

August 2019

# Stadtverwaltung Koblenz



**Amt 61 -  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung**

## **Bebauungsplan Nr. 228 c „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 – Teilbereich c“**

### **Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB**

**Stand:  
Satzungsfassung**

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>0.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes</b>	<b>4</b>
1.1	Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen	5
1.1.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	6
1.1.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	7
1.1.2	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
1.1.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	9
1.1.4	Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz	10
1.1.5	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen	11
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden</b>	<b>14</b>
2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	14
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	15
2.1.2	Schutzgut Fläche / Boden	15
2.1.3	Schutzgut Wasser	16
2.1.4	Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung	16
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	17
2.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.1.7	Wechselwirkungen	17
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	17
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	18
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
2.3.2	Ausgleichsmaßnahmen nach der "Eingriffsregelung"	23
2.3.3	Folgenbewältigungskonzept Artenschutz für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten im Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 228 c	23
2.4	Beschreibung der voraussichtlichen ( <u>erheblichen</u> ) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens, deren Kompensation und Bilanzierung	25
2.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

2.4.2	Zusammenfassende Beschreibung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens	28
2.4.2.1	Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen	28
2.4.2.2	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	28
2.4.2.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Arten	28
2.4.2.4	Auswirkungen auf Streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten	28
2.4.2.5	Eingriffsregelung nach dem BNatSchG	28
2.4.2.6	Abschließende Beurteilung	29
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>29</b>
3.1	Merkmale und Verfahren der Umweltprüfung	29
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
3.3	Allgemeinverständliche nichttechnische Zusammenfassung	31
3.4	Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen	34

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 228 c	5
---------	--	---

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
---------	---	---

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

## **0. Einleitung**

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflge ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

## **1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Die J. N. Köbig GmbH, Fachgroßhandel für Baustoffe, mit Standort in der Friedrich-Mohr-Straße 11 in Koblenz-Lützel, besitzt innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 b „Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 - Teilbereich b“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) stellen einen idealen Neustandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bisher langjährig vorhandenen Betriebsgelände dar. Die bisher hier verfügbaren Flächen reichen allerdings nicht aus, um den Erweiterungsbedarf des Fachgroßhandels vollständig zu decken.

Um den Belangen der Wirtschaft gemäß gerecht zu werden, sollen die gewerblichen Bauflächen daher nach Süden in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erweitert werden. Diese Flächen übernehmen aktuell sowohl die Funktion des landespflegerischen als auch des artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Diese wegfallenden Maßnahmenflächen müssen mit dem aus der Erweiterung der Gewerbegebiete resultierenden neuen Ausgleichsflächenbedarf ausgeglichen werden.

Neben der Flächenerweiterung soll zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke auch die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von maximal 10,0 m auf maximal 15,0 m erhöht werden. Entsprechend der neu zulässigen Gebäudehöhen sollen analog zu den Festsetzungen der angrenzenden Sondergebietsflächen die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf IV (ehemals II) und die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 2,4 (ehemals 1,6) erhöht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 c umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,5 ha und liegt in den Gemarkungen Bubenheim (Flur 1), Metternich (Flur 1) und Neuendorf (Flur 4). Aktuell wird das Plangebiet noch landwirtschaftlich und als Ausgleichsfläche genutzt. Die quantitative Auswertung des Planes nach den planungsrechtlich bisher festgesetzten und geplanten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle aufgelistet:

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

**Tab. 1: Quantitative Auswertung B-Plan Nr. 228 c**

	Bestand <sup>1</sup>		Planung	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>Geltungsbereich B-Plan Nr. 228 c gesamt</b>	<b>64.689 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>64.689 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Gewerbeflächen</b>	27.132 m <sup>2</sup>	42 %	31.306 m <sup>2</sup>	48 %
<b>Ausgleichsflächen</b>	37.558 m <sup>2</sup>	58 %	33.384 m <sup>2</sup>	52 %

Es ergibt sich eine Differenz zwischen den Bestandsflächen und den in Planung stehenden Flächen von 4.174 m<sup>2</sup> (6,5 %) an zusätzlichen Gewerbeflächen und analog einer Reduzierung um 6,5 % bei den Ausgleichsflächen.

Die Beschreibung und Begründung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen inkl. der umweltrelevanten Festsetzungen des Planes erfolgte bereits in der Begründung unter Kapitel 6. Daher wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

## 1.1 Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange sind, dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessen, insbesondere aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken zu entnehmen. Im Rahmen der Abwägung „hat der Plangeber die einschlägigen Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils maßgeblichen Fachrechts in seiner aktuellen Fassung zu berücksichtigen“.<sup>2</sup> Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in der nachfolgenden Betrachtung der Fachpläne und für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Die dort gleichfalls dargestellten (abgeleiteten) Leitziele und Einzelziele orientieren sich an den hier planungsbezogenen relevanten lokalen Verhältnissen (u.a. Vorbelastung, Eignung, Entwicklungspotenziale, Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans etc.).

Die nach dem BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (NATURA-2000-Gebiete) u. Nr. g (Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen) zu beachtende Belange werden im Folgenden dargestellt.

<sup>1</sup> Gemäß den Festsetzungen der überlagerten, rechtsverbindlichen Bebauungspläne

<sup>2</sup> Ulrich Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 3. Auflage, S. 273

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

### 1.1.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

*Das Stadtgebiet von Koblenz stellt als Teil des Gebietes Koblenz-Neuwied-Andernach-Mayen einen klimatischen Belastungsraum dar. Für diese Räume, deren Siedlungen thermisch stark belastet sind und somit eine schlechte Durchlüftung vorliegen, sind Luftaustauschbahnen und Ausgleichsräume bedeutsam und in der Bauleitplanung zu sichern. Daher ist hier von den Gemeinden der erforderliche Handlungsbedarf besonders zu prüfen.<sup>1</sup>*

#### Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Erklärtes Planungsziel ist es, erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Belange im Plangebiet bzw. im Planumfeld zu vermeiden. Die Planungsempfehlungen des Klimagutachtens<sup>2</sup> (u.a. Freihaltung von west-ost-orientierten Durchlüftungsschneisen, erhöhter Grünanteil im östlichen Plangebiet) werden durch die Lage der Erschließungsachsen, teilweise Festsetzung von Dachbegrünung und weiteren Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen und privaten Flächen, durch die z.T. umgesetzte Höhenstaffelung der Plangebiete sowie durch die (in den angrenzenden Bebauungsplänen) festgesetzten Grünzüge weitgehend umgesetzt.

Weiterhin erfolgte eine „Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz“ vom 12. Juni 2015. Eine Anpassung des Gutachtens an die neuen bauplanungsrechtlichen Erfordernisse des B-Plans Nr. 228c erfolgte zum September 2018. Die vorliegenden Abweichungen zum o.a. Klimagutachten aus 2000 wurde durch die o.a. Gutachterliche Stellungnahme aus 2018 geprüft und nicht beanstandet. Die getroffene Abwägung / Modifizierung der festgesetzten klimatisch-lufthygienischen Maßnahmen ist im Kapitel 6.7 der Begründung dargestellt.

*Koblenz liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Oberes Mittelrheintal“. Dieser hat eine landesweite Bedeutung als zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, das sich über Landesgrenzen fortsetzt, durch eine einzigartige Landschaft, durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen, Steillagenweinbau und hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern sowie durch das UNESCO-Weltkulturerbe mit historischen Kulturlandschaften von weltweiter Bedeutung und Naherholung charakterisiert wird.<sup>3</sup> Des Weiteren liegt Koblenz innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied, das eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur besitzt. Primär die Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), als landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraumes besitzen eine hohe Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung.<sup>4</sup>*

#### Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen (max. 15 m) wird eine visuelle Beeinträchtigung der im LEP IV genannten schutzwürdigen Bereiche (UNESCO-Weltkulturerbe, historische Kulturlandschaften, Osthänge) ausgeschlossen.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV), S. 128/129

<sup>2</sup> Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR: Klima- und lufthygienisches Gutachten zu Planung „Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord“ der Stadt Koblenz, Freiburg, 1.12.2000

<sup>3</sup> ebenda, S. 177

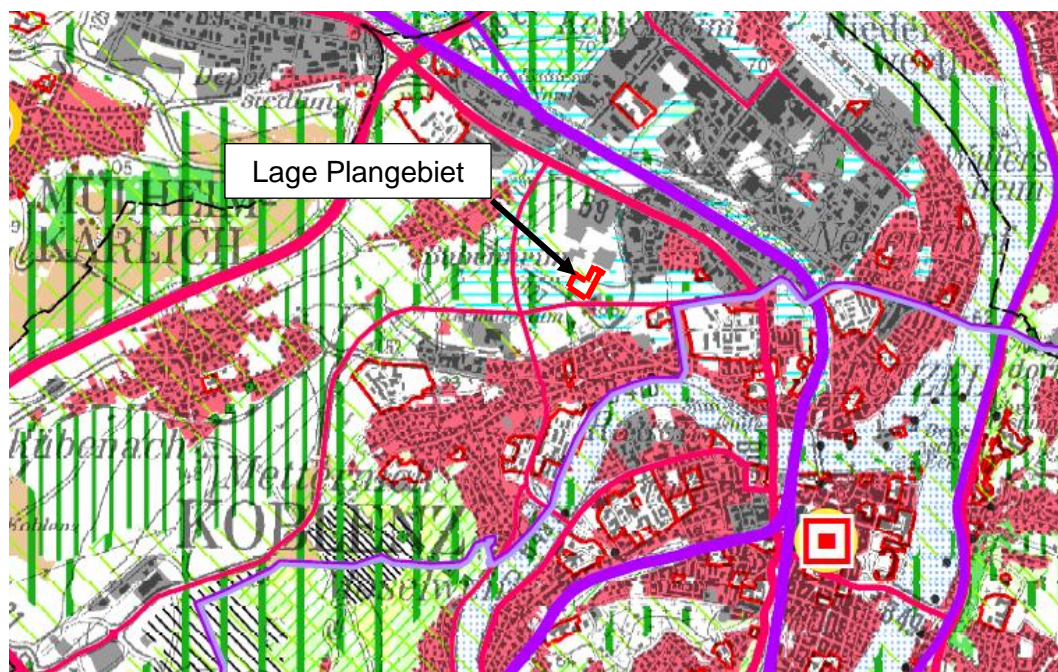
<sup>4</sup> ebenda, S. 181

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

### 1.1.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

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 am 11. Dezember 2017 wirksam geworden. In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum des B-Plans Nr. 228 c betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

