

Stadt Andernach



5. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet an der B 256“

Begründung

Stand:

Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Begründung
(Entwurfsfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
2.	Städtebauliche Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	5
3.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
3.4	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete	8
4.	Wesentliche Planungsvarianten	9
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise	9
5.1	Zeichnerische Festsetzungen	9
5.2	Textliche Festsetzungen	10
5.3	Gebietsentwässerung und Versorgung	10
5.4	Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	11
5.5	Verkehrsbelange	12
5.6	Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“	13
5.7	Belange des Artenschutzes	13
6.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	15
7.	Kosten und Finanzierung	15

Begründung
(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung B-Plan	15
---------	--------------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan (1. Änderung) der Stadt Andernach mit Überlagerung des Geltungsbereiches der 5. Änderung (in Rot, unmaßstäblich)	3
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung)	5
Abb. 3:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	7
Abb. 4:	Wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rot gestrichelte Abgrenzung)	8
Abb. 5:	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich	12

Anlagen

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 256“ in Andernach-Miesenheim (Bearbeitungsstand Mai 2025)

Begründung

(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

1. Einleitung

1.1 Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Für das bestehende Gewerbegebiet an der Bundesstraße 256 in Miesenheim soll im Bereich einer ca. 3 ha großen Teilfläche des wirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ eine öffentliche Erschließungsstraße hergestellt werden, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf neu zu parzellierenden Grundstücken ermöglichen zu können. Der aktuelle Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der vorhandenen und vorgesehenen Erschließung die Ansiedlung von Betrieben mit großen Grundstücksgrößen. Derzeit ist jedoch eine erhöhte Nachfrage nach kleiner parzellierten Gewerbegrundstücken zu verzeichnen. Das auf der Straßenoberfläche anfallende Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal in ein Versickerungsbecken eingeleitet werden. Diese Flächen sollen im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen, hier mit der Zweckbestimmung Abwasser gesichert werden. Zur zusätzlichen Stromversorgung des Plangebietes soll eine unterirdische Stromleitung, parallel zum Regenwasserkanal, verlegt werden. Hier sollen ebenfalls Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Leitungs-/ Kanältrassen erfolgen.

