

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## "Nahversorgungsmarkt am Mittelweg"



der Ortsgemeinde Kettig

### **Begründung**

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

Ortsgemeinde: Kettig  
Gemarkung: Kettig  
Flur: 20

### **Satzungsausfertigung**

Stand: Februar 2018

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Kettig</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Kettig</b>	<b>Flur:</b>	<b>20</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Überörtliche und gemeindliche Planungen.....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	5
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	6
1.4.4 Angrenzendes Planrecht.....	7
1.5 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel.....	7
1.5.1 LEP IV.....	7
1.5.2 RROP G 42.....	8
1.5.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	8
1.5.4 Fazit.....	9
1.6 Fachplanungen und Schutzgebiete.....	10
1.6.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz.....	10
1.6.2 Straßenplanungen.....	10
1.6.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	10
1.6.4 Geologie und geologische Vorbelastungen.....	10
1.6.5 Denkmalschutz.....	10
1.6.6 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	10
1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse.....	11
1.7.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis.....	11
1.7.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	11
1.8 Alternativstandorte und alternative Nutzungen.....	12
1.8.1 Alternativen für das geplante Vorhaben.....	12
1.8.2 Alternativen für die Fläche.....	12
1.9 Darlegung der Planinhalte.....	13
1.9.1 Geplante Art der Nutzung.....	13
1.9.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	13
1.9.3 Geplantes Maß der Nutzung und Gebäudehöhe.....	14
1.9.4 Bauweise.....	15
1.9.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
1.9.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	15
1.9.7 Gestaltung.....	16
1.9.8 Geplante verkehrlich Erschließung.....	16
1.9.9 Geplante Ver- und Entsorgung.....	16
1.9.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	17
1.9.11 Hinweise.....	17
1.10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	17
1.10.1 Flächenbilanz.....	17
1.10.2 Kostenschätzung.....	17

<b>2 Umweltbericht</b> .....	<b>18</b>
2.1 Einleitung .....	18
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan .....	19
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden .....	21
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung .....	21
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	23
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	23
2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen.....	25
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	25
2.2.2 Schutzgut Boden.....	31
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	32
2.2.4 Schutzgut Klima/Luft .....	33
2.2.5 Schutzgut Landschaft .....	34
2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	37
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	38
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	39
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen .....	39
2.4.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG .....	44
2.4.3 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	45
2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	47
2.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	47
2.5.2 Schutzgut Boden.....	47
2.5.3 Schutzgut Wasser.....	48
2.5.4 Schutzgut Klima/ Luft.....	48
2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	48
2.5.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	49
2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung .....	49
2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes .....	52
2.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	56
2.9 Zusätzliche Angaben .....	59
2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden .....	59
2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	59
2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	60
<b>3 Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>63</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes .....	1
Abbildung 2:	Luftbild.....	2
Abbildung 3:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhabengebietes	3
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 5:	großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	5
Abbildung 6:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	6
Abbildung 7:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm.....	6
Abbildung 8:	Abbildung 12 aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe ..... in Kettig .....	9
Abbildung 9:	Plangebiet vom Mittelweg in Richtung Weißenthurmer Straße .....	11
Abbildung 10:	Blick auf das Vorhabengebiet (Blickrichtung Nordosten → Südwesten) .....	26
Abbildung 11:	Wiesenflächen im Vorhabengebiet.....	26
Abbildung 12:	Ackerfläche am nördlichen Rand des Vorhabengebietes .....	27
Abbildung 13:	lückenhafter Gebüschstreifen auf der Böschung westlich der Kreisstraße .....	27
Abbildung 14:	Bereich zwischen Vorhabengebiet und Kreisstraße mit Feldweg, Rainen, lückenhaften Gebüschstreifen und Holunderfeld.....	28
Abbildung 15:	Rain östlich der Kreisstraße.....	28
Abbildung 16:	Blick auf das Vorhabengebiet von der Kreisstraße in Höhe der Sportstätten (Blickrichtung: Nordosten → Südwesten) .....	35
Abbildung 17:	Blick auf das Planungsgebiet von der Kreisstraße in Höhe der geplanten Zufahrt (Blickrichtung: Osten → Westen).....	35

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	17
Tabelle 3:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	22
Tabelle 4:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	23
Tabelle 5:	Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz .....	30
Tabelle 6:	Schutzgut Bodens.....	32
Tabelle 7:	Schutzgut Wassers.....	33
Tabelle 8:	Schutzgut Klima / Luft.....	33
Tabelle 9:	Schutzgut Landschaft .....	36
Tabelle 10:	Schutzgut Mensch .....	38
Tabelle 11:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	46
Tabelle 12:	Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	51
Tabelle 13:	Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen.....	52
Tabelle 14:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	56
Tabelle 15:	Ermittlung der fiktiven Kosten einer Ausgleichsmaßnahme.....	58

**Anlagen:**

- Amprion GmbH, Liste der Gehölze mit Endhöhe
- Landespflegerischer Bestandsplan, Maßstab 1:1.000, Stand Mai 2017
- Formblatt Ökokonto, Stand 25.09.2017
- Plan zum Abbuchungsstand Ökokonto Thürer Wiesen, Maßstab 1:1.500, Stand 25.09.2017
- Plan zum Abbuchungsstand Ökokonto Thürer Wiesen, Ausschnitt, Maßstab 1:500, Stand 25.09.2017
- Plan zur Abbuchung Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt am Mittelweg“ der Ortsgemeinde Kettig, Maßstab 1:500, Stand 25.09.2017
- Betriebsbeschreibung, Stand 03.01.2018
- Vorhabenplan – Grundriss, Maßstab 1:200, Stand 03.01.2018

## 1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

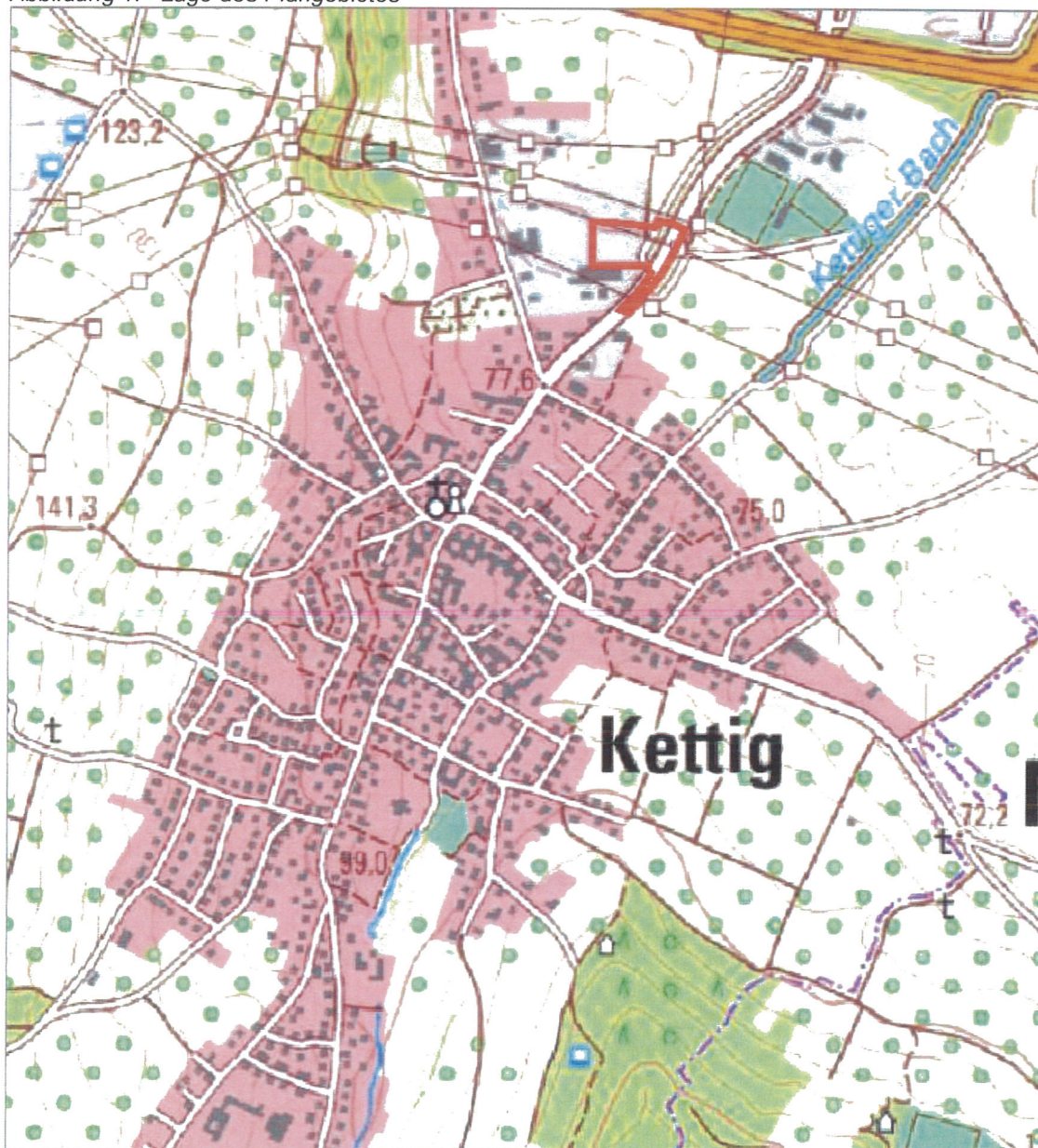
### 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch den Mittelweg (K 87) und landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch gewerbliche Nutzung und im Westen durch einen Gärtnereibetrieb.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 0,89 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS Maßstab ca. 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der VG, Befliegung 2015, Maßstab ca. 1:5.000)

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	08.02.2017
modifiziert durch Beschluss vom	17.05.2017
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	19.07.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	18.07.2017
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	24.07.2017 - 28.07.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	26.10.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	08.11.2017
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	07.11.2017
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	15.11.2017 - 14.12.2017
Erneute beschränkte und verkürzte Beteiligung der maßgeblichen Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	03.01.2018
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans, Tag des Erscheinens	02.01.2018
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	11.01.2018 - 24.01.2018
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	22.02.2018
Satzungsbeschluss	22.02.2018

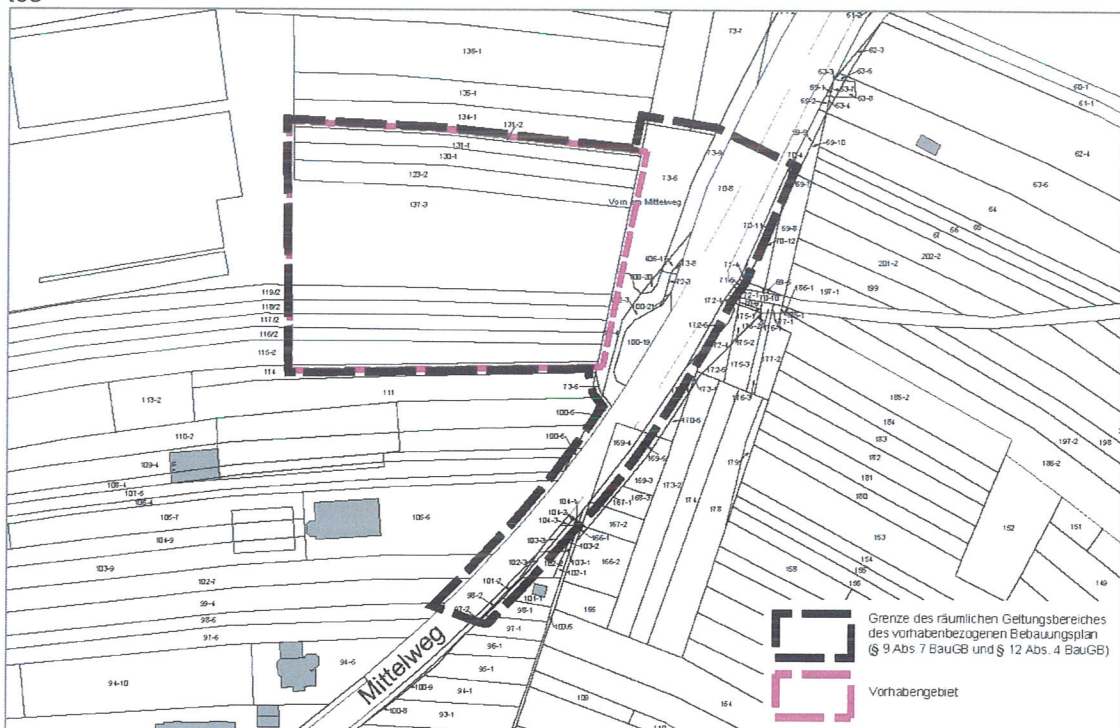
### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Kettig hat in seiner Sitzung am 08.02.2017 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Nahversorgungsmarkt am Mittelweg“ aufzustellen. Aufgrund der erforderlichen Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße 87 und somit Einbeziehung weiterer Flächen wurde der Aufstellungsbeschluss zur Anpassung der Abgrenzung am 17.05.2017 modifiziert.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Absichten eines Projektentwicklers, die Fläche für die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel und Gastronomie zu nutzen. Die Planungsabsichten des Projektentwicklers decken sich mit dem Interesse der Ortsgemeinde, die Lücke in der Nahversorgung der Ortsgemeinde Kettig zu schließen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Abbildung 3: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhabengebietes



(Eigene Darstellung, Maßstab ca. 1:2.000)

Die Grundstücke im Vorhabengebiet wurden von dem Projektentwickler erworben. Die im östlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücke werden in den Bebauungsplan mit einbezogen, um die Verkehrsanbindung zu sichern. Sie sind im Eigentum der Ortsgemeinde oder des Landes Rheinland-Pfalz.



## 1.4 Überörtliche und gemeindliche Planungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

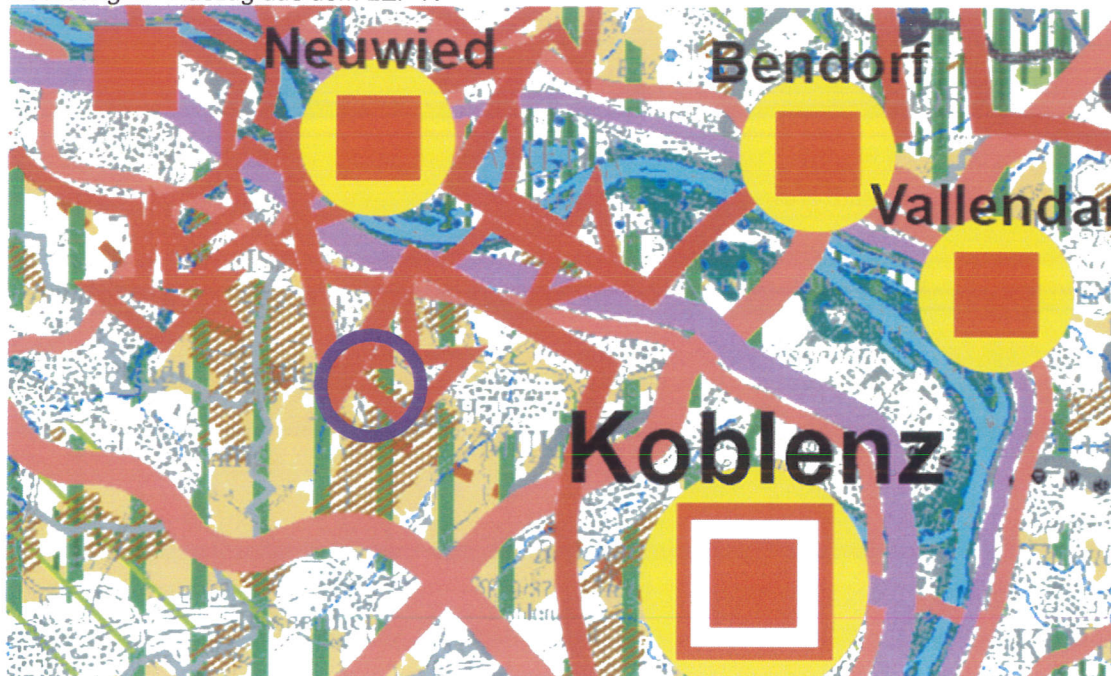
Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

Die Ortsgemeinde Kettig liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches des Mittelzentrums Andernach und im Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in 30 PKW-Minuten). Die Ortsgemeinde ist umgeben von dem freiwillig kooperierenden Oberzentrum Koblenz und dem Mittelzentrum Andernach. Die Städte Andernach und Neuwied sind als landesweit bedeutsame Arbeitsmarktschwerpunkte / sonstige projektbezogene Entwicklungsschwerpunkte und die Stadt Koblenz als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt im LEP IV dargestellt.