- Weiße Fläche (keine Darstellung)
- Vorranggebiet Grundwasserschutz (blau schraffiert - horizontal)
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (gelbe Schrägschraffur)
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (großräumig, u.a. gesamtes Stadtgebiet)



**Abb. 1: Auszug RROP Mittelrhein-Westerwald 2017**

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil gemäß RROP 2017 in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll nach Grundsatz 97 zu Kapitel 2.2.4 „Freizeit, Erholung und Tourismus“ der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Im thermisch stark belasteten Raum Koblenz und als Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion soll gemäß Punkt 2.1.3.3 „Klima und Reinhaltung der Luft“ des RROP 2017, hier Grundsatz G74, auf eine Verbesserung der klimatischen Bedin-

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

gungen hingewirkt werden. Hierzu sollen u.a. „Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden.“<sup>1</sup>

Das Gebiet liegt im Bereich ergiebiger bis sehr ergiebiger Grundwasservorkommen (Vorranggebiet Grundwasserschutz). Das Plangebiet des B-Plans Nr. 228 c ist Teil des Wasserschutzgebietes "Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz", hier im Bereich der Schutzzone III A und III B. Die neue Rechtsverordnung wurde am 18.03.2019 festgesetzt und ist am 26.03.2019 in Kraft getreten.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Da ein erheblicher Anteil des Plangebiets weiterhin für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen wird, die auch zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebiets beitragen, wird der Schutz des Landschaftsbildes durch die Planung beachtet und gewürdigt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 228 c wurde eine gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft erstellt<sup>2</sup>, welche mit folgendem Fazit endet: "Aus klimatschlufthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden."<sup>3</sup> Weiterhin wurden entsprechend der o.a. Grundsatzes G74 in den textlichen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken klimarelevante Festsetzungen zur Stellplatz-, Fassaden- und Dachbegrünung getroffen.

Durch die im Bebauungsplan verfolgte Entwässerungskonzeption wird die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gewährleistet. Das Verschmutzungspotenzial des Grund-/ Trinkwassers (Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszonen III A und III B) durch potenziell belastetes Oberflächenwasser wird weitgehend minimiert. Gleichzeitig erfolgt eine verminderte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Versickerung des als unbelastet geltenden Oberflächenwassers.

Im Baugenehmigungsverfahren ist für das durch die Flächenerweiterung begünstigte Baugrundstück der Nachweis zu führen, dass durch die planerisch zusätzlich vorgesehenen 4.174 m<sup>2</sup> gewerblichen Bauflächen keine Mehreinleitung von Niederschlagswasser gegenüber den bisherigen Entwässerungsannahmen bzw. Entwässerungsgenehmigungen erfolgen wird.

### **1.1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Die letzte Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebiets erfolgte wurde durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mit Bescheid vom 16.02.2009 genehmigt und am 27.03.2009 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

---

<sup>1</sup> ebenda, S. 41

<sup>2</sup> Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228c der Stadt Koblenz; SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, 14. September 2018

<sup>3</sup> ebenda, S. 4



Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

Die im Bebauungsplänen Nr. 228 c festgesetzten Flächen (Gewerbegebiet und Grünflächen) entsprechen aufgrund der Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen nach Süden und der hiermit einhergehenden Verkleinerung von Grün-/Ausgleichsflächen nur bedingt den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit soll der Flächennutzungsplan in Teilbereichen des hier relevanten Bebauungsplans Nr. 228 c im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

In der bisherigen Planungskonzeption wurde im Bereich der Ausgleichsflächen eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Bubenheimer Weg als planerisch zulässig erklärt. Da aber auch alternative Wegeführungen (westlich über die Fuß- /Radwege des Plangebiets und östlich über die Kleingärten) als möglich und zweckmäßig bewertet wurden und aus Artenschutzgründen eine weitere Belastung (Störung) der Ausgleichsflächen für die betroffene Avifauna gemäß fachgutachterlicher Anregung vermieden werden sollte, wurde auf die Planungsoption einer Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der Ausgleichsflächen im Plangebiet verzichtet.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Die auf FNP-Ebene insbesondere verfolgte Grünzäsur entlang der Bahntrasse inkl. dessen Biotopvernetzungsfunktion in Verbindung mit der Schaffung einer überörtlichen Fuß-/ Radwegeverbindung (Rhein-Mosel) wurde in dem hier relevanten B-Plan Nr. 228 c planerisch nicht geändert und somit weiterhin berücksichtigt.

Durch die Verkleinerung der Ausgleichsflächen um ca. 40 m in südlicher Richtung wird die grundsätzlich verfolgte Freiflächen- und Ausgleichskonzeption auf Maßstabebene des Flächennutzungsplanes nicht erheblich geändert bzw. beeinträchtigt<sup>1</sup>. Es erfolgt eine Flächenreduzierung der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich um 4.174 m<sup>2</sup>. Diese Flächenreduzierung entspricht ca. 11% der ursprünglichen Ausgleichsflächengröße.

Die Änderung der Planungskonzeption hinsichtlich der Fuß- und Radwegeverbindung dient ebenfalls Belangen des Umweltschutzes (hier Artenschutz) der an dieser Stelle als Vorrangig bewertet / abgewogen wurde.

### **1.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Koblenz (2007) werden im Rahmen der landespflegerischen Zielkonzeption für das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 228 a und b (und somit auch für den Planungsbereich Nr. 228 c) folgende Aussagen getroffen:

Raumbezogene landespflegerische Entwicklungsziele (Raumeinheit 1: Feldlandschaft Rübenach, Bubenheim, Metternich und Kesselheim):

- Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe
- Extensivierung der Landwirtschaft
- Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen

---

<sup>1</sup> Diese Bewertung bezieht sich nicht auf das im Bereich der Ausgleichsflächen ebenfalls verfolgte "Folgenbewältigungskonzept Artenschutz". Für eine abschließende Bewertung wurden die Ergebnisse des aktuell durchgeführten Monitorings und des Fachbeitrages Artenschutz ausgewertet und im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt.

---

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Eingrünung von Siedlungs-/Gewerbegebieten (Südrand B-Plan Nr. 229)

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Das Entwicklungsziel „Ortsrandentwicklung, landschaftliche Einbindung von Siedlung und Gewerbe“ wird in der Gesamtplanungskonzeption (hier in den Bebauungsplänen Nr. 229, 228 a Nr. 228 b und Nr. 228 c) berücksichtigt.

Die Entwicklungsziele „Extensivierung der Landwirtschaft und Anreicherung der ausgeräumten Feldflur mit Strukturelementen“ werden in dem verbleibenden und nicht zu bebauenden Bereich durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (hier der Bebauungspläne Nr. 229, 228 a und Nr. 228 c) verfolgt.

Der für die B-Plan Nr. 228 c aufgrund der Nutzungsänderungen zusätzlich erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich kann innerhalb des B-Plangebietes nicht erbracht werden und auf externen Ausgleichsflächen erfolgen. Eine abschließende Bewältigung der Ausgleichsthematik erfolgt im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens (Entwurfssatzung zur Planoffenlage).

#### **1.1.4 Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz**

In der Zielkarte der Biotopsystemplanung wurden für den Planbereich keine Aussagen formuliert. In der Karte ‚Prioritäten‘ ist das Gebiet als Teil der „Agrarflächen des Mittelrheinischen Beckens“ als Defizitraum<sup>1</sup> dargestellt.

Im Textteil wird als Leitbild der Planung ausgeführt, die intensiv genutzten Agrarbereiche der Neuwieder Rheintalweitung *„für die Belange des Arten- und Biotopschutzes durch Entwicklung vielfältiger Kleinstrukturen, Erhöhung des Grünlandanteils (v. a. Streuobstwiesen) und anderer Magerbiotope aufzuwerten“*<sup>1</sup>.

Als Ziele der Planung werden zum einen die Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum mit u.a. „Sicherung und Entwicklung der Populationen von Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke und Grauammer“, „Berücksichtigung der Standortvoraussetzungen zur Entwicklung vielfältiger Pionier- und Ruderalfluren in der offenen Agrarlandschaft“ und zum anderen die biotopverträgliche Nutzung der ackerbaulich genutzten Bereiche der Neuwieder Talweitung mit Entwicklung von Ackerrandstreifen angegeben.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes:

Da das Plangebiet gemäß der rechtsverbindlichen (überlagerten) Bebauungspläne und der hier verfolgten Planung keinen Agrarraum mehr darstellt, sondern zu einem Siedlungsgebiet mit angrenzenden Ausgleichsflächen entwickelt wird, können die o.a. Ziele in diesem Bereich nicht realisiert werden.