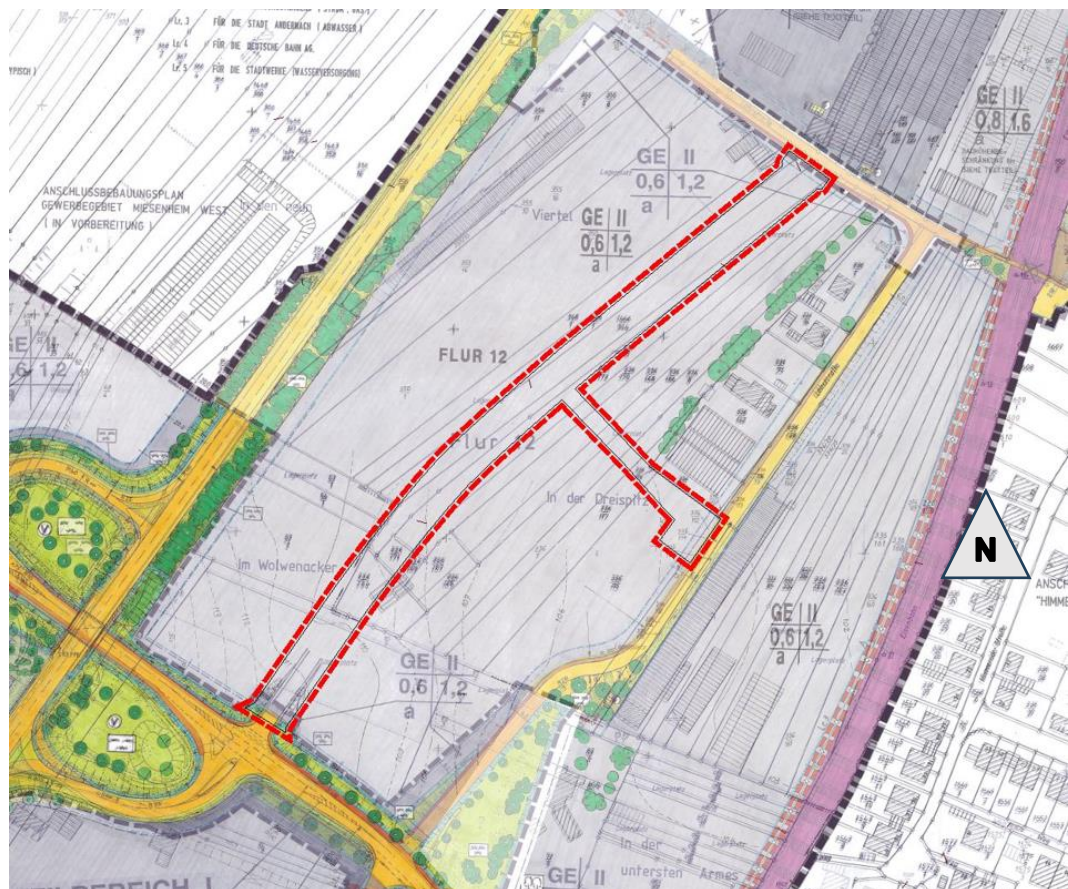


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Bebauungsplan (1. Änderung) der Stadt Andernach mit Überlagerung des Geltungsbereiches der 5. Änderung (in Rot, unmaßstäblich)

Begründung

(Entwurfsfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Im wirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256“ aus dem Jahr 1997 wurde die überplante Fläche bereits als gewerbliche Fläche (GE) festgesetzt. Hauptsächliches Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist es eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, um die öffentliche Erschließung der neu zu bildenden Grundstücke zu ermöglichen. Die Größe des Geltungsbereiches der hierzu erforderlichen 5. Änderung umfasst eine Größe von ca. 0,83 ha.

Für das gesamte Areal wurden innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (hier ein großes Baufenster, siehe Abb. 1) getroffen.

Durch die Entwicklung der Erschließungsstrasse bedarf es auch hier einer Änderung bezogen auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, geregelt durch Baugrenzen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ soll im sog. Normalverfahren durchgeführt werden. Daher ist gemäß § 2 a BauGB eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 1 a BauGB) und eine Umwelterklärung erforderlich.

2. Städtebauliche Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Miesenheim, zwischen der Bundesstraße 256, der Kreisstraße 62, Gleisanlagen der Deutschen Bahn und umgeben von gewerblich geprägten Betrieben. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Kreisstraße 62, südwestlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich in der Gemarkung Miesenheim, Flur 11 und umfasst mehrere Flurstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 0,83 ha.

Begründung

(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches (rote Abgrenzung)

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird von allen Seiten durch gewerblich genutzte Flächen geprägt. Nordwestlich verläuft die Bundesstraße 256, die auch als überregionale Verkehrsanbindung zur Autobahn A 61 (Auffahrt 35 - Kruft) gen Westen und zur Bundesstraße 9 gen Norden führt. Süd-/südwestlich wird der Geltungsbereich durch Flächen eines Discounters und eines Getränkemarktes begrenzt. Nordöstlich schließt der Geltungsbereich an die Löhrrstraße an, die gen Norden ebenfalls an die B 256 anschließt. Östlich befinden sich Flächen eines ortsansässigen Betonsteinwerkes (Ferdinand-Nebel-Straße).

Die Straße wird aktuell durch den Grundstückseigentümer als private, innerbetriebliche Erschließung hergestellt und soll später der Stadt als öffentliche Erschließungsstraße übergeben werden. Daher ist das Gebiet aktuell durch rege Bautätigkeit geprägt. Das Umfeld soll künftig durch Grundstücksparzellierungen für Gewerbetreibende entwickelt werden. Hierfür wird die Errichtung einer Erschließungsstraße benötigt.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die vorliegenden Eigentumsverhältnisse begünstigen die Realisierung des durch die Planung primär verfolgten städtebaulichen Zieles (Bau einer Erschließungsstraße inkl. Versorgungsflächen zur Regenrückhaltung zur Entwicklung von Gewerbeflächen). Eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Begründung

(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

3. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Stadt Andernach ist als Mittelzentrum und als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt ausgewiesen. Die im LEP IV dargestellten Bundesstraßen 9 (Koblenz - Bonn) und 256 (Mayen - Neuwied) sind im Bezug zum Plangebiet die nächstgelegenen, überregionalen Straßen und können in wenigen Minuten angefahren werden.