Kettig befindet sich im landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug). Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des Landschaftstyps einer Agrarlandschaft sowie einer vulkanisch geprägten Landschaft. Ebenso befindet sich die Ortsgemeinde in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft und einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Die Bundesstraße B 9 und die Autobahn A 48 sind als überregionale bzw. großräumige Straßenverbindungen dargestellt.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



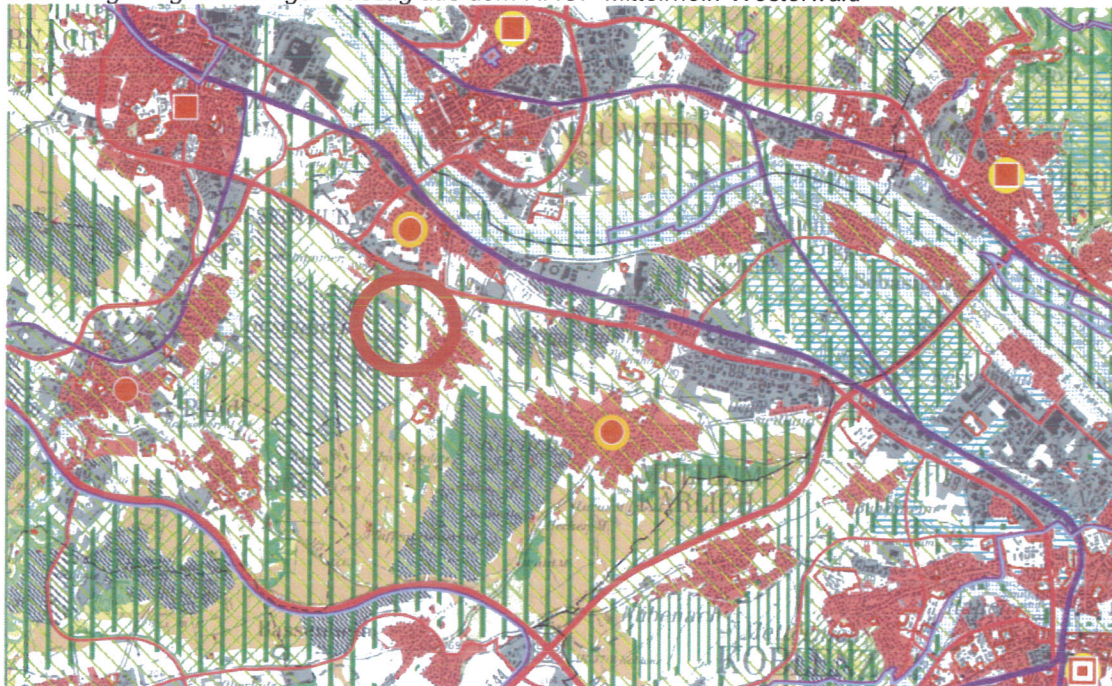
(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

#### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Kettig folgende Darstellung:

Abbildung 5: großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage im hoch verdichteten Raum (Schwerpunktraum der Raumentwicklung)
- Kettig liegt zwischen den verpflichtend kooperierenden Grundzentren Weißenthurm und Mülheim-Kärlich und in deren Nahbereich
- Der Nahbereich besteht aus den Gemeinden der Verbandsgemeinde Weißenthurm
- Der Nahbereich ist dem Mittelbereich Koblenz zugeordnet.
  
- Die Ortsgemeinde ist umgeben von einem Regionalen Grünzug
- Lage der Gemeinde im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Lage der Gemeinde im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und großem Flusstal
- Lage der Gemeinde im besonders planungsbedürftigen Raum „Koblenz/Neuwied“

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in der Nähe.

Abbildung 6: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.



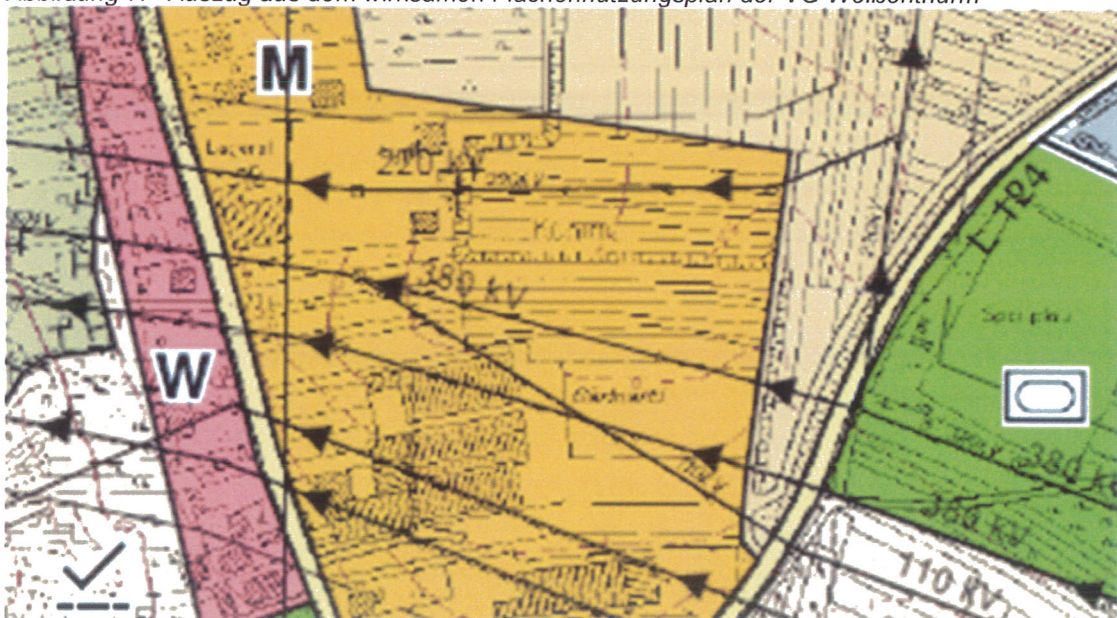
Das Plangebiet an sich ist als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt und von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt den in Rede stehenden Bereich als gemischte Baufläche dar.

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm



(ohne Maßstab)

Deutlich erkennbar ist im Flächennutzungsplan auch die Vielzahl an Hochspannungsleitungen.

Innerhalb von gemischten Bauflächen sind kleinflächiger Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften zulässig, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

#### 1.4.4 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzen unmittelbar keine Bebauungspläne an. Östlich des Mittelwegs soll ein Bebauungsplan für Wohnbebauung aufgestellt werden. Die Planung befindet sich in der Vorbereitung.

### 1.5 Einzelhandelssituation und Aussagen überörtlicher Planungen zum Einzelhandel

Sowohl die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm als auch die im LEP IV und im regionalen Raumordnungsplan enthaltenen Empfehlungen bzw. Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung beziehen sich vorrangig auf Vorhaben des großflächigen Einzelhandels.

Das Planvorhaben bleibt mit seiner knapp unter 800 m<sup>2</sup> liegenden Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes der Großflächigkeit, daher kann vorliegend die Regelvermutung, dass Einzelhandel erst mit einer Größe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen zentraler Versorgungsbereich haben kann, angewandt werden.

#### 1.5.1 LEP IV

Hinsichtlich der Ziele des LEP IV ist nur Z 61 zu prüfen, alle übrigen Ziele betreffen großflächigen Einzelhandel.

##### Z 61 (Agglomerationsverbot)

*Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

Hinsichtlich Z 61 wurde das LEP IV teilfortgeschrieben. Die neue Fassung, die am 22. August 2015 in Kraft trat, fügt vor Satz 1 folgende Formulierung ein:

*Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln.*

Das geplante Vorhaben dient der Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (< 800 qm Verkaufsfläche) **mit Gastronomie**. Die Schwelle der Großflächigkeit wird folglich nicht überschritten. In der Nähe liegt lediglich ein Gärtnereibetrieb mit Verkauf. Ein Zusammenhang zwischen den Betrieben kann aufgrund der dazwischen liegenden Kreisstraße und der Entfernung der Eingänge zueinander von mehr als 180 m Luftlinie nicht hergestellt werden. Eine weitere Ansiedlung zusätzlicher kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ist weder geplant noch flächenmäßig möglich. Zudem wird durch die Bauleitplanung eine weitere Ansiedlung

kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Z 61 findet daher keine Anwendung bzw. ist erfüllt.

### **1.5.2 RROP G 42**

Die Ziele und Grundsätze des RROP befassen sich meist mit großflächigem Einzelhandel.

Als Aussagen zum Einzelhandel allgemein können der Grundsatz G 37 des RROP betrachtet werden: *„Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.“*

Der für die Ansiedlung vorgesehene Standort ist baulich unmittelbar an die Ortslage angebunden. Zudem wird in naher Zukunft in fußläufiger Entfernung ein Neubaugebiet entwickelt. Bis auf eine Metzgerei und eine Bäckerei hat die Bevölkerung von Kettig sonst keine Möglichkeit sich mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Daher entspricht die vorliegende Planung diesem Grundsatz der Regionalplanung.

G 38 des RROP besagt: *„In den zentralen Bereichen von Städten, Stadtteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.“*

Die Ortsgemeinde Kettig verfügt laut Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht über einen zentralen Versorgungsbereich. Daher finden diese Grundsätze für Kettig keine Anwendung. Allerdings wurde in dem Konzept der Einzelhandelsbesatz in Kettig erfasst; folgendes Kapitel 1.5.3 befasst sich daher im Kontext mit dem Konzept mit dem Grundsatz G 38.

### **1.5.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm**

Das Konzept aus Februar 2011 enthält zu der Ortsgemeinde Kettig folgende Aussagen:

*„In der Ortsgemeinde Kettig gab es zum Erhebungszeitpunkt 11 Einzelhandelsbetriebe die zusammen über eine Verkaufsfläche von rd. 1.255 m<sup>2</sup> verfügen und einen Gesamtumsatz von rd. 2,6 Mio. EUR erwirtschaften.*

*Der Jahresumsatz liegt deutlich unter dem in der Ortsgemeinde verfügbaren Kaufkraftpotenzial. Per Saldo ergibt sich ein Kaufkraftabfluss von ca. 18 Mio. EUR und eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 14 %.*

*Der Großteil der rd. 1.255 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt auf die Gärtnerei Fink, die am Mittelweg (Kreisstraße 87) lokalisiert ist. Darüber hinaus befinden sich in der Ortsgemeinde Kettig überwiegend kleinere Einzelhandelsbetriebe, die über eine Verkaufsfläche von weniger als 150 m<sup>2</sup> verfügen. Diese Einzelhandelsbetriebe befinden sich bis auf Getränke Praeder alle an der Hauptstraße. Zu nennen sind Schulbedarf Heike vom Stein, Tabakwaren/ Zeitschriften Lepp, Metzgerei Wilkus, Bäcker Karl`s Backhaus, Elektro Hillesheim und Elektro Moskopp.“*

Abbildung 8: Abbildung 12 aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Kettig



Die Lage der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ist meist in der Hauptstraße, d.h. mitten im Ortskern von Kettig. Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur mit der kleinteiligen und teilweise beengten Lage besteht hier kein Potential einen Nahversorgungsmarkt anzusiedeln. Die Erreichbarkeit mit Pkw wäre aufgrund der spärlichen Parkraumsituation schwierig und als Standortfaktor für einen modernen Nahversorgungsmarkt nicht gegeben. Daher scheidet der Ortskern als Alternativstandort aus. Hinsichtlich G 38 des RROP/E-2016 sollte allerdings die Standortsicherung der vorhandenen Betriebe nicht vernachlässigt werden. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept mit Stand 2011 gibt für die Ortsgemeinde Kettig ein Kaufkraftpotential von 6,8 Mio. Euro in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an, dem ein Umsatz in dieser Warengruppe von nur 1,0 Mio. Euro gegenüber.<sup>1</sup> Laut HAHN liegt für die Lebensmitteldiscounter Netto die Flächenproduktivität 2016 bei 4.250 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>2</sup> Bei einer Verkaufsfläche bis unter 800 m<sup>2</sup> läge der Umsatz des Netto-Marktes daher bei 3,4 Mio. Euro. Aus Kettig fließt ca. 5,8 Mio. Euro Kaufkraft ab (Stand 2011, aktuell wird die Zahl wegen Steigerung der Kaufkraft höher sein); es ist daher auch ohne detaillierten Nachweis nicht davon auszugehen, dass der bestehende Einzelhandel geschwächt wird.

#### 1.5.4 Fazit

Die vorliegende Planung ist sowohl mit den überörtlichen Zielen und Grundsätzen des LEP IV und des regionalen Raumordnungsplans als auch den Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm vereinbar.

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Verbandsgemeinde Weißenthurm  
Abbildung 15 auf Seite 29

<sup>2</sup> Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany, 12. Ausgabe 2017/2018

## **1.6 Fachplanungen und Schutzgebiete**

### **1.6.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Im Plangebiet sind keine Mineralwassereinzugsgebiete, Heilquellen oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

In östlicher Richtung zum Plangebiet verläuft in einer Entfernung von ca. 250 m der Kettigerbach (Gewässer 3. Ordnung).

(Quelle: [www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de), letzter Aufruf 14.04.2017)

### **1.6.2 Straßenplanungen**

Für das Umfeld sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Mittelweg (K 87), der die Ortslagen von Kettig mit der Stadt Weißenthurm und der B 9 verbindet.

### **1.6.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Das Gebiet an sich verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht vollständig sichergestellt werden. Durch den Mittelweg verläuft eine Wasserleitung, allerdings kein Kanal, weder für Niederschlags- noch für Schmutzwasser.

### **1.6.4 Geologie und geologische Vorbelastungen**

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich keine Gewinnungsstellen mineralischer Rohstoffe oder Rohstoffsicherungsflächen bzw. Vorschlagsflächen dazu. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau <http://mapclient.lgb-rlp.de/>, letzter Aufruf: 14.04.2017).

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor.

### **1.6.5 Denkmalschutz**

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

### **1.6.6 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Internationale und nationale Schutzgebiete nach BNatSchG sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der Nähe. Pauschal geschützte Biotop- oder kartierte Biotopflächen befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch unmittelbar angrenzend.

## 1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.7.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist umgeben von Emissionsquellen. Hierzu zählen die überörtlichen Verkehrswege der K 87 und insbesondere nördlich im Abstand von ca. 250 m die B 9. An gewerblichen Emittenten grenzen der Betriebshof der Ortsgemeinde Kettig und ein metallverarbeitender Betrieb an. Emissionen aus dem westlich liegenden Gärtnereibetrieb sind ebenfalls nicht auszuschließen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Mittelweges befinden sich die Sportstätten der Ortsgemeinde Kettig.

Die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes ist als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Gastronomie hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit einer gewerblichen Nutzung gleichzusetzen, d.h. schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Wohnen sind nicht zulässig. Daher sind keine potentiellen Nutzungskonflikte aus Richtung der vorhandenen Nutzungen mit Wirkung auf die geplante Nutzung zu erwarten. Gleiches gilt hinsichtlich der Emissionen, die von der geplanten Nutzung auf die vorhandenen umliegenden Nutzungen einwirken werden, da die Umgebungsnutzung gleichfalls nur dem Schutzstatus von gewerblichen Nutzungen zuzuordnen ist

### 1.7.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich westlich und leicht tiefergelegen der Kreisstraße 87. Das Gelände ist weitgehend eben mit leichtem Gefälle von 1,5 m von Süden nach Norden.

Prägend für das Plangebiet ist die Vielzahl an Hochspannungsleitungen die angrenzend und teilweise sogar unmittelbar über das Plangebiet verlaufen.

Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit oder Belastungen liegen keine Informationen vor.

*Abbildung 9: Plangebiet vom Mittelweg in Richtung Weißenthurmer Straße*



Die für den Nahversorgungsmarkt vorgesehene Fläche befindet sich unmittelbar am Ortseingang von Kettig.



## 1.8 Alternativstandorte und alternative Nutzungen

### 1.8.1 Alternativen für das geplante Vorhaben

Der Ortskern von Kettig scheidet aufgrund fehlenden Flächenpotentials (siehe Kapitel 1.5.3) aus. Innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Kettig befindet sich ansonsten nur noch südlich der Kärlicher Straße eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan. Diese wurde im westlichen Teilbereich unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung kürzlich mit der Ergänzungssatzung „An der Kärlicher Straße“ zur Schaffung von Baurecht für zwei Mehrfamilienhäuser überplant. Im Übrigen soll diese Potentialfläche im Zuge eines Flächentauschs zugunsten der Baugebiete „Ende der Ochtendunger Straße“ und „Im Pfräder“ aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden. Die Fläche verfügt für den als gemischte Baufläche dargestellten Bereich unmittelbar entlang der Kärlicher Straße zudem nur über eine Tiefe von knapp 40 m, was für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes zu gering ist.