---

<sup>1</sup> MfU / Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (1993): Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz, Mainz / Oppenheim

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

### 1.1.5 **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und abgeleitete landespflegerische Zielvorstellungen**

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen enthalten Aussagen darüber, wie Natur und Landschaft nach den Grundsätzen der Vermeidung neuer und der Verminderung vorhandener Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, um einen Zustand zu erreichen, der den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BNatSchG entspricht.

#### Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz:

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs.1 BNatSchG sind Natur und Landschaft *so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*

...

*auf Dauer gesichert ist; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

#### Zielvorgabe nach § 1 Abs. 2 BNatSchG:

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen werden.

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.*

Zielvorgabe nach § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen:

*Es ist verboten (...) Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu stören.*

Zielvorgabe nach §§ 44 Abs. 1 u. 5 BNatSchG ist:

Es ist nach diesen Maßgaben zu prüfen, ob für besonders geschützte Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.

Zielvorgabe nach §§ 45 Abs. 7 BNatSchG ist:

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen für eine Projektzulassung die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

#### Schutzgebiete (Natura 2000)

Geschützte Gebiete bzw. Einzelobjekte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (**Natura 2000**) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

#### Schutzgut Fläche, Boden und Wasser:

Durch die Bodenschutzklausel im BauGB wird als wesentliches gesetzliches Ziel festgelegt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Als wesentliche Bodenfunktionen sind gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen:

- Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteile des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Erholung und Standort für sonstige wirtschaftliche
- und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Als Zielvorgabe nach § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft ... so zu schützen, dass

...

2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter*

...

*auf Dauer gesichert ist; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
3. *Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; (...) für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.*

#### Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt:

Für Planungsvorhaben relevante Zielvorgaben und gesetzliche Grundlagen bzgl. der Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche sind:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung
- DIN 18005: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- 16. BImSchV: Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm
- TA Lärm: Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen

Hinweis: Die o.a. 16. BImSchV und die TA Lärm sind hier auf Ebene des Bauleitplanverfahrens nicht einschlägig. Für den (hier überplanten und immissionsschutzrechtlich relevanten) rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 228 b wurden bereits Aussagen und Maßnahmen zu den zu erwartenden Immissionen auf stöempfindliche Nutzungen, ggf. erwartete Nutzungskonflikte und deren planerische Bewältigung getroffen. Durch die geplante Vergrößerung der gewerblichen Baugebietsflächen im Rahmen des B-Plans Nr. 228 c um rd. 4.174 m<sup>2</sup> wird keine abwägungsrelevante Verkehrszunahme erwartet. Für die Anwendung der TA-Lärm liegt kein konkretes Vorhaben vor.

Für die Planung relevante gesetzliche Grundlagen bzgl. Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe sind:

- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB: Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- § 50 BImSchG: Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung

#### Schutzgut Klima / Luft:

Zielvorgaben nach § 1 Abs. 7 a BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere:

...

4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; ...*

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung / Kultur- und sonstige Sachgüter:

Zielvorgabe nach § 1 Abs. 7 a BauGB und § 1 Abs. 4 BNatSchG sind:

*Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*

- *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
- *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

**Aus dem Umweltbericht der B-Pläne Nr. 228 a u. b für den B-Plan Nr. 228 c übernommene landespflegerische Zielvorstellungen nach Schutzgütern (für den Planfall einer Bebauung):**

Als wichtige landespflegerische Ziele sind insgesamt zu beachten:

- Weitgehende Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen
- Kompensation der Eingriffe im Bereich des B-Plangebietes
- Verbesserung der Biotopvernetzung im Raum durch Ausgleichsflächen
- Einbeziehung angrenzender Biotopstrukturen bei der Entwicklung des Kompensationskonzeptes
- Ökologische und gestalterische Aufwertung der Freiflächen
- Beachtung der Habitatansprüche der artenschutzrechtlich betroffenen Arten bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen / -flächen.
- Durchgrünung des Straßenraumes

Darüber hinaus wichtige Maßnahmen sind z.B.:

- Berücksichtigung der „Planungsempfehlungen zur Konfliktminderung“ aus dem klima- und lufthygienischen Gutachten zur Planung "Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord" der Stadt Koblenz, Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR, Freiburg 2000
- Festsetzung von Dachbegrünungen
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Höchstmaß (Keine Überschreitung GRZ zulässig)
- Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser der versiegelten Flächen vor Ort so weit wie möglich
- Anpflanzung von Laubbäumen (Hochstämmen) im Stellplatzbereich (Beschatung versiegelter Flächen)
- Verwendung standortgerechter, heimischer Arten

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden**

### **2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Wie zuvor dargestellt, soll im Sinne des "Abschichtungsprinzips" i.S.v. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgendem Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Bei der in diesem Verfahren durchzuführenden Umweltprüfung wird daher der Fokus auf neue bzw. zusätzlich zu beachtende Umweltauswirkungen hinsichtlich der hier planerisch verfolgten Planänderung gelegt. Im Folgenden wird somit schwerpunktmäßig der Umweltzustand im Bereich der planerisch verfolgten Änderung (Überplanung von Ausgleichsflächen durch neue gewerbliche Bauflächen, im Folgenden "Änderungsbereich" genannt) betrachtet.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

## 2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

### Bewertung Vegetation, Biotoptypen:

Die betroffenen Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes sind gegenwärtig (Herbst 2018) Teilbereiche einer bereits umgesetzten Ausgleichsfläche. Die größere Teilfläche dieser Ausgleichsfläche stellt sich als extensive Wiesenfläche / Mähwiese dar. Auf der kleineren Teilfläche wurden zur Eingrünung des Baugebiets gebietsheimische Laubgehölze angepflanzt. Das Alter der Laubgehölze wird auf 5 bis 8 Jahre geschätzt, die Teilfläche soll sich zum Feldgehölz entwickeln.

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** des Biotoptyps/umgesetzte Ausgleichsfläche ist aufgrund des kurzen Entwicklungszeitraums noch als **mittel** (Feldgehölz) bis **hoch** (extensive Wiesenfläche) einzustufen.

### Bewertung Fauna

#### **Bewertung aus dem Jahre 2009 und 2013:**

Aufgrund der Kartiererergebnisse von 2009 und 2013 - insbesondere der nachgewiesenen Reviere der Rote-Liste-Arten sowie des angrenzend zum Plangebiet festgestellten Ruhe- und Rastplatzes für diverse Zugvögel - ist von einer **mittleren bis hohen gegenwärtigen Leistungsfähigkeit** des Bereiches für die **Avifauna** auszugehen.

Zur Ermittlung und Bewertung sowie zur planerischen Bewältigung erfolgte ein artenschutzrechtliches Monitoring für die Bebauungspläne Nr. 228 a und b. Parallel hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz für die durch den Bebauungsplan Nr. 228 c verfolgte Planänderung erstellt.

## 2.1.2 Schutzgut Fläche / Boden

Im Quartär wurden durch Rhein und Mosel Schotter, Kiese und Sande der Hauptterrasse, der Mittelterrasse und der Niederterrasse sedimentiert. Diese fluviatilen Schichten befinden sich in unterschiedlichen Höhenlagen. Die Hauptterrasse und die Mittelterrasse sind im Bereich des Neuwieder Beckens nur noch in Resten vorhanden. Die Gestalt der heutigen Rheinebene wird überwiegend von den Niederterrassen und weiteren Sedimenten bestimmt.

Im "Änderungsbereich" sind folgende Bodentypen<sup>1</sup> anzutreffen:

- **Erodierte Parabraunerden** (überwiegend)
- **Kolluvisol** (kleinflächig) und
- **Lockerbraunerde** (kleinflächig)

Im "Änderungsbereich" ist deutlich die Geländekante der Niederterrasse noch heute sichtbar.

---

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2000): Hydrogeologische Kartierung Neuwieder Becken, Karte 4 Böden M 1 : 25.000, Mainz

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

**Bewertung (B-Plan Nr. 228 a u. b):** Historisch fand im "Änderungsbereich" eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen mit entsprechendem Dünger- und Biozideinsatz statt. Zu berücksichtigen ist aber, dass diese Flächen nun als Ausgleichsflächen angelegt sind und entsprechend bewirtschaftet werden. Die Vorbelastung wird daher nur als gering eingestuft. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit ist daher für diesen Bereich **hoch bewertet**.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

**Oberflächengewässer** sind im "Änderungsbereich" nicht vorhanden.

#### **Grundwasser / Hydrogeologie:**

Das Gebiet liegt im Bereich ergiebiger bis sehr ergiebiger Grundwasservorkommen. Der "Änderungsbereich" ist Teil des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz, hier im Bereich der Schutzzone III B.

**Bewertung:** Für den Bereich der hier relevanten Nieder- bzw. Mittelterrasse mit noch ergiebigen Vorkommen ist sie als "mittel" zu bewerten. Die Empfindlichkeit des Grundwassers ist gegen den Eintrag von Schadstoffen allgemein hoch.