Für das Plangebiet selbst erfolgen keine zeichnerischen Darstellungen.

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“.¹

Laut Ziel 31 soll die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit reduziert sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ verbessert und optimiert werden. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.²

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes dient hauptsächlich der Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche, um die Entwicklung eines kleinteiligen Gewerbegebietes zu begünstigen und dauerhaft zu sichern. Eine zusätzliche Flächenanspruchnahme erfolgt hierbei nicht, da auch ohne Änderung des Bebauungsplanes die Entwicklung eines Gewerbegebietes möglich gewesen wäre.

Somit wird der Gewerbestandort in Miesenheim entlang der Bundesstraße 256 weiterentwickelt und durch gewerbliche Nachnutzungen ehemaliger Gewerbestandorte können neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Stadt Andernach ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen. In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 76

² ebenda, S. 78

Begründung

(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

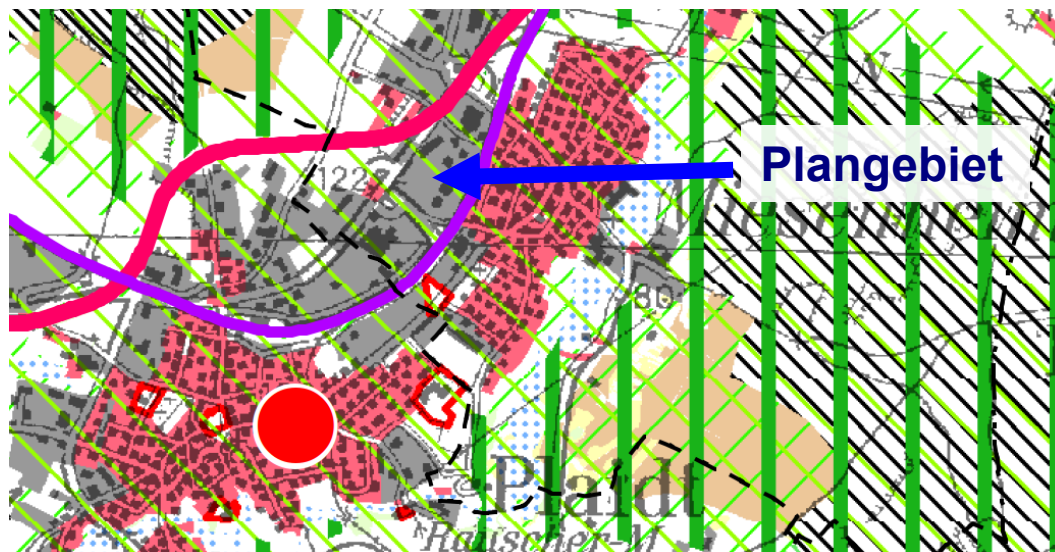


Abb. 3: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)

Es handelt sich um die Darstellung von

- Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe (grau),
- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (gelb-grün schraffiert)

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

Kapitel 1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

„G 21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“

Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche innerhalb eines Gewerbegebietes werden die aktuellen und geplanten gewerblichen Nutzungen gesichert bzw. die Ansiedlung neuer Betriebe gefördert.

Kapitel 2.2.4 Freizeit, Erholung, Tourismus

„G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll 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.“

Naherholungsbereiche, die im Umfeld liegen und der Erholung und dem Tourismus dienen, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Begründung
(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Nutzung als gewerbliche Baufläche vor. Die geplante öffentliche Verkehrsfläche dient zur Erschließung der im FNP dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Flächen.

