



**BAULEITPLANUNG**

**6. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
IM PARALLELVORFAHREN NACH  
§ 8 (3) BAUGB ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 533-II  
„BEREICH DER FIRMA MUSCHEID“**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Fassung für die Bekanntmachung  
gemäß § 6 (5) BauGB

**Projekt:**

6. Änderung Flächennutzungsplan  
im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 533-II  
„Bereich der Firma Muscheid“  
Stadt Neuwied

**Stand:**

06. Dezember 2019

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	STÄDTEBAULICHER TEIL .....	6
1	ERFODERNIS DER PLANUNG .....	6
1.1	Anlass der Planung .....	6
1.2	Erfordernis der Planung .....	7
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	8
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
3.1.1	Vereinfachte raumordnerische Prüfung und Zielabweichungsverfahren .....	8
3.1.2	Relevante Vorgaben der Regionalplanung.....	10
3.2	Flächennutzungsplan .....	12
3.3	Satzungen .....	12
4	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN .....	13
4.1	Räumliche Einordnung des Standortes.....	13
4.2	Nutzung.....	14
4.3	Ver- und Entsorgung .....	15
4.4	Verkehr.....	15
4.5	Topographie .....	15
5	INHALT DER 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS .....	16
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
6.1	Wasserversorgung .....	16
6.2	Abwasserbeseitigung .....	16
6.3	Gasversorgung.....	17

6.4	Stromversorgung.....	17
6.5	Telekommunikation .....	17
7	FLÄCHENBILANZ .....	17
TEIL B UMWELTBERICHT .....		18
1	EINLEITUNG .....	18
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	19
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG....	21
2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	24
2.1.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	24
2.1.2	Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB).....	30
2.1.3	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes.....	30
2.1.4	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen.....	31
2.1.5	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft (vorläufige Berechnung).....	33
2.1.6	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	34
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	35
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	35
2.4	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz.....	36

2.5	Alternativenprüfung .....	37
2.5.1	Standort .....	37
2.5.2	Planinhalt .....	41
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	41
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	41
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	41
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	42
4	REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN .....	44
	ANLAGEN .....	45

## A STÄDTEBAULICHER TEIL

### 1 ERFODERNIS DER PLANUNG

#### 1.1 Anlass der Planung

Die Fenstertechnik Muscheid GmbH hat bei der Stadt Neuwied den Antrag auf Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine notwendige Erweiterung ihres Betriebsstandortes an der „Dierdorfer Straße 499“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Im vorliegenden Planungsfall wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nur in Teilen berücksichtigt, so dass eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied notwendig wird. Diese 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Mit der Betriebsumsiedlung im Jahr 2011 vom ehemaligen Firmenstandort in Melsbach fand der Betrieb auf dem Gelände eines ehemaligen Baustoffhandels an der „Dierdorfer Straße“ eine geeignete Immobilie. Neben einer den seinerzeitigen Ansprüchen gerecht werdenden Fläche bot der Standort ausreichend Platz für das weitere Wachstum des Unternehmens.

Positiv auf die betriebliche Entwicklung hat sich zudem die verkehrsgünstige Lage des Betriebsstandortes ausgewirkt. Durch die unmittelbare Lage an der als eine der Haupt-Einfallstraßen nach Neuwied geltenden „Dierdorfer Straße (L 258)“ mit einer täglichen Verkehrsbelastung von rund 12.000 Kraftfahrzeugen konnte in den letzten Jahren ein Zugewinn auch an Privatkunden aus der Region verzeichnet werden. In diesem Zusammenhang wirkt sich die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Kunden- Parkplätzen am Firmensitz vorteilhaft aus.

Insgesamt hat diese Entwicklung zu einer Etablierung und Verfestigung des Firmensitzes in Neuwied geführt. Eine Folge dieser positiven Betriebsentwicklung ist, dass nunmehr ein erneuter Bedarf an einer Erweiterung des Betriebs besteht. Die betriebliche Erweiterung ist aus Sicht des Unternehmens insbesondere für die Logistik des Betriebs und den Fortbestand der Firma von Bedeutung.

Die Betriebserweiterung kann jedoch nur auf den im rückwärtigen Bereich des Betriebsgrundstücks gelegenen Flächen sowie den hieran anschließenden, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, erfolgen. Im vorderen, zur Landesstraße gelegenen Grundstücksteil ist eine bauliche Erweiterung wegen der zu beachtenden 20 m-Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz nicht möglich und zudem würde das hier zur Verfügung stehende Flächenpotenzial nicht ausreichen.

Damit eine den betrieblichen Vorstellungen funktionierende und nutzergerechte Entwicklung ermöglicht werden kann, wurden zwischenzeitlich die Flurstücke Nrn. 1/1 bis 5/1 durch den Betriebsinhaber erworben und stehen somit im Eigentum.

Insgesamt weist der Betriebsstandort unter Berücksichtigung dieser Flächen eine Gesamtgröße von ca. 14.170 m<sup>2</sup> auf. Hiervon ist eine etwa 6.346 m<sup>2</sup> große Fläche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Fläche dargestellt. Diese Fläche umfasst im Wesentlichen den bestehenden Betriebsstandort.

Im Rahmen der Betriebserweiterung sollen etwa 7.824 m<sup>2</sup> arrondiert werden. Im Flächennutzungsplan sind diese als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## 1.2 Erfordernis der Planung

Das Planungserfordernis ist insbesondere mit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu begründen.

Demnach ist u.a. die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben aller Art eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik bzw. der Bauleitplanung.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden entsprechend dem o.a. Belang der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB folgende städtebauliche Gründe angeführt:

- Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben, wonach die Stadt Neuwied mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums belegt ist und zudem die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ aufweist,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines am Standort bereits etablierten Gewerbebetriebs und somit die nachhaltige Stärkung eines ortsansässigen Betriebs,,
- die Erhaltung und Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen,
- „aktive“ Wirtschaftsförderung und
- Erhaltung und Schaffung von Wirtschaftskraft vor Ort.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen neben den beschriebenen Aspekten der Wirtschaft aber auch zu berücksichtigende Belange wie etwa eine möglichst wirkungsvolle Einbindung des Gewerbestandortes in das Landschaftsbild, der Ausgleich der zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie sonstige fachplanerische Belange (Verkehr, Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz [Gewerbe- und Verkehrslärm]) berücksichtigt und einer verträglichen Lösung zugeführt werden.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Die Stadt Neuwied hat in der Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 533-II „Bereich der Firma Muscheid“ beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand ab dem 02.07.2018 für die Dauer von vier Wochen statt.

Mit Schreiben vom 18.06.2018 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 21.08.2019 stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Mit Schreiben vom 09.07.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Neuwied hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Abwägung vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Plananerkennungsbeschluss gefasst.

Mit Schreiben vom 30.09.2019 wurden die Planunterlagen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SG Nord) zur Genehmigung nach § 6 (1) BauGB vorgelegt.

Die SG Nord hat dem Genehmigungsantrag gemäß § 6 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2019, Az.: 36230/43-08 stattgegeben und die Genehmigung erteilt.

Mit der Bekanntmachung gemäß § 6 (5) BauGB wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplans nunmehr in Kraft gesetzt.

---

### **3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

---

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

##### **3.1.1 Vereinfachte raumordnerische Prüfung und Zielabweichungsverfahren**

Im Vorfeld der Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren hat nach Rücksprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied eine vereinfachte raumordnerische Prüfung nach § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) stattgefunden. In diesem raumordnerischen Verfahren wurde die Vereinbarkeit der angestrebten Bauleitplanung mit den Zielen von Landes- und Regionalplanung i.S. des § 4 (1) ROG geklärt

Das Verfahren der vereinfachten raumordnerischen Prüfung nach § 18 LPIG wurde durch die zuständige Untere Landesplanungsbehörde, Kreisverwaltung Neuwied, eingeleitet und die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Beteiligten eingeholt.

In einem gemeinsamen Gespräch mit der Oberen und Unteren Landesplanungsbehörde, der Stadtverwaltung Neuwied, Planern und Vorhabenträger am 08.08.2017 wurden die vorliegenden Stellungnahmen erörtert. Hieraus hatte sich die Notwendigkeit nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ergeben, da das Plangebiet innerhalb einer im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein Westerwald 2017 (RROPL) dargestellten Grünzäsur liegt. Durch die Lage in der Grünzäsur ist eine materielle Betroffenheit eines Ziels des Regionalen Raumordnungsplans gegeben.

Im Zielabweichungsverfahren wurden der Ebene der Bauleitplanung durch die zuständige Obere Landesplanungsbehörde (SDG Nord) verschiedene Vorgaben wie folgt auferlegt:

1. Die Zielabweichung für die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche wird zwecks Erweiterung des vorhandenen Betriebs zugelassen.
2. Im Hinblick auf Ziel Z 31 des LEP IV und § 1a (2) Satz 4 BauGB ist der Nachweis zu



führen, dass Standortalternativen auf Brachflächen oder in bestehenden Gewerbebetrieben der Stadt Neuwied (z.B. auf der gegenüberliegenden Straßenseite) nicht bestehen.

3. Den Anforderungen aus G 74 des RROP Mittelrhein-Westerwald ist hinsichtlich der geforderten Klimauntersuchungen und – bei Umsetzung des Vorhabens – geeigneter Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (grüngestalterische Maßnahmen, Baukörperstellung, Höhenentwicklung) Rechnung zu tragen.
4. In der Bauleitplanung ist der Nachweis zu führen, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück schadlos möglich ist.

Diese Vorgaben sind in der Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt worden:

Zu 2: Die entsprechenden Nachweise wurden in Kapitel B 2.5 „Alternativenprüfung“ eingearbeitet.

Zu 3: Ausarbeitung einer Klimauntersuchung im Bereich des Erweiterungsbaus der Fa. Muscheid (Neuwied/Gladbach) durch das Büro für Umweltbewertung und Geoökologie, Karl-Benner-Straße 10a, 35396 Gießen, Januar 2019. Weitergehende Ausführungen finden sich in Kapitel B2.1.1.4 „Schutzgut Klima/Luft“ sowie dem Gutachten, welches als Anlage beigefügt ist.

Zu 4: Ausarbeitung des geotechnischen Berichts „Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Neuwied-Gladbach, Versickerung von Niederschlagswasser“ durch das Büro GeoConsult Frinken, An der Gießerei 14, 56170 Bendorf, 27. März 2019 sowie eines Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Dierdorfer Straße“ in Neuwied-Gladbach durch das Büros Stadt-Land-Plus, Am Heidepark 1a, 56154 Boppard-Buchholz, 18. März 2019.

Die planungsrechtliche Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in der Ebene des Bebauungsplans. In Kapitel A 6.2 sind der Maßstabebene des Flächennutzungsplans entsprechende Aussagen enthalten.

Das Ergebnis der vereinfachten raumorderischen Prüfung wurde der Stadt mit Schreiben vom 05.08.2019 durch die Kreisverwaltung Neuwied, Untere Landesplanungsbehörde, zugestellt (Anmerkung: Zu diesem Zeitpunkt waren die Beteiligungsverfahren nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans bereits eingeleitet).