Historisch fand im "Änderungsbereich" eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen mit entsprechendem Dünger- und Biozideinsatz statt. Zu berücksichtigen ist aber, dass diese Flächen nun als Ausgleichsflächen angelegt sind und entsprechend bewirtschaftet werden. Die Vorbelastung wird daher nur als gering eingestuft. Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** ist daher für diesen Bereich **hoch** (sehr ergiebige Grundwasservorkommen, Wasserschutzgebiet).

### 2.1.4 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Landschaftsbild / Erholung

#### **Arbeiten und Arbeitsumfeld:**

Der maßgebliche Beurteilungsgegenstand beim Schutzgut „Mensch“ ist die Wohn- und Wohnumfeldfunktion bzw. hier auch die Funktion Arbeiten und Arbeitsumfeld. Die ebenfalls den Menschen betreffende Erholungsnutzung wird im folgenden Unterpunkt „Landschaftsbild und Erholungsnutzung“ betrachtet. Im "Änderungsbereich" selbst findet keine Wohnnutzung statt. Die Funktion Arbeitsumfeld („Pausenerholung“) findet im "Änderungsbereich" aufgrund der in diesem Bereich vorrangigen Funktion als Ausgleichsfläche (ohne Wegeerschließung) nicht statt.

Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** (Eignung) des "Änderungsbereichs" für die Funktion Arbeitsumfeld wird (außer den hiermit verbundenen positiven visuellen und kleinklimatischen Wirkungen) als **gering** eingestuft.

#### **Landschaftsbild / Erholung:**

Das Landschaftsbild des "Änderungsbereich" ist durch die verkehrlichen Anlagen des Umfeldes und die im visuellen Nahbereich vorhandenen Hochbauten anthropogen überprägt bzw. dominiert.

**Bewertung Landschaftsbild / Erholung:** Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** im Sinne einer naturnahen Erholung / Landschaftsbildes wird als **gering** eingestuft.



Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

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

Die aktuelle Nutzung und Topographie des "Änderungsbereichs (Ausgleichsfläche mit sehr geringer Hangneigung) bedingen die Funktion des Raumes westlich der Bahnlinie als „Kaltluftentstehungsbereich mit überwiegend eingeschränkten, teilweise auch mäßigen Abflussmöglichkeiten“ (Landschaftsplan Koblenz). Das Gebiet gehört jedoch zu einer intensiven Durchlüftungsbahn regionaler und lokaler Bedeutung, die in Richtung SW-NO bzw. W-O verläuft. Die Flächen östlich der Bahnstrecke und nördlich angrenzend (B-Plan Nr. 229 Gebiet) sind dagegen aufgrund ihrer dichten Bebauung bzw. ihres hohen Versiegelungsgrades als „gemäßiger städtischer Überwärmungsbereich“ ausgewiesen.

**Bewertung:** Flächen westlich der Bahnlinie: Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **hoch** bewertet.

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

Im Plangebiet selbst sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmäler bekannt. Andere kulturhistorisch bedeutsame Elemente, wie Wegekreuze oder alte Aussiedlerhöfe, Terrassenanlagen etc. sind nicht vorhanden. Gestalterisch oder funktional herausragende Sachgüter sind ebenfalls im Plangebiet nicht vorhanden. Im Umfeld (östlich er Planfläche) ist eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt. Bisher unbekannte archäologische Fundstellen sich nicht auszuschließen.

**Bewertung:** Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen. Die **gegenwärtige Leistungsfähigkeit** wird als **gering** (potenziell bei Funden hoch) bewertet.

### **2.1.7 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen Menschen, Tieren, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft, Klima und Landschaft. Die im Plangebiet vorkommenden Schutzgüter stehen in unterschiedlichen Wechselbeziehungen zueinander. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung können aus Gründen der Untersuchungsintensität aber nicht alle erdenklichen ökosystemaren Wechselwirkungen des Plangebietes untersucht werden. Es werden keine nachteiligen Wechselwirkungen erwartet, die über die im Rahmen der Einzelschutzgutbetrachtung identifizierten Auswirkungen erheblich hinausgehen könnten.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)**

Anliegen der Status-Quo-Prognose ist es, die weitgehend unbeeinflusste Entwicklung des betrachteten Raumes aufzuzeigen, die sich vollzöge, wenn auf die Umsetzung der Planungsabsicht verzichtet würde.

Die planungsrechtlich bisher zulässige Bebauung findet statt. Die Ausgleichsflächen bleiben flächig unverändert bestehen.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Im Folgenden werden die zu erwartenden Wirkfaktoren im "Änderungsbereich" für die hier relevanten

- baubedingt (hier nur bei Schutzgut Tiere)
- anlagebedingten und
- betriebsbedingten Auswirkungen

für jedes Schutzgut beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**. Im Anschluss an diese Beurteilung erfolgt die Darstellung der **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** sowie der - soweit erforderlichen - **Ausgleichsmaßnahmen**.

### Schutzgut Mensch / Gesundheit

#### **Anlagebedingt:**

Weiterhin erfolgte eine „Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz“ vom 12. Juni 2015. Eine Anpassung des Gutachtens an die neuen bauplanungsrechtlichen Erfordernisse des B-Plans Nr. 228c erfolgte zum September 2018. Die vorliegenden Abweichungen zum o.a. Klimagutachten aus 2000 wurde durch die o.a. Gutachterliche Stellungnahme aus 2018 geprüft und nicht beanstandet, s. folgendes Fazit aus dem Gutachten 2018.

*"Fazit: Bei allen relevanten Luftströmungen wirkt die Bebauung im B-Plan 228 c als Strömungshindernis; sie ist Teil eines Gesamtkomplexes, der Lee-Effekte produziert. Die stärkste Wirkung ergibt sich bei Winden aus dem SW-Sektor. Selbst in diesem Fall führt die Erhöhung der Bebauung auf 15 m und die o.g. Schließung der Lücke hinsichtlich der Durchlüftung nicht zu relevanten negativen Einflüssen auf die Umgebung. Betroffen sind allenfalls gewerblich genutzte Flächen. Positiv ist die Festlegung eines Grünstreifens, der die Bebauung im Südsektor umschließt. Aus klimatisch-lufthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden."*

#### **Betriebsbedingt:**

Für den (hier überplanten und relevanten) rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 228 b wurden bereits Aussagen und Maßnahmen zu den zu erwartenden Immissionen auf störeffindliche Nutzungen, ggf. erwartete Nutzungskonflikte und deren planerische Bewältigung getroffen. Die mit der Planrealisierung verbundenen Verkehrszunahmen und deren lärmbezogene Wirkungen wurden im Bereich des Bubenheimer Kreisels / der Straße „In den Wiesen“ bereits im Verfahren zum rechtskräftigen B-Plan Nr. 229, im Bereich der L 127 (Bubenheimer Weg) bereits im Verfahren des rechtskräftigen B-Plan Nr. 66 gutachterlich bewertet und in diesen Bauleitplanverfahren planerisch bewältigt (u.a. Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen). Durch die geplante Vergrößerung der gewerblichen Baugebietsflächen im Rahmen des B-Plans Nr. 228 c um rd. 4.174 m<sup>2</sup> wird keine abwägungsrelevante und erhebliche Verkehrszunahme erwartet.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

Auf den gewerblichen Bauflächen werden nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ als zulässig erklärt. Erheblich belästigende Gewerbebetriebe werden durch die vorgenommene Festsetzung auch als Ausnahme ausgeschlossen, da sie der verfolgten Gebietscharakteristik widersprechen würden.

Als „empfindlichste“ benachbarte Nutzung in Bezug zu den hier geplanten Sonder- und Gewerbegebieten ist das bestehende Mischgebiet südlich und westlich des Bubenheimer Weges (Entfernung rd. 150 m zur nächstgelegenen Wohnnutzung) zu bewerten. Nach einer überschlägigen Prognose gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ wird bei einem Ansatz vom ca. 20 ha als Flächenschallquelle (hier Auswirkungsbetrachtung einer Umsetzung der B-Pläne Nr. 228 a und Nr. 228 b und Nr. 228 c) mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB tags (Gewerbegebiet) in einem Abstand von 150 m bei ungehinderter Schallausbreitung ein Beurteilungspegel von 50 (dB) und somit der Orientierungswert tags für ein Mischgebiet von 60 dB (A) nicht überschritten. Nachts ist aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur der Sonderbauflächen und der östlich hiervon angegliederten gewerblichen Bauflächen nicht von einem relevanten gewerblichen Lärm auszugehen, da diese Betriebstypen in der Regel keinen 24 h Betrieb bzw. Nachtbetrieb besitzen.

### **Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt**

#### **Baubedingt:**

- Beunruhigung / Störung von Tieren, z.B. Vögeln aufgrund von Baulärm und Fahrzeugbewegungen, Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Teilhabitaten / Nahrungshabitaten, Vernichtung und Beeinträchtigung von Vegetationsbeständen (hier von bereits angelegten Ausgleichsflächen)

#### **Anlagebedingt:**

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. von Teilhabitaten / Nahrungshabitaten für Tiere und Pflanzen, insbesondere Offenlandbewohner durch dauerhafte Umwandlung von Ausgleichsflächen in versiegelte und befestigte Flächen sowie z. T. durch Pflanzflächen und vergrößerte zulässige Bauhöhe (hier strukturreiche Eingrünung der Baukörper, Erhöhung der Fluchtdistanz der Feldlerche durch hohe Bauwerke).