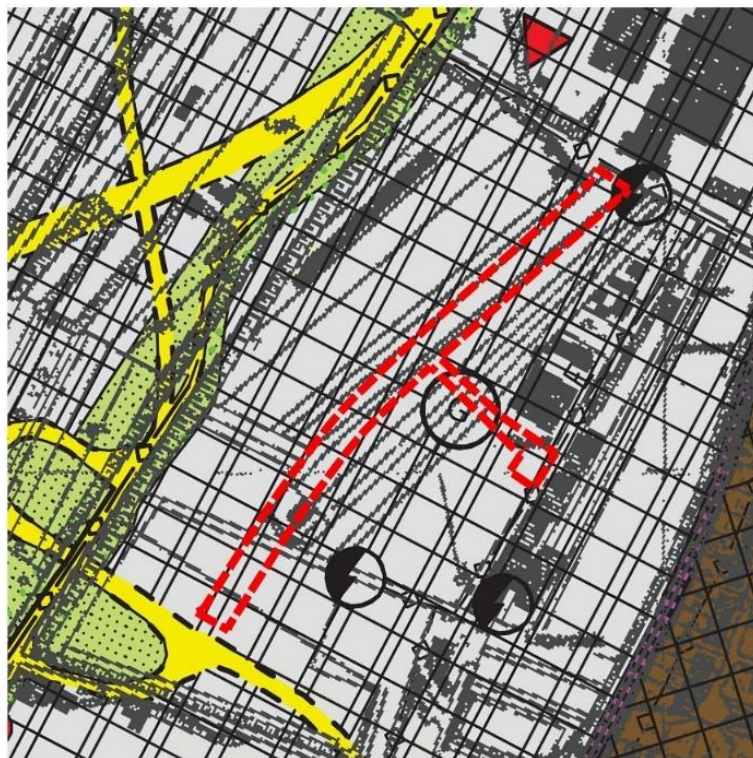


Abb. 4: Wirksamer Flächennutzungsplan mit überlagerter Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rot gestrichelte Abgrenzung)

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden Infrastrukturanlagen zur Erschließung der Baugrundstücke nicht dargestellt. Es handelt sich um eine innerbetriebliche Erschließungsstraße. Somit gilt die hier vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 256“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Umfeld befinden sich keine nationalen Schutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete.

Geschützte Biotope des § 30 BNatSchG und dem § 15 LNatSchG befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebietes oder im direkten Umfeld.

Begründung

(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fließgewässer, wie die Nette als Gewässer 2. Ordnung, befinden sich in einer Entfernung von ca. 900 m gen Südosten. Eine Betroffenheit durch die vorliegende Planung ist ausgeschlossen.

4. Wesentliche Planungsvarianten

Die planerische Umsetzung der in Kapitel 1 dargestellten primären Planungsziele (Errichtung einer Erschließungsstraße, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf neu zu parzellierenden Grundstücken zu ermöglichen) gibt das konkrete Planungserfordernis vor. Aufgrund dieses Planungszieles drängen sich keine Alternativen auf. Die Erschließung ist als private Verkehrserschließung bereits aktuell zulässig und wird daher als solche bereits hergestellt, um sie später der Stadt zu übergeben und die Erschließung der Gewerbebetriebe dadurch dauerhaft sichergestellt ist.

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise

Die nachfolgenden Ergänzungen beziehen sich ausschließlich auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“, Stadt Andernach, Stadtteil Miesenheim.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung bleiben die Festsetzungen der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 256“ weiterhin in Kraft.

5.1 Zeichnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung wird innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung für die geplante Erschließungsstraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Straßenverkehrsfläche zugehörige Böschungen und Bankette, die nicht Bestandteil der Straßenverkehrsfläche sind, wurden zeichnerisch festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung einer das bisherige Plangebiet aufteilenden Verkehrsanlage sind die überbaubaren Grundstücksflächen auf den gewerblich zu nutzenden Baugrundstücken neu zu regeln. Dementsprechend wird in einem Abstand von 3,0 m von der Straßenverkehrsfläche eine Baugrenze festgesetzt, um wieder geschlossene Baufenster neu anzulegen. Die direkt an die Straße angrenzenden privaten Gewerbeflächen sollen in dem Bereich außerhalb der Baufenster zur besseren Übersicht frei von Bebauung gehalten werden.