Die Obere Landesplanungsbehörde der SGD Nord, Koblenz hat mit Schreiben 23.07.2019 Az.: 14 900-138 045 00/41 mit Eingang vom 02.08.2019 die Zustimmung gem. § 1 Abs. 2 Ziffer 2 der Landesverordnung über die Zuständigkeit nach § 20 LPIG (analog § 18LPIG) vom 29.03.1974 erteilt.

Ebenso wurde die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald bei der Erstellung dieses Entwurfes der vereinfachten raumordnerischen Prüfung beteiligt. Das Benehmen wurde mit Schreiben vom 11.07.2019 erteilt.

Das raumordnerische Verfahren kommt zu folgendem Ergebnis:

„Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, des ZAB der SGD Nord vom 17.08.2018 sowie der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden wird das Vorhaben nachfolgend abschließend insgesamt beurteilt:

Der Erweiterung der gewerblichen Baufläche zwecks Erweiterung des vorhandenen Betriebes stehen gemäß dem Ergebnis des Zielabweichungsbescheids der SGD Nord - mit den Nebenbestimmungen Nr. 1-3 und dem Hinweis - keine Ziele der Raumordnung entgegen:

Nachfolgende Maßgaben sind unter Bezugnahme auf die Nebenbestimmungen Nr. 2 und Nr. 3 und den Hinweis aus dem Zielabweichungsbescheid (ZAB) sowie der weiteren Abstimmung im Rahmen des Widerspruchsverfahrens mit der SGD Nord für die weitere Bauleitplanung zu beachten:

- Gemäß der Nebenbestimmung Nr. 3 des ZAB ist es erforderlich, dass im Rahmen der Bauleitplanung die in der Klimauntersuchung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen (10 m breiter Grüngürtel um die Erweiterungsfläche und grünes Versickerungsbecken für Niederschlagswasser entlang der Gladbacher Straße) festgesetzt und im Weiteren auch umgesetzt werden.
- Hinsichtlich der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers ist entsprechend der Stellungnahme der oberen Wasserbehörde (s. ZAB S. 4 und Hinweis im Ergebnis des ZAB S. 4) nachzuweisen, dass dies auf dem Gelände schadlos möglich ist.
- Die zur Umsetzung des ZAB vorgelegten Gutachten (Alternativenprüfung und Klimagutachten) müssen Eingang in die Bauleitpläne finden bzw. die in der Klimauntersuchung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden (vorbehaltlich der Umsetzbarkeit hinsichtlich des Versickerungsbeckens).

Die im vereinfachten raumordnerischen Verfahren erteilten Auflagen beziehen sich ausschließlich auf das Ergebnis des ZAB. Diese wurden bereits in der oben beschriebenen Form in den vorliegenden Bauleitplänen berücksichtigt.

### **3.1.2 Relevante Vorgaben der Regionalplanung**

Im nachfolgenden Kapitel werden die relevanten Inhalte des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) angeführt. Gemäß der zeichnerischen Darstellung RROPL-2017 liegt der Erweiterungsbereich in der Regionalen Grünzäsur und der Bestand ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nr.	Kapitel	Inhalt
1	Freiraumschutz, Kap.2.1.1 Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren, G 52, Z 53 und Z 54	<p>G 52 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.</p> <p>Z 53 Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.</p> <p>Z 54 Grünzäsuren sind zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig.</p>

Aufgrund dieser Vorgabe wurde –wie in Kapitel 3.1.1 dargelegt – ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Weiterhin beinhaltet der RROPL weitere Aussagen zum Plangebiet. Diese wurden im Rahmen der durchgeführten vereinfachten raumordnerischen Prüfung hinsichtlich ihrer Kompatibilität mit der angestrebten Bauleitplanung geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine weiteren, der Bauleitplanung entgegenstehende Vorgaben der Regional- und Landesplanung festgestellt wurden.

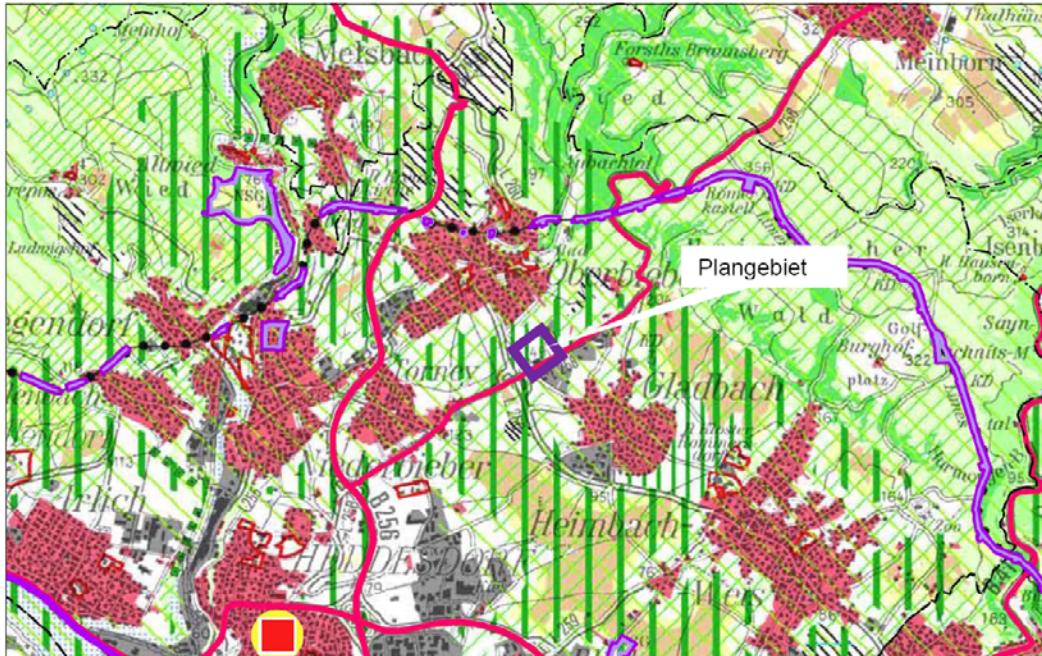


Abbildung 2: Auszug aus dem RROPL-E 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Quelle Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald



### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt eine etwa 6.346 m<sup>2</sup> große Fläche bereits als gewerbliche Fläche dar.

Die für die Betriebserweiterung des Betriebsstandortes angedachten Flächen mit einer Größe von etwa 7.824 m<sup>2</sup> sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aus diesem Grund besteht ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan, da das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nicht berücksichtigt wird.

Nachrichtlich ist der Naturpark „Rhein-Westerwald“ dargestellt.

Die unmittelbar nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das südlich der L 258 gelegene Gewerbegebiet, östlich der Dierdorfer Straße, Bereich Chausseehaus, ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

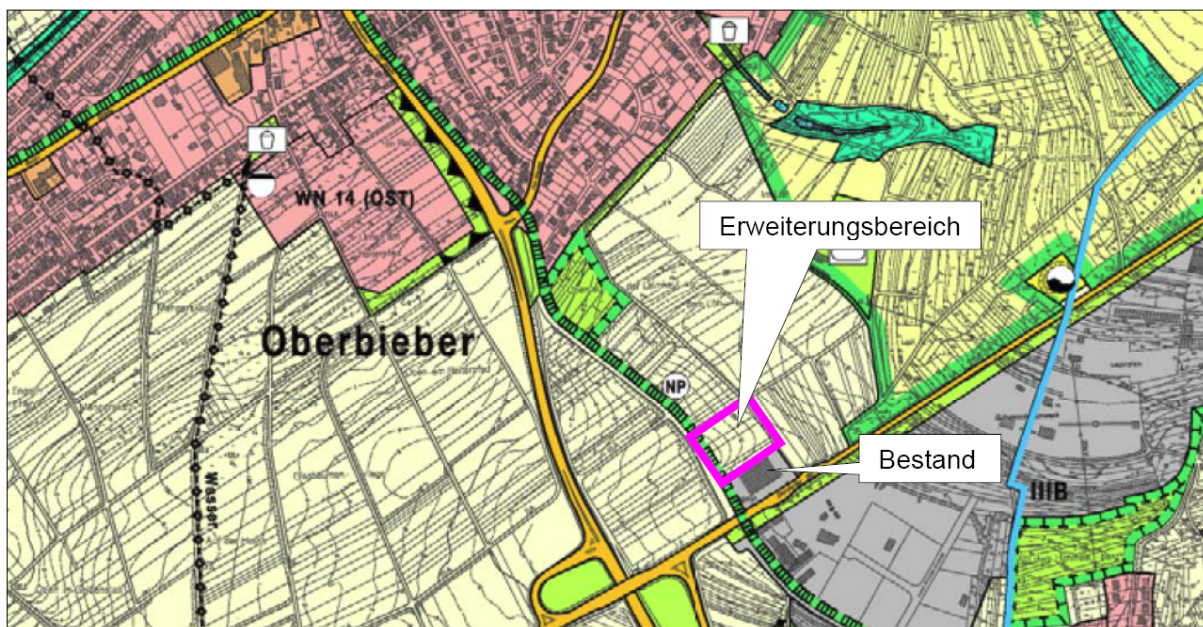


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Neuwied

### 3.3 Satzungen

Für die zur Überplanung anstehenden Flächen liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Ebenso existieren keine Satzungen nach § 34 oder § 35 BauGB. Sowohl der bereits bebaute Teilbereich als auch die noch un bebauten Flächen sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für den vorhandenen Betriebsstandort der Fenstertechnik Muscheid GmbH, die als Folgenutzung eines ehemaligen Baustoffhandels angesiedelt wurde, war seinerzeit der § 35 (2) BauGB.

Südlich liegt das Gewerbegebiet Gladbach, welches lediglich durch die L 258 vom Betriebsstandort getrennt ist.

Grundlage für die gewerbliche Entwicklung ist der Bebauungsplan Nr. 216/217 „Gewerbegebiet Gladbach, östlich der Dierdorfer Straße, Bereich Chausseehaus“, sowie die geltenden Änderungen.

---

## **4 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN**

---

### **4.1 Räumliche Einordnung des Standortes**

Der Betriebsstandort liegt in einer Entfernung von ca. 420 m südöstlich des Siedlungsrandes vom Stadtteil Oberbieber. Die Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung des Siedlungskörpers von Gladbach beträgt ca. 430 m und von Torney ca. 790 m.

Unmittelbar entlang der südlichen Grenze des Betriebsstandortes verläuft die L 258. Über diese Straße ist der Standort auch erschlossen.

An den Standort grenzen nördlich und östlich landwirtschaftliche Nutzflächen, die einer intensiven Bewirtschaftung in Form des Ackerbaus dienen. Westlich grenzt die ehemalige „Glabacher Straße“ an.

Südlich liegt das Gewerbegebiet Gladbach, welches lediglich durch die L 258 vom Betriebsstandort getrennt ist. Grundlage für die gewerbliche Entwicklung ist wie bereits erwähnt der Bebauungsplan Nr. 216/217 „Gewerbegebiet Gladbach, östlich der Dierdorfer Straße, Bereich Chausseehaus“, sowie die geltenden Änderungen.

Ursprünglicher Bestandteil dieses Bebauungsplans war ein Wohngebäude (Flurstück Nr. 242/17 u.a.). Seinerzeit war der betroffene Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der Genehmigung durch die ehem. Bezirksregierung Koblenz wurde diese Teilfläche mit Bescheid vom 19.12.1994 jedoch ausgeklammert und ist fortan nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

Nordöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von rund 150 m ein Kleingartengebiet. Ab der Anschlussstelle der L 258 an die L 260 hat sich in östliche Richtung eine bandartige Bebauung entwickelt. Neben der „konzentrierten“ Ausweisung einer gewerblichen Baufläche südlich der L 258 sind entlang der Landesstraße verstreut liegende Einzelgebäude anzutreffen. Diese liegen überwiegend nördlich der L 258.



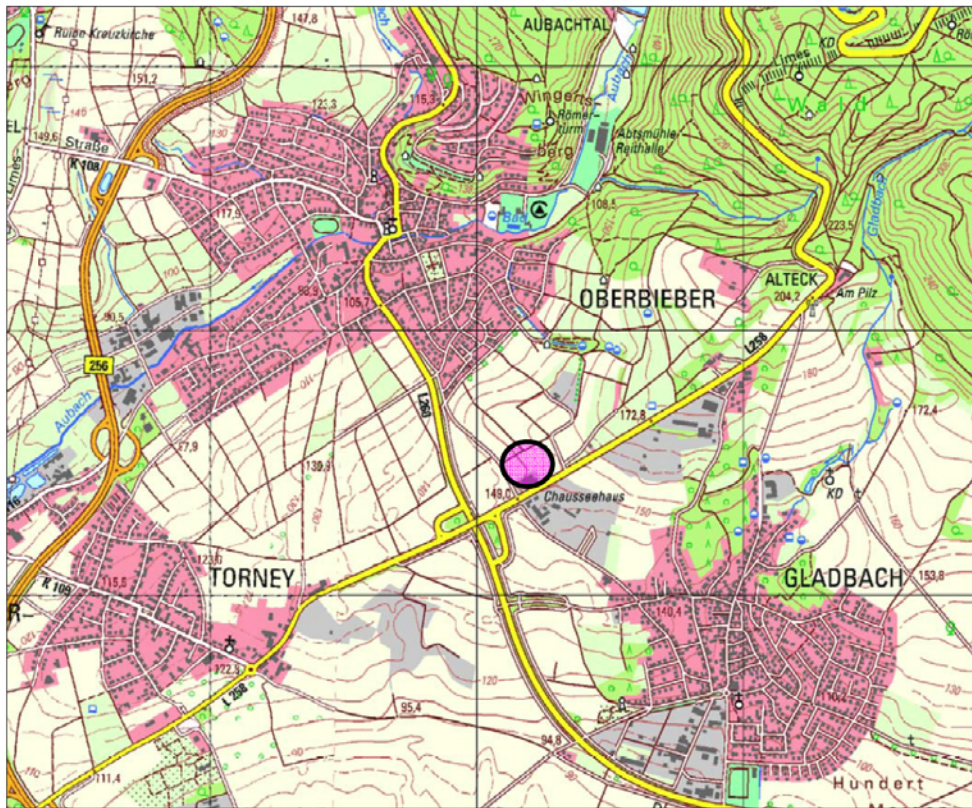


Abbildung 2: Räumliche Einordnung mit Kennzeichnung des Standortes, Quelle Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, TK 25

## 4.2 Nutzung

Wie bereits erwähnt, dient eine etwa 6.346 m<sup>2</sup> große Teilfläche bereits heute als Gewerbebestandort. Am Betriebsstandort befinden sich neben den Gebäuden auch Stellplatz- und Lagerflächen. Die Stellplatzflächen sind den Gebäuden in südlicher Richtung vorgelagert und befinden sich auf der zur L 258 liegenden Grundstücksseite.

Die bisher noch nicht bebauten Flächen mit einer Größe von rund 7.824 m<sup>2</sup> unterliegen zurzeit noch der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Diese Flächen stehen mittlerweile im Betriebseigentum, woraus sich eine Verfügbarkeit im Fall der angestrebten Betriebserweiterung ergibt.

Aus grünordnerischer Sicht ist auf die randliche Eingrünung entlang der rückwärtigen Grenze des derzeitigen Betriebsstandortes hinzuweisen, die eine Breite von höchstens 3 m aufweist. Weiterhin ist auf den noch landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang der „Gladbacher Straße“ eine bis zu 10 breite Grünfläche mit Gehölzpflanzungen im Bereich der Straßenböschung vorhanden.

Entlang der östlichen Grenze der Parzellen Nrn. 1/1, 2/1 und 3/1 verläuft die Wirtschaftswegeparzelle Nr. 107/8. Ursprünglich mündete diese Wegeparzelle in die L 258. Zwischenzeitlich wurde jedoch eine etwa 75 m lange Teilstrecke an den Betrieb veräußert und in das Betriebsgrundstück einbezogen. Eine Erschließungsfunktion hat das verbliebene Teilstück nicht mehr.

Der Gewerbestandort wird begrenzt

- im Norden durch die Wegeparzelle Nr. 189,
- im Osten durch die vorgenannte Wirtschaftswegeparzelle Nr. 107/8 bis zur Parzelle Nr. 3/1 und ab dort in südliche Richtung durch die landwirtschaftliche Nutzfläche Nr. 12/3,
- im Süden durch die L 258 und
- im Westen durch die ehemalige „Gladbacher Straße“; die in Dammlage entlang zum Plangebiet liegt.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser) des Gebietes kann über das bestehende örtliche Netz sichergestellt werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist lt. einer vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme gegeben.

#### **4.4 Verkehr**

Der Betriebsstandort wird verkehrsmäßig zurzeit bereits über die L 258 erschlossen.

Im Vorfeld der Antragstellung zur Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren bei der Stadt wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz (LBM) eine Abstimmung zur Anbindung im Fall der angedachten Betriebserweiterung vorgenommen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass für diesen Fall die Errichtung einer Linksabbiegespur notwendig wird. Diese Maßnahme wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem LBM umgesetzt.

#### **4.5 Topographie**

Die Topographie zeigt insgesamt günstige Voraussetzungen für die angedachte Erweiterung der gewerblichen Baufläche.

So fällt das Gelände lt. Angabe der TK 25 des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation von der L 258 in nördliche Richtung um ca. 3%. Von der ehemaligen „Gladbacher Straße“ ausgehend steigt das Gelände in östlich Richtung um ca. 1%.

---

## 5 INHALT DER 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel A1 definierten Planungsziele wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese bezieht sich jedoch ausschließlich auf die Erweiterungsfläche, die eine Größe von ca. 7.824 m<sup>2</sup> hat.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel A1 verwiesen.

Eine weitergehende Differenzierung hinsichtlich der künftig zulässigen Nutzungen erfolgt in der Ebene des Bebauungsplans.

---

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt. Hierüber wird neben der Trinkwasserversorgung auch eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt.

Die Stadtwerke Neuwied als zuständiger Versorgungsträger haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden in ihrer Stellungnahme vom 19.07.2018 mitgeteilt, dass die Erschließung über einen Netzausbau sichergestellt werden kann.

### 6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf dem Betriebsgrundstück.

In diesem Zusammenhang ist auf die Stellungnahme der Servicebetriebe Neuwied AöR vom 20.07.2018 hinzuweisen. Hierin wurde mitgeteilt, dass eine Einleitung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in die Kanalisation nicht möglich ist.

Im westlichen Teil des Betriebsgrundstücks ist ein erhaltenswerter Gehölzbestand vorhanden. Zudem befindet sich in diesem Bereich ein Geländetiefpunkt.

Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die Umsetzung der Vorgaben des Landeswassergesetzes maßgebend, wonach das anfallende Regenwasser auf dem privaten Betriebsgrundstück soweit wie möglich versickert werden soll. Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor, wonach der Untergrund grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit aufweist.

In der Ebene des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das auf dem privaten Betriebsgrundstück anfallende Niederschlagswasser zur Verdunstung/ Versickerung zu bringen. Grundlage für diese Festsetzung ist ein Entwässerungskonzept sowie der geotechnische Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.



Außerdem regelt der Bebauungsplan die dauerhafte Erhaltung und Pflege des innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölzbestands.

Für die vorliegende Maßstabebene der Flächennutzungsplanebene besteht hierzu kein weiterer planerischer Handlungsbedarf. Weitergehende Einzelheiten erfolgen – wie erwähnt - in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen.

### 6.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird unter Berücksichtigung der in Kapitel A 6.1 angeführten Stellungnahme der Stadtwerke Neuwied durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt.

### 6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird unter Berücksichtigung der in Kapitel A 6.1 angeführten Stellungnahme der Stadtwerke Neuwied durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt.

### 6.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 18.07.2018 in der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen verlaufen.

Gemäß dem übersandten Lageplan handelt es sich hierbei um Hausanschlussleitungen, die keine übergebietsliche Bedeutung haben. Vor diesem Hintergrund ist aus städtebaulicher Sicht keine planungsrechtliche Sicherung geboten beispielsweise in Form eines Leitungsrechts gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB in der Bebauungsplanebene.

---

## 7 FLÄCHENBILANZ

---

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist eine 6.346 m<sup>2</sup> große Teilfläche bereits heute als Gewerbebestandort als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die für die Erweiterung des Gewerbebestandes angedachten Flächen sind derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Sie haben eine Größe von rund 7.824 m<sup>2</sup>.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Darstellung	Flächenanteil im wirksamen Flächennutzungsplan	Flächenanteil 6. Änderung Flächennutzungsplan
Gewerbegebiet	---	ca. 7.824 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 7.824 m <sup>2</sup>	---
	Fläche gesamt	<b>ca. 7.824 m<sup>2</sup></b>

## TEIL B UMWELTBERICHT

Wie bereits erwähnt erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

In einem Bebauungsplanverfahren, das gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplans erfordert, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden.

Hiervon wird im vorliegenden Planungsfall Gebrauch gemacht, so dass die Inhalte des Umweltberichts überwiegend den Ausführungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan entsprechen. Der wesentliche Unterschied besteht in der redaktionellen Anpassung der unterschiedlichen Flächengrößen, da der Flächennutzungsplan lediglich im angedachten Erweiterungsbereich von ca. 7.824 m<sup>2</sup> der Änderung bedarf.