#### **Betriebsbedingt:**

- Bewegungsunruhe resultierend aus der gewerblichen Nutzung der Baugebietsflächen

### **Schutzgut Fläche / Boden**

#### **Anlagebedingt:**

- Beseitigung der historischen Geländekante
- Störung des natürlichen Bodengefüges durch Flächenüberbauung und -versiegelung oder -befestigung

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

**Betriebsbedingt:**

- Es sind aufgrund der zulässigen Art der gewerblichen Nutzung keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Schutzgut Wasser**

**Anlage-/ Betriebsbedingt:**

- Durch die Lage in der WSG Zone III A u. b ist das potenziell belastete Oberflächenwasser (ggf. von innerbetrieblichen Verkehrsflächen, Stellplätzen, Lagerflächen etc.) in die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Dieses wird nach einer Vorreinigung im Regenklärbecken „IKEA“ gedrosselt in den Bubenheimer Bach eingeleitet. Eine Verunreinigung des Grundwassers (betriebsbedingt bzw. durch Unfälle) wird durch eine entsprechende Oberflächenversiegelung und die o.a. Ableitung / Vorklärung vermieden. Das als unbelastet zu bewertende Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) wird auf den privaten Grundstücken über die belebte Oberbodenzone versickert. Durch die o.a. Maßnahmen kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

In der mit A 5 gekennzeichneten Flächen wurde gegenüber der bisherigen Konzeptionsfassung die Anlage von Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser von unbelasteten Flächen unter folgenden Maßgaben für zulässig erklärt: Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen sind als Grünland feuchter bis nasser Standorte (Regiosaatgut, Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Feuchtwiese, FLL RSM Regio) naturnah anzulegen und zu gestalten und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten. Sichtbare technisch dominante Anlagen und technische Einfriedungen (Zaunanlagen) sind unzulässig. Erforderliche Böschungen / Dammbereiche sind mit einer Neigung von 1:3 oder geringer herzustellen. Die Anlage von dauerfeuchten Stellen und die Anpflanzung von randlichen standortgerechten Gehölzen ist zulässig. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

Hiermit werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten vorbereitet, dass das auf den westlich angrenzenden gewerblichen Baugrundstücken anfallende und unbelastete Oberflächenwasser auf diesen Flächen zurückgehalten und versickert werden kann. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls in Abwägung mit dem nachgewiesenen hohen Flächenbedarf des Vorhabens Fachgroßhandel für Baustoffe. Durch diese wasserwirtschaftlich begründete und auch aus ökologischen Gründen generell zu begrüßende Maßnahme wird die Ausgleichsfunktion der Fläche A 5 unter Beachtung der o.a. Maßgaben nicht erheblich bzw. gravierend beeinträchtigt werden.

**Schutzgut Klima / Luft**

**Anlagebedingt:**

- Veränderung des Kleinklimas durch Erwärmung von befestigten und überbauten Flächen und durch Barrierewirkung / Turbulenzwirkung von baulichen Anlagen. Weiterhin wird an dieser Stelle auf die o.a. Ausführungen zum Schutzgut Mensch / Gesundheit verwiesen.

**Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.**

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

### **Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / (Erholung)**

#### **Anlagebedingt:**

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch hohe, weit sichtbare Gebäude, großflächige anthropogene Überformung der Landschaft

**Betriebsbedingte Beeinträchtigungen** sind durch die verfolgte Planänderung nicht zu erwarten.

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

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

### **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden bedingt grundsätzlich eine erhebliche und nachteilige Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden. Durch das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen ist zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation bedingt. Potenzielle nutzungsbedingte Gefahren, z.B. durch Unfälle, können insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben. Mit der Flächeninanspruchnahme entfallen gleichzeitig Pflanzenstandorte, dies zieht auch das Verdrängen hier bisher vorkommender Tierarten nach sich.

Die Freiflächenkonzeption des Bebauungsplanes soll unter Beachtung der Habitatsprüche der im Plangebiet vorkommenden Arten (insbesondere Offenlandarten der Avifauna) entwickelt werden, so dass keine negativen Wechselwirkungen zwischen den entwickelten Ausgleichsmaßnahmen und den Artenschutzbelangen auftreten sollten.

### **Mögliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens (gem. Anlage 1 (2) b BauGB)**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 228 c wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m festgesetzt. Es ändert jedoch nichts an der Art bzw. der baulichen Umsetzung des geplanten Vorhabens, die eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Nach aktuellem Kenntnisstand soll in einem Großteil des Änderungsbereiches ein Fachgroßhandel für Baustoffe angesiedelt werden.

Da das Baufeld derzeit noch nicht bebaut ist, fallen auch keine Abrissarbeiten an.

Eine zusätzliche Beanspruchung von Flächen bzw. Boden wird durch die Erweiterung der gewerblichen Flächen um ca. 0,42 ha erfolgen. Hochwertige Biotope (Ausgleichsflächen) und ertragsreiche Böden und deren Funktionen gehen durch die zu erwartende hohe Versiegelung verloren.

Die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie eine Verursachung von Belästigungen sind auf Ebene eines "Angebotsbebauungsplans" i.d.R. nicht quantifizierbar, da keine konkreten Vorhaben vorliegen. Im Bebauungsplan werden nur "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe" für zulässig erklärt. Somit ist die Errichtung und der Betrieb von immissionsrelevanten Anlagen bzw. gemäß BImSchG - und angesichts des o.a. Vorhabens Fachgroßhandel für Baustoffe für ein Großteil des Plangebiets - nicht zu erwarten. Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG treten somit nicht auf.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

Ebenfalls unzulässig sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und bei dem gefährliche Stoffe im Sinne dieses Gesetzes tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, "aus denen sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben können".

Die somit auf Ebene des Bauleitplanverfahrens absehbaren Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt im Falle von Unfällen und Katastrophen sind von der Eintrittswahrscheinlichkeit als gering, als lokal sehr begrenzt und von ihren potenziellen Auswirkungen im Vergleich zu den o.a. "Störfallrelevanten" Betrieben / Sonstigen genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem BImSchG als gering einzustufen.

Analog sind hierzu die Auswirkungen auf das Klima (hier Art und Ausmaß von Treibhausgasemissionen) zu bewerten. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass Industrieanlagen nach der Richtlinie 2010/75/EU über Industrieemissionen im Plangebiet zulässig wäre bzw. angesiedelt werden könnte.

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung kann ebenfalls auf Ebene eines "Angebotsbebauungsplans" nicht quantifiziert werden. Bei den im Geltungsbereich zulässigen Betriebstypen werden keine Abfälle erwartet, die quantitativ oder qualitativ (z.B. Sonderabfälle) nicht ordnungsgemäß entsorgt werden können oder eine entsorgungsrelevante Problemstellung darstellen werden.

### 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Der Änderungsbereich ist als Ausgleichsfläche angelegt. Mit der Umwandlung dieser Flächen in gewerbliche Bauflächen sind erhebliche und aufgrund der städtebaulich verfolgten Planungsziele nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Gemäß §§ 13 - 15; 18 BNatSchG haben vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterbleiben. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Hierbei stehen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen generell an vorrangiger Stelle. Für das Plangebiet sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zu beachten:

- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen **klimatischer Belange** im Plangebiet bzw. im Planumfeld: Zum klimatischem Ausgleich wird ein extensive Dachbegrünung von großformatigen Flachdächern und gering geneigten Dächern auf mindestens 80% der Gesamtdachflächen (Zum Vergleich: Für den hier überplanten rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 228 b wurde bisher eine Dachbegrünung von mindestens 20%) festgesetzt.
- **Schutz der Wassergebietszone III A und III B:** Eine potenzielle Gefährdung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz ist durch Ausschluss von Nutzungen und durch textliche Festsetzungen (Entwässerungskonzept) so weit wie möglich auszuschließen.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

- **Regenwasserversickerung:** Das als unbelastet geltende Oberflächenwasser soll versickert werden (möglichst auf dem jeweiligen Grundstück).
- **Artenschutz:** Die Bautätigkeiten müssen auf Zeiträume außerhalb der Brutzeiten der erhobenen Avifauna beschränkt werden. Um eine Zerstörung von Gelegen und das Töten oder Verletzen von Nestlingen der bodenbrütenden Arten zu vermeiden, sind Bereiche des Baufeldes, die während des Brutzeitraums (1. März - 1. August) keiner ständigen Bearbeitung unterliegen, als Schwarzbrache zu unterhalten. Dadurch wird eine Wiederbegrünung der Fläche verhindert, die ggf. zu einer Habitateignung für Bodenbrüter als Brutplatz führen könnte. Um in den Flächen A1 - A5 brütende Vögel sowie deren Lebensräume vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen (z. B. temporärer Nutzung, Überfahung etc.) zu schützen, sind diese als Bautabuzonen einzurichten.

### 2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen nach der "Eingriffsregelung"

Durch die Planung von Gewerbeflächen erfolgen umsetzungsbedingt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde eine Ausgleichskonzeption für die Gesamtplanung entwickelt, die in den einzelnen Bebauungsplanverfahren bzw. -bereichen konkretisiert und umgesetzt wurde. Für den durch den B-Plan Nr. 228 c überlagerten B-Plan Nr. 228 b wurden (außerhalb dessen Geltungsbereiches) der erforderliche Ausgleich auf externen Ausgleichs- und Maßnahmenflächen geschaffen.