Alternativ stünden Flächen in dem Gewerbegebiet „Im Hundel“ nördlich der B 9 zur Verfügung. Innerhalb dieses Gebiets ist Einzelhandel bis auf einen Fachmarkt für Pferdesport allerdings ausgeschlossen und auch aufgrund der isolierten Lage ohne Zusammenhang zu wohnbaulich oder gemischt genutzten Flächen weder städtebaulich noch regionalplanerisch gewünscht.

Daher bestehen innerhalb der Ortsgemeinde keine Alternativen für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes. Standorte außerhalb der Ortsgemeinde, etwa in den Städten Weißenturm oder Mülheim-Kärlich würden das Ziel der **Nah**versorgung verfehlen und bedürfen daher keiner intensiveren Betrachtung.

### 1.8.2 Alternativen für die Fläche

Wie in Kapitel 1.6 beschrieben und auf dem Foto gut zu erkennen, ist das Plangebiet von Emitenten unterschiedlichster Art (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportlärm) umgeben und zudem noch von Hochspannungsleitungen überzogen. Eine Nutzung durch Wohnbebauung scheidet daher aus. Dies gilt auch für Wohnbebauung innerhalb eines Mischgebiets mit geringerem Schutzniveau.

Eine gewerbliche Nutzung sollte andererseits wegen des auf der gegenüberliegenden Straßenseite geplanten Wohngebietes und der freien Flächen in dem voll erschlossenen Gewerbegebiet „Im Hundel“ nicht weiter verfolgt werden.

Zudem ist die Ortsgemeinde Kettig schon seit einem längeren Zeitraum stark an der Schließung der Nahversorgungslücke interessiert. Da eine anderweitige Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche nur mit sehr hohem Aufwand möglich wäre oder städtebaulich nicht gewünscht, drängt sich die Nutzung der Fläche für kleinflächigen Einzelhandel nahezu auf. Hinzu kommt die ideale verkehrliche Anbindung an eine überörtliche Straße und trotzdem eine fußläufige Erreichbarkeit. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Nutzungen, die durch eine Ansiedlung, z.B. durch Emissionen erheblich beeinträchtigt werden würden.

## 1.9 Darlegung der Planinhalte

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert und mit dem Projektentwickler abgestimmt:

- Als Nutzung der Fläche ist kleinflächiger Einzelhandel mit Gastronomie vorgesehen.
- Das Grundstück soll aufgrund seines Zuschnittes bestmöglich ausgenutzt werden.
- Die Anbindung erfolgt ausschließlich über den Mittelweg.
- Die Vorgaben der Versorgungsträger für die Hochspannungsleitungen sind zu beachten.

### 1.9.1 Geplante Art der Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das geplante Vorhaben dient der Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (< 800 qm Verkaufsfläche) **mit Gastronomie**.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind bauliche Anlagen und funktionale Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Kleinflächiger Einzelhandel mit Gastronomie“ entsprechen.

Zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit Pfandrücknahme und Windfang sowie den dazugehörigen Nutzflächen und einer Verladerampe zur Anlieferung der Sortimente mit einer Verkaufsfläche bis 800 m<sup>2</sup> mit den Sortimenten Nahrungsmittel, Genussmittel, Drogerie, Parfümerie, Wasch- und Putzmittel, Blumen, Buchhandel sowie sonstigen Sortimenten als Randsortimenten auf bis zu 150 m<sup>2</sup> Fläche innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.
- Gastronomie mit der Hauptnutzung als Gastronomiebetrieb mit Sitzplätzen und Thekenbereich sowie den dazugehörigen Nutzflächen.
- Stellplätze und Sammelstellen für Einkaufswagen.

Die Betriebsbeschreibung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan können der Anlage entnommen werden. Zudem ist auf die entsprechende Ausstattung des Gastronomiebetriebes im Planvollzug zu achten.

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel in dem Baugebiet nur die Nutzung auszuweisen, die dort willentlich angesiedelt werden soll. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann auf die Festsetzung eines Baugebietstyps verzichtet werden.

### 1.9.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 BauNVO

Stellplätze und Sammelstellen für Einkaufswagen sowie Nebenanlagen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um auf der relativ geringen Fläche von 5.643 m<sup>2</sup> eine möglichst große Flexibilität zu erhalten.

Stellplätze und Nebenanlagen werden allerdings in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen explizit ausgeschlossen, damit hier auch später keine derartigen Anlagen im Rahmen einer Befreiung errichtet werden können.

### 1.9.3 Geplantes Maß der Nutzung und Gebäudehöhe

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet eine **Grundflächenzahl** von 0,8 festgesetzt. Zudem wird eine Überschreitung bis zu 0,9 zugelassen. Die hohe Ausnutzungsmöglichkeit und die Überschreitung über 0,8 hinaus sind erforderlich, da neben dem Gebäude ein Großteil der Fläche für die erforderlichen Stellplätze benötigt wird. Die Überschreitung der GRZ ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich.

Die Überschreitung der GRZ ist durch besondere städtebauliche Gründe (keine weitere Ausdehnung des Plangebietes nach Norden zur Vergrößerung der Berechnungsbasis für die GRZ, Verdichtung des ortsnahen Raumes, Auslastung des Grundstücks) gerechtfertigt.

Für die geplanten Nutzungen ist eine Vielzahl an Stellplätzen erforderlich; Die Stellplätze werden auch auf die GRZ angerechnet. Es handelt sich bei dem Plangebiet hinsichtlich der Nutzungsdichte um eine atypische Situation, so dass die Obergrenze der GRZ laut § 17 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Plangebietes nicht ausreicht.

Für alle Baugebiete, in denen eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO und sogar der Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hierfür muss unter anderem auch die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten Berücksichtigung finden. Diese sind durch das Einhalten der Abstandsflächen nach § 8 Landesbauordnung gewährleistet.

Die Voraussetzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen bzw. der Kappungsgrenze ist durch Ausgleichsmaßnahmen in der erforderlichen als erfüllt nachgewiesen.

Das Einräumen der Überschreitungsmöglichkeit sorgt zudem für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die konform mit den Planungszielen des Vorhabenträges ist. Eine „schleichende Nachversiegelung“ über das in Bauantragsunterlagen angegebene Maß hinaus, wird dadurch schon im Vorfeld ausgeräumt. Neben der Einrechnung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von vorneherein, wurde noch eine Bedingung in die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Nach dieser ist die Überschreitungsmöglichkeit daran gebunden, dass die anzulegenden Stellätze in mindestens der doppelten Größe der Überschreitung in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Die festgesetzte **Geschossflächenzahl** ist für die Verwirklichung des Vorhabens mit einer eingeschossigen Bebauung einschließlich der Nebenräume ausreichend und kann daher als absolute Zahl festgesetzt werden. Eine weitere bauliche Entwicklung wird daher schon im Bebauungsplan begrenzt. Die absolute Geschossfläche von 1.600 m<sup>2</sup> entspricht dabei einer GFZ von ca. 0,28.

Die zulässigen **Vollgeschosse** spiegeln das Vorhaben wieder. In diesem Zusammenhang muss auch die **Höhenbegrenzung** gesehen werden, die sowohl aus städtebaulichen Gründen, zum Einfügen in die Landschaft, aber auch aufgrund der Lage unter den Hochspannungsleitungen bzw. deren Schutzstreifen festgesetzt wird. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 80,2 m über

NHN entspricht je nach Lage ca. 9 bis 10 m über natürlichem Gelände laut der vorliegenden Vermessung.

#### **1.9.4 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung durch Einzelhandel ist schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannt, dass eine Gebäudelänge von 50 m, was einer offenen Bauweise entspricht, nicht ausreichen wird. Folglich wird abweichend eine max. Gebäudelänge von 65 m zugelassen. Diese maximale Gebäudelänge liegt noch unter der der westlich angrenzenden Gewächshäuser.

#### **1.9.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 23 BauNVO

Das Gebäude soll im südlichen Teil des Plangebietes platziert werden, so dass im nördlichen Teil die Stellplätze errichtet werden können. Das Baufenster richtet sich ebenfalls nach der konkreten Nutzungsabsicht, geht allerdings über die Außenwände des Gebäudes hinaus. Die Baugrenze umfasst daher auch evtl. umlaufende Wege und Austritte vor den Nebenräumen. Auch wenn die Baugrenze im Süden über die Abstandsflächen der Landesbauordnung hinausgeht, gelten die Regelungen des § 8 der LBauO.

#### **1.9.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Schutzstreifen für Leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Osten und Süden des Baugebietes sind Flächen für Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Hierdurch wird gesichert, dass angrenzende Anlieger ihre Grundstücke wie bisher auch erreichen können.

Die Hochspannungsleitungen und deren Schutzabstände werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Dabei ist auch definiert, dass Bepflanzungen und Hochbauten nur eine festgesetzte Höhe erreichen dürfen. Hierzu ist der Begründung als Hilfestellung für die spätere Freianlagenplanung auch eine Gehölzliste mit Endwuchshöhen beigefügt. Zusätzlich sind den Versorgungsträgern der Leitungen von den einzelnen ggfls. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Vorhabenträger zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung durch die betroffenen Versorgungsträger.

Leitungen der Syna GmbH in Form von Erdkabeln entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Die Baugrenze wurde in einem Abstand von 1 m zu der Leitungstrasse festgesetzt.

### **1.9.7 Gestaltung**

*§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO*

Gestalterische Festsetzungen werden nur im geringen Umfang getroffen, da sich das Gebäude hinsichtlich seiner Gestaltung vorrangig nach den Vorgaben der künftigen Nutzer, hier insbesondere des Einzelhandels mit dem betreibertypischen Erscheinungsbild mit Wiedererkennungswert richten wird.

Die Gestaltung von Werbeanlagen wird allerdings, da diese meist, aufgrund ihres Zwecks, sehr prägnant in Erscheinung treten, Regelungen hinsichtlich Höhe und Größe vorgegeben.

Der freistehende Werbepylon wurde hinsichtlich seiner Größe geregelt. Zusätzlich ist mit der Mindesthöhe des geschlossenen Teils der Werbeanlage sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrtsicht aus dem Parkplatz des Nahversorgungszentrums nicht behindert wird.

### **1.9.8 Geplante verkehrlich Erschließung**

*§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über den Mittelweg. Da es sich bei dem Mittelweg um eine klassifizierte Kreisstraße handelt, wurde die Anbindung im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt. Die Zufahrt aus Richtung der Ortslage von Kettig erfolgt über eine Aufweitung der Kreisstraße im Typ LA4. Einer Baudurchführungsvereinbarung wird zwischen dem Landesbetrieb Mobilität und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg bleibt unverändert, was sowohl hinsichtlich der baulichen Lage und Ausführung sowie der bisherigen Nutzungen incl. bestehender Sondernutzungen gilt. Lediglich die Zufahrt zu dem Parkplatz wird öffentliche Verkehrsfläche für jedermann nutzbar werden müssen.

### **1.9.9 Geplante Ver- und Entsorgung**

Durch den Mittelweg verläuft derzeit nur eine Wasserleitung. Der vorhandene Mischwasserkanal endet in Höhe des Gebäudes Mittelweg 2 und liegt dort in einer Tiefe von unter 1 m. In der Weißenthurmer Straße verlaufen ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal. Die Sohlhöhen liegen allerdings über dem Gelände des zu errichtenden Nahversorgungsmarktes. Für die Schmutzwasserbeseitigung wird ein Pumpwerk erforderlich. Die anfallende Schmutzwassermenge aus vergleichbaren Objekten ist erfahrungsgemäß sehr gering. Die Erlaubnis der Kläranlage umfasst auch das Einzugsgebiet des Bebauungsplans, so dass keine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist derzeit kein Freiflächenpotential innerhalb des Vorhabengebietes zur Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser vorhanden. Ein Anschluss an die Kanalisation ist nicht möglich. Hier wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen, dass die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes eingehalten werden. Hier sind ggfls. geeignete Versickerungs- und Rückhaltesysteme einzuplanen. Da sich die Positionierung dieser Nebenanlagen auf dem Grundstück nach der Objektplanung richtet, ist die Festsetzung bereits im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Dem Vorhabenträger würde dadurch die für die Objektplanung notwendige Flexibilität genommen. Auf der Objektplanungsebene können konkretere Abflussmengen je nach Gebäudegröße und verwendeten Befestigungsmaterialien der Außenanlagen berechnet werden, so dass sich der bauliche Aufwand minimieren lässt.

### 1.9.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerische Festsetzung sieht lediglich eine Mindestbepflanzung vor. Dies ist zum einen der Grundstücksgröße und zum anderen den Sicherheitsbestimmungen zum Schutz der Hochspannungsleitungen geschuldet.

### 1.9.11 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

## 1.10 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 1.10.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	8.866
Vorhabengebiet kleinflächiger Einzelhandel mit Gastronomie	5.643
Fläche für den überörtlichen Verkehr	1.681
Straßenverkehrsfläche	281
Wirtschaftsweg	339
Verkehrsgrünflächen	921

### 1.10.2 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen. Hinsichtlich der Erschließungskosten und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind noch Vereinbarungen zwischen der Ortsgemeinde/ den Erschließungs- und Versorgungsträgern und dem Vorhabenträger zu treffen.

## 2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

### 2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

#### **Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.**

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

#### **Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).**

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

**Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).**

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

### 2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

#### 1. Phase UB:

- Städtebauliche Planung:  
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:  
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:  
Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:  
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.  
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.



- Prognose:  
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

## **2. Phase UB:**

- Prognose:  
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:  
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bzw. Eingriffe auf Natur und Landschaft bewertet. Der Eingriff wird qualitativ und quantitativ dargestellt.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben  
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Maßnahmen:  
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- Beschreibung der verwandten Verfahren:  
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:  
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:  
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.
- Referenzliste der Quellen

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Der Ausgleich des Eingriffes kann gem. § 1a BauGB und § 200a BauGB auch an anderer Stelle als der des Eingriffes erbracht werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann über die §§ 135 a bis c erfolgen.

### **2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden**

Der Rat der Ortsgemeinde Kettig hat beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Nahversorgungsmarkt am Mittelweg“ am nördlichen Ortsrand aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Absichten eines Projektentwicklers, die Fläche für die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel und Gastronomie zu nutzen.

Die Planungsabsichten des Projektentwicklers decken sich mit dem Interesse der Ortsgemeinde, die Lücke in der Nahversorgung der Ortsgemeinde Kettig zu schließen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Bedarf an Grund und Boden (Umfang des räumlichen Geltungsbereichs) liegt bei etwa 8.900 m<sup>2</sup>.

### **2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

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

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Baugrundgutachten „Neubau einer nicht unterkellerten Halle im Mittelweg in Kettig“. Bearbeitung: Paladini Geotechnik, Rheinbach. Stand: April 2016
- Bodenkarte von Rheinland-Pfalz M. 1:25.000, Blatt 5510 Neuwied. Hrsg.: Landesamt für Geologie und Bergbau RLP
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange sowie der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wie folgt festgelegt:

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

### 2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen, des überschaubaren Flächenumfanges des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

### 2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

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

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG FFH-/ Vogelschutzrichtlinie  Fachplanerische Grundlagen: • Flächennutzungsplanung VG Weißenthurm  • Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>• artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> <li>• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> <li>• Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</li> <li>• Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt den in Rede stehenden Bereich als gemischte Baufläche dar.</li> <li>• Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds</li> <li>• keine Darstellungen in Bestands-/ Zielkarte</li> </ul>	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben zur inneren Durchgrünung des Vorhabengebiets, Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen</li> <li>• Erhalt von Grünflächen</li> <li>• Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen des Umweltberichts</li> <li>• Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert.</li> <li>• Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich auch nicht im räumlichen Umfeld des Plangebiets.</li> <li>• Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.</li> <li>• nicht relevant (keine Darstellungen)</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)  Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt von Grünflächen</li> <li>Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen</li> <li>Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen</li> </ul>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushalts, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweise zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet</li> <li>Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen</li> </ul>
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</li> <li>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt von Grünflächen</li> <li>Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen</li> <li>Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen infolge des Vorhabens zu erwarten.</li> </ul>
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabengebiets und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt von Grünflächen</li> <li>Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen</li> <li>Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen</li> </ul>
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Vorhabengebiets; siehe Pkt. „Landschaftsbild“</li> <li>Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen infolge des Vorhabens zu erwarten.</li> </ul>

### 2.1.6 Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Siehe Kapitel 1.8 im städtebaulichen Teil der Begründung.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Der vorgesehene Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Kettig.

Bei dem eigentlichen, für die Errichtung des Nahversorgungsmarkts vorgesehenen Vorhabengebiet handelt es sich um Wiesenflächen (teilweise ehemalige Anbaufläche eines Gartenbaubetriebs) sowie um eine Teilfläche eines Ackerschlags.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen wird zudem ein Abschnitt des Mittelwegs (Kreisstraße 87), Straßenrandbereiche, Abschnitte von Wirtschaftswegen sowie ein Teilbereich eines Holunderfelds.