### 1 EINLEITUNG

Die Fenstertechnik Muscheid GmbH hat bei der Stadt Neuwied den Antrag auf Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine notwendige Erweiterung ihres Betriebsstandortes an der „Dierdorfer Straße 499“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Im vorliegenden Planungsfall wird das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB nur in Teilen berücksichtigt, so dass eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied notwendig wird. Diese 6. Änderung erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Mit der Betriebsumsiedlung im Jahr 2011 vom ehemaligen Firmenstandort in Melsbach fand der Betrieb auf dem Gelände eines ehemaligen Baustoffhandels an der „Dierdorfer Straße“ eine geeignete Immobilie. Insgesamt hat die Betriebs-Entwicklung zu einer Etablierung und Verfestigung des Firmensitzes in Neuwied geführt. Eine Folge dieser positiven Betriebsentwicklung ist, dass nunmehr ein erneuter Bedarf an einer Erweiterung des Betriebs besteht. Die betriebliche Erweiterung ist aus Sicht des Unternehmens insbesondere für die Logistik des Betriebs und den Fortbestand der Firma von Bedeutung.

Die Betriebserweiterung kann jedoch nur auf den im rückwärtigen Bereich des Betriebsgrundstücks gelegenen Flächen sowie den hieran anschließenden, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, erfolgen. Im vorderen, zur Landesstraße gelegenen Grundstücksteil ist eine bauliche Erweiterung wegen der zu beachtenden 20 m-Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz nicht möglich und zudem würde das hier zur Verfügung stehende Flächenpotenzial nicht ausreichen.

Insgesamt weist der Betriebsstandort unter Berücksichtigung dieser Flächen eine Gesamtgröße von ca. 14.170 m<sup>2</sup> auf. Hiervon ist eine etwa 6.346 m<sup>2</sup> große Fläche bereits im wirk-samen Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Fläche dargestellt. Diese Fläche um-fasst im Wesentlichen den bestehenden Betriebsstandort. Im Rahmen der Betriebserweite-rung sollen etwa 7.824 m<sup>2</sup> arrondiert werden. Im Flächennutzungsplan sind diese als Flä-chen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planungserfordernis ist insbesondere mit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu begründen.

Demnach ist u.a. die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Ansied-lung von Gewerbe- und Industriebetrieben aller Art eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik bzw. der Bauleitplanung.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden entsprechend dem o.a. Belang der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB folgende städtebauliche Gründe angeführt:

- Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben, wonach die Stadt Neuwied mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums belegt ist und zudem die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ aufweist,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines am Standort bereits etablierten Gewerbebetriebs und somit die nachhaltige Stärkung ei-nes ortsansässigen Betriebs,
- die Erhaltung und Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen,
- „aktive“ Wirtschaftsförderung und
- Erhaltung und Schaffung von Wirtschaftskraft vor Ort.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Darstellung	Flächenanteil im wirksa- men Flächennutzungsplan	Flächenanteil 6. Änderung Flächennutzungsplan
Gewerbegebiet	---	ca. 7.824 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 7.824 m <sup>2</sup>	---
	Fläche gesamt	ca. 7.824 m <sup>2</sup>

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene 6. Änderung des Flächennutzungsplans sind zum jetzigen Stand der Planung folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

### (Fach) Planungen

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROP) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit integrierten landschaftsplanerischen Aussagen,

2. wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neuwied.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Fachplanungen und Fachgesetze sowie Fachgutachten beachtlich:

(Fach) Planungen

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROP) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit integrierten landschaftsplanerischen Aussagen,
2. wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neuwied.
3. Klimauntersuchung im Bereich des Erweiterungsbaus der Fa. Muscheid (Neuwied/Gladbach), Büro für Umweltbewertung und Geoökologie, Karl-Benner-Straße 10a, 35396 Gießen, Januar 2019
4. Geotechnischer Bericht Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Neuwied-Gladbach, Versickerung von Niederschlagswasser, GeoConsult Frinken, An der Gießerei 14, 56170 Bendorf, 27. März 2019
5. Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Dierdorfer Straße“ in Neuwied-Gladbach des Büros Stadt-Land-Plus, Am Heidepark 1a, 56154 Boppard-Buchholz, 18. März 2019
6. Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan Nr. 533-II im Bereich der Firma Muscheid, Dipl. Ing. Jutta Schwalm, Juni 2019.

Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen: Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Rheinland-Pfalz: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel): langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt

- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz: Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, dem Grundwasserschutz und wassergefährdenden Stoffen,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 bis 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

---

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

---

In einem ersten Schritt wurde für das Plangebiet unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen und Erkenntnissen aus den Beteiligungsverfahren sowie den Gutachten eine Prüfung vorgenommen.

Dabei wurde geprüft, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch und § 1a Baugesetzbuch aufgelisteten Umweltbelange voraussichtlich erhebliche Auswirkungen zu erwarten bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Dabei ist zu differenzieren zwischen dem Bereich, der bereits der intensiven baulichen Nutzung unterliegt, sowie den bisher noch un bebauten Flächen im Erweiterungsbereich.

Die Bestandsbebauung in Form von Gebäuden, Stellplatz- und Lagerflächen hat bereits zu Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter durch einen hohen Versiegelungsgrad und das Erscheinungsbild in der Landschaft geführt. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird daher keine über dieses Maß hinausgehende Beeinträchtigung zu erwarten sein.

Nachfolgend erfolgt dann in einem zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LANIS Auskunftssystem</li> <li>▪ Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse</li> <li>▪ Fachbeitrag Naturschutz</li> <li>▪ Geotechnischer Bericht Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Neuwied-Gladbach</li> <li>▪ Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Dierdorfer Straße“</li> <li>▪ Klimauntersuchung im Bereich des Erweiterungsbaus der Firma Muscheid (Neuwied/Gladbach)</li> </ul>
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	ja Lage im Naturpark „Rhein-Westerwald“	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LANIS Auskunftssystem</li> <li>▪ Geo-Portal</li> <li>▪ Städtische Planungen</li> </ul>
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	ja	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	



§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Fachbeitrag Naturschutz mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

## 2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 2.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### 2.1.1.1 Schutzgut Flora und Fauna

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat die Erweiterungsfläche durch die Nutzung als Ackerfläche allenfalls eine untergeordnete Bedeutung.

Durch die „Spezialisierung und Mechanisierung“ im Rahmen der landwirtschaftlichen Tätigkeit sind naturbetonte Elemente und Funktionen verloren gegangen. Hierbei ist auch die Lage an der L 258 zu nennen, deren Störintensität in Form von Verkehr sich negativ auf das Schutzgut auswirkt.

Das Plangebiet dient einzelnen Individuen als Nahrungshabitat. Die Ackerfläche weist allerdings keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Weiterhin bestehen aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur des Plangebietes keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus. Bruthabitate für Vögel und/ oder Niederwild sind wegen den zuvor angeführten Vorbelastungen nicht anzunehmen.

Lediglich am westlichen Rand ist unmittelbar an der ehemaligen „Gladbacher Straße“ ein Gehölzbestand vorhanden, der Klein- und Kleinstlebewesen dient.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung und der beabsichtigten Begrünung sowohl innerhalb des Plangebietes keine erhebliche Verschlechterung der Biotopqualität entsteht, da der Planungsraum aufgrund der intensiven Nutzung nur eine geringe Dichte der Arten und Individuen aufweist und erwarten lässt.



Schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet sowie im Planungsraum nicht vorhanden. Aufgrund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ausgegangen.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich**   1 = weniger erheblich   2 = erheblich   3 = sehr erheblich

#### **2.1.1.2 Schutzgut Geologie / Boden**

Für das Schutzgut Boden wird die Planung ausschließlich Auswirkungen auf die im Plangebiet gelegenen Flächen haben.

Insgesamt wird dem Schutzgut Boden eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen zugeordnet, der mit der Umsetzung des Vorhabens als Produktionsfläche dauerhaft verloren geht.

Als Lebensraum für Flora und Fauna weist das Schutzgut aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus jedoch nur eine geringe Wertigkeit auf.

Die bereits vorhandene intensive Nutzung des Standortes in Form der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt. Diese äußern sich im

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,
- Bodenverdichtung durch den Einsatz von (schweren) Maschinen,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung und -versiegelung).

Altstandorte sind lt. Schreiben der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 02.07.2018 nicht bekannt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 26.07.2018 mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebiets kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Im Rahmen der Ausarbeitung des geotechnischen Berichts zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden folgende Bodenschichten mittels Kleinbohrungen erschlossen:

Geol. Folge	Bezeichnung	Bodenart	erbohrte Schichtbasis [m u. GOK]
-	Oberboden	Schluff, stark sandig, schwach kiesig	0,20 – 0,25
-	Auffüllung	Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis Kies	1,3
1	Bims	Kies, schwach sandig	0,7
2a	Lösslehm	Schluff, feinsandig, schwach tonig	2,2
2b	Löss	Schluff, feinsandig, schwach tonig	>50

Mit der angestrebten Planung werden für das Schutzgut Boden ein dauerhafter Entzug und ein hoher Versiegelungsgrad erfolgen.

Für die im Erweiterungsbereich gelegenen Flächenteile werden sich die durch die landwirtschaftliche Nutzung vorhandenen Beeinträchtigungen verstärken, da auf dem überwiegen- den Teil eine Flächenversiegelung zu erwarten ist.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    **1 = weniger erheblich**    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

**2.1.1.3 Schutzgut Wasser**

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt.

Durch die vorliegende Planung wird eine dauerhafte Bebauung erfolgen. Die wesentlichen Konsequenzen für die im Plangebiet gelegenen Flächen sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.

Im Rahmen der Ausarbeitung des geotechnischen Berichts zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden zum Grundwasser folgende Aussagen getroffen:

Im Rahmen der Geländeuntersuchungen vom 14.2.2019 wurde in den Bodenaufschlüssen kein Grundwasser gemessen. Im Bereich der Auffüllungen, des Bims sowie des Lösslehms wurden Staunässe bzw. aufgeweichte Bodenschichten erkundet.

Temporär, insbesondere im Frühjahr, ist (partiell) ein vermehrtes Auftreten von Staunässe bzw. aufgeweichten Bodenschichten zu erwarten.

Im Hinblick auf die Beseitigung der anfallenden Niederschlagswasser soll eine Versickerung vor Ort erfolgen. Hierzu ist die Ausweisung einer 10 m breiten Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung in der nordwestlichen Ecke angedacht. Damit kann der vorhandene Gehölzbestand erhalten werden. Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor, wonach der Untergrund grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit aufweist.

Wie beim Schutzgut Boden werden mit der Umsetzung der Planung für das Schutzgut Wasser die o.a. Beeinträchtigungen in Folge des Versiegelungsgrads und der gewerblichen Nutzung zu erwarten sein.

Sofern die angedachte Versickerung zur Umsetzung kommt, sind für die benachbarten Grundstücke Auswirkungen durch das versickerte Wasser zu vermeiden (z.B. Erosionsschäden).

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    1 = **weniger erheblich**    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

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

Die für die Erweiterung angedachten Flächen sind Bestandteil eines großen zusammenhängenden Offenlandbereichs mit einem in Richtung des Siedlungskörpers von Oberbieber abfallendem Gelände.

In westlicher Richtung wird die Erweiterungsfläche durch die ehemalige „Gladbacher Straße“ begrenzt. Diese liegt gegenüber dem Plangebiet in Dammlage. Der Höhenunterschied beträgt rund 3 bis 5 m. Südlich vorgelagert liegt der bereits vorhandene Betriebsstandort mit seinen baulichen Anlagen. Diese Elemente entfalten eine Barrierewirkung und „riegeln“ die Erweiterungsfläche in westlicher bzw. südwestlicher Richtung ab.

In Kapitel A 3.1 der Begründung wurde auf die Vorgabe aus dem Zielabweichungsverfahren hingewiesen, wonach die Berücksichtigung von G 74 des RROPP Mittelrhein-Westerwald auferlegt wurde. Aus diesem Grund wurde zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut durch das Planvorhaben eine Klimauntersuchung im Bereich des Erweiterungsbaus beauftragt. Diese wurde vom Büro für Umweltbewertung und Geoökologie, Karl-Benner-Straße 10a, 35396 Gießen im Januar 2019 erstellt.

In Kapitel 1 „Aufgabenstellung und Zusammenfassung der Untersuchung trifft der Gutachter folgende Aussagen:

„[...] Die klimaökologische Bedeutung der geplanten Erweiterungsfläche der Fa. Fenster-technik Muscheid beruht auf zwei Aspekten:

- Kaltluftentstehungsfläche
- Kaltluftabfluss.

Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss sind geländebedingte Klimavarianten und zeigen sich besonders bei Ausstrahlungsbedingungen, d.h. in wolkenlosen Nächten. Dann ergeben sich in Abhängigkeit vom Gelände charakteristische Temperatur- und Windverhältnisse.

Entsprechend der Geländemorphologie liegt das Firmengelände heute am Rande einer Luftströmung, die vor allem abends und nachts in klaren Nächten auftritt.

Dieser Kaltluftabfluss wird durch ein sogenanntes Kaltlufteinzugsgebiet erzeugt, das sich entlang der L 258 (Dierdorfer Straße) nach Nordosten erstreckt und eine Flächengröße von 15,5 ha hat. Die Kaltluftbildungsflächen sind insbesondere Acker-, Grünland- und Streuobstflächen, die 13,3 ha (86% des Einzugsgebietes) ausmachen. Der Kaltluftabfluss kommt aus nordöstlicher Richtung und gelangt bis zur Gladbacher Straße. Wegen der Dammlage der Gladbacher Straße wird die Kaltluft dort aufgestaut. Entsprechend den Gefälleverhältnissen wird der Kaltluftstrom am Damm nach Nordwesten umgelenkt, fließt entlang des Straßendamms und gelangt schließlich über die Gladbacher Straße an den Ortsrand von Oberbieber.

Einer überregionalen Bedeutung kann diesem Kaltluftabfluss nicht zugesprochen werden, da er in seiner Mächtigkeit und Ausdehnung nicht mit dem Kaltluftabfluss in großen Bach- und Flusstälern vergleichbar ist. Eine örtliche, nahezu unbedeutende Wirkung für die Ortslage Oberbieber ist für den südlichen Ortsrand zu erkennen, da der Kaltluftstrom entlang und auf der Gladbacher Straße zur Ortslage fließt.

Im Planungszustand wird das heutige Firmengeländes um ca. 0,8 ha nach Nordwesten hin erweitert. Die Fläche wird aufgeschüttet, damit eine nahezu ebene Zufahrt von der höherliegenden Gladbacher Straße zur Erweiterungsfläche möglich ist.

Im Planungszustand gelangt der Kaltluftstrom wie bisher aus Nordosten bis zur Erweiterungsfläche. Die Aufschüttung der Erweiterungsfläche bewirkt, dass die Kaltluft durch Anstauung vor der Erweiterungsfläche nach Nordwesten umgelenkt wird. Entsprechend den Gefälleverhältnissen wird die Kaltluft weiter zum Damm der Gladbach Straße fließen und ihren Weg wie im heutigen Zustand nehmen. Eine örtliche, kleinräumige Wirkung der Kaltluft für die Ortslage Oberbieber ist für den südlichen Ortsrand weiter gegeben, da der Kaltluftstrom auch im Planungszustand entlang und auf der Gladbacher Straße zur Ortslage gelangt.

Durch die Erweiterung der Fa. Muscheid geht dem Kaltluftentstehungsgebiet eine Fläche von nur 0,6 ha verloren. Dies sind 4% der Gesamtfläche. Somit bleibt die hohe Kaltluftproduktion der Acker-, Grünland- und Streuobstflächen erhalten.

Auch der Kaltluftabfluss bleibt durch die Erweiterungsmaßnahme erhalten. Er wird nur etwas früher an der Böschung der Erweiterungsfläche gestaut und weiter Richtung Gladbacher Straße umgelenkt.

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Erweiterungsfläche mit einem 10 m breiten Grüngürtel umgeben sowie entlang der Gladbacher Straße ein grünes Versickerungsbecken für Niederschlagswasser geschaffen. Damit wird die Kaltluftbildung auf 0,23 ha Fläche weiter stattfinden.

Aus klimaökologischer Sicht stellt die Erweiterung der Fa. Fenstertechnik Muscheid keine maßgebliche Änderung der heutigen Verhältnisse dar. Es ergeben sich keine ungünstigen Wirkungen auf das Klima und das Lokalklima.“<sup>1</sup>

Weitergehende Einzelheiten können der Klimauntersuchung entnommen werden, die der Begründung zum Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt ist.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich** 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

#### **2.1.1.5 Schutzgut Landschaft**

Die anthropogenen Vorbelastungen in räumlicher Nähe (Gewerbegebiet Gladbach südlich der L 258, Siedlungsgebiete und überörtlich bedeutsame Verkehrstrassen und Landwirtschaft) beeinträchtigen das Schutzgut „Landschaftsbild“ bereits nachhaltig.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet sind im Planungsraum noch relativ große Bestände von extensiv genutzten Streuobstgürteln sowie Feldgehölze und Hecken als prägende Landschaftselemente vorhanden. Diese werden von der Planung jedoch nicht berührt.

Aus den dargelegten Ausführungen ist zu entnehmen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erholung und das Landschaftsbild hervorgerufen werden.

Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung und den privaten Eigentumsverhältnissen ist die Planungsfläche für den in der Landschaft Erholungssuchenden nicht zugänglich. Hinzu kommt die Lage unmittelbar an der L 258 bzw. in räumlicher Nähe zur L 260 und dem Gewerbegebiet im Stadtteil Gladbach. Aufgrund der bestehenden Störintensität erscheint das Plangebiet für die Feier- und Naherholung wenig attraktiv.

Für die Erhaltung und Aufwertung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft spielen die zur Überplanung vorgesehenen Flächen keine wesentliche Rolle.

---

<sup>1</sup> Klimauntersuchung im Bereich des Erweiterungsbaus der Fa. Muscheid (Neuwied/Gladbach), Kapitel 1 Auftrag und Zusammenfassung, Seiten 1 und 2, Büro für Umweltbewertung und Geoökologie, Karl-Benner-Straße 10a, 35396 Gießen, Januar 2019

Wegen der beschriebenen Vorbelastungen wird die angedachte Planung zudem keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Planungsraum auslösen.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich 1 = **weniger erheblich** 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

#### **2.1.2 Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)**

Der Betriebsstandort liegt in einer Entfernung von ca. 420 m südöstlich des Siedlungsrandes vom Stadtteil Oberbieber. Südlich liegt das Gewerbegebiet Gladbach, welches lediglich durch die L 258 vom Betriebsstandort getrennt ist. Grundlage für die gewerbliche Entwicklung ist der Bebauungsplan Nr. 216/217 „Gewerbegebiet Gladbach, östlich der Dierdorfer Straße, Bereich Chausseehaus“ sowie der geltenden Änderungen.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Bebauung des Siedlungskörpers von Gladbach beträgt ca. 430 m und von Torney ca. 790 m.

Unmittelbar entlang der südlichen Grenze des Betriebsstandortes verläuft die L 258.

Um den Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werden zu können, sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Verkehrsgeräuschimmissionen, die durch die Landesstraßen L 258 und L 260 verursacht werden, sowie der Gewerbelärm beachtlich. Während der Verkehrslärm unmittelbar auf das Plangebiet einwirken kann, können von dem Gewerbegebiet Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Einrichtungen in die in räumlicher Nähe gelegenen Stadtteile einwirken.

Wie bereits in Kapitel A 4.1 erwähnt, war ursprünglicher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 216/217 „Gewerbegebiet Gladbach, östlich der Dierdorfer Straße, Bereich Chausseehaus“ ein Wohngebäude (Flurstück Nr. 242/17 u.a.). Seinerzeit war der betroffene Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der Genehmigung durch die ehem. Bezirksregierung Koblenz wurde diese Teilfläche mit Bescheid vom 19.12.1994 jedoch ausklammert und ist fortan nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich** 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

#### **2.1.3 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Naturparks „Rhein-Westerwald“ außerhalb der Kernzone. Es gilt die Rechtsverordnung über den "Naturpark Rhein-Westerwald" vom 18. August 1978.

In § 1 (2) der Rechtsverordnung ist angeführt, dass die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Naturparks sind.



Außerdem ist in § 1 (2) ausgeführt, dass die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

In § 4 ist der Schutzzweck des Naturparks dargelegt. Demnach ist der Schutzzweck für den gesamten Naturpark die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des weitgehend von Bebauung und Eingriffen in die Landschaft unberührten Vorderen Westerwaldes sowie der rechtsseitigen Rheinhänge zwischen Neuwied und der nördlichen Landesgrenze.

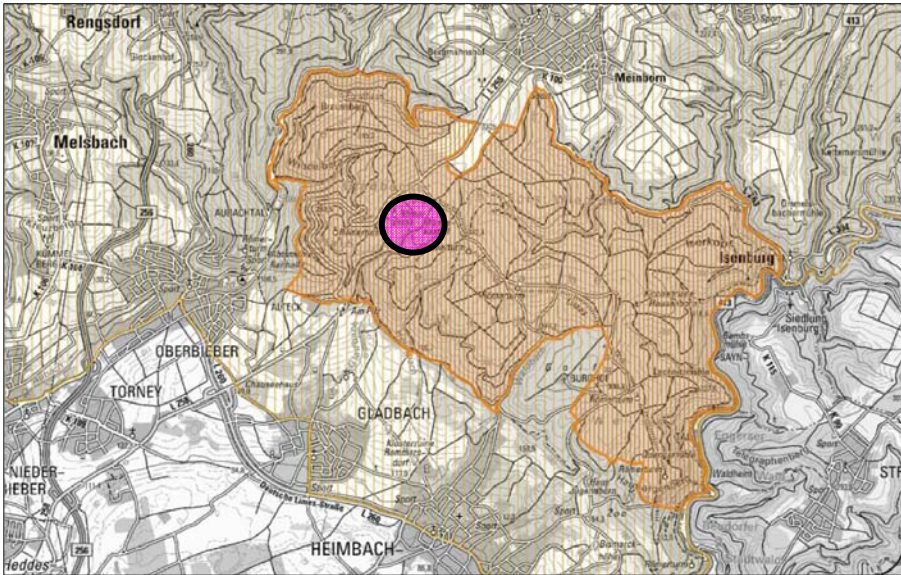


Abbildung 4.: Auszug aus dem Lageplan der Rechtsverordnung über den "Naturpark Rhein-Westerwald", Quelle LANIS

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich** 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

#### **2.1.4 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung geht der Landwirtschaft eine Produktionsfläche in einer Größe von ca. 7.824 m<sup>2</sup> dauerhaft verloren.