Auf der Straßenverkehrsfläche anfallendes Oberflächenwasser soll über einen Regenwasserkanal in ein neu geplantes Versickerungsbecken eingeleitet werden. Hierfür wird innerhalb der Planzeichnung eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier mit der Zweckbestimmung Abwasser, festgesetzt. Für die Regenwasserkanaltrasse sowie für eine zusätzliche Stromversorgungsleitung wird das erforderliche

Begründung

(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (zu Gunsten der Stadt Andernach (Regenwasserkanal) bzw. zugunsten der Stadtwerke Andernach (Stromleitung)) zeichnerisch eingetragen und somit örtlich festgelegt.

Hinweis: Dieses Leitungsrecht kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechende Dienstbarkeit ist in dem Grundbuch einzutragen.

5.2 Textliche Festsetzungen

Für den Änderungsbereich wurden für die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB überlagert werden, Maßgaben geregelt, um die Funktion und den Betrieb der Leitung/ des Regenwasserkanals sicherzustellen. Die ergänzenden Festsetzungen sollen Beeinträchtigung der Leitungs-/ Kanaltrassen verhindern.

Bauliche und sonstige Maßnahmen im Bereich der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten und zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Bankette, die die Standsicherheit der Verkehrsfläche beeinträchtigen, werden ebenfalls als unzulässig erklärt, um eine bauliche und funktionale Gefährdung der öffentlichen Verkehrsanlage auszuschließen. Auffüllungen entlang des Straßenkörpers, um z.B. ebene Zufahrten zu den Baugrundstücken zu ermöglichen, stehen nicht im Widerspruch zu dieser Festsetzung und der Standsicherheit der Verkehrsfläche.

Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist unter Beachtung der versickerungstechnischen Erfordernisse als Grünland / Feuchtwiese naturnah anzulegen sowie dauerhaft extensiv zu pflegen. Entwicklungsziel ist die Anlage einer mäßig artenreichen Feuchtwiese (Mindestqualität) auf mindestens 400 m² Fläche. Für das Becken ist die Durchführung einer zweimaligen Mahd pro Jahr erforderlich (ein Schnitt im Frühjahr zwischen Ende Mai und Ende Juni (nach der Gräserblüte) und ein weiterer Schnitt im September). Das Schnittgut ist immer abzuräumen. Das Schnittgut sollte jedoch zur nachträglichen Aussamung und um der Fauna den Rückzug zu ermöglichen für wenige Tage liegen bleiben.

Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme ist dahingehend notwendig, um den Eingriff in den Boden durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche weitgehend auszugleichen.

5.3 Gebietsentwässerung und Versorgung

Das auf der neu herzustellende Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal, der durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Andernach gesichert ist, zu einem neu zu errichtenden Versickerungsbecken im Süden des Gewerbegebietes eingeleitet. Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wird parallel zum Regenwasserkanal eine unterirdische Stromleitung verlegt, die ebenfalls mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, hier zu Gunsten der Stadtwerke Andernach, gesichert wird.

Begründung
(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

5.4 Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

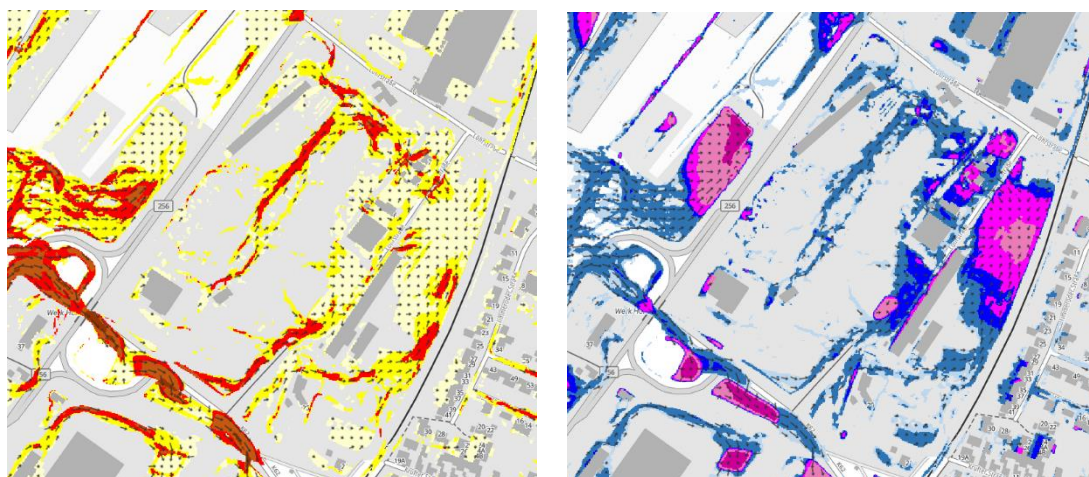
Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.¹

Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung².



¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/> Stand: 01.12.2023

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 30.09.2024.

Begründung

(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

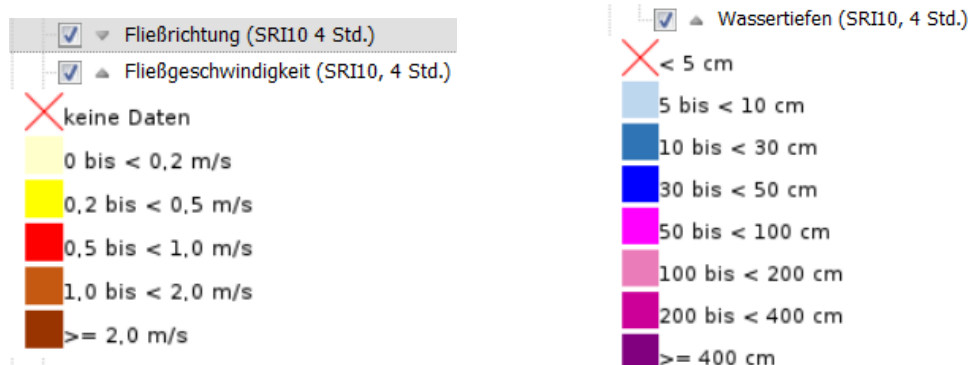


Abb. 5: Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von einer bzw. vier Stunden sind im Geltungsbereich Wassertiefen bis zu 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 1,0 m/s zu erwarten.

„Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“¹

Es sind durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei bestehenden und / oder geplanten Gebäuden zu verhindern.

Mit Schreiben vom 01.08.2023 wurde von Seiten der SGD Nord der Bescheid zum Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser von nicht öffentlichen Straßenflächen über ein Versickerungsbecken in das Grundwasser erteilt.

5.5 Verkehrsbelange

Das Plangebiet befindet sich parallel zu Bundesstraße 256, die nordwestlich in Richtung Mendig (mit Autobahnanschluss auf die A 61 Bonn/Ludwigshafen) und östlich in Richtung Neuwied bzw. Bundesstraße 9 Richtung Koblenz/Bonn führt.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 62 erschlossen, die auch unmittelbar am Plangebiet auf die Bundesstraße 256 führt und „kurze Wege“ für Anlieferungen durch LKW-Verkehre ermöglicht.

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz;
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10362/> Stand: 30.09.2024

Begründung

(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Eine Zufahrt von der Kreisstraße 62, vorbei am südwestlich liegenden Discounter („Netto-Markt“) und südöstlich liegenden Getränkevertrieb, bildet die Zufahrt zum Gewerbegebiet und führt über die neue Erschließungsstraße (als innere Erschließung) im nordöstlichen Verlauf auf die Löhrstraße, die dort die Begrenzung des Plangebietes zwischen der Bundesstraße 256, der Kreisstraße 62 und den Gleisen der Bahnanlage bildet und ebenfalls an die Bundesstraße 256 anbindet.

Durch die Nähe zur Bundesstraße und Autobahn sowie den Bahnhofpunkt Miesenheim, der stündlich angefahren wird, ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gut angeschlossen.