Westlich des Plangebiets befinden sich die Gewächshäuser eines Gärtnereibetriebs. Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Nach Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Geländehöhe beträgt ca. 65 m ü. NHN. Das Vorhabengebiet befindet sich auf einem etwas tiefergelegenen Geländeniveau als die Kreisstraße 87, welche teils in leichter Dammlage verläuft. Das Gelände weist insgesamt ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden auf. Im nördlichen Teil des Vorhabengebiets wurde die natürliche Geländegestalt im Rahmen eines früheren Bimsabbaus anthropogen verändert.

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb der „Neuwieder Rheintalweitung“.

#### Flächengröße

Der vorgesehene Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Flächengröße von etwa 8.900 m<sup>2</sup> auf. Von dieser Fläche stellen sich derzeit circa 2.000 m<sup>2</sup> als Straße bzw. Feldweg dar, der Rest ist unbebaut.

### 2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

#### Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Der Nahversorgungsmarkt soll auf Wiesenflächen (teilweise ehemalige Anbaufläche eines Gartenbaubetriebs) sowie einer Teilfläche eines Ackerschlags errichtet werden.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen wird zudem ein Abschnitt der angrenzenden Straße, Abschnitte von Wirtschaftswegen, Straßen- und Wegeränder sowie ein Teilbereich eines Holunderfelds. Die Straßen-/Wegeränder sind durch Gras-/ Staudenfluren und vereinzelt Gebüschstreifen gekennzeichnet.

Abbildung 10: Blick auf das Vorhabengebiet (Blickrichtung Nordosten → Südwesten)



Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Stand der Kartierung ist Mai 2017.):

- Fettwiesen (EA1) / (Gartenbaubetrieb, ungenutzt, wiesenartig HJ5 stl,oe1):  
Bei dem überwiegenden Teil des Vorhabengebiets handelt es sich um zwei Wiesenflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 4.500 m<sup>2</sup>.  
Zumindest bei einer Wiese handelt es sich um eine ehemalige Anbaufläche eines Gärtnereibetriebs, welche nicht mehr gärtnerisch genutzt wird und offensichtlich mit einer Gräsermischung eingesät wurde.  
Hinsichtlich der Vegetationsausstattung ist das Grünland als artenarme Glatthaferwiese auf gut nährstoffversorgtem Standort einzuordnen.  
Die abgezaunten Wiesen werden mehrmals gemäht, aber nicht landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Umzäunung treten schmale, lineare Saumstrukturen auf; deren Vegetationsausstattung entspricht weitgehend der der Raine (Biotoptyp HC0).

Abbildung 11: Wiesenflächen im Vorhabengebiet



- Acker (HA0), intensiv bewirtschaftet:  
Bei dem nördlichen Teil des Vorhabengebiets handelt es sich um eine Teilfläche eines etwa 1 Hektar großen Ackerschlags.

Im Bereich der Ackerfläche wurde ehemals Bimsabbau betrieben, anschließend wurde die Abbaufäche verfüllt.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Düngemittel- und Pestizideinsatz, Bodenbearbeitung) weist der Acker eine verarmte Ackerbegleitflora aus Arten der einjährigen Ackerunkrautgesellschaften auf. Kennzeichnend sind Arten der Fumario-Euphorbion-Gesellschaft wie *Fumaria officinalis* (Erdrauch), *Chenopodium hybridum* (Unechter Gänsefuß), *Mercurialis annua* (Einjähriges Bingelkraut), *Senecio vulgaris* (Gemeines Greiskraut).

*Abbildung 12: Ackerfläche am nördlichen Rand des Vorhabengebiets*



- **Gebüschstreifen (BB1):**  
Auf den Böschungen im Übergang zur Kreisstraße bzw. zu einem Feldweg befinden sich bereichsweise lückenhafte und linear ausgeprägte Gebüschstreifen. Diese bestehen vorwiegend aus autochthonen Sträuchern sowie einzelnen mehrstämmigen Laubbäumen (Kirschen) im geringen Entwicklungsalter.  
Die Krautschicht besteht aus Gras-/Hochstaudenfluren, siehe Biotoptyp HC0.  
*Charakteristische Arten:* *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Sambucus nigra* (Holunder), *Corylus avellana* (Hasel), *Prunus avium* (Vogelkirsche)

*Abbildung 13: lückenhafter Gebüschstreifen auf der Böschung westlich der Kreisstraße*



- **Landwirtschaftliche Sondernutzung (HJ8):**  
Das Plangebiet tangiert am nördlichen Rand ein Holunderfeld. Die Sträucher sind in Reihe gepflanzt. Die Bodenschicht besteht aus Grünlandarten der Fettwiesen, im Bereich der Sträucher wird der Boden offen gehalten.



Abbildung 14: Bereich zwischen Vorhabengebiet und Kreisstraße mit Feldweg, Rainen, lückenhaften Gebüschstreifen und Holunderfeld



- Rain, Straßenrand (HC0):  
Hierunter fallen die Saumstrukturen entlang der Straße und der Feldwege. Kennzeichnend sind geschlossene Vegetationsbestände aus vorwiegend ausdauernden, ruderalen Hochstaudenfluren (zumeist Arten der Tanacetum-Gesellschaft), Neophytenfluren (Orientalisches Zackenschötchen) und verbreiteten Grünlandarten gut nährstoffversorgter Standorte.  
Bereichsweise sind die Raine verzahnt mit streifenartigen Gebüschern (vgl. BB1).  
*Charakteristische Arten:* Bunias orientalis (Orientalisches Zackenschötchen), Bromus sterilis (Taubes Trespe), Galium mollugo (Wiesenlabkraut), Urtica dioica (Brennnessel), Tanacetum vulgare (Rainfarn), Vicia cracca (Vogelwicke), Poa trivialis (Rispengras), Silene vulgaris (Taubenkropfnelke), Arrhenatherum elatius (Glatthafer), Dactylis glomerata (Knauelgras), Agropyron repens (Quecke), Cirsium arvense (Acker-Kratzdistel)

Abbildung 15: Rain östlich der Kreisstraße



- Feldwege, befestigt (VB1):
  - bituminös befestigter Fahrweg im Plangebiet, parallel zur K 87
  - geschotterter Feldweg am östlichen Rand des Vorhabengebiets (nicht ausparzelliert), lückenhaftes Vegetationsaufkommen aus Trittpflanzen zwischen den Fahrspuren

- Kreisstraße (VA2):  
bituminös befestigte Kreisstraße 87 (‘Mittelweg` im Bereich der Ortsdurchfahrt)
- Rad- und Fußweg (VB5) (außerhalb):  
bituminös befestigter Rad- und Fußweg parallel zur K 87 in Richtung Weißenthurm
- Gewerbefläche (SC9) (außerhalb):  
Betriebsgelände eines metallverarbeitenden Betriebs (ehemals Bauhof), südlich des Vorhabengebiets; kennzeichnend sind Werkhallen und befestigte Hof-/Lagerflächen.
- Gartenbaubetrieb (HJ5) (außerhalb):  
Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern und Freiflächen westlich des Vorhabengebiets
- Erwerbsobstanlagen (HK4) (außerhalb):  
zu Erwerbzwecken angelegte Obstbaumkulturen östlich der Kreisstraße,  
streifenförmig angelegte Kulturen aus in Reihen gepflanzten, kleinkronigen (nieder-/ halb-  
stämmigen) Obstbäumen,  
Unternutzung bzw. Gras-/Krautschicht: weitgehend geschlossene, wiesenartige Vegetation, periodisch gemäht, auf mittleren, gut nährstoffversorgten Standorten; bereichsweise fehlende bis lückenhafte Vegetation durch Herbizideinsatz
- Weihnachtsbaumkultur (HJ7) (außerhalb):  
Weihnachtsbaumkultur östlich der Kreisstraße

### Tierwelt

Faunistische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Planung nicht durchgeführt.

Die für das Plangebiet charakteristischen Wiesen- und Ackerflächen stellen potentiell ein Nahrungshabitat und Jagdrevier für Offenlandarten und Doppelbiotopbewohner, insbesondere für Arten der Avifauna und phytophage Insekten, dar.

Die Habitategnung für bodenbrütende Feldvogelarten ist deutlich eingeschränkt, da es sich um dichte, gleichmäßige, intensiv bewirtschaftete Kulturbestände (Ackerland) bzw. um regelmäßig gemähte Wiesen handelt sowie Störwirkungen durch die umliegenden Verkehrs-/ Gewerbeflächen und die Kulissenwirkung der angrenzenden Siedlungsgebiete, Verkehrsflächen und Hochspannungsleitungen bestehen.

Die höherwüchsigen Raine, die einen hohen Anteil des Neophyten Orientalisches Zackenschötchen aufweisen, sowie bedingt die - regelmäßig gemähten und relativ artenarmen - Wiesenflächen und das Holunderfeld bieten potentiell Entwicklungs-/ Nahrungshabitate für Wirbellose, v.a. Hautflügler und Falter, sowie Spinnen. Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen sind nicht zu erwarten, da entsprechende Raupenfutterpflanzen nicht auftreten.

In den lückenhaft ausgeprägten, straßennahen Gebüschern aus vorwiegend Sträuchern bestehen gewisse Brutmöglichkeiten sowie Refugial- und Nahrungsangebote für Arten der gehölzgebundenen Vogelwelt (Hecken-/ Gebüschbrüter).

Bei der örtlichen Kartierung wurden keine Nester in den Gehölzen festgestellt. Durch die unmittelbare Nähe zu der Straße sind die Gehölze hinsichtlich der Habitategnung vorbelastet.

Vor allem entlang der Straße und der Feldwege ist eine Frequentierung des Plangebiets durch jagende Fledermausindividuen, z.B. die relativ verbreiteten Zwergfledermäuse, möglich. Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen können dagegen ausgeschlossen werden, da keine Gehölze vorhanden sind, welche Höhlungen, Rindenspalten o.ä. aufweisen könnten.

**Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope**

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden nicht tangiert.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-301), welches etwa 1,4 km entfernt ist. Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart. Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen.

Tabelle 5: *Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz*

Biotop-/ Nutzungstypen	Typ/ Nr.	Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität)	nat. Arten- und Strukturvielfalt	Hemerobie/ Maturität	Isolation/ Vernetzung	Repräsentanz, Verbreitung im Natur-/Kulturraum	Ersetzbarkeit	Entwicklungspotential	Bemerkung/ Schutzkategorie/ Sicherungsrang	Gesamtbewertung
Fettwiesen	EA1	5	3-4	3	5	5	3	6	-	mittel
Ackerland	HA0	3	2	2	5	3	2	5-6	-	mäßig
Gebüschstreifen, lückig	BB1	6	5	5	4-5	6	4-5	6	-	mittel
Raine	HC0	5-6	4-5	4-5	4-5	6	3	6	-	mittel
Landwirtschaftliche Sondernutzung (Holunderfeld)	HJ8	5	4	3	5	5	4	5	-	mäßig - mittel
Feldweg, befestigt (Vegetation zwischen Fahrspuren)	VB1	2-3	2-3	3	5	3	2-3	4	-	gering

**Erläuterungen der Bewertungskriterien:**

- Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität):
 

Parameter	Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie der Lebensräume Vorkommen (regional) seltener, potentiell gefährdeter oder gefährdeter Arten
Wertstufe 1-9	pessimale bis optimale Lebensraumbedingungen
Wertstufe 1	vegetationsfreie Fläche, Innenstadt mit dichter Bebauung, Industriegebiete, durch Emission stark belastet.
Wertstufe 2	sehr intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, durch Emission stark belastete Bereiche
Wertstufe 3	Intensiväcker, stark verarmtes Grünland, Sport-/Zierrasen
Wertstufe 4	Nutzfläche (eutrophe, nivellierte Einheitsstandorte) Ubiquisten der Siedlungen.
Wertstufe 5	Nutzfläche mit geringer Anzahl standortspezifischer Arten, hohe Benutzungsintensität, Äcker und Wiesen ohne spez. Flora und Fauna; Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegter Anlage
Wertstufe 6	artenarme Wälder, Feldgehölze mit wenigen regional spez. Arten, Äcker und Wiesen mit standortspez. Arten, Sukzessionsfläche
Wertstufe 7	extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste Arten, oligotrophen Arten; Hecken, Bachsäume, Sukzessionsfläche mit Magerkeitsanzeigern, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten.
Wertstufe 8	extensive Kulturökosysteme, Komplex mit bedrohten Arten, mit größerem Aktionsraum
Wertstufe 9 =	Gebiete mit überregionaler, gesamtstaatlicher Bedeutung alt., oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten, geringe Störungen, großflächig.

- Natürliche Arten- und Strukturvielfalt (Diversität):  
abhängig von der Schichtstruktur (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) von der Habitat- und Strukturvielfalt (Totholz, Altholz, Steinhaufen, ...) und der natürlichen Artenvielfalt.  
geringster Wert (0): vegetationslose, teilversiegelte Flächen  
höchster Wert (9): vielfältig strukturierte, artenreiche Naturwälder
- Hemerobie, Maturität (Skala von 1-9):  
Grad der menschlichen Einflussnahme (metahemerobe Ökosysteme bis ahemerobe Systeme, ohne menschliche Einflussnahme) und Reifegrad (Zeitraum bis zur Entwicklung der Biozönose).
- Isolation, Vernetzung, Flächengröße (Skala von 1-9):  
räumlich/funktionaler Verbund von Lebensräumen
- Repräsentanz im Naturraum (Skala von 1-9):  
un-/typisches Ökosystem des Naturraums
- Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Regenerationsfähigkeit (Skala von 1-9):  
räumliche und zeitliche Dimension der Wiederherstellbarkeit von Ökosystemen.
- Entwicklungspotential (Skala von 1-9):  
Zusammenwirken der Standortfaktoren für die Bildung differenzierter Ökosystemtypen.
- Schutzkategorien:  
Die Spalte Nr.8 enthält Angaben über bestehende Schutzkategorien.

## 2.2.2 Schutzgut Boden

Der ungestörte Untergrund des Baufeldes wird durch vulkanische Sedimente des Laacher See Vulkans aufgebaut (Bimskies, Bimssand, Lavaschlacken, Aschen usw.). Der tiefere Untergrund wird aus tertiären und devonischen Schichten aufgebaut.

Der natürliche Bodenaufbau wurde im Plangebiet anthropogen verändert:

In der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt 5510, sind die Flächen im Vorhabengebiet als „nicht kartierte Flächen“ ausgewiesen mit einem Hinweis auf Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen.

In dem nördlichen, derzeitig ackerbaulich genutzten Teil des Vorhabengebiets sowie daran anschließend wurde ehemals Bimssabbau betrieben. Ab den 2000er Jahren wurde die Abgrabungsfläche kontinuierlich verfüllt.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrund<sup>3</sup> wurden über das gesamte Vorhabengebiet verteilt an 10 Untersuchungsstellen insgesamt 10 Kleinrammbohrungen durchgeführt.

Dabei wurde an allen Untersuchungsstellen oberflächennah bis in eine Tiefe von rund 0,20 m bis max. 0,90 m eine Mutterbodenbedecke erbohrt, welche örtlich unterschiedliche Anteile an Bims enthält.

Unter der Mutterbodenbedeckung wurden im Bereich des ehemaligen Abbaugeländes *sicher künstlich angefüllte Schichten* erbohrt. Sie reichen bis in Tiefen von 1 m bis über 8 m. Der Kornverteilung nach werden sie aus überwiegend aus sehr schwach tonigen bis tonigen, schwach sandigen bis sandigen, teils schwach kiesigen bis kiesigen Schluffen aufgebaut. Lagenweise sind die Schluffe stark organisch und können als Mutterboden angesprochen werden.

Bei der enthaltenen Kiesfraktion handelt es sich auch hierbei um Bimskies. In dünneren Zwischenlagen wurden sandige Kies-Steine Gemenge (Lavaschlacken) aufgeschlossen.

Als Fremdbestandteile wurden in diesen Schichten Ziegel-, Keramik-, Holzkohle-, Steingut-, Basalt-, Holz- und Mutterbodenreste aufgeschlossen.

<sup>3</sup> Baugrundgutachten „Neubau einer nicht unterkellerten Halle im Mittelweg in Kettig“. Bearbeitung: Paladini Geotechnik, Rheinbach. Stand: April 2016

Kontaminationen, organoleptische Auffälligkeiten oder untergemengte Fremdbestandteile, die eine Entsorgung sowie besondere fachtechnische Begleitung erfordern, wurden jedoch nicht beobachtet.

In den sonstigen Bereichen des Vorhabengebiets wurden unter der Mutterbodendecke *fraglich angefüllte Schichten* erbohrt. Fraglich deswegen, weil die Bodenstruktur nicht auf eindeutig gewachsenen Boden hinweist, andererseits künstliche Fremdgemeenteile fehlen. Diese Schichten reichen bis in Tiefen von 0,60 m bis 0,95 m unter Gelände. Der Kornverteilung nach Feldansprache bestehen diese Schichten aus schwach tonigen bis stark tonigen, schwach sandigen bis sandigen, teils schwach kiesigen Schluffen. Bei der Kiesfraktion handelt es sich um Bimskies.