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen dienen ausschließlich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus.

Der Eingriff vollzieht sich auf Flächen mit einer guten Ertragsfähigkeit und einem hohen Ertragspotenzial. Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Stadtgebiet beträgt lt. Angabe des statistischen Landesamtes rund 25,05 km<sup>2</sup>. Hiervon soll ein Flächenanteil von 7.824 m<sup>2</sup> für die gewerbliche Entwicklung beansprucht werden. Dies ist ein Anteil von etwa 0,03% an der Gesamtfläche.

Die Flächen wurden zwischenzeitlich vom Antragsteller erworben.

Erhebliche Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da die Flächen der Landwirtschaft „lediglich“ als Pachtland mit entsprechender Kündigungsfrist zur Verfügung standen.

Der Anteil an Pachtland sowie die geringe Laufzeit der Verträge bzw. die vertragspezifischen Inhalte bewirken, dass nicht ausreichend gesichert erscheint, inwieweit der Landwirt die auf dem Pachtland erzeugten landwirtschaftlichen Produkte tatsächlich bzw. langfristig als Existenzsicherung für seinen landwirtschaftlichen Betrieb nutzen kann.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen waren die im Plangebiet gelegenen Pachtflächen für den bewirtschaftenden Betrieb nicht ausreichend nachhaltig und dauerhaft angelegt.

Die erforderliche Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes setzt allgemein jedoch voraus, dass der Landwirt den langfristig mehr oder weniger gesicherten Zugriff auf die den Gegenstand der Bodennutzung bildenden Nutz- oder Ertragsflächen hat (> 12 Jahre). Nur dann ist der erforderliche unmittelbare Bezug zur Bodenertragsnutzung rechtlich verlässlich abgesichert und kann der Landwirt eigenverantwortlich und planmäßig wirtschaften.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG bedarf es daher in aller Regel einer eigentumsrechtlichen oder anderweitigen sachenrechtlichen Zuordnung der bewirtschafteten Grundstücke zum Betrieb des Landwirts.

Je umfangreicher eine solche Hinzupacht jedoch ist, um so unsicherer wird, ob angesichts der spezifischen Schwäche des Pachtlandes als einer nur schuldrechtlichen und von den Vertragsparteien jederzeit aufhebbaren Zuordnung die gebotene Nachhaltigkeit noch gewährleistet ist.

Nach diesen Grundsätzen erfüllen die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen die Betriebsmerkmale der Dauer und Nachhaltigkeit nicht.

Tatsächliche oder rechtliche Besonderheiten, die es gleichwohl ausnahmsweise rechtfertigen, von einer auf Dauergesicherten nachhaltigen Nutzung der landwirtschaftlichen (Pacht-)Flächen auszugehen, liegen nach derzeitigen Erkenntnissen nicht vor. Für die dauerhafte und langfristige Existenzsicherung können die Flächen daher nicht herangezogen werden.

Die Betriebserweiterung kann nur auf den im rückwärtigen Bereich des Betriebsgrundstücks gelegenen Flächen sowie den hieran anschließenden, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Im vorderen, zur Landesstraße gelegenen Grundstücksteil ist eine bauliche Erweiterung wegen der zu beachtenden 20 m-Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz nicht möglich und zudem würde das hier zur Verfügung stehende Flächenpotenzial nicht ausreichen.

Insbesondere der notwendige Flächenbedarf der vorgesehenen Betriebserweiterung führt dazu, dass eine innerörtliche Entwicklung, die dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.S. des Optimierungsgebotes des § 1a BauGB und dem Z 31 folgt, ausscheidet. Flächenpotenziale in der notwendigen Größe stehen im Innenbereich – auch aus eigentumsrechtlicher Sicht - nicht zur Verfügung.

Auch widersprechen immissionsschutzrechtliche Aspekte einer Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen. So wäre zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG zwischen dem Vorhaben und den schutzwürdigen Einrichtungen aus immissionsschutzrecht-



licher Sicht ein ausreichend bemessener Abstand einzuhalten oder die Umsetzung entsprechender passiver und aktiver Maßnahmen würde notwendig.

Ein wesentliches Ziel im vorliegenden Planungsfall ist die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebsstandortes. Aus diesem Grund sollen möglichst die derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Anschlussflächen für die Unterbringung der Betriebserweiterung herangezogen werden.

Zum einen erfüllen diese hinsichtlich ihrer Nutzung sowie ihres Umfangs, Größe und Zuschnitts i.V.m. den bereits vorhandenen Betriebseinrichtungen die Anforderungen an einen funktions- und nutzergerechte Betriebserweiterung.

Weiterhin können bei einer Erweiterung unmittelbar auf den „Betriebs-Anschlussflächen bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie etwa die Zuwegung zur L 258, Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sowie betriebliche Einrichtungen genutzt werden. Hierdurch kann dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Ziel des kostensparenden „Bauens“ entsprochen werden.

Die direkte Anbindung und Zuordnung der Erweiterungsflächen an den bereits bebauten Bereich des Betriebs ist zudem für die dauerhafte und nachhaltige Entwicklung des Gewerbebetriebs von erheblicher Bedeutung, nicht zuletzt aufgrund der im Rahmen der Betriebsverlagerung im Jahr 2011 getätigten Investitionen am Betriebsstandort.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich** 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

#### **2.1.5 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft (vorläufige Berechnung)**

In der Ebene des Bebauungsplans wird im Rahmen der Ausarbeitung des Fachbeitrags Naturschutz eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Hieraus kann abgeleitet werden, ob durch die zu erwartende Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt und in welchem Umfang diese auszugleichen sind.

In der Ebene der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans besteht grundsätzlich kein weiterer planerischer Handlungsbedarf.

Zum vollständigen Ausgleich ist eine etwa 551 m<sup>2</sup> große externe Ausgleichsfläche notwendig.

Durch den Betriebseigentümer wurden die verfügbaren und im Eigentum stehenden Flurstücke Gemarkung Gladbach, Flur 9, Nrn. 172, 173, 857/174, 857/174 und 859/176 benannt. Nach einer Inaugenscheinnahme wurde jedoch festgestellt, dass diese Flächen den naturfachplanerischen Anforderungen im Hinblick auf eine Aufwertbarkeit nicht entsprechen und somit zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht in Frage kommen. Weitere Flächen, die verfügbar und dauerhaft gesichert werden können, stehen dem Betriebseigentümer nicht zur Verfügung.

Seitens der Stadt wurde daher in Abstimmung mit dem Forstamt Dierdorf das Flurstück Gemarkung Gladbach, Flur 12, Nr. 41/22 als externe Ausgleichsfläche benannt. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von ca. 907.445 m<sup>2</sup>. Gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist eine externe Fläche von ca. 551 m<sup>2</sup> zum vollständigen Ausgleich des zu erwartenden Ein-

griffs in Natur und Landschaft notwendig.

Entsprechend der Abstimmung mit der Stadt und dem Forstamt erfolgt auf einer ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Fläche die Pflanzung von ca. 190 Elsbeeren.

Die Ausgleichsfläche und –maßnahme erfährt eine planungsrechtliche Sicherung.

Hierzu erfolgt eine räumliche Teilung des Geltungsbereichs zwischen dem Eingriffsort und dem Teil-Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes ist gewährleistet.

Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich** 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

**2.1.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft durch die Bodenversiegelung bzw. die Errichtung von Hochbauten. Durch den Verlust bzw. die dauerhafte Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen bzw. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden – Tiere/ Pflanzen.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Wechselwirkungen in zusammengefasster Form dargestellt:

	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		0	1	1	0	1	0
Tiere/ Pflanzen	0		0	0	0	0	0
Boden	1	1		1	0	0	0
Wasser	1	0	0		0	0	0
Klima/ Luft	0	0	0	0		0	0
Land- schaft	1	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

## **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die Gesamtbewertung zeigt, dass für die umweltrelevanten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Voraussetzung ist jedoch, dass die im Weiteren aufgezeigten Maßnahmen und Empfehlungen umgesetzt werden.

### **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht weiterhin dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Dieser planungsrechtliche Status würde durch eine „isolierte“ Änderung des Flächennutzungsplans nicht verändert.

Bauliche Vorhaben könnten entweder als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB oder aber als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Wahrscheinlich wäre die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen (Verdichtung, Schadstoffeintrag, fehlen naturnaher Strukturen).

### **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen auftreten.

#### Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Fahr- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung der Oberflächenabflüsse,
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen des anfallenden Verkehrs sowie die Nutzung des Gebietes:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft,
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr und die technischen Bauwerke (z.B. Aggregate u.ä.),
- Beleuchtung der Gewerbeflächen mit Auswirkungen auf die Fauna und
- mögliche Schadstoffeinträge in Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch Unfälle und Leckagen auf den internen Erschließungs- und Betriebsflächen.

### **2.4 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

In der Ebene des Bebauungsplans sind aus planungsrechtlicher Sicht textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufzunehmen, um eine umweltverträgliche Planung zu gewährleisten:

#### 1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung soweit wie möglich,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß und Steuerung der Bebauung durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen bzw. Flächen für Stellplätze und einzelne untergeordnete Nebenanlagen (= Lagerflächen),
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

#### 2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenporenvolumens entlang der randlichen Grundstücksgrenzen,
- Versickerung der auf dem Betriebsgrundstück anfallenden Niederschlagswasser im westlichen Teilbereich des Grundstücks.

#### 3. Landschaftsbild:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des künftigen Betriebsgrundstücks,
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes wie etwa die Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen II. Ordnung.

#### 4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des künftigen Betriebsgrundstücks zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück.

#### 5. Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Abschließende Festlegung auf der Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz in der Ebene des Bebauungsplans.

## 2.5 Alternativenprüfung

### 2.5.1 Standort

Im Jahr 2011 hat eine Betriebsumsiedlung vom ehemaligen Firmenstandort in Melsbach auf das Gelände eines ehemaligen Baustoffhandels an der „Dierdorfer Straße“ stattgefunden.

Seinerzeit erfolgte somit bereits die Betriebsumsiedlung an einen durch die gewerbliche Nutzung vorgeprägten Bereich. Dieser ist auch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche planungsrechtlich abgesichert. In diesem Zusammenhang ist zudem auf die erteilte Genehmigung nach § 35 (2) BauGB im Rahmen der Betriebsverlagerung zu verweisen.

Daraus ist das Planungsziel nach einer dauerhaften und nachhaltigen Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Betriebsstandortes abzuleiten.

Mit der seinerzeitigen Betriebsverlagerung konnte eine sinnvolle Folgenutzung einer „brachliegenden“ gewerblichen Fläche herbeigeführt werden.

So führt insbesondere der notwendige Flächenbedarf der vorgesehenen Betriebserweiterung dazu, dass eine innerörtliche Entwicklung, die dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i.S. des Optimierungsgebotes des § 1a BauGB und dem Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV folgt, ausscheidet.

Flächenpotenziale in der notwendigen Größe stehen im Innenbereich – auch aus eigentumsrechtlicher Sicht - nicht zur Verfügung. Die fehlenden Expansionsmöglichkeiten waren u.a. schon im Jahr 2011 ein wesentlicher Grund für die Betriebsverlagerung vom ursprünglichen Firmensitz in Melsbach an den jetzigen Firmensitz in Neuwied.

Auch widersprechen immissionsschutzrechtliche Aspekte einer Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen. So wäre zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung des Trennungsgebotes des § 50 BImSchG zwischen dem Vorhaben und den schutzwürdigen Einrichtungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ein ausreichend bemessener Abstand einzuhalten oder die Umsetzung entsprechender passiver und aktiver Maßnahmen würde notwendig. Hieraus könnte sich - je nach Art der Lärmschutzmaßnahme – wiederum eine Betroffenheit des Ortsbildes ergeben. Auch zeigt die Praxis, dass in den innerörtlichen Bereichen die notwendigen Abstandsflächen aufgrund beengter Verhältnisse bzw. der dichten Bebauung nicht umsetzbar sind. Hinzu kommt das zu erwartende betriebsbezogene Verkehrsaufkommen wie der Kundenverkehr und der Anlieferverkehr. Je nach Lage des Standortes in einem innerörtlichen Bereich und der zur Verfügung stehenden Erschließungsstraßen könnte dies zu einer Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung führen bzw. die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wäre nicht gegeben.

Ein wesentliches Ziel im vorliegenden Planungsfall ist die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebsstandortes. Aus diesem Grund sollen möglichst die derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegenden Anschlussflächen für die Unterbringung der Betriebserweiterung herangezogen werden. Zum einen erfüllen diese hinsichtlich ihrer Nutzung

sowie ihres Umfangs, Größe und Zuschnitts i.V.m. den bereits vorhandenen Betriebseinrichtungen die Anforderungen an einen funktions- und nutzergerechte Betriebserweiterung. Zudem sind die notwendigen Flächen zwischenzeitlich im Eigentum des Betriebs, womit die Verfügbarkeit der Flächen für die angestrebte Betriebserweiterung gesichert ist.

Weiterhin können bei einer Erweiterung unmittelbar auf den „Betriebs-Anschlussflächen“ bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie etwa die Zuwegung zur L 258, Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sowie betriebliche Einrichtungen genutzt werden. Hierdurch kann dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Ziel des kostensparenden „Bauens“ entsprochen werden und gleichzeitig eine optimierte Ausnutzung dieser Einrichtungen erzielt werden.

Sofern eine bauliche Erweiterung am jetzigen Betriebsstandort nicht möglich ist, könnte dies den Betrieb zur Umsetzung seiner notwendigen Expansion zur Betriebsumsiedlung zwingen. Neben den bereits angeführten wirtschaftlichen Aufwendungen würde sich aus städtebaulicher Sicht die Frage der Folgenutzung für den jetzigen Standort stellen. Die planungsrechtliche Genehmigung des konkreten Einzelvorhabens wurde seinerzeit über § 35 BauGB erwirkt. Jedoch entfaltet der § 35 BauGB nicht die verbindliche Wirkung eines Bebauungsplans im Hinblick als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Vor diesem Hintergrund wäre im Fall einer Betriebsverlagerung eine andersartige Folgenutzung aus planungsrechtlicher Sicht nicht abgesichert und es könnte ein Leerstand und im schlechtesten Fall ein Zerfall der Bausubstanz drohen. Dies wiederum hätte negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zur Folge, deren Wirkung durch die Lage an einer der Haupteinfallstraßen der Stadt verstärkt würde.

Die direkte Anbindung und Zuordnung der Erweiterungsflächen an den bereits bebauten Bereich des Betriebs ist daher für die dauerhafte und nachhaltige Entwicklung des Gewerbebetriebs von erheblicher Bedeutung, nicht zuletzt aufgrund der im Rahmen der Betriebsverlagerung im Jahr 2011 getätigten Investitionen am Betriebsstandort.

Mit der Betriebsumsiedlung im Jahr 2011 vom ehemaligen Firmenstandort in Melsbach fand der Betrieb auf dem Gelände eines ehemaligen Baustoffhandels an der „Dierdorfer Straße“ eine geeignete Immobilie. Insoweit erfolgte seinerzeit bereits die Betriebsumsiedlung an einem durch die gewerbliche Nutzung vorgeprägtem Bereich. Dieser ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der erteilten Genehmigung im Rahmen der Betriebsverlagerung auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB planungsrechtlich abgesichert. Hieraus ist auch das Planungsziel der Stadt nach einer dauerhaften und nachhaltigen Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Betriebsstandortes abzuleiten. Eine entsprechende Entwicklung des Gewerbebetriebs über die getroffene Darstellung hinaus war zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht absehbar, so dass eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit nicht berücksichtigt wurde.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen u.a. mit dem Bedarf der ortsansässigen Betriebe begründet werden.

Mit der seinerzeitigen Betriebsverlagerung konnte eine sinnvolle Folgenutzung einer „brachliegenden“ gewerblichen Fläche herbeigeführt werden. Bereits in Kapitel 3.1 wurden die mit der Betriebsverlagerung einhergehenden positiven Effekte für den Betrieb angeführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Gerade die Verlagerung des Betriebs an den jetzigen Standort hat zu der nun vorliegenden Entwicklung und dem Bedarf nach einer Erweiterung der Betriebsstätte geführt. Neben dem zur Verfügung stehenden Flächenpotenzial beein-



flusst die Lage an einer der Haupteinfallsstraßen von Neuwied die betriebliche Entwicklung positiv. Diese (autoorientierte) „Laufkundschaft“ ist eine wichtige Säule des Betriebs. Mit der angestrebten Betriebserweiterung am derzeitigen Standort schafft das Inhaber-geführte Unternehmen gegenüber seinen Kunden den Eindruck der Verlässlichkeit, da sich der Betriebsort nicht verändern würde.

Unter Berücksichtigung des dargelegten betrieblichen Erfordernisses nach Anordnung der Erweiterungsflächen unmittelbar an den Betriebsstandort scheidet eine Standortalternative in einem anderen Gewerbe- und Industriegebiet im Stadtgebiet daher aus.

Wesentlich ist, dass es sich nicht um die Herausbildung eines neuen, isoliert im Freiraum liegenden Standorts handelt. Es liegt vielmehr ein Standort vor, der durch die früheren Nutzungen in Form der Bimsausbeute und -produktion, die über die Grenzen des Betriebsstandortes einschließlich der beabsichtigten Erweiterungsflächen hinaus ging, bzw. anschließend als Standort eines Baustoffhandels intensiv anthropogen vorbelastet ist und schon „immer“ einer gewerblichen Nutzung unterlag. Allein diese historische Betrachtung zeigt die siedlungsstrukturelle Bedeutung und Funktion des Betriebsstandorts.

Zudem liegt unmittelbar südlich der L 258 das Gewerbegebiet Gladbach. Hierbei handelt sich um einen gewerblichen Schwerpunkt im Stadtgebiet. Sowohl im geltenden Regionalplan als auch in der Fassung des in Aufstellung befindlichen Plans ist der Betriebsstandort „Bestand“ bereits als gewerbliche Siedlungsfläche dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt diesen Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dar.

Die Randlage des Betriebsstandorts einschließlich der für die Erweiterung vorgesehenen Flächen zur regionalen Grünzäsur sowie die Kleinräumigkeit wird die Umsetzung des regionalplanerischen Ziels nicht erschweren. Nach wie vor steht eine ausreichend bemessene und zusammenhängende Fläche für die mit der Ausweisung „Grünzäsur“ verfolgten Zielvorstellungen zur Verfügung. Mit der angestrebten Erweiterung wird insbesondere keine Zerschneidung und/ oder Barrierewirkung der betroffenen Grünzäsur bewirkt. Vielmehr erfolgt die Anordnung der Erweiterungsfläche unmittelbar an einen durch die gewerbliche Siedlungsentwicklung und die Verkehrsstrasse der L 258 anthropogen vorbelasteten Bereich. Diese bewirken bereits heute Auswirkungen wie Bewegungsunruhe und Lärmbeeinträchtigungen.

In der Ebene der Bauleitplanung sowie in der Umsetzungsebene stehen außerdem geeignete Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung möglicher Auswirkungen zur Verfügung wie etwa die Gewährleistung einer ausreichend bemessenen randlichen Eingrünung, die Aufrechterhaltung vorhandener Gehölzstrukturen, die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen oder Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen.

Im Rahmen der aus betrieblichen Gründen notwendigen Erweiterung, wurden im Zuge der Planung verschiedene Alternative Lösungen geprüft.

Dabei wurden sowohl Grundstücke in dem gegenüber des Objektes Dierdorfer Str. 499 liegende Gewerbegebiet als auch externe Grundstücke in die Prüfung einbezogen.

Der Standort in der Dierdorfer Str. 499 wurde im Jahr 2010 unter Nutzung der bestehenden baulichen Substanzen auf den langfristig prognostizierten Bedarf geplant.

Die betrieblichen Abläufe und Einrichtungen sind dabei optimiert den logistischen und wirtschaftlichen Anforderungen entsprechend eingerichtet worden.

Aufgrund des kurzfristig erheblich gestiegenen Bedarfs an neuen zeitgemässen Fenstern,

die in der energetischen Gebäudesanierung eingesetzt werden, hat sich der bis dahin regionale Markt internationalisiert.

Die Anlieferung der einzelnen Kommissionen erfolgt in Sammeltransporten per LKW aus den verschiedenen Werken. Die Produkte sind auf die Anforderungen und Wünsche des Auftraggebers in den verschiedenen Werken (Fabrikaten) hergestellt.

So kann es aus verschiedenen Gründen sowohl in den Werken als auch an den Baustellen terminliche Verschiebungen geben. Um auf diese meist unvorhergesehenen Situationen reagieren zu können, wird ein Lager mit entsprechender Kapazität benötigt.

Die Forderungen die der Markt an die einzelnen Produkte stellt, kann von Seiten der Werke nicht so individuell wie erforderlich erfüllt werden.

Durch die direkte Nähe zur Werkstatt kann bei der Realisierung des Planvorhabens auf dem bestehenden Betriebsgrundstück optimal reagiert werden. So können insbesondere auch Sonderwünsche problemlos erfüllt werden, woraus sich für den Betrieb am Markt ein Alleinstellungsmerkmal ergibt.

Der Transport aus einem Lager an externer Stelle im Stadtgebiet zur Komplettierung der einzelnen Kommissionen in die Werkstatt ist sowohl wirtschaftlich als auch vor dem Hintergrund eines optimierten internen Betriebsablaufs nicht zu realisieren.

So wären bei einer Lagerhalle an externer Stelle zunächst die Ware aus den Herstellerwerken zu entladen, um diese dann bei Bedarf an den Hauptstandort zu transportieren. Da es sich hierbei um "Glasware" handelt, ergeben sich neben dem doppelten Aufwand für die Material(zwischen)lagerung zudem erhöhte Transportanforderungen im Hinblick auf die "Sicherheit" der Ladung.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist weiterhin zu bedenken, dass "Doppelanschaffungen" wie etwa Gabelstapler, Hebeanlagen u.ä. notwendig wären.

Zudem wären die internen Betriebsabläufe betroffen wie etwa "Doppelbesetzung" bei Personal (Warenannahme), was zu einer suboptimalen Auslastung führen könnte, da nicht ständig ein Mitarbeiter im Lager präsent sein muss.

Dabei ist auch zu bedenken, dass die Kommissionen für die vom Hallenmeister beaufsichtigte Verladung der Fenster zu den Baustellen nur an Zentraler Stelle sicher und zuverlässig zu regeln ist.

Der zusätzliche Transport (hin und her) auch nur über die Strasse (bei Wind und Wetter) birgt auch erhebliche Gefahren für die Mitarbeiter und auch die so mehrfach zu verladenden Werkstücke.

Auch der Kontakt der Geschäftsführung, der Bauleiter und Verkäufer, zu einem externen Lagerbereich, kann den Qualitäts- und Sicherheitsansprüchen der Fa. Muscheid in keinem Fall genügen.

Nach allen Prüfungen und Überlegungen, kann nur eine auf einem Grundstück errichtete Betriebseinheit die an das Personal und das Produkt gestellten Ansprüche erfüllen. Nur so ist auch ein zukunftssicherer, qualitativ hochwertiger und den Markterfordernissen entsprechender Betriebsablauf sicher gestellt.

Die Alternative nach einer vollständigen Standortverlagerung scheidet unter Berücksichtigung der erst im Jahr 2011 vollzogenen Verlegung des Betriebssitzes von Melsbach nach Neuwied-Oberbieber und den hierbei getätigten wirtschaftlichen Aufwendungen aus. Diese



Alternative wäre für den Betrieb aus wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar.

### **2.5.2 Planinhalt**

Bei der Ausgestaltung des Bebauungsplans sind die örtlichen Rahmenbedingungen und die hieraus zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben wie etwa die Bauverbotszone zur L 258 von Bedeutung. Diese entfalten restriktive Wirkung im Hinblick auf die zu treffenden Festsetzungen und hier insbesondere für die überbaubare Grundstücksfläche.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergibt sich die Anforderung nach Erhaltung des Gehölzbestandes bzw. der Bereitstellung einer Fläche für die Versickerung der auf dem Betriebsgrundstück anfallenden Niederschlagswasser sowie der Gewährleistung einer randlichen Eingrünung. Diese Anforderungen berücksichtigt der Bebauungsplan.

Für die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans besteht hierzu kein planerischer Handlungsbedarf.

---

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitziele des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter wird auf die Erkenntnisse aus den Beteiligungsverfahren sowie die vorliegenden Gutachten (artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz, Klimauntersuchung, Entwässerungskonzept, geotechnischer Bericht zur Versickerung der Niederschlagswasser) zurückgegriffen.

### **3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

In der Regel enthält erst der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Diese Festsetzungen sind – im Gegensatz zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan - auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt.

Grundsätzlich ist für das Monitoring zum Flächennutzungsplan daher auf die „Hinweise zum Vollzug des BauGB“ (Staatskanzlei 2004) hinzuweisen. Hier ist ausgeführt, dass beim Monitoring von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen ist, dass i.d.R. erst die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Umsetzung enthalten.

Nach § 4 (3) BauGB besteht nach Abschluss des Verfahrens eine weitergehende Informationspflicht der Fachbehörden. Sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durch-

führung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, hat die Behörde die Stadtverwaltung zu informieren.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Fenstertechnik Muscheid GmbH hat bei der Stadt Neuwied den Antrag auf Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine notwendige Erweiterung ihres Betriebsstandortes an der „Dierdorfer Straße 499“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Mit der Betriebsumsiedlung im Jahr 2011 vom ehemaligen Firmenstandort in Melsbach fand der Betrieb auf dem Gelände eines ehemaligen Baustoffhandels an der „Dierdorfer Straße“ eine geeignete Immobilie. Insgesamt hat die Betriebs-Entwicklung zu einer Etablierung und Verfestigung des Firmensitzes in Neuwied geführt. Eine Folge dieser positiven Betriebsentwicklung ist, dass nunmehr ein erneuter Bedarf an einer Erweiterung des Betriebs besteht. Die betriebliche Erweiterung ist aus Sicht des Unternehmens insbesondere für die Logistik des Betriebs und den Fortbestand der Firma von Bedeutung.

Die Betriebserweiterung kann jedoch nur auf den im rückwärtigen Bereich des Betriebsgrundstücks gelegenen Flächen sowie den hieran anschließenden, derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen, erfolgen. Im vorderen, zur Landesstraße gelegenen Grundstücksteil ist eine bauliche Erweiterung wegen der zu beachtenden 20 m-Bauverbotszone gemäß § 22 Landesstraßengesetz nicht möglich und zudem würde das hier zur Verfügung stehende Flächenpotenzial nicht ausreichen.

Insgesamt weist der Betriebsstandort unter Berücksichtigung dieser Flächen eine Gesamtgröße von ca. 14.170 m<sup>2</sup> auf. Hiervon ist eine etwa 6.346 m<sup>2</sup> große Fläche bereits im wirklichen Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Fläche dargestellt. Diese Fläche umfasst im Wesentlichen den bestehenden Betriebsstandort. Im Rahmen der Betriebserweiterung sollen etwa 7.824 m<sup>2</sup> arrondiert werden. Im Flächennutzungsplan sind diese als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Planungserfordernis ist insbesondere mit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu begründen.

Durch die Bauleitplanung sind Auswirkungen auf Umweltgüter zu erwarten. Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt folgendes Ergebnis:

- Für das Schutzgut Flora und Fauna werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird durch die angestrebte Gewerbegebietsausweisung auf den betroffenen Flächen kein Verlust von Lebensraum für vorhandene Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sein.
- Für das Umweltgut Boden kommt es mit der Umsetzung der Planung zu Verdichtungen und Versiegelungen. Jedoch sind die anthropogenen Vorbelastungen in Form der landwirtschaftlichen Nutzung zu berücksichtigen.

Es findet ein dauerhafter Verlust als Produktionsfläche und der Bodenfunktionen statt. Mit der gewerblichen Nutzung kommt es zudem zu einem hohen Versiegelungsgrad, der das Schutzgut beeinträchtigen wird.

- Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.
- Bezüglich des Umweltguts Wasser ist aufgrund der durch die Bauleitplanung möglichen Neuversiegelung ein Verlust von Versickerungsfläche.
- Damit einhergehend kommt es zu einer Verringerung des Grundwasserdargebots. Um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vermindern, wird eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vorgesehen.  
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Das Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Neben der vorhandenen Gehölzstruktur am westlichen Gebietsrand finden sich im Plangebiet keine Strukturen, die das Plangebiet mit dem Begriff Vielfalt in Verbindung bringt. Die anthropogenen Vorbelastungen in räumlicher Nähe (Gewerbegebiet Gladbach südlich der L 258, Siedlungsgebiete und überörtlich bedeutsame Verkehrstassen und Landwirtschaft) beeinträchtigen das Schutzgut „Landschaftsbild“ bereits nachhaltig.
- Zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt war die Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung zum Nachweis der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entbehrlich, da zum einen ein ausreichender Schutzabstand zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung besteht. Zudem wird mit der Erweiterung des Gewerbebestandes im rückwärtigen Bereich aus städtebaulicher Sicht keine „neue“ Situation geschaffen. Es wird in eine durch die gewerbliche Nutzung geprägte Situation hineingeplant, die zu keinen Konflikten mit anderweitigen Nutzungen führt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.
- Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei einer Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer vorläufigen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zum derzeitigen Stand der Planung zusammenfassend festgehalten werden, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen und Auswertungen der umweltrelevanten Unterlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen für die in § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Eine umweltverträgliche Planung entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Umweltstandards ist möglich, sofern die in dem Umweltbericht und in der Bebauungsplanebene aufgezeigten bzw. festgesetzten Maßnahmen bei der weiteren Realisierung des Vorhabens berücksichtigt und umgesetzt werden.

---

## **4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN**

---

### Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- FFH-Richtlinie (FFH-RL),
- Vogelschutz- Richtlinie,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

### Internet:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS),
- Geoportal Rheinland-Pfalz.

### Sonstige:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV),
- Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald,
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neuwied.
- 

### Gutachten:

- Klimauntersuchung im Bereich des Erweiterungsbaus der Fa. Muscheid (Neuwied/Gladbach), Büro für Umweltbewertung und Geoökologie, Karl-Benner-Straße 10a, 35396 Gießen, Januar 2019
- Geotechnischer Bericht Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Neuwied-Gladbach, Versickerung von Niederschlagswasser, GeoConsult Frinken, An der Gießerei 14, 56170 Bendorf, 27. März 2019
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Dierdorfer Straße“ in Neuwied-Gladbach des Büros Stadt-Land-Plus, Am Heidepark 1a, 56154 Boppard-Buchholz, 18. März 2019

---

## ANLAGEN

---

1. Klimauntersuchung im Bereich des Erweiterungsbaus der Fa. Muscheid (Neuwied/Gladbach), Büro für Umweltbewertung und Geoökologie, Karl-Benner-Straße 10a, 35396 Gießen, Januar 2019
2. Geotechnischer Bericht Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Neuwied-Gladbach, Versickerung von Niederschlagswasser, GeoConsult Frinken, An der Gießerei 14, 56170 Bendorf, 27. März 2019
3. Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 533 II „Firma Muscheid GmbH, Dierdorfer Straße“ in Neuwied-Gladbach des Büros Stadt-Land-Plus, Am Heidepark 1a, 56154 Boppard-Buchholz, 18. März 2019
4. Fachbeitrag Naturschutz Bebauungsplan Nr. 533-II „Bereich der Firma Muscheid“, Stadt Neuwied Dipl.-Ing. Jutta Schwalm, Landschaftsplanung, Joseph-Haydn-Str. 6, 56751 Polch, Telefon: 02654 / 6784, E-Mail: Schwalm.Jutta@gmx.de, Juli 2019

Erstellt  
Polch, den 06.12.2019



WeSt-Stadtplaner  
Tannenweg 10  
56751 Polch  
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574  
west-stadtplaner@t-online.de  
www.west-stadtplaner.de