Durch die geplante südliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen mit einer Flächengröße von 4.174 m<sup>2</sup> durch Umwandlung von bisher festgesetzten Ausgleichsflächen wird naturschutzfachlich gemäß Eingriffsregelung nach dem BNatSchG der Ersatz dieser Ausgleichsflächen in einem Verhältnis von 1:2 bzw. in einer Flächengröße von 8.348 m<sup>2</sup> erforderlich.

Dieser naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich kann innerhalb des B-Plangebietes nicht erbracht werden.

Für die erforderlichen Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen (hier nach der sog. „Eingriffsregelung“) werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt und dauerhaft gesichert. Die zum externen Ausgleich nach der "Eingriffsregelung" vorgesehenen Ausgleichsflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E der textlichen Festsetzungen, hier Anlage 4 dargestellt. Die als CEF-Maßnahmenflächen zum Artenschutz erforderlichen Flächen im Bereich des Bubenheimer Weges dienen somit ebenfalls für den Kompensationsbedarf nach der "Eingriffsregelung".

### 2.3.3 Folgebewältigungskonzept Artenschutz für die Beeinträchtigungen der Offenlandarten im Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 228 c

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u. a. verboten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten zu entnehmen, zu be-

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

schädigen oder zu zerstören. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt bei der Durchführung zulässiger Bauvorhaben aber dann **nicht** vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (zum Zeitpunkt der Umsetzung sog. CEF-Maßnahmen) festgelegt werden.

Die mit der Herstellung der privaten baulichen Vorhaben aufgrund der Baugebietsvergrößerung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen sollen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf diesen Flächen bewältigt werden.

Zur Ermittlung und Bewertung sowie zur planerischen Bewältigung erfolgte ein artenschutzrechtliches Monitoring für die Bebauungspläne Nr. 228 a und b. Parallel hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz für die durch den Bebauungsplan Nr. 228 c verfolgte Planänderung erstellt.

Die im Fachbeitrag Artenschutz angeregten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, vgl. Punkt D. Getroffene Regelungen zum Artenschutz, zur Eingriffsregelung und Hinweise, hier Artenschutz.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan auf Basis der Monitoring-Ergebnisse zur Vogelfauna in 2018 (s. Grundlagen) treten insgesamt durch die voraussichtlichen Eingriffe artenschutzrechtliche Konflikte für die nachgewiesenen Arten Feldlerche, Rebhuhn und Fasan sowie für die potenziell auftretenden Arten Schafstelze, Goldammer, Bluthänfling, Klappergrasmücke, Neuntöter, Schwarzkehlchen, Stieglitz, Bachstelze und Dorngrasmücke ein. Somit werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 228 c erforderlich.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen: Die mit der Herstellung der durch die Planänderung neu zulässigen privaten baulichen Vorhaben in dem (erweitert) festgesetztem Baugebiet und die hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf diesen Flächen bewältigt. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E. der textlichen Festsetzungen, hier Anlage 4 dargestellt.

Die außerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen o.a. CEF-Maßnahmenflächen werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB bei Bedarf durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Koblenz und dem Eigentümer, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz mbH, nach § 11 BauGB gesichert bzw. durch geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt.

Gemäß der fachgutachterlichen Bewertung (Stellungnahme Ausgleichsflächen BPlan 228 c"; SWECO; April 2019) sind die außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen CEF-Maßnahmenflächen unter der Maßgabe der gutachterlichen Gestaltungsanforderungen geeignet, den durch die Bebauungsplanänderung resul-



Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

tierenden und im Fachbeitrag Artenschutz zum B-Plan 228 c ermittelten artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf (Entwicklung von jeweils 1 Revier) für alle betroffenen Arten zu erfüllen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Unter Beachtung der in Kapitel 5 (des Gutachtens) beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sowie der in Kapitel 6 (des Gutachtens) aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Voraussetzung sei eine frist- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Ausnahmeveraussetzungen i. S. eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Kap. 7.2 des Gutachtens) sei nicht erforderlich.

## 2.4 **Beschreibung der voraussichtlichen (erheblichen) Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens, deren Kompensation und Bilanzierung**

Hinweis: Hier unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen.

### **Schutzgut Mensch / Gesundheit / Erholung / Klima / Luft**

- Veränderung des Kleinklimas durch Erwärmung von zusätzlich befestigten und überbauten Flächen

Da die Planungsempfehlungen des klima- und lufthygienischen Gutachtens 2000 in modifizierter Form weitgehend im Bebauungsplan umgesetzt wurden und eine großflächige Dachbegrünung zur Eingriffsminimierung festgesetzt wurde, werden durch die Planänderung keine als erheblich zu bewertenden verbleibenden Umweltwirkungen erwartet.

### **Schutzgut Tiere / Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt**

- Unter Beachtung der in Kapitel 5 (des Artenschutzgutachtens) beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sowie der in Kapitel 6 (des Gutachtens) aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Voraussetzung sei eine frist- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Ausnahmeveraussetzungen i. S. eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Kap. 7.2 des Gutachtens) sei nicht erforderlich.

### **Schutzgut Fläche / Boden/ Wasser**

- Störung des natürlichen Bodengefüges / Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenüberbauung, -versiegelung oder -befestigung,
- Überformung der vorhandenen Topographie (Terrassenkante)

Durch die Herstellung der privaten baulichen Vorhaben in dem aufgrund der Planänderung vergrößert festgesetztem Baugebiet sind zusätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Verlust von bisher festgesetzten Ausgleichflächen zu erwarten. Nur zu einem sehr geringen Teil kann dieser durch Festsetzung auf den privaten Baugrundstücken (hier eine 20%-Mindestbegrünung, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Versickerungsverpflichtung, Dach- und Fassadenbegrünung etc.) sichergestellt werden.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

Der verbleibende, zusätzliche Ausgleichsbedarf kann im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden. Dieser Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichsflächen und Maßnahmen bewältigt. Gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB werden hierzu geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt und dauerhaft gesichert. Die zum externen Ausgleich nach der "Eingriffsregelung" vorgesehenen Ausgleichsflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E der textlichen Festsetzungen, hier Anlage 4 dargestellt. Die als CEF-Maßnahmenflächen zum Artenschutz erforderlichen Flächen im Bereich des Bubenheimer Weges dienen somit ebenfalls für den Kompensationsbedarf nach der "Eingriffsregelung".

#### **Schutzgut Landschaft- / Ortsbild / (Erholung)**

- Beeinträchtigung des kleinräumigen Landschaftsbildes durch fast vollständige Überformung der Landschaft mit einer gewerblichen Bebauung. Diese Auswirkungen werden aufgrund der getroffenen Bestandsbewertung und der zur Eingrünung des Plangebiets festgesetzten Ausgleichs-/ Bepflanzungsmaßnahmen aber nicht als erheblich bewertet.

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

- Keine erhebliche Betroffenheit

#### **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

- Großflächige Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden führt grundsätzlich zu einer erheblichen und nachteiligen Leistungsminderung für die Schutzgüter Wasserhaushalt bzw. Boden.
- Das veränderte Abstrahlungs- und Verdunstungsverhalten der versiegelten Flächen bedingt zudem eine negative Veränderung der lokalklimatischen Situation.
- Nutzungsbedingte Gefahren, z.B. Unfälle können insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden haben.
- Durch die großflächige Flächeninanspruchnahme entfallen gleichzeitig Biotop- und Pflanzenstandorte, dies zieht auch das Verdrängen hier bisher vorkommender Tierarten nach sich.

#### **Fazit:**

Die nach dem städtebaulichen Planungskonzept nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes über geeignete Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 13-15; 18 BNatSchG vollständig kompensiert.

Die außerhalb des Geltungsbereiches erforderlichen o.a. CEF-Maßnahmenflächen werden gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB bei Bedarf durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Koblenz und dem Eigentümer, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Koblenz mbH, nach § 11 BauGB gesichert bzw. durch geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt.

Gemäß der fachgutachterlichen Bewertung (Stellungnahme Ausgleichsflächen BPlan 228 c"; SWECO; April 2019) sind die außerhalb des Geltungsbereiches vor-

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

gesehenen CEF-Maßnahmenflächen unter der Maßgabe der gutachterlichen Gestaltungsanforderungen geeignet, den durch die Bebauungsplanänderung resultierenden und im Fachbeitrag Artenschutz zum B-Plan 228 c ermittelten artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf (Entwicklung von jeweils 1 Revier) für alle betroffenen Arten zu erfüllen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Unter Beachtung der in Kapitel 5 (des Gutachtens) beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sowie der in Kapitel 6 (des Gutachtens) aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Voraussetzung sei eine frist- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Ausnahmeveraussetzungen i. S. eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Kap. 7.2 des Gutachtens) sei nicht erforderlich.

#### **2.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach dem OVG Urteil RLP ist „das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Ein Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung kann ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen.“

Die Prüfung von großräumigen Standortalternativen hat bereits im Rahmen der Voruntersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergeben, dass anderweitige Flächen im Stadtgebiet von Koblenz für die geplanten Flächennutzungen nicht zur Verfügung stehen bzw. ungeeignet sind und ein dringender Flächen-/Entwicklungsbedarf gegeben sind. Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 c in einer planungsrechtlich gesicherten Fläche (Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan 2017 und im wirksamen Flächennutzungsplan und ist eine Teilfläche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 u. Nr. 228 b). Die mit der Entwicklungsmaßnahme und deren planerischen Umsetzung im Rahmen der o.a. Bebauungspläne verfolgten öffentlichen Belange wurden bereits in den dortigen Verfahren gegenüber den (z. T.) entgegenstehenden bzw. betroffenen öffentlichen und privaten Belangen, insbesondere denen des Natur- und Artenschutzes, des Grundwasserschutzes, den klimatischen Belangen, der Rohstoffgewinnung, den Belangen der Landwirtschaft / betroffener Landwirte und Eigentümer als vorrangig bewertet.

Kleinräumige Standortalternativen ergeben sich nicht, da eine Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen nur nach Süden planerisch befürwortet wird. Eine alternativ denkbare Vergrößerung nach Osten wurde aufgrund der entgegenstehenden Belange des hier vorgesehenen Grünzuges und dessen verfolgten und naturschutzfachlich erforderlichen Mindestbreite im Planungsvorfeld planerisch nicht befürwortet. Ein Verzicht auf eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen würde dem Planungsziel entgegenstehen, einem ortsansässigen Fachgroßhandel für Baustoffe ein für dessen kleinräumige Standortverlagerung ausreichend großes Baugrundstück zu Verfügung zu stellen und wird daher nicht befürwortet.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

## **2.4.2 Zusammenfassende Beschreibung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung / des Vorhabens**

### **2.4.2.1 Aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen**

Der B-Plan setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Im Gegensatz zum Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO sind hier nicht erheblich belästigende Betriebe (z.B. umwelt- / immissionserhebliche Betriebe) zulässig. U.a. aufgrund der o.a. bauordnungsrechtlichen Einschränkung liegen keine Erkenntnisse bzw. begründete Annahmen vor, dass Vorhaben mit einem erhöhten und erheblichem Risiko (hinsichtlich Störfällen, schweren Unfällen und Katastrophen) planerisch vorbereitet würden.

### **2.4.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Da keine Schutzgebiete durch die vorliegende Planung betroffen sind, werden keine Auswirkungen erwartet.

### **2.4.2.3 Auswirkungen auf besonders geschützte Arten**

Die national besonders geschützten Arten werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet (§ 44 Absatz 5 Satz 5 BNatSchG).

### **2.4.2.4 Auswirkungen auf Streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Unter Beachtung der in Kapitel 5 (des Gutachtens) beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung sowie der in Kapitel 6 (des Gutachtens) aufgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) treten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf. Voraussetzung sei eine frist- und sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Ausnahmevoraussetzungen i. S. eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG (Kap. 7.2 des Gutachtens) sei nicht erforderlich.

### **2.4.2.5 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG**

Durch die Planung von Gewerbeflächen erfolgen umsetzungsbedingt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde eine Ausgleichskonzeption für die Gesamtplanung entwickelt, die in den einzelnen Bebauungsplanverfahren bzw. -bereichen konkretisiert und

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

umgesetzt wurde. Für den durch den B-Plan Nr. 228 c überlagerten B-Plan Nr. 228 b wurden (außerhalb dessen Geltungsbereiches) der erforderliche Ausgleich auf externen Ausgleich- und Maßnahmenflächen geschaffen.

Durch die geplante südliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen mit einer Flächengröße von 4.174 m<sup>2</sup> durch Umwandlung von bisher festgesetzten Ausgleichsflächen wird naturschutzfachlich gemäß Eingriffsregelung nach dem BNatSchG der Ersatz dieser Ausgleichsflächen in einem Verhältnis von 1:2 bzw. in einer Flächengröße von 8.348 m<sup>2</sup> erforderlich.

Dieser naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich kann innerhalb des B-Plangebietes nicht erbracht werden. Gemäß § 1 a (3) Satz 4 BauGB werden hierzu geeignete Maßnahmen auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen umgesetzt und dauerhaft gesichert. Die zum externen Ausgleich nach der "Eingriffsregelung" vorgesehenen Ausgleichsflächen (Größe/ Verfügbarkeit und Lage) sind in Punkt E der textlichen Festsetzungen, hier Anlage 4 dargestellt. Die als CEF-Maßnahmenflächen zum Artenschutz erforderlichen Flächen im Bereich des Bubenheimer Weges dienen somit ebenfalls für den Kompensationsbedarf nach der "Eingriffsregelung".

Die Flächengröße der (neuen /zusätzlichen) externen Ausgleichsflächen beträgt insgesamt 9.175 m<sup>2</sup>. Davon dienen 8.348 m<sup>2</sup> neben dem artenschutzrechtlichen Ausgleich ebenfalls zum Ausgleich nach der "Eingriffsregelung".

#### **2.4.2.6 Abschließende Beurteilung**

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben **keine erheblichen** Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale und Verfahren der Umweltprüfung**

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (USG) ist vorhabenabhängig und wird nach den örtlichen Verhältnissen festgelegt. Da im vorliegenden Fall die Funktionen und Auswirkungen der einzelnen Schutzgüter sehr unterschiedlich sind, bzw. unterschiedlich weit reichen können, bezieht sich die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes jeweils auf die einzelnen Schutzgüter. So ist z. B. bei dem vorliegenden Vorhaben das zu betrachtende Untersuchungsgebiet für die Schutzgüter Mensch und Landschaft größer, als für das Schutzgut Boden.

Die Ziele des Umweltschutzes als Umschreibung der jeweils zu beachtenden Belange wurden insbesondere aus den übergeordneten Planungen, einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken entnommen. Die planungsrelevanten Umweltziele und die zu beachtenden Vorgaben werden in den nachfolgenden Betrachtungen dargestellt.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt in Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden standort- und vorhabenspezifisch, auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes und nur soweit, wie dieses für die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange für die Abwägung auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens erforderlich ist.

Die durch den B-Plan als generell zulässig erklärten Nutzungen und deren Wirkfaktoren sowie potentielle Auswirkungen sind generell bekannt bzw. in dieser Planungsstufe hinreichend abschätzbar.

Auch kann im Bauleitplanverfahren darauf vertraut werden, dass Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planungsstandes (Angebotsplanung, es liegt noch für das gesamte Plangebiet kein konkretes Bau-/ Betriebsvorhaben vor) noch nicht umfassend erfasst und bewertet werden können, diese Auswirkungen bzw. Belange noch im nachfolgenden Genehmigungsverfahren angemessen berücksichtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 228 c verdrängt (überplant) in dessen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 228 a, Nr. 228 a ÄE Nr. 2 u. Nr. 228 b. Für diese Bebauungspläne wurden die zu beachtenden Umwelt- und Artenschutzbelange in den jeweiligen Verfahren bereits gewürdigt und bewältigt.

Im Sinne des "Abschichtungsprinzips" i.S.v. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgendem Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Bei der in diesem Verfahren durchzuführenden Umweltprüfung wird daher der Fokus auf neue bzw. zusätzlich zu beachtende Umweltauswirkungen der hier planerisch verfolgten Planänderung gelegt.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Für die Maßnahmen zum Artenschutz ist eine Fortsetzung der Erfolgskontrolle (Monitoring der Vogelfauna der offenen Feldflur) erforderlich. Die Wirksamkeit der getroffen Artenschutzmaßnahmen ist über ein erneutes Monitoring (Erfolgskontrolle) in 2022 erneut zu überprüfen.

Grundlage für die Erfolgskontrolle sind Erhebungsdaten des Monitorings aus 2018. Untersuchungsbereiche sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 228 c, die externen Kompensationsflächen gemäß Punkt E, Anlage 4 der textlichen Festsetzungen sowie die Flächen zwischen Bubenheimer Bach, K 12 und den Ortslagen von Bubenheim und Rübenach. Die Anzahl der durch die Planänderung entfallenen Reviere ist zu ersetzen. Gegebenenfalls sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen eines Risikomanagements zu modifizieren. Die Gewährleistung der qualifizierten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie die Durchführung und Auswertung des Monitorings ist durch einen Fachkundigen sicherzustellen.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

### 3.3 Allgemeinverständliche nichttechnische Zusammenfassung

**Größe des Plangebiets und aktuelle Nutzung:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228 c umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,5 ha und liegt in den Gemarkungen Bubenheim (Flur 1), Metternich (Flur 1) und Neuendorf (Flur 4). Aktuell wird das Plangebiet noch landwirtschaftlich und als Ausgleichsfläche genutzt.

**Planungsanlass, -ziele und Änderungen gegenüber dem bisherigen Planrecht:** Die J. N. Köbig GmbH, Fachgroßhandel für Baustoffe, mit Standort in der Friedrich-Mohr-Straße 11 in Koblenz-Lützel, besitzt innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Das Plangebiet stellt einen idealen Neustandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bisher langjährig vorhandenen Betriebsgelände dar. Die bisher im Plangebiet verfügbaren Flächen reichen allerdings nicht aus, um den Erweiterungsbedarf des Fachgroßhandels vollständig zu decken. Daher sollen die gewerblichen Bauflächen nach Süden um ca. 0,4 ha vergrößert werden. Diese Flächen übernehmen aktuell sowohl die Funktion des landespflegerischen als auch des artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Diese wegfallenden Maßnahmenflächen sowie zusätzlich zu erwartende Artenschutzkonflikte sollen im Planumfeld ausgeglichen werden. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll auch die zulässige Gebäudehöhe von maximal 10 m auf maximal 15 m erhöht werden. Entsprechend der neu zulässigen Gebäudehöhen sollen ebenfalls die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf IV (ehemals II) und die maximal zulässige Geschossflächenzahl auf 2,4 (ehemals 1,6) erhöht werden.