Als innere Erschließung verläuft die Planstraße (in einem Ausbauquerschnitt von 6,50 m) zwischen K 62 und Löhrstraße und soll mit beidseitigem Bürgersteig ausgebaut werden. Zufahrten bereits parzellierter Grundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Die innerhalb des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ermittelten Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“ hat einen noch ausstehenden Kompensationsbedarf von 671 Biotopwertpunkten ergeben. Der Eingriff durch die 5. Änderung des B-Planes ist damit rechnerisch zu 95 % (*Kompensationsbedarf: Subtraktion des Wertes vor und nach dem Eingriff: 14.582,2 BW – 13.911,2 BW = 671 BW*) kompensiert, es fehlen lediglich 671 BW zum vollständigen Ausgleich.

5.6 Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“

In dieser Bilanz wurden als Ausgangszustand gem. § 1 a (3) S. 6 BauGB im Bestand die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256“ (d.h. 80% Versiegelung, 20% Grünfläche, hier anteilig Gehölzstreifen, Rasen und Einzelbäume) zugrunde gelegt.

Da im Planungszustand (zusätzliche Versiegelung durch die Erschließungsstraße) im „Worst Case“ die Gesamtversiegelung größer als im wirksamen Bebauungsplan zulässig ist, wird eine Kompensation vorgesehen.

Dazu wurde die Begrünung des Versickerungsbeckens als Ausgleich angerechnet. Der Eingriff ist nach Umsetzung der Maßnahme vollständig kompensiert.

5.7 Belange des Artenschutzes

Die national besonders geschützten Arten wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1997 abgearbeitet (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Die im Umweltbericht zur 5. Bebauungsplanänderung integrierte artenschutzrechtliche Betrachtung bzgl. potenzieller Auswirkungen auf streng geschützte Arten und Europäische Vogelarten bezogen auf getroffene Maßnahmen des wirksamen

Begründung

(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256“ und die bereits umgesetzten Auflagen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz der Baugenehmigung zur *„Herstellung einer unselbstständigen Aufschüttung unter Verwendung von ZO-Material und einer darauf gelegenen nicht öffentlichen Verkehrsfläche sowie ein hierfür benötigtes Versickerungsbecken für das Oberflächenwasser“* aus dem Jahr 2023 werden nachfolgend aus dem Kap. Artenschutz des Umweltberichtes¹ zitiert:

*„Zwischen März 2022 und Dezember 2022 (Stand 07.12.2022) wurde vom Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur (Dipl.-Ing. R. Langen, Remagen-Unkelbach) eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Die Prüfung zeigte die Betroffenheit der streng geschützten Art **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*).*

Im März 2023 (Stand 16.03.2023) wurde durch das Büro für Freilanderfassung und Artenschutz (S. Schleich, Stipshausen) ein überarbeitetes Konzept zur Reptilienumsiedlung erstellt.

Mit Stand vom 02.05.2023 erfolgte eine naturschutzrechtliche Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (UNB). Es wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Auflagen bzgl. des Umgangs der Artengruppen der Reptilien und Amphibien im Rahmen der Baumaßnahme dargelegt.

Mit dem Schriftsatz vom 14.08.2023 wird die artenschutzrechtliche Freigabe durch die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (UNB) erteilt mit dem Hinweis der noch fehlenden Bestätigung der Nebenbestimmung Nr.8 (Baubeginn in 2023 oder weitere durchgehende weitere zukünftige Unterhaltung der Reptilienschutzszäune). Erst sobald diese Bestätigung vorliege, könne die UNB eine schriftliche Erklärung abgeben, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen abgeschlossen sind.

Mit Schreiben vom 16.08.2023 von der Antragsstellerin an die KV Mayen-Koblenz (UNB) erfolgte eine „Verpflichtungserklärung Artenschutz“.

Die Baugenehmigung wurde am 22.10.2023 durch die Stadtverwaltung Andernach erteilt.“

¹ Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 256“ in Andernach-Miesenheim (Bearbeitungsstand Oktober 2024)

Begründung
(Entwurfssfassung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung B-Plan

Geltungsbereich B-Plan			0,83 [in ha]	100 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen			0,35	52 %
Flächen für Versorgungsanlagen, <u>hier Abwasser</u>			0,04	43 %
Gewerbegebiet			0,43	5 %

7. Kosten und Finanzierung

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Planungs- und Herstellungskosten werden von dem Antragsteller übernommen.

Koblenz, Juni 2025

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure