiner Ausbreitung die einheimische Flora zunehmend verdrängt. In

Richtung Westen, zur L 253 hin, befindet sich ein schmaler Grünstreifen (ruderalisierter Grünlandbestand mit *Rubus sectio* *Rubus*-Teppichen). Das Plangebiet ist von einer Zäunung umgeben. Das Vorkommen seltener oder im Bestand gefährdeter Pflanzenarten ist aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen und Habitatstrukturen sowie deren Ausprägung im gesamten Plangebiet auszuschließen. Die im Plangebiet im nördlichen Randbereich sowie punktuell in weniger genutzten Bereichen vorhandenen bzw. aufkommenden Gehölze (überwiegend Pioniergehölze wie Weiden und Birken) weisen aufgrund ihres geringen Alters keinerlei Sonderstrukturen auf (z.B. Baumhöhlen, Astabbrüche und Totholz). Es konnten keine Hinweise (Kotspuren, Federn, Schalenreste usw.) auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel ermittelt werden. Die vorliegenden Schotterflächen/Bodenbereiche der Fahr- und Lagerflächen haben aufgrund ihrer hohen Verdichtung (nicht grabbar) und auch aufgrund der fehlenden Vegetation (Nahrungspflanzen, Deckung usw.) keine oder nur eine geringe Bedeutung für potenzielle Tierarten derartiger Lebensräume (z.B. Reptilien- oder Insektenarten). Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen (s.o.), überwiegend verdichtete Schotter-/Bodenbereiche, mit punktuell aufkommenden Pioniergehölzen ohne Sonderstrukturen, sind in der vorliegenden Ausprägung ökologisch als von geringer Wertigkeit zu klassifizieren (Einstufung: sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch). Das Plangebiet bietet keine Lebensräume oder günstigen Habitatstrukturen für artenschutzfachlich relevante Pflanzen- und/oder Tierarten. Aufgrund der umgebenen Nutzungen (Gewerbe) und der angrenzenden Verkehrswege ergeben sich starke Zerschneidungs- und Barriereeffekte nach Osten, Süden und Westen. Dadurch werden ökologische Funktionsbeziehungen grundsätzlich stark eingeschränkt. Lediglich in Richtung Norden ist, angrenzend an die als Puffer wirkenden vorliegenden Gehölzstrukturen (s.o.), eine Anbindung an Grünlandbereiche und Waldflächen gegeben.

#### **Schutzgut Boden**

Die Nutzung des Plangebietes mit umfangreichen Lagerflächen ist bereits weitgehend vollzogen. Die ursprünglichen/natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Geländeänderungen fast vollständig verändert und zerstört. Die Geländeänderungen sind im Rahmen ehemaliger Nutzungen durch die Vorbesitzer des Geländes erfolgt. Ein großer Teil des Plangebietes wurde dabei um bis zu etwa 3 m über dem natürlichen Gelände aufgeschüttet.

#### **Schutzgut Wasser**

Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schicht- oder Grundwasser wurde bei bisherigen Arbeiten nicht angetroffen, zumal das Gelände überwiegend angeschüttet wurde. Der Hauptgrundwasserleiter ist erst in den tieferen Schichten des devonischen Grundgebirges anzutreffen. Aufgrund der schluffigen und tonigen Verwitterungslehme ist zu vermuten, dass oberflächennah eine Schichtwasserführung vorhanden ist.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Auf den wasserdurchlässig befestigten Lagerflächen kann bei trockener Witterung Staub entstehen, der sich auf angrenzenden Flächen niederschlägt. Eine großräumige Auswirkung der derzeit stattfindenden Nutzungen ist nicht bekannt. Mit solchen Auswirkungen ist auch künftig nicht zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Landesstraße L 253 im Westen und der Ortslage von Kalenborn mit Wohnen und Gewerbe im Süden und Osten. Nach Norden schließen sich Gehölzbestände an. Das Plangebiet befindet sich zwar im Naturpark Rhein-Westerwald, hat jedoch für die Landschaft als Erholungsraum auf Grund der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der geringen landschaftlichen Wirksamkeit keine relevante Bedeutung.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Über Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor. Das Gelände wurde durch bauliche Anlagen und Geländeanschüttungen bereits vollständig verändert. Dabei sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter zu Tage getreten.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Das Betriebsgelände ist bis auf die randliche Eingrünung, die erhalten bleiben soll, vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Lagerfläche und erfolgte Geländeanschüttungen geprägt. Natürlichen Wechselbeziehungen sind kaum vorhanden. Die im Rahmen der Geländeanschüttungen und Herstellung von Lagerflächen entstandenen Standortbedingungen und veränderten Böden prägen die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser sowie die Lebensraumverhältnisse für Pflanzen und Tiere. Insgesamt sind keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zu verzeichnen.

### **b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung**

### **Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Das Betriebsgelände ist bis auf die randliche Eingrünung vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Lagerplatz für aufbereitetes Brennholz geprägt. Relevante Änderungen dieser Nutzung sind nicht derzeit geplant.

Die derzeitigen Nutzungsstrukturen lassen sich im nachfolgenden Luftbild erkennen.



Abb. 17: Nutzungsstrukturen (Quelle LANIS RLP)

**Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Fläche / Boden

Das Betriebsgelände ist vollständig durch erfolgte Aufschüttungen und die bereits bestehende Nutzung als Lagerplatz geprägt. In welchem Umfang der Boden bereits verändert wurde, lässt sich ebenfalls im Luftbild erkennen.

Wasser

Das auf die Lagerflächen auftreffende Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet.

Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung sind keine relevanten neuen/zusätzlichen Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf Pflanzen und Tiere zu erwarten, zumal die randliche Eingrünung erhalten bleibt.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Das Betriebsgelände ist bis auf die randliche Eingrünung vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Lagerplatz geprägt.

## **Art und Menge an Emissionen**

### Schadstoffe

Aus der bestehenden Nutzung heraus sind keine relevanten Schadstoffemissionen bekannt. Bei trockener Witterung können auf Lagerflächen bei Verladevorgängen in begrenztem Maße Staubemissionen entstehen. Diese sind jedoch räumlich und zeitlich stark eingeschränkt und lassen sich ggf. durch Befeuchten der Fahrflächen vermeiden. Ansonsten entstehen lediglich die für eine solche Nutzung üblichen Abgasemissionen durch Fahrzeuge, die das Gelände befahren. Planungsrelevante Schadstoffemissionen sind durch die Nutzung nicht zu erwarten.

### Lärm

Lärm entsteht im Wesentlichen durch Fahrzeuge und Verladevorgänge. Der entstehende Schall ist in dem als Anlage beigefügten Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure erfasst und bewertet, mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte im relevanten Tageszeitraum unter Berücksichtigung der betrieblichen Randbedingungen unterschritten und damit eingehalten werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zunächst keine relevanten Veränderungen von Emissionen durch den Betrieb zu erwarten. Ungeachtet dessen setzt der Bebauungsplan Emissions- und Zusatzkontingente fest, mit denen dauerhaft die Verträglichkeit des Gewerbes an diesem Standort mit umliegenden schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen sichergestellt werden soll.

### Erschütterungen

Relevante Erschütterungen sind nicht zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich geringe Erschütterungen beim Verladen, Abladen oder Abkippen auf das Umfeld des Plangebietes auswirken können.

### Licht

Das Betriebsgelände ist nur in dem für eine solche Nutzung notwendigen Umfang beleuchtet. Da kein Betrieb zur Nachtzeit stattfindet, ist insbesondere der Lagerplatz nicht mit Lichtenanlagen ausgestattet.

### Wärme

Wärme entsteht in dem für eine solche Nutzung üblichen Rahmen und Ausmaß durch die Abwärme von Fahrzeugen. Da die Nutzung bereits besteht, ist auch künftig mit keinen relevanten Änderungen von Wärmeabstrahlungen zu rechnen.

### Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

### Verursachung von Belästigungen

Belästigungen des Umfeldes können im Wesentlichen durch Lärm von Verkehr und Verladevorgängen auf dem Betriebsgelände entstehen. Das Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure kommt zu dem Ergebnis, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

## **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die für eine solche Nutzung üblichen Abfälle durch Verpackungsmaterialien werden seitens des Betreibers ordnungsgemäß entsorgt. Genaue Angaben zur Menge liegen nicht vor.

## **Risiken**

### für die menschliche Gesundheit

Wie die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, führt der Betrieb zu keinerlei Überschreitungen von Schall-Immissionsrichtwerten im näheren Umfeld. Es ist auf Grund der festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente auch künftig nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen.

### für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

### für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Es sind keine Vorhaben oder Planung im Umfeld bekannt, deren Auswirkungen das Plangebiet beeinflussen oder verstärken könnten. Es gibt auch keine bestehenden Nutzungen, die die Auswirkungen der Gewerbenutzung im Plangebiet relevant beeinflussen.

### **Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Relevante Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch eine potenzielle betriebliche Weiterentwicklung im Zulässigkeitsrahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

### **eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es kommen die für eine gewerbliche Nutzung üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz. Dazu gehören nutzungsspezifische Baustoffe sowie Fahrzeuge und Geräte zum Verladen und Transport.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

**Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase**

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

### **Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die bestehende Gewerbenutzung sind die vorgenannten Auswirkungen bereits weitgehend vollzogen und es sind keine planungsrelevanten weiteren Auswirkungen zu erwarten, da der bisherige Betrieb nicht wesentlich verändert, sondern im Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll. Es sind daher auch keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen in Form von

Festsetzungen vorgesehen, mit Ausnahme der Emissions- und Zusatzkontingente zum Schallschutz. Zudem sind die randlich vorhandenen Gehölze zu erhalten und teilweise durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Mit Schreiben/Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 13.01.2023 liegt mittlerweile die Genehmigung vor, Anlagen für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (drei Versicherungsmulden und ein Mulden-Rigolen-System) auf dem Grundstück errichten zu dürfen und damit eine geordnete Erschließung sicherzustellen.

#### **Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit**

Da die gewerbliche Nutzung bereits vorhanden ist und der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen im Wesentlichen nur mit dem Umfeld verträgliche Umnutzungen zulässt, sind keine relevanten Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten, die es ggf. auszugleichen gilt.

#### **Eingriffs-Ausgleichs Bilanz**

Da die bestehenden Nutzungen nicht als neuer Eingriff bewertet werden, sondern nur nachträglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen und definiert werden, erfolgt keine Eingriffs-Ausgleichs Bilanz. Vorhandene Gehölz- und Vegetationsstrukturen als randliche Eingrünung und Puffer zu angrenzenden Lebensräumen bleiben erhalten.

#### **Überwachungsmaßnahmen**

Die Überwachung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Neuwied sowie der Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord. Dazu gehört insbesondere die Einhaltung der Schallschutzanforderungen und Begrünungsmaßnahmen.

## **5. Planungsalternativen**

### **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl**

Bei der vorliegenden Bauleitplanung geht es im Wesentlichen darum, nachträglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bestehende und künftige Nutzungen zu schaffen. Die Frage nach Standortalternativen stellt sich bei der vorliegenden Planung nicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für das Plangebiet ein rechtsverbindlicher Nutzungsrahmen bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Maßnahmen zum Schall-, Natur- und Landschaftsschutz festgeschrieben werden. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung über den derzeitigen Betriebsflächen hinaus ist nicht vorgesehen.

## 6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die zulässige Gewerbenutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## **B. zusätzliche Angaben**

### **1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

**Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt auf Basis vorliegender gutachterlicher Untersuchungen (Schallschutz, Artenschutz), der Ergebnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie allgemein verfügbaren Datengrundlagen (u.a. LANIS RLP).

### **2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

**Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Die Überwachung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Neuwied sowie der Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

### **3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen seitens der Ortsgemeinde Vettelschoß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Nutzung sowie künftige Genehmigungen von baulichen Anlagen und Nutzungen auf dem derzeit als Außenbereich bewerteten Gelände geschaffen werden.

Die neuen Bauflächen haben eine Größe von ca. 13.368 qm. Davon sind ca. 2.440 qm (ca. 18 %) für Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei wird die zulässige Nutzung auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können nur als Ausnahme zugelassen werden. Die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 (Januar 2018), insbesondere für Betriebswohnungen in Bezug auf Verkehrslärm der Landesstraße, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. sind entsprechende Maßnahmen nachzuweisen. Alle weiteren in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind an diesem Standort weder zweckmäßig noch erforderlich und werden daher gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Um die Verträglichkeit der künftigen Nutzung mit schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen im Umfeld zu gewährleisten, werden für die zulässige Nutzung die von Graner + Partner Ingenieure ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 362 m über NHN festgesetzt. Die Ge-

bäudehöhe (First oder Attika) darf dabei zudem maximal 12 m über der Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses betragen. Überschreitungen der zulässigen Höhe durch technische Anlagen auf maximal 5 % der zulässigen Grundfläche um bis zu 3 m können als Ausnahme zugelassen werden. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind alle bauliche Anlagen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 363,05 m über NHN zulässig.

Die Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit bis zu 100 m Länge zulässig sind.

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO, Lagerflächen sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, wobei das letztlich nur die 20 m Bauverbotszone an der Landesstraße betrifft und dabei die Vorgaben des § 22 Landesstraßengesetz zu beachten sind.

Im Schutzstreifen der Freileitung der Westnetz GmbH bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Laubgehölze zu erhalten. Teilflächen, die nicht mit Laubgehölzen bestanden sind, sind flächendeckend mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind im Schutzstreifen der Freileitung der Westnetz GmbH entsprechende Aufwuchsbeschränkungen zu beachten. Die Anpflanzungen sind zudem einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich nördlich des Kasbachtals. Eine funktionale Verbindung ist nicht zu erwarten, zumal das Gelände bereits weitgehend baulich genutzt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des weitgehend von Bebauung und Eingriffen in die Landschaft unberührten Vorderen Westerwaldes sowie der rechtsseitigen Rheinhänge zwischen Neuwied und der nördlichen Landesgrenze. Zusätzlicher Schutzzweck für die fünf Kernzonen ist es, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt in keiner Kernzone, ist bereits durch die vorhandene bauliche Nutzung geprägt und besitzt zudem umgrenzt von Wald und Bebauung keinerlei landschaftliche Wirksamkeit.

Kartierte Biotope sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind von Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet wird bereits als Gewerbefläche genutzt. Das vorliegende Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure zeigt, dass die derzeiti-

ge Nutzung mit der Gemengelage des Umfeldes verträglich ist und es zu keinen Richtwertüberschreitungen im Hinblick aus Schallimmissionen kommt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zunächst keine relevanten Veränderungen von Emissionen durch den Betrieb zu erwarten. Ungeachtet dessen setzt der Bebauungsplan Emissions- und Zusatzkontingente fest, mit denen dauerhaft die Verträglichkeit des Gewerbes an diesem Standort mit umliegenden schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen sichergestellt werden soll.

Das Gelände ist auf Grund der bestehenden Nutzung mit Ausnahme der randlichen Eingrünung bereits weitgehend vegetationsfrei und baulich genutzt. Entsprechend gering sind die Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Lebensraufunktionen für Pflanzen und Tiere werden in der gutachterlichen Kurzstellungnahme vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel, vom 01.02.2021 beschrieben.

Die Nutzung des Plangebietes mit umfangreichen Lagerflächen ist bereits weitgehend vollzogen. Die ursprünglichen/natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Geländeänderungen fast vollständig verändert und zerstört. Die Geländeänderungen sind im Rahmen ehemaliger Nutzungen durch die Vorbesitzer des Geländes erfolgt. Ein großer Teil des Plangebietes wurde dabei um bis zu etwa 3 m über dem natürlichen Gelände aufgeschüttet.

Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schicht- oder Grundwasser wurde bei bisherigen Arbeiten nicht angetroffen, zumal das Gelände überwiegend angeschüttet wurde. Der Hauptgrundwasserleiter ist erst in den tieferen Schichten des devonischen Grundgebirges anzutreffen. Aufgrund der schluffigen und tonigen Verwitterungslehme ist zu vermuten, dass oberflächennah eine Schichtwasserführung vorhanden ist.

Auf den wasserdurchlässig befestigten Lagerflächen kann bei trockener Witterung Staub entstehen, der sich auf angrenzenden Flächen niederschlägt. Eine großräumige Auswirkung der derzeit stattfindenden Nutzungen ist nicht bekannt. Mit solchen Auswirkungen ist auch

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Landesstraße L 253 im Westen und der Ortslage von Kalenborn mit Wohnen und Gewerbe im Süden und Osten. Nach Norden schließen sich Gehölzbestände an. Das Plangebiet befindet sich zwar im Naturpark Rhein-Westerwald, hat jedoch für die Landschaft als Erholungsraum auf Grund der vorhandenen gewerblichen Nutzung und der geringen landschaftlichen Wirksamkeit keine relevante Bedeutung.

Über Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor. Das Gelände wurde durch bauliche Anlagen und Geländeanschüttungen bereits vollständig verändert. Dabei sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter zu Tage getreten.

Das Betriebsgelände ist bis auf die randliche Eingrünung, die erhalten bleiben soll, vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Lagerfläche und erfolgte Geländeanschüttungen geprägt. Natürlichen Wechselbeziehungen sind kaum vorhanden. Die im Rahmen der Geländeanschüttungen und Herstellung von Lagerflächen entstandenen Standortbedingungen und veränderten Böden prägen die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser sowie die Lebensraumverhältnisse für Pflan-

zen und Tiere. Insgesamt sind keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zu verzeichnen.

Das Betriebsgelände ist bis auf die randliche Eingrünung vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Lagerplatz für aufbereitetes Brennholz geprägt. Relevante Änderungen dieser Nutzung sind nicht derzeit geplant.

Das auf die Lagerflächen auftreffende Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet.

Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung sind keine relevanten neuen/zusätzlichen Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf Pflanzen und Tiere zu erwarten, zumal die randliche Eingrünung erhalten bleibt.

Das Betriebsgelände ist bis auf die randliche Eingrünung vollständig durch die bereits Aus der bestehenden Nutzung heraus sind keine relevanten Schadstoffemissionen bekannt. Bei trockener Witterung können auf Lagerflächen bei Verladevorgängen in begrenztem Maße Staubemissionen entstehen. Diese sind jedoch räumlich und zeitlich stark eingeschränkt und lassen sich ggf. durch Befeuchten der Fahrflächen vermeiden. Ansonsten entstehen lediglich die für eine solche Nutzung üblichen Abgasemissionen durch Fahrzeuge, die das Gelände befahren. Planungsrelevante Schadstoffemissionen sind durch die Nutzung nicht zu erwarten.

Lärm entsteht im Wesentlichen durch Fahrzeuge und Verladevorgänge. Der entstehende Schall ist in dem als Anlage beigefügten Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure erfasst und bewertet, mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte im relevanten Tageszeitraum unter Berücksichtigung der betrieblichen Randbedingungen unterschritten und damit eingehalten werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zunächst keine relevanten Veränderungen von Emissionen durch den Betrieb zu erwarten. Ungeachtet dessen setzt der Bebauungsplan Emissions- und Zusatzkontingente fest, mit denen dauerhaft die Verträglichkeit des Gewerbes an diesem Standort mit umliegenden schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen sichergestellt werden soll.

Relevante Erschütterungen sind nicht zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich geringe Erschütterungen beim Verladen, Abladen oder Abkippen auf das Umfeld des Plangebietes auswirken können.

Das Betriebsgelände ist nur in dem für eine solche Nutzung notwendigen Umfang beleuchtet. Da kein Betrieb zur Nachtzeit stattfindet, ist insbesondere der Lagerplatz nicht mit Lichtenanlagen ausgestattet.

Wärme entsteht in dem für eine solche Nutzung üblichen Rahmen und Ausmaß durch die Abwärme von Fahrzeugen. Da die Nutzung bereits besteht, ist auch künftig mit keinen relevanten Änderungen von Wärmeabstrahlungen zu rechnen.

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Belästigungen des Umfeldes können im Wesentlichen durch Lärm von Verkehr und Verladevorgängen auf dem Betriebsgelände entstehen. Das Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure kommt zu dem Ergebnis, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Die für eine solche Nutzung üblichen Abfälle durch Verpackungsmaterialien werden seitens des Betreibers ordnungsgemäß entsorgt. Genaue Angaben zur Menge liegen nicht vor.

Wie die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, führt der Betrieb zu keinerlei Überschreitungen von Schall-Immissionsrichtwerten im näheren Umfeld. Es ist auf Grund der festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente auch künftig nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen.

Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Es sind keine Vorhaben oder Planung im Umfeld bekannt, deren Auswirkungen das Plangebiet beeinflussen oder verstärken könnten. Es gibt auch keine bestehenden Nutzungen, die die Auswirkungen der Gewerbenutzung im Plangebiet relevant beeinflussen.

Relevante Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch eine potenzielle betriebliche Weiterentwicklung im Zulässigkeitsrahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Es kommen die für eine gewerbliche Nutzung üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz. Dazu gehören nutzungsspezifische Baustoffe sowie Fahrzeuge und Geräte zum Verladen und Transport.

Durch die bestehende Gewerbenutzung sind die vorgenannten Auswirkungen bereits weitgehend vollzogen und es sind keine planungsrelevanten weiteren Auswirkungen zu erwarten, da der bisherige Betrieb nicht wesentlich verändert, sondern im Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll. Es sind daher auch keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen in Form von Festsetzungen vorgesehen, mit Ausnahme der Emissions- und Zusatzkontingente zum Schallschutz. Zudem sind die randlich vorhandenen Gehölze zu erhalten und teilweise durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Da die gewerbliche Nutzung bereits vorhanden ist und der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen im Wesentlichen nur mit dem Umfeld verträgliche Umnutzungen zulässt, sind keine relevanten Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten, die es ggf. auszugleichen gilt.

Da die bestehenden Nutzungen nicht als neuer Eingriff bewertet werden, sondern nur nachträglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen und definiert werden, erfolgt keine Eingriffs-Ausgleichs Bilanz. Vorhandene Gehölz- und Vegetationsstrukturen als randliche Eingrünung und Puffer zu angrenzenden Lebensräumen bleiben erhalten.

Die Überwachung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Neuwied sowie der Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord. Dazu gehört insbesondere die Einhaltung der Schallschutzanforderungen und Begrünungsmaßnahmen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung geht es im Wesentlichen darum, nachträglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bestehende und künftige Nutzungen zu schaffen. Die Frage nach Standortalternativen stellt sich bei der vorliegenden Planung nicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für das Plangebiet ein rechtsverbindlicher Nutzungsrahmen bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Maßnahmen zum Schall-, Natur- und Landschaftsschutz festgeschrieben werden. Eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung über den derzeitigen Betriebsflächen hinaus ist nicht vorgesehen.

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die zulässige Gewerbe-  
nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

Mit Schreiben/Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 13.01.2023 liegt mittlerweile die Genehmigung vor, Anlagen für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (drei Versicherungsmulden und ein Mulden-Rigolen-System) auf dem Grundstück errichten zu dürfen und damit eine geordnete Erschließung sicherzustellen.

#### 4. Quellen

**Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.**

- LANIS RLP
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 25.03.2021
- Gutachterliche Kurzstellungnahme zu arten- und naturschutzfachlichen Belangen vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel vom 01.02.2021
- Stellungnahmen der Fachbehörden aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Bestandsvermessung vom 13.12.2019
- Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Oberflächenwasser zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kalenborn Nord“ vom Planungsbüro Dittrich vom 08.04.2022
- Schreiben/Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 13.01.2023

## C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

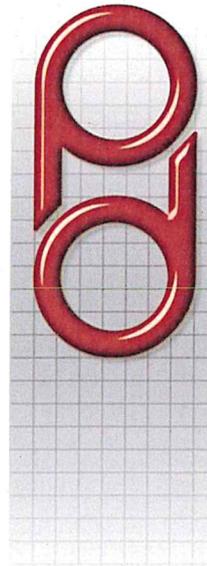
Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



Anerkannt:

Ortsgemeinde Vettelschoß  
Heinrich Freidel  
Ortsbürgermeister

i.V.   
1. Beigeordnete  
Vettelschoß,  19.10.23