Nähere Angaben zum Untergrund können dem Baugrundgutachten entnommen werden. Im Bereich der Straßen- und Wegeflächen ist das Plangebiet bereits versiegelt; die ökologischen Bodenfunktionen wurden dort entsprechend beseitigt.

Tabelle 6: *Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
Bodentyp: ohne Zuordnung		
• Seltenheit /Verbreiterung des Bodentyps	lokal im Bereich von Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen	/
• Lebensraumfunktion	gering-mittel	mittel
• Natürlichkeit des Bodens	gering-sehr gering	gering
• Nutzbare Feldkapazität	mittel	mittel
• Nitratrückhaltevermögen	gering-mittel	mittel
• Ertragspotential	mittel-hoch	mittel
• Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen für Nähr- und Schadstoffe	gering-mittel	mittel
• Archivfunktion (naturnahe und kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden)	/	/
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion	gering-mittel	mittel
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenbefestigung/-versiegelung	mittel-hoch	hoch

### 2.2.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus Schiefer und Grauwacken.

Wegen der Höhenlage ist kein mit dem Rhein korrelierendes Grundwasser zu erwarten. Im Zuge der Untersuchungen zum Baugrund wurde versucht, in sämtlichen Bohrungen (Teufe bis 6 m bzw. 8 m) Schichten- oder Grundwasser einzumessen. Auch nach mehrtägiger Wartezeit stellte sich kein Wasserspiegel ein.

Hinweise auf Staunässe, wasserführende Bodenzonen usw. treten nicht auf.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld. Etwa 250 m östlich verläuft der Kettiger Bach (Gewässer 3. Ordnung). Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert.

Tabelle 7: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Grundwasserneubildung	mäßig (75 mm/a)	mittel
• Grundwasserschutz	gut (kein Grundwassererbohrt)	mittel
• Wasserschutzgebiete	nicht betroffen	-
• Oberflächengewässer	nicht betroffen	-

#### 2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Gemarkung Kettig liegt makroklimatisch in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Die Wiesen- und Ackerflächen im Vorhabengebiet können dem Klimatop „Offenland oder Freiland mit geringer Strukturierung“ zugeordnet werden, in dem Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann und die bei windschwachen Strahlungswetterlagen zur Kaltluftentstehung beitragen. Von einem unmittelbaren Zusammenhang zwischen der klimameliorativen Leistung der Offenlandflächen und siedlungsklimatischen Verhältnissen ist nicht auszugehen.

##### Immissionen

Das Vorhabengebiet ist umgeben von Emissionsquellen. Hierzu zählen die überörtlichen Verkehrswege der Kreisstraße 87 und insbesondere nördlich im Abstand von ca. 300 m die Bundesstraße 9, welche zwischen Kettig und Weißenthurm über ein Brückenbauwerk geführt wird.

Als gewerblicher Emittent befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb südlich des Plangebiets. Der daran angrenzende Baustoffhandel wird nicht mehr aktiv betrieben. Emissionen aus dem westlich liegenden Gärtnereibetrieb sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich die Sportstätten der Ortsgemeinde Kettig.

Tabelle 8: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima / Luft

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• klimatische Ausgleichsfunktion (Ausgleichsraum)	gering	gering
• Einfluss auf siedlungsklimatische Bedingungen	gering	gering
• Immissionsbelastung	mittel-hoch	mittel

### 2.2.5 Schutzgut Landschaft

Kettig liegt im Landschaftsraum „Neuwieder Rheintalweiterung“. Dieser ist durch gewerblich-industrielle Nutzung stark vorgeprägt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer großflächigen Gewerbe- und Industriezone, welche sich von Koblenz bis Andernach zieht und nur von bewohnten Arealen dazwischen liegender Ortschaften unterbrochen wird. Eingestreut sind landwirtschaftliche, vorwiegend ackerbaulich und erwerbsobstbaulich genutzte Nutzflächen. Dazwischen findet vor allem im Niederungsbereich der Abbau von Kies, Sand und Schotter statt und hinterlässt landschaftsprägende Strukturen.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Kettig. Bei dem eigentlichen, für die Errichtung des Nahversorgungsmarkts vorgesehenen Vorhabengebiet handelt es sich um Wiesenflächen (teilweise ehemalige Anbaufläche eines Gartenbaubetriebs) sowie um eine Teilfläche eines Ackerschlags.

Westlich des Plangebiets befinden sich die Gewächshäuser eines Gärtnereibetriebs. Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Nach Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (vorwiegend Obstkulturen und Ackerflächen) an.

Vereinzelte treten -neben den streifenartig angepflanzten Gehölzen der Obstkulturen- lückenhafte Gebüschstreifen entlang der Kreisstraße bzw. entlang von Wirtschaftswegen auf.

Der Teillandschaftsraum trägt zwar noch Züge eines für die Region typischen Kulturlandschaftsmusters mit Acker-/Wiesenflächen und Obstanlagen, ist aber deutlich urban vorgeprägt und hinsichtlich der landschaftlichen Wahrnehmung vorbelastet:

Eine relevante visuelle Vorbelastung erfährt das Gebiet durch mehrere Hochspannungs-Freileitungen mit Stahlgittermasten, welche teilweise das Plangebiet überqueren.

Der Siedlungsrand der Ortschaft Kettig ist in Höhe des Vorhabengebiets zudem vorgeprägt durch die Werkhallen eines metallverarbeitenden Betriebs und die Gewächshäuser einer Gärtnerei (siehe Abb. 18 u. 19), wobei diese großvolumigen Baukörper nicht den üblichen dörflichen Maßstäben entsprechen.

Auch stellt das etwa 300 m entfernte Brückenbauwerk der Bundesstraße 9 (eine Vorbelastung des Landschaftsbilds dar, zudem verursacht der Fahrzeugverkehr akustische Belastungen.

Markant ist weiterhin der weithin sichtbare Kühlturm des stillgelegten, etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebiets gelegenen Atomkraftwerks Mülheim-Kärlich.

Abbildung 16: Blick auf das Vorhabengebiet von der Kreisstraße in Höhe der Sportstätten (Blickrichtung: Nordosten → Südwesten)



Abbildung 17: Blick auf das Planungsgebiet von der Kreisstraße in Höhe der geplanten Zufahrt (Blickrichtung: Osten → Westen)





Tabelle 9: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaft

Erlebniswirksame Strukturen <b>1. Einzelelemente und Strukturen</b>	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
• Gebüsche/ Gehölzränder, Wald, Waldränder	Gebüschstreifen	mittel-hoch	mittel-hoch
• markante Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	-	-	-
• Obstbaumbestände, Obstanlagen	verbreitet in der Umgebung	mittel	mittel
• Offenlandflächen, Wiesen/ Weiden, Ackerland	im Plangebiet und im Anschluss	mittel	mittel
• Siedlungen, (dörfliche) Siedlungsränder	sehr gering	sehr gering	-
• kulturhistorisch / baugeschichtlich bedeutende Struktur und Anlage	-	-	-
• geomorphologische Kleinstrukturen, Böschungen, Terrassen	-	-	-
• Stillgewässer, Weiher, Teiche	-	-	-
• Fließgewässer	-	-	-

2. Komplexe Strukturen und Eigenschaften	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
• Naturnähe/-ferne	gering	gering	mittel
• landschaftskulturelle Eigenart	mäßig	mittel	mittel
• landschaftliche Vielfalt	mittel	mittel	mittel
• Ensemblewirkung von Gebäuden, baulichen Anlagen	-	-	-
• Sichtbeziehungen, Sichtachsen	gering-mittel	gering-mittel	mittel
• räumlich verbindende Struktur, Gliederungselemente	vereinzelt durch Gehölzstreifen	mittel	mittel-hoch
• Störung durch Geruch	geringe Störung	-	-
• Störung durch Lärm	mittlere-hohe Störung (Verkehrsflächen, Gewerbe)	-	-
• Störung durch Zerschneidung	mittlere-hohe Störung	-	-
• Störung durch Verfremdung (industr./ gewerbl. Großbauwerke, Abbauflächen u.ä.)	mittlere-hohe Störung	-	-

### **2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

#### **Immissionen**

Das Vorhabengebiet ist umgeben von Emissionsquellen. Hierzu zählen die überörtlichen Verkehrswege der Kreisstraße 87 und insbesondere nördlich im Abstand von ca. 300 m die Bundesstraße 9, welche zwischen Kettig und Weißenthurm über ein Brückenbauwerk geführt wird.

Als gewerblicher Emittentet befinden sich ein metallverarbeitender Betrieb südlich des Plangebiets. Emissionen aus dem westlich liegenden Gärtnereibetrieb sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich die Sportstätten der Ortsgemeinde Kettig.

#### **Erholungsfunktion, Freizeitnutzung**

Der Teil-Landschaftsraum weist aufgrund der deutlichen Vorbelastungen (siehe Punkt „Landschaftsbild“) lediglich eine bedingte Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf.

An das Plangebiet anschließend verläuft parallel zur Kreisstraße ein Fuß- und Radweg zwischen Kettig und Weißenthurm.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets liegen die Sportstätten der Ortsgemeinde Kettig u.a. mit einem Fußballfeld und Tennisplätzen.

Sonstige ausgewiesenen Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung befinden sich nicht im Plangebiet und dessen näheren Umfeld. Die abschnittsweise durch das Gebiet verlaufenden Feldwege können aufgrund der siedlungsnahen Lage insbesondere zur Feierabenderholung (Spazierengehen) genutzt werden.

#### **Land- und Forstwirtschaft**

Das Vorhabengebiet für den Nahversorgungsmarkt wird derzeit teilweise als Ackerland bewirtschaftet. Die restlichen Flächen des Vorhabengebiets stellen sich als Wiesenflächen dar, welche jedoch offensichtlich nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

#### **Ablagerungen/ Auffüllungen**

In den künstlichen Anfüllungen innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrund lagenweise deutliche Anteile an Fremdbestandteilen wie zum Beispiel Ziegel-, Keramik-, Holzkohle-, Steingut-, Basalt-, Holz und Mutterbodenreste erbohrt.

Kontaminationen, organoleptische Auffälligkeiten oder untergemengte Fremdbestandteile, die eine Entsorgung sowie besondere fachtechnische Begleitung erfordern, wurden jedoch nicht beobachtet.

Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	gering-mittel	mittel
• Wohnbereiche/ Siedlungen, besondere Funktionen der Siedlungen	keine Wohngebiete im näheren Umfeld	gering
• Ungestörtheit von Immissionen	gering-mittel	mittel
• Forst- und Landwirtschaft, Rohstoffversorgung	mittel	mittel

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht mit relevanten Veränderungen des Umweltzustands zu rechnen.

Die Ackerfläche wird bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der günstigen Standortvoraussetzungen voraussichtlich weiterhin bewirtschaftet.

Die Wiesen werden voraussichtlich auch künftig regelmäßig gemäht.

Die bioökologische Funktion der Gehölzstrukturen im Plangebiet wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

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

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

### 2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Absichten eines Projektentwicklers, die Fläche für die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel und Gastronomie zu nutzen.

Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandel-Marktes mit angeschlossener Gastronomie (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Hierzu zählt die Errichtung eines Discountmarktes mit Pfandrücknahme, Windfang sowie einer Verladerampe zur Anlieferung der Sortimente. Vor dem Discountmarkt werden Stellplätzen für Kunden positioniert sowie eine Sammelbox für Einkaufswagen aufgestellt.

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

#### **Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden sämtliche Vegetationsstrukturen im innerhalb des Vorhabengebiets beansprucht.

Eingriffsrelevant sind:

- ~ 4.260 m<sup>2</sup> Wiesen
- ~ 1.380 m<sup>2</sup> Ackerland
- ~ 140 m<sup>2</sup> Rain

Mit der Beseitigung des Vegetationsbestands gehen die Habitatfunktionen der beanspruchten Vegetationsstrukturen für die das Gebiet frequentierenden Tierarten verloren:

- Verlust des (Teil-)Habitatpotentials für Feldvogelarten und für Insektenarten

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

Während der Bauphase sind Störungen der Tierwelt im Umfeld des Plangebiets durch akustische und optische Störreize nicht auszuschließen.

Auch wird sich nutzungsbedingt durch an- und abfahrenden Fahrzeuge (Kundenverkehr und Lieferverkehr) eine gewisse Zunahme von Störreizen ergeben. Es ist aber keine signifikante Zunahme von nutzungsbedingten Störreizen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten (vgl. Schutzgut „Mensch“).

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ als mäßig bis mittel eingestuft.

### **Boden**

Durch die Erschließung des Vorhabengebiets werden sich nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodens ergeben:

- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung  
Der maximale Umfang der Neuversiegelung beträgt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung sowie der festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt rund 5.200 m<sup>2</sup>.

Eine Vorbelastung ergibt sich dadurch, dass im nördlichen, ehemals zum Bimsabbau genutzten Teil des Plangebiets anthropogene Anfüllungen anstehen und auch in den restlichen Bereichen des Vorhabengebiets vermutlich keine natürlichen Böden anstehen (vgl. Baugrundgutachten).

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als mittel bis hoch eingestuft.

### **Wasser**

Im Zusammenhang mit der Neuversiegelung geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgt, bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten.

Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“ als mittel eingestuft.

### **Klima/ Luft**

Von einem unmittelbaren Zusammenhang zwischen der klimameliorativen Leistung der Offenlandflächen im Plangebiet und siedlungsklimatischen Verhältnissen ist nicht auszugehen.

Durch die planungsbedingte Inanspruchnahme dieser Vegetationsstrukturen ist von keinen relevanten Beeinträchtigungen des Schutzguts „Klima“ auszugehen.

Insbesondere durch an- und abfahrende Fahrzeuge (Kundenverkehr und Lieferverkehr) wird sich zukünftig eine gewisse Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen ergeben. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass ein hoher Anteil an Einkaufsfahrten auf Wegekettten erfolgt (z.B. auf der Rückfahrt vom Arbeitsplatz, Kinderbringfahrten usw.). Relevante Mengen von Wärme und Strahlung werden voraussichtlich nicht emittiert. Insgesamt ist nutzungsbedingt keine signifikante Zunahme von Emissionen gegenüber dem derzeitigen Zustand bzw. der derzeitigen Belastung durch Verkehr auf der Kreisstraße, der B 9 usw. zu erwarten.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Klima“ wird als gering eingestuft.

### **Landschaftsbild**

Der Bau eines großvolumigen Gebäudes einschließlich der erforderlichen Parkplatzflächen und die damit verbundene Inanspruchnahme von Wiesen- und Ackerflächen am Ortsrand verursachen grundsätzlich eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Der Siedlungsbereich wird ausgeweitet, die anthropogene Präsenz im Teillandschaftsraum verstärkt sich.

Im betroffenen Teil-Landschaftsraum ist das Landschaftsbild jedoch bereits v.a. durch Elektro-Freileitungen, gewerbliche Bauten und Verkehrsflächen deutlich vorbelastet und urban vorgeprägt (siehe Kapitel 2.2.5).

Die Ortseingangssituation wird voraussichtlich nicht maßgeblich zusätzlich beeinträchtigt, da bereits zum derzeitigen Zeitpunkt Betrachter die vorhandenen großvolumigen Gewerbehallen und Gewächshäuser als bildprägend für den Siedlungsrand wahrnehmen.

Eine Fernwirkung entfaltet das Gelände nicht.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“ wird als mäßig bis mittel eingestuft.

### **Mensch und Gesundheit**

#### **Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung**

Die Erläuterungen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild verdeutlichen, dass bereits deutliche Vorbelastungen hinsichtlich der Wahrnehmung der Landschaft im Teillandschaftsraum bestehen.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion durch den Nahversorgungsmarkt sind als recht gering einzuschätzen. Der Rad- und Fußweg entlang der Kreisstraße und die das Plangebiet tangierenden Wirtschaftswege, welche auch zum Spaziergehen genutzt werden können, sind auch nach Durchführung der Planung weiterhin passierbar.

#### **Emissionen**

Durch an- und abfahrende Fahrzeuge (Kundenverkehr und Lieferverkehr) wird sich zukünftig eine gewisse Zunahme von Emissionen (Geräusche, Licht usw.) ergeben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein hoher Anteil an Einkaufsfahrten auf Wegekettten erfolgt. Außerdem werden während der Bauphase Emissionen (Geräusche, Erschütterungen usw.) auftreten.

Insgesamt ist keine signifikante Zunahme von Emissionen gegenüber dem derzeitigen Zustand bzw. der derzeitigen Belastung durch Verkehr auf der Kreisstraße, der B 9 usw. zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Standortes, derzeit umgeben von gewerblichen Flächen, Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Flächen, sind zunächst keine relevanten Beeinträchtigungen

sensibler Nutzungen (Wohnnutzung) zu erwarten. Bei der Planung für ein Wohngebiet östlich des Mittelwegs (siehe Punkt „Kumulierung ...“) sind auf Ebene des Bebauungsplans ggf. funktionale Maßnahmen zum Immissionsschutz abzuleiten.

#### Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Verwirklichung der Planung wird etwa 1.400 m<sup>2</sup> bisheriges Ackerland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die restlichen Flächen des Vorhabengebiets stellen sich vorwiegend als Wiesenflächen dar, welche jedoch offensichtlich nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

Aufgrund des relativ geringfügigen Umfangs der Inanspruchnahme ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanung maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und vor Ort ein landwirtschaftlicher Betrieb betriebswirtschaftliche Nachteile erfahren oder in seiner Existenz bedroht werden wird.

#### Gefährdungen durch Ablagerungen, Anfüllungen

In den künstlichen Anfüllungen innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen der Untersuchungen zum Baugrund lagenweise deutliche Anteile an Fremdbestandteilen wie zum Beispiel Ziegel-, Keramik-, Holzkohle-, Steingut-, Basalt-, Holz und Mutterbodenreste erbohrt.

Kontaminationen, organoleptische Auffälligkeiten oder untergemengte Fremdbestandteile, die eine Entsorgung sowie besondere fachtechnische Begleitung erfordern, wurden jedoch nicht beobachtet.

Sofern die anfallenden Aushubmassen entsprechend den Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie dessen Unterverordnungen fachgerecht entsorgt werden, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu befürchten.

#### Anfall von Abfällen

Durch den Betrieb des kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Gastronomie werden gewerbliche Abfälle (vorwiegend Verpackungsabfälle) anfallen.

Gemäß der novellierten Gewerbeabfallverordnung müssen die Abfälle getrennt gesammelt werden und zudem dokumentiert werden, wie der Abfall gesammelt und verbracht wird. Ein wesentlicher Teil der anfallenden Abfälle kann verwertet werden.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

#### Nahversorgung

Positiv wird sich auswirken, dass durch den geplanten Discountmarkt eine Nahversorgungslücke in der Ortsgemeinde Kettig geschlossen wird.

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

### **Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im Hinblick auf etwaige Kumulierungseffekte sind folgende Vorhaben im Umfeld des Planungsgebiets bekannt:

- Östlich des Mittelwegs soll ein Bebauungsplan für Wohnbebauung aufgestellt werden. Die Planung befindet sich in der Vorbereitung. Das Plangebiet umfasst vorwiegend derzeit landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen.
- Etwa 50 m südlich des Vorhabengebiets soll zwischen Mittelweg und Weißenthurmer Straße ein Wohngebiet auf dem Gelände eines ehemaligen Baustoffbetriebs entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wurde ein Bebauungsplan „Wohngebiet zwischen Mittelweg und Weißenthurmer Straße“ aufgestellt.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans „Wohngebiet zwischen Mittelweg und Weißenthurmer Straße“ werden sich nur recht geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ ergeben. Hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltspotentials ist tendenziell eine Verbesserung zu erwarten, da im Rahmen des Bebauungsplans die zulässigerweise zu versiegelnde Fläche reduziert wird. Somit sind hinsichtlich dieses Bebauungsplans keine Kumulierungen mit Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Realisierung eines Wohngebiets östlich des Mittelwegs auf derzeit vorwiegend landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen werden sich dagegen voraussichtlich nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden, „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und „Landschaftsbild“ einstellen. Die Umsetzung der Planung wird dabei nicht zeitgleich mit dem Bau des Einzelhandelsmarkts erfolgen, räumlich gesehen erfolgt die Planung im unmittelbaren Anschluss.

Eine Kumulation bzw. Verstärkung negativer Auswirkungen ist vor allem hinsichtlich des Landschaftsbilds zu erwarten, da durch den Bau des Einzelhandelsmarkts und die Erschließung eines Wohngebiets ein zusammenhängender Komplex aus derzeit landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen am nördlichen Ortsrand beansprucht bzw. in Bauflächen umgewandelt wird.

#### **2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche**

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme im Umfang von insgesamt etwa 8.900 m<sup>2</sup> durch das Vorhabengebiet kleinflächiger Einzelhandel mit Gastronomie sowie durch Verkehrsflächen und Grünflächen.

Von dieser Fläche stellen sich derzeit bereits circa 2.000 m<sup>2</sup> als Straße bzw. Wirtschaftswege dar.

Im Übrigen handelt es sich um bislang unbebaute Flächen. Die Verfügbarkeit derartiger Flächen ist begrenzt.

#### **2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen**

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ etwa 2,5 km entfernt in Mülheim-Kärlich, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist. Es handelt sich um einen Speditionsbetrieb.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.



Die geplante Nutzung „kleinflächiger Einzelhandel mit Gastronomie“ selbst weist kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Planung erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ergeben.

#### **2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG**

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

Bau-/anlagenbedingte Tötungen durch eine Zerstörung besetzter Vogelnester sind nicht zu erwarten, da keine Gehölze beseitigt werden müssen.

Bodenbruten von Feldvogelarten sind im Vorhabengebiet wenig wahrscheinlich, da es sich um dichte, gleichmäßige, intensiv bewirtschaftete Kulturbestände (Ackerland) bzw. um regelmäßig gemähte Wiesen handelt sowie Störwirkungen durch die umliegenden Verkehrs-/ Gewerbeflächen und die Kulissenwirkung der angrenzenden Siedlungsgebiete, Verkehrsflächen und Hochspannungsleitungen bestehen.

Eine signifikante Erhöhung des betriebs-/nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu befürchten.

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind ebenfalls nicht zu erwarten:

Im Rahmen der Verwirklichung der Planung werden etwa 4.250 m<sup>2</sup> Wiesenflächen und 1.400 m<sup>2</sup> Ackerland beansprucht. Recht kleinflächig werden ggf. Gras-/ Hochstaudenfluren beansprucht.

Die Wiesen- und Ackerflächen weisen derzeit zumindest ein Potential als Teilhabitat für Feldvogelarten und für Insektenarten auf. Sie werden aber nicht von essentieller Bedeutung für Vogelarten oder andere europarechtlich geschützte Arten sein, da es sich um intensiv bewirtschaftete Kulturbestände (Ackerland) bzw. um regelmäßig gemähte, relativ artenarme Wiesen handelt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die etwaige ökologische Funktion der betroffenen Offenlandflächen im umliegenden Offenland nördlich von Kettig weiterhin erfüllt werden kann.

Als Jagdhabitat für Fledermäuse wird das Plangebiet weiterhin geeignet sein, ggf. wird sich das Angebot an jagdbaren Insekten auch verbessern.

Auch werden im Bereich der Freiflächen des geplanten Nahversorgungsmarkts wieder neue Habitatangebote für Vögel durch Neupflanzung von Gehölzen entstehen; dies ist allerdings für die Sicherung der Erhaltungszustände nicht unbedingt erforderlich.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind ebenfalls nicht zu erwarten:

Das betroffene Gelände ist durch Geräusche, Bewegungsunruhe und Lichteinwirkung, welche von den umliegenden Verkehrs-/ Gewerbeflächen ausgehen, bereits vorbelastet.

Die baubedingten Störungen sind zeitlich begrenzt, treten i.d.R. während der Tagesstunden auf und werden nicht eine solche Intensität erreichen, dass etwaige lokale Populationen von europarechtlich geschützten Arten im räumlichen Umfeld erheblich gestört werden bzw. sich deren Erhaltungszustände verschlechtern.

Die Intensität nutzungsbedingter Störreize wird gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht signifikant zunehmen.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

#### **2.4.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu "Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP").

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 11: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

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

Wirkungszusammenhang besteht:

&lt; = Wirkungsintensität gering

&gt; = Wirkungsintensität hoch

± = Wirkungsintensität mittel

&lt;&lt; = Wirkungsintensität sehr gering

&gt;&gt; = Wirkungsintensität sehr hoch

- = kein Wirkungszusammenhang

## **2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

### **2.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Im Vorhabengebiet sind keine explizit schützenswerten Strukturelemente vorhanden. Die Raine bzw. Gebüschstreifen im Anschluss an die geplante Zufahrt zum Nahversorgungsmarkt sollen als Grünfläche ausgewiesen und erhalten werden.

Ziel der Landschaftsplanung ist es, zumindest auf Teilbereichen des Vorhabengebiets standortgerechte Biotopstrukturen neu zu entwickeln; damit können v.a. für siedlungsangepasste, weniger störungsanfällige Vogelarten Habitatangebote geschaffen werden. Profitieren können davon auch Arten der Fledermausfauna und Doppelbiotopbewohner, welche ihre Lebensstätten im räumlichen Umfeld haben und für die im Plangebiet v.a. Nahrungsangebote geschaffen werden.

Da das Vorhabengebiet zu großen Teilen innerhalb von Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen liegt, ist die Anpflanzung von Bäumen allerdings nur eingeschränkt durchführbar.

Ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Biotoppotentials wird innerhalb des Vorhabengebiets nicht möglich sein.

Dem Vorhabenträger ist die Umsetzung weiterer funktionsgerechter Kompensationsmaßnahmen nicht möglich.

Deshalb erfolgt die Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Im Bereich der „Thürer Wiesen“ werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- Freistellung des Geländes
- extensive Ganzjahresbeweidung (bevorzugt mit Wasserbüffeln)
- maschinelle Mahd von Teilflächen
- Neuanlage/-modellierung von Stillgewässern (bei Bedarf)
- Anbringung von Nisthilfen (bei Bedarf)

Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines Feuchtgebietes.

Nähere Angaben sind dem beigefügten Formblatt zum Ökokonto zu entnehmen.

Die Ökokontofläche befindet sich im selben Naturraum („Mittelrheingebiet“) wie das Vorhabengebiet. Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang ist gewährleistet.

### **2.5.2 Schutzgut Boden**

Grundsätzlich sind der sorgsame Umgang und die sparsame Inanspruchnahme von Böden besonders geboten, da ein Ausgleich für Verlust der Bodenfunktion i.d.R. nicht hergestellt werden kann.

Vor dem Hintergrund der geplanten Errichtung eines Nahversorgungsmarkts mit Gastronomie sowie einer Parkplatzfläche ist die Erhaltung der Bodenfunktionen im Plangebiet jedoch nur eingeschränkt möglich.

Eine Vorbelastung hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ ergibt sich dadurch, dass im nördlichen, ehemals zum Bimsabbau genutzten Teil des Plangebiets anthropogene Anfüllungen anstehen

und auch in den restlichen Bereichen des Vorhabengebiets vermutlich keine natürlichen Böden anstehen.

Zur Kompensation für nicht vermeidbare, verbleibende Eingriffe in die Bodenfunktionen können Maßnahmen herangezogen werden, welche zu einer Verringerung der Bodenbelastung bzw. zu einer Verbesserung des Bodenschutzes und der Bodenentwicklung führen.

Ein Ersatz innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich, so dass zusätzlich eine Fläche aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet werden soll (vgl. 2.5.1).

### **2.5.3 Schutzgut Wasser**

Bei der Erschließung des Plangebiets ist anzustreben, dass sich der Oberflächenabfluss aus dem bebauten Gebiet nicht verschärft.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses empfiehlt es sich, zumindest die Pkw-Stellplätze aus versickerungsfähigen, haufwerksporigen Pflastersteinen herzustellen.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen gespeichert und als Brauchwasser genutzt werden.

Überschüssiges unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Gebiet zu versickern. Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden die hydrologischen Rahmenbedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser orientierend untersucht. Die Gutachter gehen davon aus, dass durch Versickerungsanlagen, welche aus ausreichend durchlässigen, „sauberen“ Materialien hergestellt werden, eingeleitetes Niederschlagswasser zeitlich verzögert in den Untergrund versickern kann und somit in der Fläche eine ausreichende Versickerungsleistung zu erwarten ist.

Etwaig verbleibende Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können durch Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` kompensiert werden.

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

Das Plangebiet hat keinen relevanten Einfluss auf lokal-/siedlungsklimatische Bedingungen.

Eine standortgemäße Begrünung der Freiflächen einschließlich einer Mindestbepflanzung mit Laubgehölzen kann eine etwaige Beeinträchtigung kleinklimatischer Bedingungen durch Überbauung usw. kompensieren.

Aus Gründen eines vorbeugenden Umweltschutzes ist es geboten, möglichst erneuerbare Energieressourcen zu nutzen und damit den Schadstoffanteil gering zu halten und den Energie- und Ressourcenverbrauch zu mindern.

### **2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Der Bau eines großvolumigen Gebäudes einschließlich der erforderlichen Parkplatzflächen und die damit verbundene Inanspruchnahme von Wiesen- und Ackerflächen am Siedlungsrand verursachen grundsätzlich eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Als Beitrag zur möglichst verträglichen Einbindung des Baukörpers und der Parkplatzflächen ist zumindest eine Mindestvorgabe für Bepflanzungen im Vorhabengebiet vorzugeben, soweit dies mit der Planungsintention zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Vorhabengebiets vereinbar ist.

Da das Vorhabengebiet zu großen Teilen innerhalb von Schutzstreifen von Hochspannungs-Freileitungen liegt, ist die Anpflanzung von Bäumen nur eingeschränkt durchführbar.

Grundsätzlich empfiehlt sich der Aufbau einer strukturreichen Randeingrünung im Übergang zur anschließenden freien Landschaft. Eine besondere Fernwirkung entfaltet das Gelände aber nicht.

Eine große Bedeutung für die landschaftsgemäße Einbindung liegt zudem in der architektonischen Formgebung des Baukörpers.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können durch Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` der Stiftung für Natur und Umwelt kompensiert werden.

### **2.5.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Für das Schutzgut „Mensch“ relevant sind Vorgaben für eine möglichst verträgliche Einbindung des Nahversorgungsmarkts einschließlich des Parkplatzes, siehe Schutzgut „Landschaftsbild“.

Die durch das Plangebiet verlaufenden Wege werden auch weiterhin passierbar sein.

Hinsichtlich der im Gebiet anstehenden Anfüllungen sind die anfallenden Aushubmassen entsprechend den Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie dessen Unterverordnungen fachgerecht zu entsorgen.

## **2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)**

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets wird bei Beibehaltung der Planungsabsicht nicht möglich sein wird.

Deshalb erfolgt die Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Im Bereich der „Thürer Wiesen“ werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- Freistellung des Geländes
- extensive Ganzjahresbeweidung (bevorzugt mit Wasserbüffeln)
- maschinelle Mahd von Teilflächen
- Neuanlage/-modellierung von Stillgewässern (bei Bedarf)
- Anbringung von Nisthilfen (bei Bedarf)

Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines Feuchtgebietes.

Nähere Angaben sind dem beigefügten Formblatt zum Ökokonto zu entnehmen.

**Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:**

• Anteilsbepflanzung im Vorhabengebiet

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen im Vorhabengebiet sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Dabei sind insgesamt mindestens 20 Stück Laubsträucher mit der Pflanzqualität 100 - 125 cm C 5 (5 l-Container) anzupflanzen.

Verbleibende Freiflächen sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder als Rasen zu gestalten.

Die Pflanzungen innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bleiben dabei unberücksichtigt.

Für Gehölzanzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen dürfen ausschließlich Pflanzen mit einer Endwuchshöhe bis zu 5,0 m gepflanzt werden.

• Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen ...“ ist eine geschlossene, dreireihige Hecke aus standorttypischen, heimischen Sträuchern anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1 m.

Zusätzlich sind außerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen mindestens 9 Stück Laubbäume II. Ordnung als Heister anzupflanzen.

Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände für Pflanzungen nach §§ 44 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

Folgende Gehölze sind zu verwenden:

*Sträucher:*

*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)

*Ligustrum vulgare* (Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)

*Rhamnus frangula* (Faulbaum)

*Rosa canina* (Heckenrose)

*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

*Heister:*

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Prunus avium* (Vogelkirsche)

Für die zu pflanzenden Sträucher und Bäume werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe
- Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Öffentliche Grünflächen

Die Vegetation innerhalb der im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten.

Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber anschließenden Nutzungen erforderlich ist.

Zulässig sind Maßnahmen zur Eindämmung von Neophytenfluren.

Aufgrund der Lage innerhalb des Schutzstreifens von Hochspannungs-Freileitungen ist die Durchführung von Rückschnittmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Energieversorgers zulässig.

- Empfehlungen für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen

Pkw-Stellplätze sollen aus versickerungsfähigen, haufwerksporigen Pflastersteinen („Drainpflaster“) hergestellt werden.

- Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte im Gebiet versickert werden.

Tabelle 12: *Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T,L	K	L	M
Festsetzung Nr. 3.1	Freiflächengestaltung, Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.2	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3	Grünflächen	x	x	x	x	x	x
Hinweis Nr. 4.5	Empfehlungen für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen		x				x
Hinweis Nr. 4.6	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x
Hinweis Nr.	Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“	x	x	x	x	x	x



## 2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

In der nachfolgenden Tabelle werden den jeweiligen Konflikten/Eingriffen funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen beitragen sollen.

Tabelle 13: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen

Eingriffe/Konflikte		Landschaftsplanerische Maßnahmen		
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Umfang	Umfang	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
<b>Schutzgut Boden</b>				
Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Befestigung  <i>Vorbelastung:</i> anstehende Böden anthropogen verändert	maximal ~ 5.200 m <sup>2</sup> Neuversiegelung	/	Anteilsbepflanzung im Vorhabengebiet	Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, Minderung der Eingriffsflächen
		370 m <sup>2</sup>	Anpflanzung einer Hecke (Ausweisung einer „Fläche zum Anpflanzen ...“)	Eingriffsminderung, Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
		820 m <sup>2</sup>	Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Erhaltungsgebot	s.o.
		1.980 m <sup>2</sup>	Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“	nachhaltiges Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
<b>Schutzgut Wasser</b>				
Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses <ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung, Versiegelung</li> </ul>	maximal ~ 5.200 m <sup>2</sup> Neuversiegelung	/	Anteilsbepflanzung im Vorhabengebiet	Minderung der Eingriffsflächen, Erhalt der Versickerungsfähigkeit
		370 m <sup>2</sup>	Anpflanzung einer Hecke (Ausweisung einer „Fläche zum Anpflanzen ...“)	s.o.
		820 m <sup>2</sup>	Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Erhaltungsgebot	s.o.
		-	Empfehlungen für die Befestigung von Pkw-Stellplätzen	Ermöglichen einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser
		-	Hinweis zur Brauchwassernutzung und zur breitflächigen Versickerung vor Ort	Erhalt der örtlichen Wasserbilanz, Entlastung der Vorflut

Eingriffe/Konflikte		Landschaftsplanerische Maßnahmen		
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Umfang	Umfang	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
		1.980 m <sup>2</sup>	Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“	nachhaltiges Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, nachhaltiger Wegfall stofflicher Einträge in den Bodenwasserhaushalt
<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>				
Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen: - Wiesen - Ackerland - Rain	4.260 m <sup>2</sup> 1.380 m <sup>2</sup> 140 m <sup>2</sup>	/	Anteilsbepflanzung im Vorhabengebiet	Initiierung standortgerechter Vegetationsstrukturen zur Schaffung von Habitatangeboten im Baugebiet, v.a. für siedlungsangepasste Vogelarten
Verlust von (Teil-) Lebensräumen der vorkommenden wildlebenden Tierarten, potentiell v.a. für Feldvogelarten und für Insektenarten	/	370 m <sup>2</sup>	Anpflanzung einer Hecke (Ausweisung einer „Fläche zum Anpflanzen ...“)	Initiierung von Vegetationsstrukturen zur Entwicklung von Habitatangeboten im Gbiet
Vorbelastung: durch Nutzung		820 m <sup>2</sup>	Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Erhaltungsgebot	Minderung des Eingriffsumfangs, Sicherung von Biotopstrukturen
		1.980 m <sup>2</sup>	Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“	Verbesserung der Biodiversität, Aufwertung des Lebensraumangebots und der Artenvielfalt unter Ausnutzung des Standortpotentials
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung von bislang offenen Flächen, Verringerung der Evapotranspiration, erhöhte Wärmeabstrahlung</li> <li>Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen</li> </ul>	maximal ~ 5.200 m <sup>2</sup> Neuversiegelung	/	Anteilsbepflanzung im Vorhabengebiet	Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse und bioklimatischer Bedingungen
		370 m <sup>2</sup>	Anpflanzung einer Hecke (Ausweisung einer „Fläche zum Anpflanzen ...“)	
		820 m <sup>2</sup>	Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Erhaltungsgebot	
Vorbelastung: v.a. durch umliegende Verkehrsflächen	/		<i>Insgesamt ist nutzungsbedingt keine signifikante Zunahme von Emissionen gegenüber dem derzeitigen Zustand bzw. der derzeitigen Belastung durch Verkehr auf der Kreisstraße, der B 9 usw. zu erwarten. Aufgrund der Lage des Standortes, umgeben von</i>	

Eingriffe/Konflikte		Landschaftsplanerische Maßnahmen		
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Umfang	Umfang	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
			<i>gewerblichen Flächen, Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Flächen, sind keine relevanten Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen (Wohnnutzung) zu befürchten.</i>	
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der landschaftlichen Wahrnehmung durch den Bau eines großvolumigen Gebäudes einschließlich der erforderlichen Parkplatzflächen und die damit verbundene Inanspruchnahme von Wiesen- und Ackerflächen am Ortsrand, Ausweitung des Siedlungsbereichs, Verstärkung der anthropogenen Präsenz im Teillandschaftsraum</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> durch Elektro-Freileitungen, gewerbliche Bauten und Verkehrsflächen</p>	<p>siehe „Pflanzen/Tiere, Lebensräume“</p> <p>~ 5.600 m<sup>2</sup> Vorhaben- gebiet kleinflächiger Einzelhandel</p>	<p>/</p> <p>370 m<sup>2</sup></p> <p>820 m<sup>2</sup></p> <p>1.980 m<sup>2</sup></p>	<p>Anteilsbepflanzung im Vorhabengebiet</p> <p>Anpflanzung einer Hecke (Ausweisung einer „Fläche zum Anpflanzen ...“)</p> <p>Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Erhaltungsgebot</p> <p>Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“</p>	<p>Beitrag zur inneren Durchgrünung und besseren Einbindung des Vorhabengebiets</p> <p>s.o.</p> <p>Eingriffsminderung, Erhalt von Gehölzstrukturen</p> <p>Aufwertung des Landschaftsbilds durch kulturlandschaftlich typische Nutzung</p>
<b>Schutzgut Mensch und Gesundheit</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der landschaftlichen Wahrnehmung bzw. der Erholungsfunktion</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> durch Elektro-Freileitungen, gewerbliche Bauten und Verkehrsflächen</p>	<p>siehe „Landschaftsbild“</p>	<p>/</p> <p>370 m<sup>2</sup></p> <p>820 m<sup>2</sup></p>	<p>Anteilsbepflanzung im Vorhabengebiet</p> <p>Anpflanzung einer Hecke (Ausweisung einer „Fläche zum Anpflanzen ...“)</p> <p>Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit Erhaltungsgebot</p>	<p>Beitrag zur inneren Durchgrünung und besseren Einbindung des Vorhabengebiets</p> <p>s.o.</p> <p>Eingriffsminderung, Erhalt von Gehölzstrukturen</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen</li> </ul> <p><i>Vorbelastung:</i> v.a. durch umliegende Verkehrsflächen</p>	<p>/</p>	<p>/</p>	<p><i>Insgesamt ist nutzungsbedingt keine signifikante Zunahme von Emissionen gegenüber dem derzeitigen Zustand bzw. der derzeitigen Belastung durch Verkehr auf der Kreisstraße, der B 9 usw. zu erwarten.</i></p> <p><i>Aufgrund der Lage des Standortes, umgeben von gewerblichen Flächen, Verkehrsflächen und landwirt-</i></p>	

Eingriffe/Konflikte		Landschaftsplanerische Maßnahmen		
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Umfang	Umfang	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen</li> </ul>	~ 1.400 m <sup>2</sup> Ackerland		<p><i>schaftlichen Flächen, sind keine relevanten Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen (Wohnnutzung) zu befürchten.</i></p> <p><i>Aufgrund des relativ geringfügigen Umfangs der Inanspruchnahme ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanung maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und vor Ort ein landwirtschaftlicher Betrieb betriebswirtschaftliche Nachteile erfahren oder in seiner Existenz bedroht werden wird.</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefährdungen durch Ablagerungen, Anfüllungen</li> </ul>	/		<p><i>Kontaminationen, organoleptische Auffälligkeiten oder untergemengte Fremdbestandteile, die eine Entsorgung sowie besondere fachtechnische Begleitung erfordern, wurden nicht beobachtet.</i></p> <p><i>Sofern die anfallenden Aushubmassen entsprechend den Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie dessen Unterverordnungen fachgerecht entsorgt werden, sind keine Gefährdungen zu befürchten.</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schließen einer Nahversorgungslücke in der Ortsgemeinde Kettig durch den geplanten Discountmarkt</li> </ul> <p><i>Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Menschen auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.</i></p>	/		<p><i>positive Auswirkungen</i></p>	

## 2.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“

Die außerhalb des Vorhabengebiets gelegene „Verkehrsfläche für überörtlichen Straßenverkehr“ (Kreisstraße) wird in der folgenden Bilanzierung nicht betrachtet, da dort keine Veränderungen gegenüber derzeitigem Zustand zu erwarten sind.

Tabelle 14: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung <sup>4</sup>						
	Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt am Mittelweg“, OG Kettig					
Grundlagen	<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftspflegerischer Bestandsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplanentwurf					
In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/ Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor <sup>5</sup>	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächen-Wert
Ackerland, davon:	1.382					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im Baugebiet (GRZ zzgl. zulässiger Überschreitung): 1.382 x 0,9 =	1.244	1				-1.244
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im Baugebiet (mit Gestaltungsrahmen)	30	-	Fläche zum Anpflanzen (Hecke aus heim. Gehölzen)	108	1	+108
Wiesen (artenarm), davon:	4.258					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im Baugebiet: 4.258 x 0,9 =	3.832	1				-3.832
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im Baugebiet (mit Gestaltungsrahmen)	164	-	Fläche zum Anpflanzen (Hecke aus heim. Gehölzen)	262	1	+262
Zwischensumme						-5.076 +370

Fortsetzung nächste Seite

<sup>4</sup> Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995

<sup>5</sup> Flächenfaktor: Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wider. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung bzw. nach Funktionalität der Ausgleichsfläche

In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächen- faktor	Maßnahmen/Flä- chen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächen- faktor	Flächen- Wert
<i>Übertrag</i>						-5.076 +370
Rain, davon • Ausweisung als Verkehrsflä- chen (potentielle Versiegelung)	391 138	1	<i>Ausweisung als Grünfläche (Erhalt)</i>	253	-	-138
Gebüschstreifen, davon:	288		<i>Ausweisung als Grünfläche (Erhalt)</i>	288	-	
Holunderfeld, davon:	280		<i>Ausweisung als Grünfläche (Erhalt)</i>	280	-	
Feldweg (bituminös befestigt), davon: • Ausweisung als Verkehrsflä- chen (unverändert)	483 483	-				
<b>Summe</b>						<b>-5.214 +370</b>
<b>Verhältnis Eingriffswert : Ausgleichswert</b>						
<b>- 5.214 : + 370</b>						
Differenz: 4.844						

### Berechnung des Flächenumfangs der zuzuordnenden Ökokontofläche

Durch die vorgesehenen ausgleichserheblichen Maßnahmen im Gebiet können die planbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden (vgl. vorstehende Bilanz).

Im Hinblick auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung würde die Umwandlung von Ackerland in Extensiv-Grünland eine funktionsgerechte Ausgleichsmaßnahme darstellen. Der quantitative Bedarf beträgt 4.844 m<sup>2</sup> gemäß vorstehender Flächenbilanz.

Dem Vorhabenträger ist die Umsetzung funktionsgerechter Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengebiets jedoch nicht möglich.

Möglich ist die Zuordnung einer Ökokontofläche, wobei sich der Umfang der zuzuordnenden Fläche nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren, funktionsgerechten Kompensationsmaßnahme (Umwandlung von Ackerland in Extensiv-Grünland) bemisst.

Die zu berücksichtigenden durchschnittlichen Kosten der (fiktiven) funktionsgerechten Kompensationsmaßnahme belaufen sich auf:

Tabelle 15: Ermittlung der fiktiven Kosten einer Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme/Leistung	Umfang	EP (€)	GP (€)
		Einheitspreis	Gesamtpreis
Bereitstellung der Fläche (Ackerland): Pachtkosten: 250,-/ha /a EP bezieht sich auf Pachtpreis für 30 Jahre.	4.844 m <sup>2</sup>	0,75	3.633,00
Herstellung:			
Einsaat mit einer standortgerechten Gras-/ Kräutermischung einschl. Wiesenplanum	4.844 m <sup>2</sup>	0,20	968,80
Pflege:			
Mahd einschließlich Abräumen des Mähguts (zweimalige Mahd pro Jahr)  Preis für einen Arbeitsgang (inkl. Abräumen)/m <sup>2</sup> : 0,02 €  EP bezieht sich auf 60 Mähgänge in 30 Jahren	4.844 m <sup>2</sup>	1,20	5.812,80
Summe			10.414,60

Die durchschnittlichen Kosten einer geeigneten Maßnahme zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft betragen ca. EUR 10.415,-.

Zur Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Fläche aus dem **Ökokonto `Thürer Wiesen`** (Gemarkung Thür) zugeordnet werden. Grundstückseigentümer und Maßnahmenträger ist die Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Der Umfang der zugeordneten Fläche aus dem Ökokonto beträgt 1.980 m<sup>2</sup>.

Dieser Flächenumfang ergibt sich aus dem errechneten Kostenbetrag (10.414,60 EUR) und den Kosten der Ökokontofläche pro m<sup>2</sup> (5,26 EUR für 30 Jahre).

Die Ökokontomaßnahme ist zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geeignet.

**Nähere Angaben zu der zugeordneten Ökokontofläche (Plandarstellung, Formblatt) sind dem Anhang zu entnehmen.**

## 2.9 Zusätzliche Angaben

### 2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

#### Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt geben potentielle Vorkommen aufgrund der Vegetationsausstattung wieder
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels Gegenüberstellung von eingriffs- und ausgleichserheblichen Flächen unter Berücksichtigung von Wertfaktoren

#### Baugrundgutachten:

- Erkundung der Baugrundverhältnisse für die Errichtung des Gebäudes und der angrenzenden Parkplatz- und Wegeflächen: Durchführung von 10 Kleinrammbohrungen (60 / 50 / 36 mm Durchmesser); schichtenweise vollständige Beprobung von künstlichen Anfüllungen während der Bohrarbeiten nach organoleptischen Gesichtspunkten; Bewertung der abfallrechtlichen Deklaration des Aushubs an einer repräsentativen Mischprobe und Bewertung nach den Parametern der LAGA Boden
- Erkundung der chemischen Eigenschaften des Bodens hinsichtlich der Entsorgungsmöglichkeiten
- Herstellung einer abfallcharakterisierenden Mischprobe für eine Deklarationsanalytik Durchführung einer laboranalytischen Untersuchung
- orientierende Untersuchung der hydrologischen Rahmenbedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser:  
oberflächennahe Schichten: Durchführung einer Versickerungsbohrung mit einer Tiefe von rund 2,70 m als Handschneckenbohrung, Ausführung und Auswertung eines Versickerungsversuchs nach USBR Earth Manual;  
tieferer Untergrund: Durchführung qualitativer Absenkversuche („open end test“) in den Bohrlöchern der Kleinrammbohrungen zur Ermittlung der Durchlässigkeiten der tieferen Bodenschichten

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

### 2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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



Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgesetzt.

Die günstigen Umweltwirkungen der Maßnahmen, welche Landschaftsbauarbeiten erfordern, stützen sich wesentlich auf ihre fachgerechte Umsetzung.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch die Gemeinde oder einem von ihr Beauftragten erstmalig spätestens 3 Monate nach Fertigstellung und anschließend nach 3 bis 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft und dokumentiert.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

### **2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Rat der Ortsgemeinde Kettig hat beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt am Mittelweg“ aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Absichten eines Projektentwicklers, eine Fläche am nördlichen Ortsrand für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts zu nutzen. Dafür ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Der Flächenumfang des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt etwa 8.900 m<sup>2</sup>.

Bei dem eigentlichen, für die Errichtung des Nahversorgungsmarkts vorgesehenen Vorhabengebiet handelt es sich um Wiesenflächen (ehemalige Anbaufläche eines Gartenbaubetriebs) sowie um eine Teilfläche eines Ackers.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen wird zudem ein Abschnitt des Mittelwegs (Kreisstraße 87), Straßenrandbereiche, Abschnitte von Feldwegen sowie ein Teil eines Holunderfelds.

Westlich des Plangebiets befinden sich die Gewächshäuser eines Gärtnereibetriebs. Im Süden grenzt ein Gewerbebetrieb an. Nach Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Hinsichtlich der Tierwelt sind die Wiesen- und Ackerflächen potentiell als Nahrungsflächen und Jagdrevier für Vogelarten des Offenlands bzw. Greifvögel geeignet.

Die Straßen- und Wegeränder könnten als Lebensraum für verschiedene Insektenarten dienen. Vor allem entlang der Straße und der Feldwege ist es möglich, dass jagende Fledermäuse auftreten. Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen können aber ausgeschlossen werden.

Der natürliche Bodenaufbau wurde im Plangebiet bereits durch den Menschen verändert. In dem nördlichen, derzeit als Acker genutzten Teil des Vorhabengebiets sowie daran anschließend wurde ehemals Bimsabbau betrieben. Ab den 2000er Jahren wurde die Abgrabungsfläche

kontinuierlich erfüllt. Im Bereich der Straßen- und Wegeflächen ist das Plangebiet bereits versiegelt; die ökologischen Bodenfunktionen sind dort schon beseitigt.

Im Zuge der Planung wurde auch ein Baugrundgutachten erstellt.

Gewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Das Vorhabengebiet ist umgeben von Lärmquellen. Hierzu zählen vor allem die Kreisstraße 87 und weiter nördlich die Bundesstraße 9.

Was das Landschaftsbild betrifft, trägt das Gebiet zwar noch Züge einer typischen Kulturlandschaft mit Ackerland, Wiesenflächen und Obstanlagen, ist aber deutlich vorbelastet: Besonders störend wirken sich mehrere Hochspannungs-Freileitungen mit Stahlgittermasten aus, welche teilweise das Plangebiet überqueren. Der Ortsrand von Kettig ist zudem vorgeprägt durch die großen Werkhallen eines metallverarbeitenden Betriebs und die Gewächshäuser einer Gärtnerei. Auch stellt das etwa 300 m entfernte Brückenbauwerk der Bundesstraße 9 eine Vorbelastung des Landschaftsbilds dar.

Das Gebiet weist aufgrund der deutlichen Vorbelastungen nur eine eingeschränkte Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf. An das Plangebiet anschließend verläuft parallel zur Kreisstraße ein Fuß- und Radweg zwischen Kettig und Weißenthurm.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Beseitigung des Pflanzenbewuchs im Bereich des Vorhabengebiets: Beseitigung von Wiesenflächen (etwa 4.300 m<sup>2</sup>), Ackerland (etwa 1.400 m<sup>2</sup>) und Straßenrändern (ca. 140 m<sup>2</sup>)
- Verlust von Teillebensräumen der möglicherweise vorkommenden wildlebenden Tierarten (v.a. Vogelarten des Offenlands)
- Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Befestigung von Bodenflächen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Neubau eines großen Gebäudes einschließlich der erforderlichen Parkplatzflächen und die damit verbundene Inanspruchnahme von Wiesen- und Ackerflächen am Ortsrand
- Zunahme von Geräuschbelastungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge (Es ist aber keine starke Zunahme gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten. Beeinträchtigungen von Wohngebieten sind nicht zu befürchten.)

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen berücksichtigt werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Vorhabengebiets: Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen, Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, in welcher vorhandene Gehölze erhalten werden sollen

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Deshalb soll eine Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“ als Ausgleichsfläche zugeordnet werden.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt. Außerdem wurde ein Gutachten zum Baugrund erstellt.

#### 2.9.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

##### *Allgemeine Literatur:*

- Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995
- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2016
- Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage. Kaule, Giselher. Ulmer-Verlag 1991
- Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Storm, Peter-Christoph; Bunge, Thomas. Erich Schmidt-Verlag. 2015
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 1993
- Baugrundgutachten „Neubau einer nicht unterkellerten Halle im Mittelweg in Kettig“. Bearbeitung: Paladini Geotechnik, Rheinbach. Stand: April 2016
- Bodenkarte von Rheinland-Pfalz M. 1:25.000, Blatt 5510 Neuwied. Hrsg.: Landesamt für Geologie und Bergbau RLP
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

##### *Internet-Datenquellen:*

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

### 3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Absichten eines Projektentwicklers, eine Fläche am Ortseingang für die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel und Gastronomie zu nutzen. Die Planungsabsichten des Projektentwicklers decken sich mit dem Interesse der Ortsgemeinde, die Lücke in der Nahversorgung der Ortsgemeinde Kettig zu schließen.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Im Vorfeld der Planung wurden Alternativen untersucht. Der Ortskern von Kettig scheidet aufgrund fehlenden Flächenpotentials aus. Bei der Bewertung der Alternativen wurden Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan betrachtet. Bis auf die Fläche des Plangebietes sind die übrigen noch nicht bebauten oder verbindlich überplanten Flächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt und sollen auch als solche genutzt werden oder sind zu klein bzw. verfügen nicht über eine ausreichende Bautiefe. Auf den Flächen in dem Gewerbegebiet „Im Hundel“ ist Einzelhandel ausgeschlossen, was sowohl raumordnerisch als auch städtebaulich gewollt ist.

Standorte außerhalb der Ortsgemeinde, etwa in den Städten Weißenturm oder Mülheim-Kärlich würden das Ziel der **Nah**versorgung verfehlen und bedürfen daher keiner intensiveren Betrachtung.

Die Fläche an sich ist für andere Nutzungen, als durch Einzelhandel nur problematisch nutzbar, da sie Immissionen ausgesetzt und aufgrund der Hochspannungsleitungen nur eingeschränkt nutzbar ist.

Zudem ist die Ortsgemeinde Kettig schon seit einem längeren Zeitraum stark an der Schließung der Nahversorgungslücke interessiert. Hinzu kommt die ideale verkehrliche Anbindung an eine überörtliche Straße und trotzdem eine fußläufige Erreichbarkeit. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Nutzungen, die durch eine Ansiedlung, z.B. durch Emissionen erheblich beeinträchtigt werden würden.

Die von der vorliegenden Planung berührten Umweltbelange wurden im Rahmen des **Umweltberichtes** zu dieser Bebauungsplanänderung untersucht und bewertet.

Damit wird eine für die Umwelt verträgliche Realisierung der Planung sichergestellt.

Der Bebauungsplan wurde mit den nachfolgenden Planungsschritten aufgestellt:

Tabelle 16: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	08.02.2017
modifiziert durch Beschluss vom	17.05.2017
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	19.07.2017
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	18.07.2017
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	24.07.2017 - 28.07.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	26.10.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	08.11.2017
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	07.11.2017
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	15.11.2017 - 14.12.2017
Erneute beschränkte und verkürzte Beteiligung der maßgeblichen Behördennach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	03.01.2018
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans, Tag des Erscheinens	02.01.2018
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	11.01.2018 - 24.01.2018
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	22.02.2018
Satzungsbeschluss	22.02.2018

In der Sitzung vom 08.02.2017 hat der Rat der Ortsgemeinde Kettig den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Am 17.05.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss modifiziert und die Planung angenommen. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 18.07.2017.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte:

#### **Frühzeitige Informationen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nach Bekanntmachung am 18.07.2017 lagen die Planunterlagen im Zeitraum vom 24.07.2017 bis 28.07.2017 bei der Verbandsgemeinde Weißenthurm zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 19.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten.

Die **Syna GmbH** machte auf Leitungen am Rand des Plangebietes aufmerksam.

Die Leitungen und Flächen für Leitungsrechte wurden in den Bebauungsplan eingetragen.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landessarchäologie** machte darauf aufmerksam, dass das Plangebiet innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche liegt und Erdarbeiten angekündigt werden müssen.

Der bereits im Bebauungsplan enthaltene Hinweis wurde um die Inhalte der Stellungnahme ergänzt.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** bat darum, sicherzustellen, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin erreichbar seien und externe Kompensationsmaßnahmen nach Möglichkeit keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beanspruchen sollen.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist durch Sicherung des Wirtschaftsweges und Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes gewährleistet und agrarstrukturelle Belange sind durch die Kompensationsmaßnahmen nicht betroffen, da diese auf Flächen der Stiftung für Natur und Umwelt umgesetzt werden.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** wies darauf hin, dass das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes zu erfolgen habe, das Schmutzwasser an die Ortskanalisation anzuschließen sei und geprüft werden solle, ob die Erlaubnis der Kläranlage das Einzugsgebiet des Bebauungsplans erfasse.

Die Entwässerung des Plangebietes, entsprechend der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes, soll auf der Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Das Einzugsgebiet des Bebauungsplans ist Bestandteil der Erlaubnis der Kläranlage.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Kommunale Betriebe** wies aus **technischer Sicht** darauf hin, dass die Entwässerung des Plangebietes nur mittels eines Pumpwerks bewerkstelligt werden kann, Niederschlagswasser nicht in den Kanal eingeleitet werden kann und die Wasserversorgung sichergestellt ist. **Beitragsrechtlich** wird die Bauleitplanung zu Erhebung von einmaligen und wiederkehrenden Beiträgen führen und die Angabe einer Geschossflächenzahl anstelle einer absoluten Geschossfläche wurde erbeten.

Der Vorhabenträger war über die Inhalte der Stellungnahme bereits informiert. Die Begründung wurde um eine umgerechnete Geschossflächenzahl ergänzt.

Der **Landesbetrieb Mobilität** machte darauf aufmerksam, dass die Planung der Linksabbiegespur mit dem LBM abzustimmen und eine Baudurchführungsvereinbarung erforderlich sei.

Die Baudurchführungsvereinbarung wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem LBM abgeschlossen und die Planung abgestimmt.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Bürgerdienste (Verkehrsbehörde)** regte eine Versetzung der Ortstafel zur Reduzierung der Geschwindigkeit von 70 auf 50 km/h, in Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde bei der Kreisverwaltung, an.

Die Abstimmung soll im Planvollzug erfolgen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** machte für die betroffene **Kreisstraße** darauf aufmerksam, dass es sich bei der Anbindung des Nahversorgungsmarktes an die K 87 um eine gebührenpflichtige Sondernutzung handelt, sofern sie nicht als Gemeindestraße gewidmet wird und die Kosten für die Anlage der Linksabbiegespur vom Verursacher zu tragen sind.

Die Inhalte der Stellungnahme waren dem Vorhabenträger bekannt, so dass der Bebauungsplan unverändert bleiben konnte.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** wies aus Sicht der **Bauleitplanung** darauf hin, dass die Festsetzung zur gastronomischen Nutzung konkretisiert und Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung ausgeschlossen werden sollen. Die Überschreitung der Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 soll an eine Bedingung, wie die Verwendung sickerfähiger Materialeien gebunden, werden. Die Nutzbarkeit der Fläche mit Leistungsrechten soll näher erläutert, und die Höhe des Werbepylons festgesetzt werden. Zudem sollten klarstellende Umformulierungen vorgenommen werden.

Die Ergänzungen und Klarstellungen wurden vorgenommen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** merkte als **untere Naturschutzbehörde** an, dass bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von der maximal zulässigen Befestigung ausgegangen werden muss sowie Aussagen zur Kompensation ergänzt werden müssen. Zudem wurde um Abgleich der Lage der Flächen zum Anpflanzen im Bebauungsplan mit der Lage der Stellplätze und Rangierflächen aus dem Vorhabenplan gebeten.

Die Eingriffsbilanzierung berücksichtigt die maximal zulässige Versiegelung, die Kompensation wird extern auf Flächen der Stiftung für Natur und Umwelt erfolgen. Überschneidungen von Stellplatz- oder Rangierflächen mit Flächen zu Anpflanzen lagen nicht vor.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** als **Brandschutzdienststelle** verwies auf die Regelwerke zur Löschwassermenge, die mit 48 cbm/h über 2 Stunden als ausreichend erachtet wird und machte darauf aufmerksam, dass Hydranten in einer Entfernung von 150 m liegen sollen.

Die Vorgaben waren erfüllt, so dass der Bebauungsplan unverändert bleiben konnte.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** als **untere Landesplanungsbehörde** bestätigte, dass kleinflächiger Einzelhandel innerhalb der gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan

zulässig sei und in dem geplanten Gastronomiebetrieb die gastronomische Nutzung gegenüber Thekenverkauf überwiegen müsse.

Die Stellungnahme bedurfte nur der Kenntnisnahme, da die formulierten Voraussetzungen erfüllt waren.

Über die Stellungnahmen der Behörden beriet der Ortsgemeinderat am 26.10.2017 und beschloss die Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Bekanntmachung vom 07.11.2017 fand im Zeitraum vom 15.11.2017 bis 14.12.2017 die Offenlage des Bebauungsplans statt. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein. Von dem Petenten wurde vorgetragen, dass der Wirtschaftsweg für die Zufahrt zu einer größeren Sand- und Bimsausbeute benutzt wird, wofür auch ein Benutzungsentgelt gezahlt werde. Der Wirtschaftsweg soll auch zukünftig nutzbar sein.

Der Wirtschaftsweg wird über die Bauleitplanung gesichert und kann auch künftig genutzt werden.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 08.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten.

Die **Syna GmbH** wiederholte den Wortlaut ihrer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung.

Da die Leitungen und Flächen für Leistungsrechte bereits eingetragen waren, konnte die Planung unverändert bleiben.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** wies auf erloschene Bergwerksfelder hin und dass kein Altbergbau dokumentiert sei, bat um Übersendung des geotechnischen Berichts sowie um Ergänzung des Hinweises zum Baugrund um zwei weiteren DIN-Vorschriften. Hinsichtlich mineralischer Rohstoffe wurden keine Bedenken erhoben und Daten zur Einschätzung des Radonpotenzials lägen nicht vor.

Die Ergänzung des Hinweises wurde redaktionell vorgenommen und der Vorhabenträger über die Bitte der Übersendung des Berichts informiert. Im Übrigen wurde die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und wirkte sich nicht auf den Bebauungsplan aus.

Die **Amprion GmbH** formulierte Bedingungen hinsichtlich der Leitungen über dem Plangebiet.

Die Inhalte der Stellungnahme waren bereits zum Großteil in den Planunterlagen enthalten. Ergänzt wurden die Hinweise und eine Pflanzliste mit Endwuchshöhe.

Der **Landesbetrieb Mobilität** bat um Abstimmung des Baudurchführungsvertrages.

Der Vorhabenträger nahm sich der Angelegenheit an.



Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, Fachbereich 4.1 (Bauverwaltung)** bat um Ergänzung der Begründung hinsichtlich Gebäudehöhe über Gelände, zwecks besserer Anwendung der im Bebauungsplan festgesetzten NHN-Höhe.

Die Ergänzung wurde vorgenommen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** verwies für die **Kreisstraße** auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung.

Die Stellungnahme wurde erneut zur Kenntnis genommen und führte zu keiner Planänderung.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Brandschutzdienststelle** wiederholte den Wortlaut der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung.

Die Vorgaben waren erfüllt, so dass der Bebauungsplan unverändert bleiben konnte.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** wies aus Sicht der **Bauleitplanung** darauf hin, dass die Festsetzung zum Gastronomiebetrieb hinsichtlich Thekenverkauf überdacht werden sollte, bat um Klarstellung, ob auch Fremdwerbung zulässig sei und weitere redaktionelle Anpassungen. Zudem sollte geprüft werden, ob zwischen der geplanten Nutzung und der Umgebung potentielle Nutzungskonflikte zu erwarten seien.

Die Ergänzungen und Klarstellungen wurden vorgenommen. Die Festsetzung zur Gastronomie wurde umformuliert und klargestellt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig ist. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt, dass keine potentiellen Nutzungskonflikte erwartet werden.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als untere Landesplanungsbehörde** machte darauf aufmerksam, dass durch den Gastronomiebetrieb keine neue Verkaufsfläche entstehen dürfe.

Dem wurde im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Referats Bauleitplanung durch die Umformulierung der Festsetzung zum Gastronomiebetrieb gefolgt.

Die Stellungnahmen der Behörden führten, bis auf die Umformulierung der Festsetzung zur gastronomischen Nutzung, nur zu redaktionellen Änderungen. Die Umformulierung der Festsetzung erforderte allerdings eine erneute und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der maßgeblichen Behörde.

### **Erneute eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Bekanntmachung vom 02.01.2018 fand im Zeitraum vom 11.01.2018 bis 24.01.2018 die erneute eingeschränkte und verkürzte Offenlage des Bebauungsplans statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

**Erneute eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der maßgeblichen Behörde nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 03.01.2018 wurde die von der Anpassung der Festsetzung betroffene Behörde gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz** wies aus Sicht der **Bauleitplanung** darauf hin, dass der vorhandene Wirtschaftsweg als nachrichtlich Übernahme gekennzeichnet werden solle.

Diese Anpassung wurde vorgenommen.

**Satzungsbeschluss**

Auf der Sitzung am 22.02.2018 beriet der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligungen im Detail und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Es waren keine inhaltlichen Änderungen erforderlich, so dass auf gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst werden konnte.

**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2017 bis 14.12.2017 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.01.2018 bis 24.01.2018 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm,  
15.12.2017  
turg

Verbandsgemeindeverwal-

Weißenthurm  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:



Marita Just

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Ortsgemeinde Kettig hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 22.02.2018 beschlossen.

Kettig, 23.02.2018



Ortsgemeinde Kettig  
Peter Moskopp  
Ortsbürgermeister