**Belange der Raumordnung:** Nach dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017) sind im Plangebiet insbesondere das **Vorranggebiet Grundwasserschutz**, ein **Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus** und ein **Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion** zu beachten. Da ein erheblicher Anteil des Plangebiets weiterhin für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen wird, die auch zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebiets beitragen, wird der Schutz des Landschaftsbildes und die Belange des Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus durch die Planung beachtet und gewürdigt. Es wurde weiterhin eine gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft erstellt<sup>1</sup>, welche mit folgendem Fazit endet: *"Aus klimatischlufthygienischer Sicht ist die Planung nicht zu beanstanden."*<sup>2</sup> Weiterhin wurden in den textlichen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken klimarelevante Festsetzungen zur Stellplatz-, Fassaden- und Dachbegrünung getroffen. Durch die im Bebauungsplan verfolgte Entwässerungskonzeption wird die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gewährleistet. Das Verschmutzungspotenzial des Grund-/ Trinkwassers (Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszonen III A und III B) durch potenziell belastetes Oberflächenwasser wird weitgehend minimiert. Gleichzeitig erfolgt eine verminderte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch die Versickerung des als unbelastet geltenden Oberflächenwassers.

---

<sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228c der Stadt Koblenz; SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, 14. September 2018

<sup>2</sup> ebenda, S. 4

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

In der bisherigen Planungskonzeption wurde im Bereich der Ausgleichsflächen eine **Fuß- und Radwegeverbindung zum Bubenheimer Weg** als planerisch zulässig erklärt. Da aber auch alternative Wegeführungen (westlich über die Fuß-/Radwege des Plangebiets und östlich über die Kleingärten) als möglich und zweckmäßig bewertet wurden und aus Artenschutzgründen eine weitere Belastung (Störung) der Ausgleichsflächen für die betroffene Avifauna gemäß fachgutachterlicher Anregung vermieden werden sollte, wurde auf die Planungsoption einer Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der Ausgleichsflächen im Plangebiet verzichtet. Die Änderung der Planungskonzeption hinsichtlich der Fuß- und Radwegeverbindung dient ebenfalls Belangen des Umweltschutzes (hier Artenschutz) der an dieser Stelle als Vorrangig bewertet / abgewogen wurde.

Weiterhin wird die Anlage von **Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser** von unverschmutzten Flächen in der öffentlichen Ausgleichsfläche A 5 unter folgenden Bedingungen für zulässig erklärt: Niederschlagswasserrückhalte- und Versickerungsanlagen sind als Grünland naturnah anzulegen und zu gestalten und als solche dauerhaft extensiv zu unterhalten. Sichtbare technisch dominante Anlagen und Zaunanlagen sind unzulässig. Erforderliche Böschungen / Dammbereiche sind mit einer geringen Neigung herzustellen. Die Anlage von dauerfeuchten Stellen und die Anpflanzung von randlichen standortgerechten Gehölzen ist ebenfalls zulässig. Vorhandene Gehölzbestände sind weiterhin zu erhalten. Hiermit wird planungsrechtlich die Option ermöglicht, dass das auf den westlich angrenzenden gewerblichen Baugrundstücken anfallende und unbelastete Oberflächenwasser auf diesen Flächen zurückgehalten und versickert werden kann. Unter Beachtung der o.a. Maßgaben wird durch diese wasserwirtschaftlich begründete und auch aus ökologischen Gründen generell zu begrüßende Maßnahme die Ausgleichsfunktion der Fläche A 5 nicht erheblich bzw. gravierend beeinträchtigt werden.

**Eingriffe in Natur und Landschaft:** Durch die Planung von Gewerbeflächen erfolgen umsetzungsbedingt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die geplante südliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen mit einer Flächengröße von 4.174 m<sup>2</sup> wird naturschutzfachlich der Ersatz dieser Ausgleichsflächen in einem Verhältnis von 1:2 bzw. in einer Flächengröße von 8.348 m<sup>2</sup> erforderlich. Dieser naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich kann innerhalb des B-Plangebietes nicht erbracht werden. Dieser Ausgleich wird vollständig auf von der Stadt Koblenz bereitgestellten Flächen im Bereich des Bubenheimer Weges umgesetzt und dauerhaft gesichert.

**Artenschutz:** Zur Ermittlung und Bewertung sowie zur planerischen Bewältigung erfolgte ein artenschutzrechtliches Monitoring für die Bebauungspläne Nr. 228 a und b. Parallel hierzu wurde ein Fachbeitrag Artenschutz für die durch den Bebauungsplan Nr. 228 c verfolgte Planänderung erstellt. Die im Fachbeitrag Artenschutz angeregten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und somit beachtet. Durch die voraussichtlichen Eingriffe treten artenschutzrechtliche Konflikte für die nachgewiesenen Arten Feldlerche, Rebhuhn und Fasan sowie für die potenziell auftretenden Arten Schafstelze, Goldammer, Bluthänfling, Klappergrasmücke, Neuntöter, Schwarzkehlchen, Stieglitz, Bachstelze und Dorngrasmücke ein. Somit werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 228 c erforderlich. Die zum externen Ausgleich vorgesehenen



Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

CEF-Maßnahmenflächen im Bereich des Bubenheimer Weges und der St.-Mater-nus-Straße befinden sich bis zum Satzungsbeschluss im Eigentum der Stadt Koblenz bzw. der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und sind somit verfügbar.

Gemäß der vorliegenden fachgutachterlichen Bewertung sind diese Maßnahmenflächen geeignet, den durch die Bebauungsplanänderung resultierenden und im Fachbeitrag Artenschutz zum B-Plan 228 c ermittelten artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für alle betroffenen Arten zu erfüllen. Durch das zukünftige Vorhaben werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz auftreten.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten:** Planungsanlass und Ziel ist, dass die Fa. J. N. Köbig GmbH, Fachgroßhandel für Baustoffe in der Friedrich-Mohr-Straße 11 in Koblenz-Lützel, aufgrund der Kunden- und Mitarbeiterbindung im Plangebiet einen idealen Neustandort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bisher langjährig vorhandenen Betriebsgelände vorfindet. Kleineräumige Standortalternativen ergeben sich nicht, da eine Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen nur nach Süden planerisch befürwortet wird. Eine alternativ denkbare Vergrößerung nach Osten wurde aufgrund der entgegenstehenden Belange des hier vorgesehenen Grünzuges und dessen verfolgten und naturschutzfachlich erforderlichen Mindestbreite im Planungsvorfeld planerisch nicht befürwortet. Ein Verzicht auf eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen würde dem Planungsziel entgegenstehen, einem ortsansässigen Fachgroßhandel für Baustoffe ein für dessen Standorterweiterung ausreichend großes Baugrundstück zu Verfügung zu stellen und wird daher nicht befürwortet.

**Abschließende Beurteilung:** Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Umweltbericht nach § 2a BauGB  
(Satzungsfassung)

### **3.4 Referenzlisten der Quellen und Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden u.a. für die Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017)
- Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz (Landkreis Mayen-Koblenz / Koblenz)
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz u. Stadtbiotopkartierung Koblenz
- Faunistisch-ökologische Zustandsanalyse (Drews & Sander, 1997-1998)
- Ergebnisse einer naturschutzfachlichen Untersuchung zu Avifauna und Fledermäusen (Begehungen und Vor-Ort-Erhebungen) vom Juli 2007 durch die KOCKS Consult GmbH
- Fachbeitrag Artenschutz zum B Plan 228 inkl. FNP-Änderung zum B-Plan Nr. 228 vom Januar 2008 (KOCKS Consult GmbH)
- Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer (pro bios März 2009)
- B-Pläne Nr. 228 a, Nr. 228 b „Erweiterungs- und Dienstleistungszentrum –Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim/B9“, Brutrevier-Monitoring 2013 mit vertiefenden Felduntersuchungen zu den Arten Rebhuhn, Schafstelze, Feldlerche, Fasan, Goldammer, pro bios, Koblenz, Oktober 2013
- Bebauungsplan 228 – Monitoring der Vogelfauna 2013, Interpretation der Kartierergebnisse und Ableitung des Handlungsbedarfes, 61/Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung, Koblenz, März 2014
- Klima- und lufthygienisches Gutachten zur Planung "Dienstleistungszentrum Bubenheim / B 9 Nord" der Stadt Koblenz, Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen GbR, Freiburg 2000
- Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228b der Stadt Koblenz, SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, Juni 2015
- Gutachterliche Stellungnahme Klima/Luft zum B-Plan 228c der Stadt Koblenz; SPACETEC Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg, 14. September 2018
- Artenschutzrechtliches Monitoring für den Bebauungsplan 228 "Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9"; SWECO; Mai 2019
- Bebauungsplan 228c: Erweiterung Dienstleistungszentrum Gewerbe- und Technologiepark Bubenheim B 9 -Teilbereich c, Fachbeitrag Artenschutz, SWECO; Mai 2019
- Stellungnahme Ausgleichsflächen BPlan 228 c"; SWECO; 30. April 2019

Aufgestellt  
Koblenz, August 2019

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure