

# Stadt Neuwied Stadtteil Block

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Parallelverfahren zur Aufstellung des  
Bebauungsplans „751 II-Dahm-Gelände“

### Begründung mit Umweltbericht

Fassung für die Genehmigung gemäß § 6 BauGB

Stand: Dezember 2019

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Neuwied

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 - 87 80 - 0  
F 0 67 42 - 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de

Gehört zum Bescheid vom  
12.12.2019 Az.: 36230/43-08





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) Begründung</b> .....	<b>5</b>
1. <b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>5</b>
2. <b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplan- Änderung</b> .....	<b>6</b>
2.1 <b>Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>6</b>
2.2 <b>Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>10</b>
2.3 <b>Übersicht des Verfahrensverlaufs</b> .....	<b>12</b>
3. <b>Vorgaben zur Planung</b> .....	<b>13</b>
3.1 <b>LEP IV/Ergebnisse der raumordnerischen Prüfung</b> .....	<b>13</b>
3.2 <b>Regionaler Raumordnungsplan/Ergebnisse der raumordnerischen Prüfung</b> .....	<b>14</b>
3.3 <b>Schutzgebiete</b> .....	<b>16</b>
<b>B) Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung</b> .....	<b>18</b>
1. <b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>18</b>
2. <b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungs- planänderung</b> .....	<b>19</b>
2.1 <b>Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>19</b>
2.2 <b>Ziele der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>19</b>
3. <b>Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b> .....	<b>20</b>
3.1 <b>Standort</b> .....	<b>20</b>
3.2 <b>Art,- Umfang und Bedarf an Grund und Boden</b> .....	<b>21</b>
4. <b>Darstellung der in Fachgesetzen und –plänen dargestellten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden</b> .....	<b>21</b>
4.1 <b>Fachgesetze</b> .....	<b>21</b>
4.2 <b>LEP IV/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein- Westerwald/Landschaftsplan der Stadt Neuwied</b> .....	<b>24</b>
4.3 <b>Planung vernetzter Biotopsysteme</b> .....	<b>24</b>
4.4 <b>Schutzgebiete</b> .....	<b>25</b>
4.5 <b>Biotopkartierung Rheinland-Pfalz</b> .....	<b>26</b>
4.6 <b>Waldflächen</b> .....	<b>26</b>
4.7 <b>Art der Berücksichtigung der Ziele in der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>27</b>
5. <b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzu- stands einschließlich der Umweltmerkmale (Basisszenario)</b> .....	<b>27</b>
5.1 <b>Geologie und Boden</b> .....	<b>27</b>
5.2 <b>Klima</b> .....	<b>28</b>
5.3 <b>Wasserhaushalt</b> .....	<b>29</b>
5.4 <b>Biotoptypen (Bestand)</b> .....	<b>30</b>
5.5 <b>Tierwelt</b> .....	<b>31</b>
5.6 <b>Landschaftsbild, Erholung</b> .....	<b>32</b>
5.7 <b>Mensch, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter</b> .....	<b>32</b>
5.8 <b>Natürliches Wirkungsgefüge</b> .....	<b>33</b>
5.9 <b>Vorbelastungen im Plangebiet</b> .....	<b>33</b>



<b>6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>34</b>
<b>7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>34</b>
7.1 Boden/Fläche .....	34
7.2 Wasser.....	35
7.3 Klima .....	36
7.4 Pflanzen, Tiere .....	36
7.5 Landschaftsbild, Erholung .....	37
7.6 Mensch und menschliche Gesundheit .....	38
7.7 Wechselwirkungen.....	39
7.8 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen .....	40
7.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	40
7.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) .....	40
7.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen .....	40
7.12 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	41
7.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	41
<b>8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....</b>	<b>42</b>
8.1 Schallschutztechnische Maßnahmen.....	42
8.2 Bewirtschaftung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers .....	42
8.3 Maßnahmen der Grünordnung zur Eingriffsminimierung zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	43
8.4 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen.....	44
<b>9. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>44</b>
<b>10. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der Planung für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind .....</b>	<b>46</b>
<b>11. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>46</b>
11.1 Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Informationen .....	46
11.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	47
11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	48
11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....	50



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BbodSchG**) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 07.06.2018, GVBl. S. 127
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Landeskompensationsverordnung (LKompVO) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237).
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).



## **A) Begründung**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Neuwied beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten an aktuelle Planungserfordernisse für den Stadtteil Block. Angestoßen durch die Eigentümerin des östlich des Mittelwegs in Neuwied-Block gelegenen ehemaligen Werksgeländes der 1899 gegründeten Firma Paul Dahm Bimsbaustoffwerke Neuwied, die Dahm Grundbesitz GmbH & Co. KG, München, soll in einem abgestimmten Planungsverfahren durch die Stadt Neuwied die Realisierung von Wohnbauflächen in zentraler Stadtteillage zwischen Bundesstraße 42 und der Eisenbahntrasse unter Anpassung bzw. städtebaulicher Neuordnung der bereits dargestellten Bauflächen ermöglicht werden.

Es handelt sich um eine, in einem städtebaulich geprägten Umfeld gelegene, ehemalige Industriebrache, die einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll. Über den Mittelweg besteht ein direkter Anschluss an die B 42, so dass Ziele in der Stadt Neuwied und der Region Koblenz schnell erreicht werden können. Das Gemeindezentrum des Stadtteils Block und eine KiTa liegen nur ca. 230 m südwestlich der geplanten Wohnbauflächen und sind fußläufig oder per Rad erreichbar. Das Zentrum von Neuwied ist nur 3 km entfernt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden im Plangebiet Wohnbauflächen, Gemischte und Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um die vorgesehene Nutzung unter neuen städtebaulichen, naturschutzfachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Um für das geplante Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans).

Block ist ein kleiner Stadtteil mit weniger als 1.000 Einwohnern. Dies bietet gute Voraussetzungen zur Schaffung eines in die bestehende Siedlung eingebundenen Wohngebiets mit kleinteiligen und übersichtlichen Strukturen.

Durch die neue Planung wird die Voraussetzung für die Arrondierung von bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in einem neuen Zuschnitt geschaffen. Die Stadt Neuwied hat ein hohes Interesse zur Entwicklung der Wohnnutzung an dieser Stelle. Die künftigen Wohnbauflächen sind gut mit dem Stadtteil Block verknüpft. Das naheliegende Gemeindezentrum und die fußläufig erreichbare KiTa ermöglichen eine gute Integration der sich neu ansiedelnden Familien in die sozialen Strukturen des Stadtteils.

Nördlich und östlich der geplanten Wohnbauflächen schließen sich an der Rastenburger Straße und der Elbinger Straße homogene, gewachsene Einfamilienhausgebiete an, die durch die geplanten Wohnbauflächen erweitert und abgerundet werden. Dies bietet die konkrete Chance einer attraktiven städtebaulichen Integration, zumal die Erschließungsstraßen wenig befahren sind.



Die zunächst beabsichtigte Neuordnung des mit einem geänderten Verkehrskonzept zu erschließenden rund 12,5 ha großen Areals mit einer von Norden nach Süden abgestuften Darstellung von Wohnbauflächen, Gemischten und Gewerblichen Bauflächen konnte aufgrund artenschutzrechtlicher Tatbestände nicht realisiert werden. Daher wird aufgrund der hohen Anforderungen des Artenschutzes nur ca. 1/3 des Gebiets für eine städtebauliche Entwicklung im Sinne einer baulichen Nutzung in Anspruch genommen. Ca. 2 ha des Plangebiets sollen als Biotopflächen für die hier anzutreffenden, streng geschützten Arten Kreuzkröte, Mauer- und Zauneidechse optimiert werden. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ festgesetzt, um die dortigen Vorkommen der genannten Arten zu sichern.

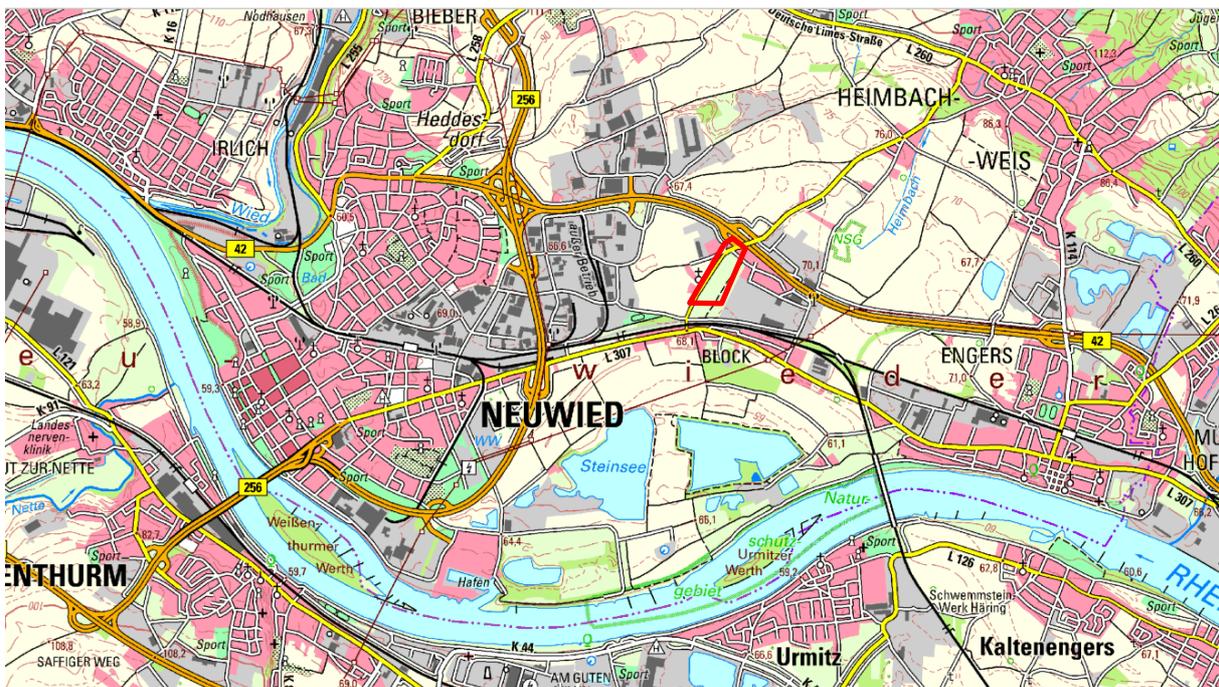


Abbildung 1: Lageübersicht des Bebauungsplans (unmaßstäblich) © GEO-Basis-DE/LVermGeoRP

## 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung

### 2.1 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied sind für das Plangebiet Wohnbauflächen, Gemischte und Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese sollten durch die mittig durch das Plangebiet verlaufende L 259 (Mittelweg) erschlossen werden. Ein Haupttradweg wird entlang dieser Hauptverkehrsstraße geführt. Des Weiteren sind allgemeine Grünflächen und Spielflächen eingezeichnet. An der östlichen Plangebietsgrenze ist eine Abwasserbehandlungsanlage dargestellt. Neben einem vernetzenden Grünzug enthält die Darstellung des Weiteren Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder



für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<sup>1</sup>.

Im Erläuterungsbericht des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (S. 79ff) wird folgendes ausgeführt:

*„In Block bestehen in integrierter Lage auf dem brach gefallenem "Dahm-Gelände" (WR 39/40/ WN 24) sowie westlich des Mittelweges sehr gute Möglichkeiten zur Baulanderschließung und damit gleichzeitig an zentraler Stelle besondere Potentiale zur strukturellen Entwicklung des Stadtteils. Ein Teil dieser Bereiche war schon im FNP 1983 trotz bestehender Gewerbenutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen. In verschiedenen Konzeptionen und informellen Planungen wurden bereits Alternativen für die städtebauliche Nutzung und Ordnung einer "neuen Mitte Block" bearbeitet und erörtert. Zentrale Aspekte sind dabei die gegenseitige Gliederung der Wohn- und Gewerbeflächen, die räumliche Verknüpfung der bisher separaten Wohngebiete und Infrastruktureinrichtungen, die Überwindung der Barrierewirkung des Mittelweges und - auch in diesem Zusammenhang - die Berücksichtigung der erheblichen Immissionsbelastungen durch Straßen- und Bahnverkehr sowie Gewerbelärm.“*

Das dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept, welches auf die Integration von Wohnbauflächen, Gemischten und Gewerblichen Bauflächen ausgerichtet war, soll nunmehr auf die Wohnnutzung konzentriert, und eine städtebauliche Neuordnung durchgeführt werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets erfolgt eine Arrondierung der derzeitigen Bebauung der 1950er Jahre durch Wohnbauflächen. Hiermit wird der bestehende Siedlungsansatz östlich des Plangebiets fortgeführt.

Darüber hinaus werden im Rahmen des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens die Verkehrsbeziehungen neu geordnet, etwa durch die Umgestaltung des Knotens Mermelstraße/Mittelweg oder der Einmündung Rastenburger Straße/Mittelweg.

---

<sup>1</sup> Bodenkontaminationen im Planbereich wurden zwischenzeitlich ordnungsgemäß saniert.

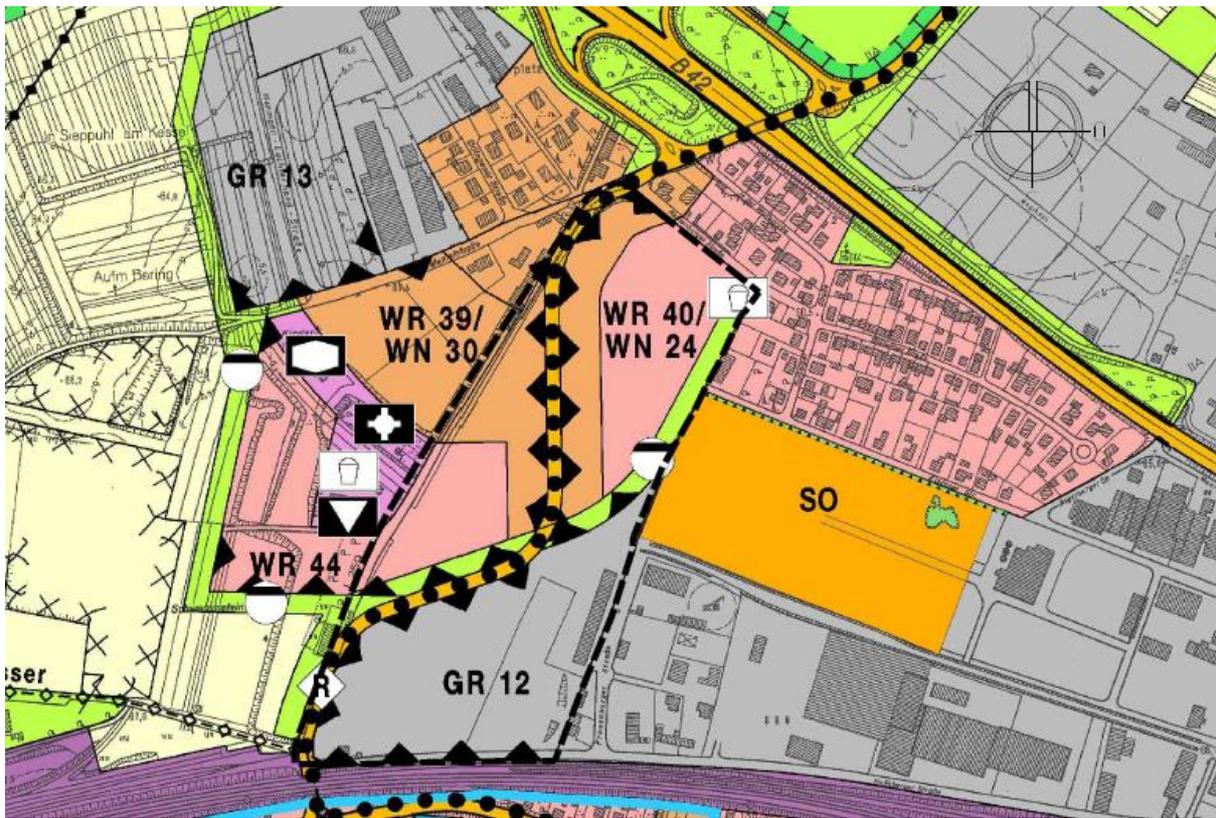


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte zukünftige „Mitte“ des Stadtteils wird derzeit durch die großflächige, tiefer liegende Brache des „Dahm-Geländes“ geprägt.

Nach wie vor bestehen im Stadtteil Block in integrierter Lage auf dem brach gefallenem "Dahm-Gelände" sehr gute Möglichkeiten zur Baulanderschließung und damit gleichzeitig an zentraler Stelle besondere Potentiale zur strukturellen Entwicklung des Stadtteils.

Durch die Entwicklungsabsichten bietet sich die Möglichkeit, Teile dieser privaten Konversionsfläche mit bislang trennender Wirkung wieder einer Nutzung zuzuführen und damit einen Beitrag für das Zusammenwachsen des Stadtteils Block zu leisten. Dies soll u.a. über eine Fußwegeverbindung zwischen der Frauenburger- und der Elbinger Straße sowie über einen Radweg entlang des Mittelwegs realisiert werden (siehe Abbildung 3). Aufgrund der Kleinteiligkeit ist die Fußwegeverbindung in der Planzeichnung nicht dargestellt.

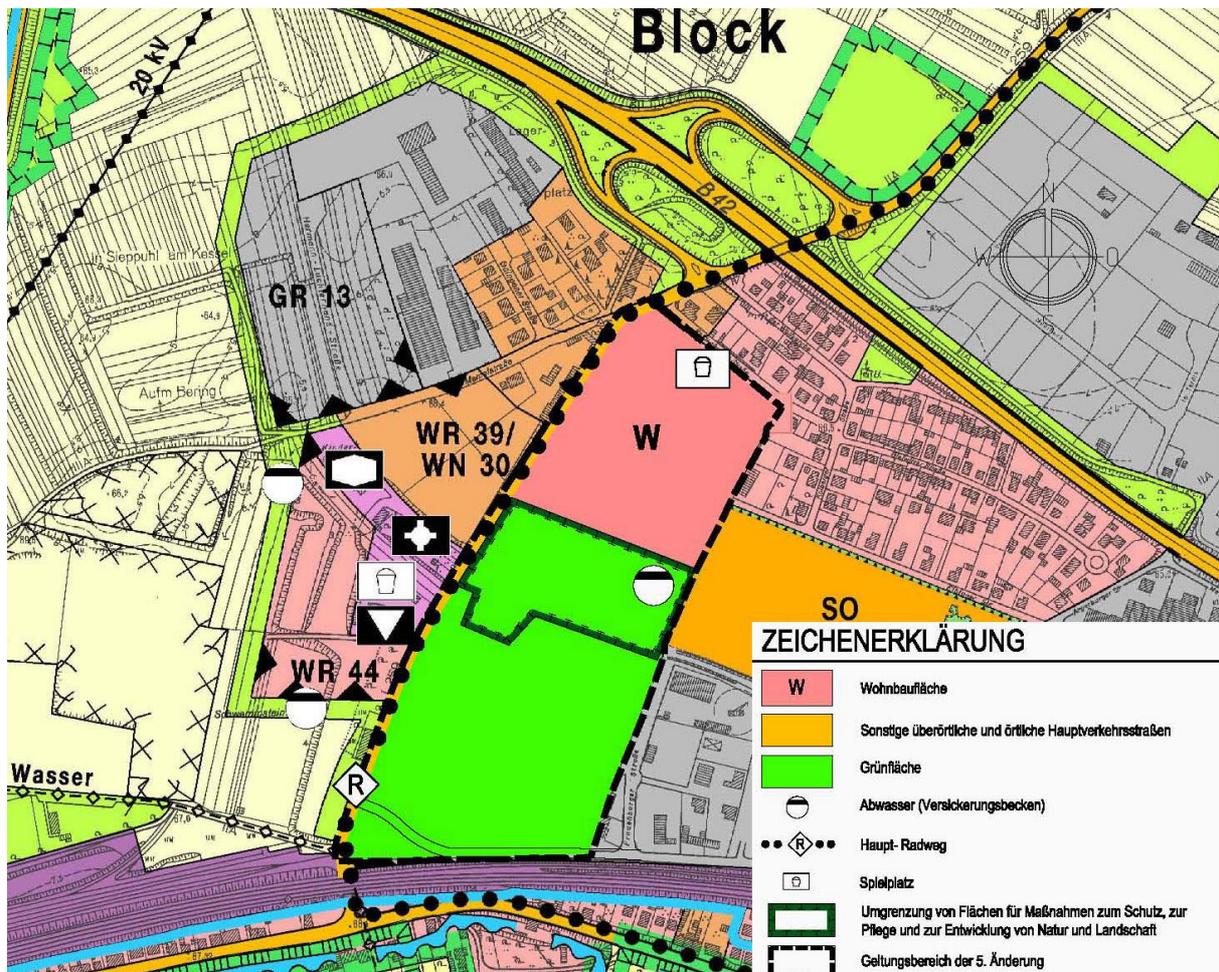


Abbildung 3: Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des „Dahm-Geländes“

Darüber hinaus werden – analog zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan - ein Spielplatz und eine Abwasseranlage dargestellt.

Die Abwasseranlage soll in Form eines Versickerungsbeckens angelegt werden und zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers von Dach- und Terrassenflächen sowie der nicht befahrbaren, privaten Grundstücksflächen dienen.

Entsprechend den Darstellungen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 ist der Radweg entlang des Mittelwegs Teil des großräumigen Radwegenetzes von Rheinland-Pfalz. Die Verbindung ist ein wichtiger Aufstieg für den Radverkehr aus dem Rheintal vom Rheinradfernweg auf die Rheinhöhe und weiter in den Westerwald.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen innerhalb einer städtebaulich interessanten Lage im Ballungsraum Neuwied-Koblenz. Insbesondere bezüglich der Verkehrsanbindung ist die Lage des Plangebiets attraktiv.



Ursprünglich war in dem jetzt als Grünfläche dargestellten Areal im südlichen Änderungsbereich, bzw. in Teilen des Areals, die Entwicklung von Gemischten und Gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Letztlich konnte dieses aufgrund der bedeutenden Vorkommen der streng geschützten Arten Kreuzkröte, Mauer- und Zauneidechse nicht realisiert werden, auch weil die erforderlichen Flächen zur Umsiedlung der Arten nicht zu mobilisieren waren.

## 2.2 Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

### Fläche

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 12,5 ha.

Die Größe der ausgewiesenen Wohnbauflächen (WR 40/WN 24) im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan beträgt 6,0 ha. Aktuell sollen 3,96 ha Wohnbauflächen (= Bruttobauland einschl. der Grünflächen) entstehen. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Rahmen wird also nicht voll ausgeschöpft. Die Schwellenwerte der Wohnbauflächenentwicklung werden eingehalten; durch die aktuelle Planung werden die Wohnbauflächen im Stadtteil Block im Vergleich zum derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan reduziert

Im Rahmen der durchgeführten vereinfachten raumordnerischen Prüfung<sup>2</sup> wurde festgestellt, dass das Ziel 31 (quantitative Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) nicht negativ betroffen ist. Die Ziele Z 30-33 zu Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerten sind beachtet bzw. nicht betroffen.

Auch Z 34 (räumliche und funktionale Anbindung von neuen Wohnbauflächen an bereits bestehende Siedlungseinheiten) ist nicht negativ betroffen.

### Verkehr / technische Erschließung

Die neuen Wohnbauflächen werden über die Rastenburger Straße erschlossen. Auf eine Erschließung des Plangebiets unmittelbar von der L 259 (Mittelweg) wird verzichtet. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist gesichert.

### Boden

Im Plangebiet kommen keine natürlich gewachsenen Böden mehr vor. Bei der Verwirklichung der Planung werden zusätzliche Flächenversiegelungen von 2,68 ha ermöglicht.

### Wasser

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Engerser Feld“, Zone IIIa.

Durch Maßnahmen wie den Bau eines abgedichteten Kanalnetzes, überflutungssichere Kanalschächte, den Anschluss von Kfz-Stellplatzflächen an ein modifiziertes Mischsystem, Verzicht auf Unterkellerung von Gebäuden etc. können die Vorgaben der Rechtsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes eingehalten werden. Das Abwasser wird

---

<sup>2</sup> Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanungsbehörde: Vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 18 LPIG „Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich ‚Dahm-Gelände‘, Stadtteil Block, Stadt Neuwied; 24.01.2019, Neuwied



vollständig aus der Zone III A hinausgeleitet. Von Straßen oder Verkehrsflächen abfließendes Wasser wird nicht breitflächig versickert.

Mit dem Symbol „Abwasser“ wird das geplante Versickerungsbecken dargestellt, in welchem das nicht verunreinigte Oberflächenwasser von den Dach- und Terrassenflächen sowie der nicht befahrbaren, privaten Grundstücksflächen zwischengespeichert, verdunstet und versickert werden soll.

### Klima

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Neuwied liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungskörpers und außerhalb bedeutsamer Kaltluftabflussbahnen oder Durchlüftungsbereichen mit Kalt- und Frischluftzirkulation.

In Anbetracht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung von Wohnbauflächen mit geringer Schwere der Umweltauswirkungen und dem Erhalt von ca. 7,5 ha Grünflächen im Süden des Änderungsbereichs werden Untersuchungen der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens als nicht erforderlich angesehen.

Die besonderen Anforderungen an den Klimaschutz werden durch die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen beachtet. Eingriffe in das klimatische Gefüge können innerhalb des Plangebiets sowie durch Maßnahmen im Gladbacher und Engerser Feld minimiert und ausgeglichen werden.

Dachbegrünungen, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen allgemein zulässig, so dass klimaökologische Anforderungen berücksichtigt werden und klimatischen Verschlechterungen durch die Nutzung erneuerbarer Energien begegnet werden kann.

Bei einer Gebietserschließung durch einen Bauträger sind energetische Effizienzmaßnahmen wie ein Blockheizkraftwerk (Kraft-Wärme-Kopplung) mit angeschlossenem Nahwärmenetz für das neue Wohngebiet denkbar.

### Arten- und Biotope

Im Änderungsbereich wurden Vorkommen der streng geschützten Arten Mauer- und Zauneidechse sowie Kreuzkröte kartiert. Außerdem dient das Plangebiet als Lebensraum für 18 Brutvogelarten<sup>3</sup> Die Umweltfolgen möglicher Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch den Verlust der Gehölz- und Gartenflächen werden daher als hoch eingestuft. Das Plangebiet dient Mauer- und Zauneidechse sowie Kreuzkröte als Habitat mit Eignung für eigenständige Vorkommen

Die Konflikte bezüglich des Arten- und Biotopschutzes können durch verschiedene Maßnahmen gelöst werden. Diese werden im Umweltbericht näher erläutert.

Die Grünfläche ohne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebiets hat im derzeitigen Zustand bereits eine hohe Bedeutung als Lebensraum für streng geschützte Arten wie Kreuzkröte und Mauereidechse. Daher sind hier keine Maßnahmandarstellungen erforderlich.

---

<sup>3</sup> BFL Büro für Faunistik und Landschaftsökologie: Bebauungsplan Neuwied-Block – Bericht zur faunistischen Kartierung (unveröff. Gutachten), Bingen am Rhein, 12.05.2017



### Landschaftsbild/Erholung

Das örtliche Landschaftsbild ist durch Verkehrsachsen und gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets bereits stark beeinträchtigt. Aufgrund der Vorbelastungen werden die zu erwartenden Auswirkungen für Landschaftsbild und die örtlichen Erholungsmöglichkeiten als gering eingestuft.

### Mensch, menschliche Gesundheit

Bodenkontaminationen liegen im Änderungsbereich nicht vor. Die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit und das Allgemeinwohl werden als gering eingestuft.

## **2.3 Übersicht des Verfahrensverlaufs**

- |            |   |
|------------|---|
| 12.07.2016 | Aufstellungsbeschluss   |
| 12.07.2016 | Beschluss über die Einleitung eines parallelen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens |
| 26.09.2016 | Bekanntmachung der Beschlüsse in der Rhein-Zeitung                                    |

### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB**

- |            |  |
|------------|--|
| 12.06.2018 | Einladung zur Bürgerversammlung in der Rhein-Zeitung   |
| 19.06.2018 | Bürgerversammlung im Bürgerhaus Block<br>mit anschließender Veröffentlichung der Präsentation auf der städtischen Homepage |

### **Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

- |            |  |
|------------|--|
| 17.09.2018 | Schreiben an die betroffenen Behörden                        |
| 31.10.2018 | Datum, bis zu dem die Stellungnahmen abgegeben werden sollen |

### **Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

- |                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| 04.05.2019                   | Veröffentlichung in der Rhein-Zeitung |
| 13.05.2019 bis<br>18.06.2019 | Offenlage                             |

### **Benachrichtigung/Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB**

- |            |  |
|------------|--|
| 30.04.2019 | Schreiben an die betroffenen Behörden                |
| 26.09.2019 | Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen          |
| 26.09.2019 | Beschluss über die 5. Flächennutzungsplanänderung    |
| 26.09.2019 | Satzungsbeschluss Bebauungsplan                      |
| 27.06.2019 | Schreiben zur Benachrichtigung nach § 3 Abs. 2 BauGB |



Während der laufenden Verfahren wurde vom Investor, der Fa. Dahm GmbH & Co.KG ein Antrag auf vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG bei der Kreisverwaltung Neuwied - Untere Landesplanungsbehörde - eingereicht.

Das Ergebnis der Prüfung wurde mit Endfassung vom 24.01.2019 von der Kreisverwaltung Neuwied - Untere Landesplanungsbehörde - mitgeteilt.

### 3. Vorgaben zur Planung

#### 3.1 LEP IV/Ergebnisse der raumordnerischen Prüfung

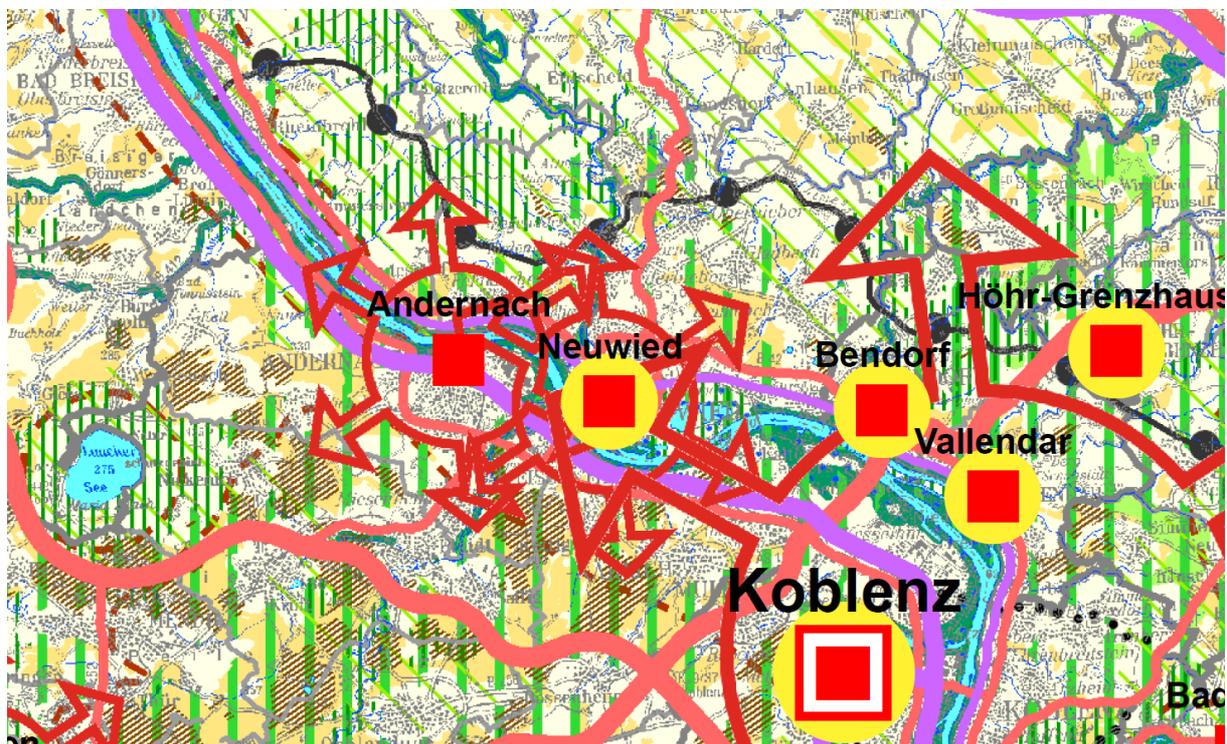


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP IV 2008

Neuwied ist als „landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt bzw. sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“ und als „freiwillig kooperierendes Mittelzentrum“ dargestellt. Auf der nördlichen Rheinseite (südl. des Plangebiets) verläuft eine überregionale Schienenverbindung. Die B 42 ist als überregionale Straßenverbindung dargestellt. Die Neuwieder Rheintalniederung wird als stark durch Bebauung geprägte Talniederung beschrieben, die ein Bindeglied im Rheintal sowie Naherholungsgebiet darstellt.

Im Rahmen der durchgeführten vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde festgestellt, dass das Ziel 31 (quantitative Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) nicht



negativ betroffen ist. Auch Z 34 (räumliche und funktionale Anbindung von neuen Wohnbauflächen an bereits bestehende Siedlungseinheiten) ist nicht negativ betroffen.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan/Ergebnisse der raumordnerischen Prüfung

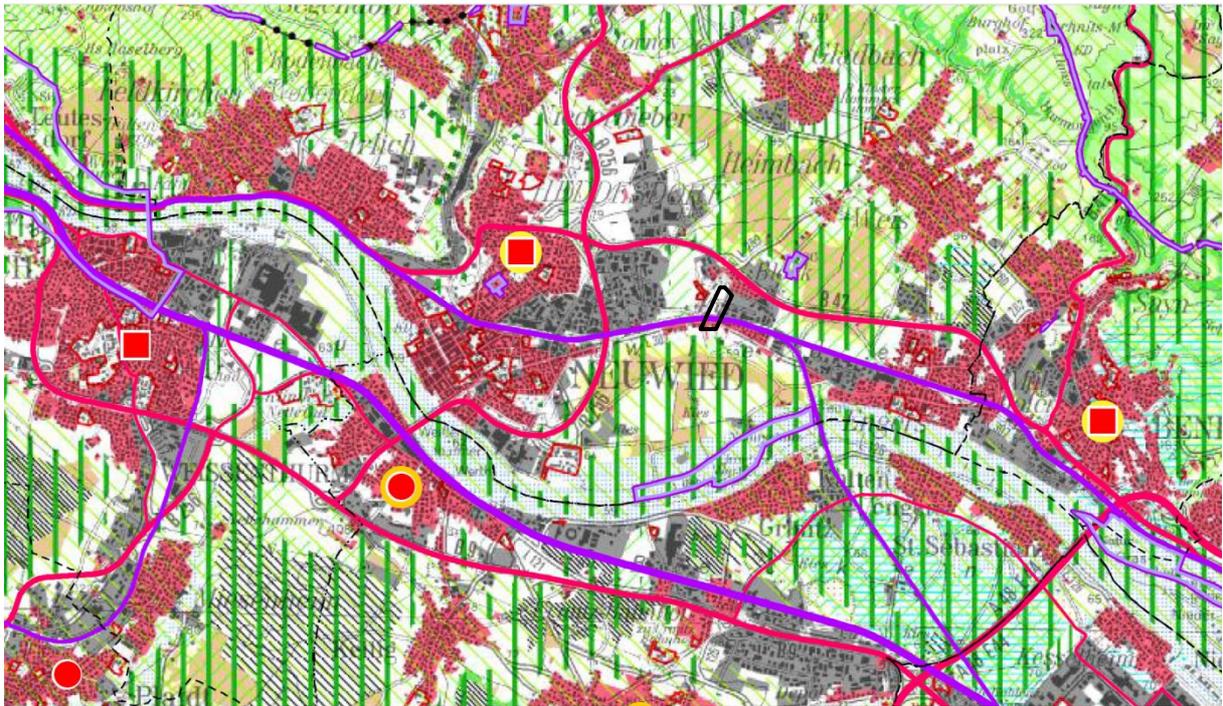


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017; schwarzer Rahmen = Lage des Plangebiets

- Raumstrukturgliederung: Stadt Neuwied als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum, keine dezidierte Darstellung des Plangebiets als Siedlungs- oder Gewerblichen Bauflächen. Angrenzend liegen Wohnbau- und gewerblich genutzte Flächen.
- funktionales Verkehrsnetz: großräumige Schienenverbindung und überregionale Straßenverbindung

Bezüglich des besonders planungsbedürftigen Raums Koblenz/Neuwied werden im Textteil des RROP 2017 folgende Grundsätze formuliert:

#### G 158:

Die Siedlungsstruktur in diesem hochverdichteten Raum soll als strukturierte Stadtlandschaft gesichert und weiterentwickelt werden mit klaren Siedlungsgrenzen und ausgeprägten Siedlungskernen als Stadt-, Stadtteil- oder Ortszentren.

#### Begründung/Erläuterung :

Die Siedlungsstruktur bzw. die Stadtlandschaft in dem hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied weist noch klare Siedlungs- und Ortsgrenzen auf, die allerdings durch den Siedlungsdruck und die Tendenzen der Suburbanisation zu zerfließen drohen. Die noch weitgehend erhaltene Struktur der Orte mit ihren Ortskernen stellt einen Standortvorteil dar, der erhalten werden soll.



Der Dienstleistungsbereich einschließlich des Einzelhandels soll zur Stärkung der Kernbereiche in den zentralen Orten und einzelnen Ortsteilen auf die Stadtkerne ausgerichtet sein. Zwischen den Städten, Stadtteilen und einzelnen Gemeinden sollen durch Grünzäsuren die Siedlungsgrenzen klar abgegrenzt und städtebaulich konturiert werden.

Zwischen den Siedlungsbereichen sollen ausgedehnte Freiräume erhalten bleiben und zur Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen und für die Naherholung weiterentwickelt werden.

Für die Sicherung der Attraktivität dieses regionalen Kernraumes ist auch eine Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere der Trinkwasservorkommen im Neuwieder Becken, der Landschaftsökologie, der Luft- und Klimaverhältnisse sowie der Wohnumfeldbedingungen und des Landschaftsbildes notwendig.

In einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 LPlG wurde das Vorhaben in Bezug auf die Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung beurteilt.

Die Ziele Z 30-33 zu Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerten sind beachtet bzw. nicht betroffen.

Im Grundsatz (G) 74 wird formuliert, dass in den „Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion“ besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen

- in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumbepflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlage für den Klimaschutz zu verbessern.

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt. Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Gemäß der Karte 14 des LEP IV liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich von Neuwied und außerhalb einer Luftaustauschbahn.

Die Schwellenwerte der Wohnbauflächenentwicklung werden eingehalten; durch die aktuelle Planung werden die Wohnbauflächen im Stadtteil Block im Vergleich zum derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan reduziert. Im Süden der Wohnbauflächen werden ca. 7,5 ha Grünflächen dargestellt.



Dem G 2 (Rohstoffsicherung) wird mit der Planung entsprochen, da das Plangebiet bereits früher zum Bimsabbau genutzt wurde.

Insgesamt stehen dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegen. Dem Vorhaben wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zugestimmt.

### 3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets, „Engerser Feld“, Zone IIIA. Wohnbauflächen sind in dieser Schutzzone zulässig. Gemäß Rechtsverordnung vom 17.04.1991 ist das Errichten oder die Erweiterung von baulichen Anlagen in der Zone IIIA nur dann verboten, wenn das Abwasser nicht vollständig aus der Zone IIIA hinausgeleitet wird (§ 3, Abs. 2, Ziffer 2 der RVO).

Gemäß § 3, Abs. 2, Ziffer 15 der RVO darf das von Straßen oder Verkehrsflächen abfließende Wasser nicht breitflächig versickert werden, sofern keine günstigen Deckschichten vorliegen.

Im Rahmen einer hydrogeologischen Kartierung aus dem Jahr 2000 durch das damalige Geologische Landesamt, Mainz, (heute: Landesamt für Geologie und Bergbau), wurde für den Bereich der SZ IIIA des WSG Engerser Feld eine überwiegend geringe Schutzfunktion festgestellt.

Die anfallenden Niederschlagswässer von bebauten bzw. versiegelten Flächen können auf dem Grundstück dezentral und breitflächig und unter Ausnutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Eine gezielte Versickerung (z.B. über Rigolen) ist nicht zulässig.

Gem. § 3, Abs. 2, Ziffer 9 der RVO ist das Herstellen, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen verboten. Die reine Lagerung ist erst in der SZII verboten.

Aufgrund der geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung sind generell folgende Einschränkungen zu beachten:

- Die Gebäude dürfen nicht unterkellert werden, damit die Eingriffe in die grundwasserüberdeckenden Schichten so gering wie möglich ausfallen. Insoweit sind generell nur für die bauliche Realisierung unbedingt notwendige Eingriffe in diese Schichten zulässig.
- Die Gründungstiefe der Gebäude darf nicht mehr als 0,80 m betragen (frostsicherer Bereich).
- Als Dacheindeckungen dürfen keine Zinkbleche verwendet werden.
- Eine gezielte Versickerung über Rigolen oder einen Sickerschacht ist nicht zulässig.
- Die Schmutzwasserkanäle sind in wasserdichter Ausführung (z.B. PE-HD-Material mit geschweißten Muffen) herzustellen.
- Falls die Entwässerungskonzeption die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser vorsehen sollte, so ist eine entsprechende Einleitungsgenehmigung erforderlich.



Anderweitige Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope sind im Bereich des Plangebiets nicht ausgewiesen.

Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ liegt ca. 130 m südlich des Plangebiets und erstreckt sich südlich der „Engerser Landstraße“. Zielarten der Vogelschutzrichtlinie sind Beutelmeise, Eisvogel, Laro-Limikolen, Rohrschwirl, Rohrweihe, Schwarzmilan, Schwimmvögel, Wachtelkönig und Wanderfalke.



## **B) Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Dahm Grundbesitz GmbH & Co. KG, München, ist Eigentümerin des östlich des Mittelwegs in Neuwied-Block gelegenen ehemaligen Werksgeländes der 1899 gegründeten Firma Paul Dahm Bimsbaustoffwerke Neuwied (nachfolgend „Dahm-Gelände“). Die Eigentümer planen die Realisierung von Wohnbauflächen östlich der Innenstadt Neuwieds im Stadtteil Neuwied-Block, in zentraler Stadtteillage zwischen Bundesstraße 42 und der Eisenbahntrasse. Über den Mittelweg besteht ein direkter Anschluss an die B 42, so dass Ziele in der Region Koblenz schnell erreicht werden können.

Die Stadt Neuwied befürwortet die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle, welches von der Rastener Straße aus erschlossen werden kann. Die Verkehrsbeziehungen (Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) sollen ebenfalls neu geordnet bzw. optimiert werden.

Es handelt sich um eine, in einem städtebaulich geprägten Umfeld gelegene, ehemalige Industriebrache, die einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll. Das Gemeindezentrum und eine KiTa liegen nur ca. 230 m südwestlich des geplanten Wohngebiets und sind fußläufig oder per Rad erreichbar. Das Zentrum von Neuwied ist nur 3 km entfernt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden im Plangebiet Wohnbau-, Gemischte und Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um die vorgesehene Nutzung realisieren zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Um für das geplante Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans).

Aufgrund der hohen Anforderungen des Artenschutzes wird nur ca. 1/3 des Gebiets für eine städtebauliche Entwicklung genutzt. Ca. 2 ha des Plangebiets sollen als Biotopflächen für die hier anzutreffenden, streng geschützten Arten Kreuzkröte, Mauer- und Zauneidechse optimiert werden. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ dargestellt, um die dortigen Vorkommen der genannten Arten zu sichern.



## 2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

### 2.1 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

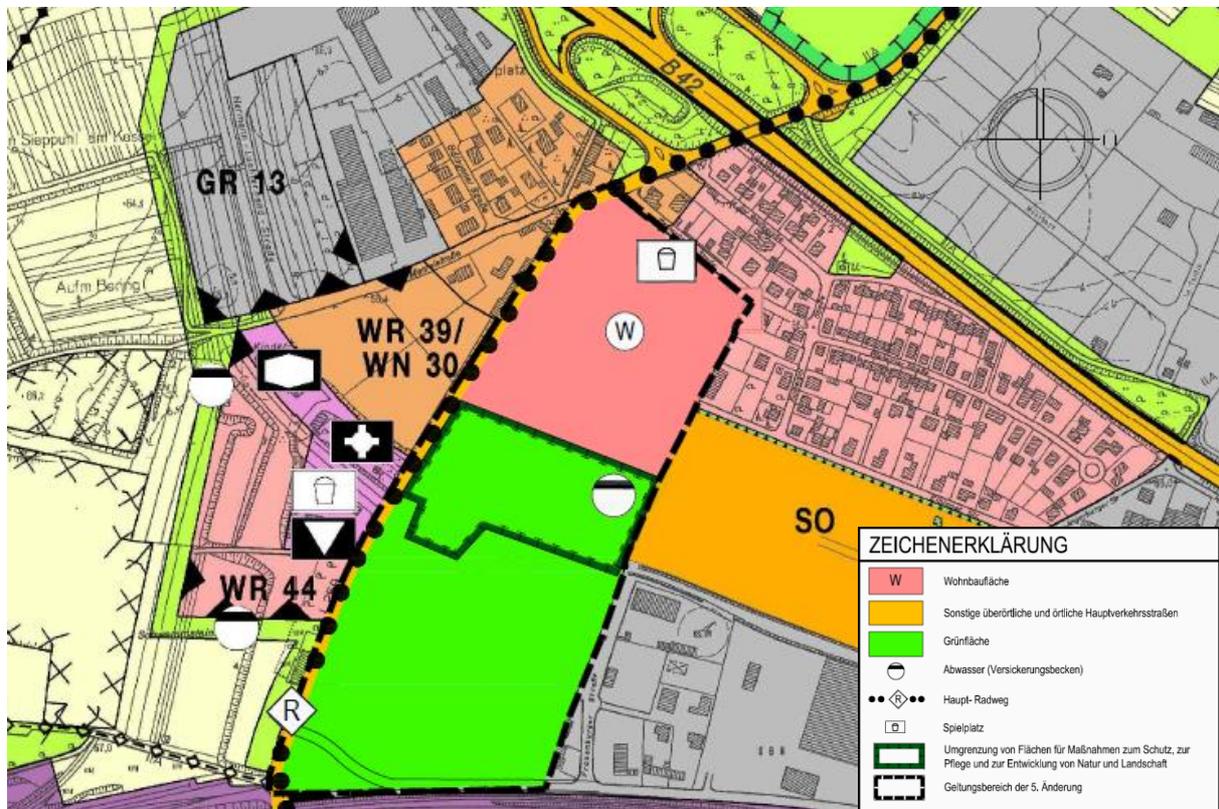


Abbildung 6: Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des „Dahm-Geländes“

Im Änderungsbereich werden Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Ein Teilbereich der Grünflächen wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Des Weiteren sind im Änderungsbereich Verkehrsflächen, ein überregionaler Radweg, ein Spielplatz sowie Flächen für eine Abwasseranlage, hier ein Versickerungsbecken, dargestellt.

### 2.2 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Entwicklung von dringend benötigten Wohnbauflächen innerhalb einer städtebaulich interessanten Lage im Ballungsraum Neuwied-Koblenz. Insbesondere bezüglich der Verkehrsanbindung ist die Lage des Plangebiets attraktiv.

Das dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept, welches auf die Integration von Wohnbau-, Gemischten und Gewerblichen Bauflächen ausgerichtet war, soll nunmehr auf die wohnbauliche Nutzung konzentriert und eine städtebauliche Neuordnung durchgeführt werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets erfolgt eine Arrondierung der derzeitigen Bebauung der 1950er Jahre durch Wohnbauflächen. Hiermit wird der bestehende Siedlungsansatz östlich des Plangebiets fortgeführt.



Darüber hinaus werden im Rahmen des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens die Verkehrsbeziehungen neu geordnet, etwa durch die Umgestaltung des Knotens Melmelstraße/Mittelweg oder der Einmündung Rastenburger Straße/Mittelweg.

Nach wie vor bestehen im Stadtteil Block in integrierter Lage auf dem brach gefallenem "Dahm-Gelände" sehr gute Möglichkeiten zur Baulanderschließung und damit gleichzeitig an zentraler Stelle besondere Potentiale zur strukturellen Entwicklung des Stadtteils.

Durch die Entwicklungsabsichten bietet sich die Möglichkeit, Teile dieser privaten Konversionsfläche mit bislang trennender Wirkung wieder einer Nutzung zuzuführen und damit einen Beitrag für das Zusammenwachsen des Stadtteils Block zu leisten. Dies soll u.a. über eine Fußwegeverbindung zwischen der Frauenburger- und der Elbinger Straße sowie über einen Radweg entlang des Mittelwegs realisiert werden.

### **3. Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

#### **3.1 Standort**

Das nahezu ebene Areal (ca. 66-70 m ü.N.N.) liegt aufgrund früherer Bimsabbautätigkeiten durch die Fa. Paul Dahm Bimsbaustoffwerke Neuwied in einer Senke, die durch großflächigen Bodenabtrag entstanden ist. Lediglich in den Randbereichen zum westlich gelegenen „Mittelweg“ bestehen Böschungen mit einem Höhenversatz von ca. 3 bis 5 Metern. Ein kleinerer Höhenversatz befindet sich im Südosten im Bereich der gewerblichen Nachbarbebauung an der „Frauenburger Straße“.

Es handelt sich um eine Industriebrache, die im Laufe der Zeit zunehmend durch Verbuschungsprozesse geprägt wurde. Neben offenen Bimsschotterflächen sind Teilbereiche mit wiesenartiger Vegetation sowie mittel bis stark verbuschte Teilflächen ausgebildet. Das Gelände ist von mehreren unbefestigten Fahrspuren durchzogen. Des Weiteren sind im Plangebiet trockene Gräben anzutreffen, die vermutlich durch den Rückbau ehemaliger Gebäudekomplexe bzw. deren Keller entstanden sind.

Auf den Bimsschotterflächen sind blütenreiche Wildkräuterwiesen entstanden, die Flächenteile mit stärkerer Sukzession sind von Sträuchern und entlang der Grundstücksgrenzen auch von jungen Bäumen überwachsen. Auf den verdichteten Teilen der offenen Flächen, vor allem in den Fahrspuren, bilden sich nach Regenfällen flache Temporärgewässer.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebiets erfolgt über die L 259 „Mittelweg“, die nördlich des Plangebiets an die B 42 anbindet. Südlich der Bahnlinie mündet die L 259 in die L 307 (Engerser Landstraße), die in westlicher Richtung an die B 256 und in östlicher Richtung an die B 42 anbindet.



### 3.2 Art,- Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 12,5 ha.

Die Größe der ausgewiesenen Wohnbauflächen (WR 40/WN 24) im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan beträgt 6,0 ha. Aktuell sollen 3,96 ha Wohnbauflächen (= Bruttobauland einschl. der Grünflächen) entstehen. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Rahmen wird also nicht voll ausgeschöpft. Die Schwellenwerte der Wohnbauflächenentwicklung werden eingehalten; durch die aktuelle Planung werden die Wohnbauflächen im Stadtteil Block im Vergleich zum derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan reduziert

Im Plangebiet kommen keine natürlich gewachsenen Böden mehr vor. Durch den Ausbau bestehender Straßen, den Neubau von Straßen, Kfz-Stellplätzen und Gebäuden mit Ihren Nebenanlagen werden zusätzliche Flächenversiegelungen von 2,68 ha ermöglicht.

## 4. Darstellung der in Fachgesetzen und –plänen dargestellten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden

### 4.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der Auswirkungen auf die Umweltbelange Berücksichtigung finden müssen.

#### Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit:

Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belange von Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorbeugung
DIN 18005, Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch



städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

**Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung:**

Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.
Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz	Bewirtschaftung von Grundstücken im Sinne der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes; Minimierung des Flächenverbrauchs; Vermeidung dauerhafter Schäden an Natur und Landschaft, und soweit nicht vermeidbar, Geringhaltung und Beseitigung von Schäden unter Beachtung des Verursacherprinzips
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

**Schutzgüter Fläche und Boden:**

Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung	Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen; Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz); Archiv für Natur- und Kulturgeschichte; Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen. Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen.
--	---



Baugesetzbuch Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.

#### **Schutzgut Wasser:**

Wasserhaushaltsgesetz/ Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz 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 Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen, Umgang mit Niederschlagswasser, Schutz der Überschwemmungsgebiete

Baugesetzbuch Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

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

Landesklimaschutzgesetz Rheinland-Pfalz Nachhaltige Verbesserung des Klimaschutzes in Ergänzung nationaler, europäischer und internationaler Anstrengungen durch einen angemessenen Beitrag des Landes; Senkung der Treibhausgasemissionen, Anstreben der Klimaneutralität bis zum Jahr 2050.

Baugesetzbuch Berücksichtigung der "Verantwortung für den Klimaschutz" sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.

Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

TA Luft Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt

GIRL Orientierungswerte zur Umweltvorsorge

Baugesetzbuch Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

#### **Schutzgut Kulturelles Erbe:**

Landesdenkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz Erhalt, Pflege und Überwachung des Zustands von Kulturdenkmälern, sowie Abwendung von Gefahren und Bergen von Kulturdenkmälern



Baugesetzbuch Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

#### **4.2 LEP IV/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald/Landschaftsplan der Stadt Neuwied**

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind für die Plangebietsflächen keine dezidierten Darstellungen enthalten. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Gewerbliche Bauflächen -, die nördlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die großen Freiflächen (Äcker) westlich des Stadtteils Block werden als Vorbehaltsgebiet des regionalen Biotopverbunds eingestuft. Die Bahnlinie südlich des Plangebiets ist als großräumige Verbindung, die B 42 als überregionale Straßenverbindung gekennzeichnet.

Die Stadt Neuwied ist ein freiwillig kooperierendes Mittelzentrum

Das Neuwieder Becken ist als „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“ gekennzeichnet. In diesen Gebieten werden besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen

- in ihren Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumbepflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlage für den Klimaschutz zu verbessern.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindsysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Gemäß der Karte 14 des LEP IV liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich von Neuwied und außerhalb einer Luftaustauschbahn.

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Neuwied liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungskörpers und außerhalb bedeutsamer Kaltluftabflussbahnen oder Durchlüftungsbereichen mit Kalt- und Frischluftzirkulation.

#### **4.3 Planung vernetzter Biotopsysteme**

Das Plangebiet liegt innerhalb des mit Priorität zu entwickelnden Bereichs zur „Extensivierung/biotoptypenverträglichen Nutzung des Mittelrheinischen Beckens“.

Die fragmentarisch noch vorhandene hohe Bedeutung von kleineren Teilausschnitten (abgesehen von den großflächigen Streuobstwiesen am Neuwieder Beckenrand) dokumentiert eine ehemals an verschiedenen Biotoptypen reiche Landschaft. Die vielfältigen



konkurrierenden Nutzungsansprüche erfordern generell eine Extensivierung der Nutzungen.

In der Zielekarte der Planung vernetzter Biotopsysteme sind keine besonderen Darstellungen für das Plangebiet enthalten. Damit gilt hier das Ziel der allgemein biotoptypenverträglichen Nutzung.

#### 4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets, „Engerser Feld“, Zone IIIa. Die Schutzzone IIIa dient als ‚weitere Zone‘, oder auch als ‚chemische Schutzzone‘. Sie soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen geschützt werden.

In der Zone III gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie beispielsweise:

- Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen,
- Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel,
- Massentierhaltung, Kläranlagen, Sand- und Kiesgruben<sup>4</sup>

Wohngebiete sind in dieser Schutzzone zulässig. Gem. Rechtsverordnung vom 17.04.1991 ist das Errichten oder die Erweiterung von baulichen Anlagen in der Zone III A nur dann verboten, wenn das Abwasser nicht vollständig aus der Zone III A hinausgeleitet wird (§ 3 (2), Ziffer 2 der RVO).

Gemäß § 3 (2) Ziffer 15 der RVO darf das von Straßen oder Verkehrsflächen abfließende Wasser nicht breitflächig versickert werden, sofern keine günstigen Deckschichten vorliegen.

Im Rahmen einer hydrogeologischen Kartierung aus dem Jahr 2000 durch das damalige Geologische Landesamt, Mainz, (heute: Landesamt für Geologie und Bergbau), wurde für den Bereich der SZ III A des WSG Engerser Feld eine überwiegend geringe Schutzfunktion festgestellt.

Die anfallenden Niederschlagswässer von bebauten bzw. versiegelten Flächen können auf dem Grundstück dezentral und breitflächig und unter Ausnutzung der belebten Bodenzone versickert werden. Eine gezielte Versickerung (z. B. über Rigolen) ist nicht zulässig.

Gem. § 3 (2) Ziffer 9 der RVO ist das Herstellen, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen verboten. Die reine Lagerung ist erst in der SZ II verboten.

Aufgrund der geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung werden folgende Einschränkungen im Rahmen der Bauleitplanung beachtet:

- Die Gebäude sollen nicht unterkellert werden, damit die Eingriffe in die grundwasserüberdeckenden Schichten so gering wie möglich ausfallen.

---

<sup>4</sup> [https://www.kreis-neuwied.de/kv\\_neuwied/Home/Landkreis/Umweltschutz/Wasserschutzgebiete/](https://www.kreis-neuwied.de/kv_neuwied/Home/Landkreis/Umweltschutz/Wasserschutzgebiete/), aufgerufen am 07.03.2018.



- Die Gründungstiefe der Gebäude soll nicht mehr als 0,80 m betragen (frostsicherer Bereich).
- Als Dacheindeckungen dürfen keine Zinkbleche verwendet werden.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen soll zentral zwischengespeichert und versickert werden.
- Die Schmutzwasserkanäle werden in wasserdichter Ausführung (z. B. PE-HD-Material mit geschweißten Muffen) hergestellt.
- Für Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser wurde eine Einleitungsgenehmigung erteilt.

Anderweitige Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotop sind im Bereich des Plangebiets nicht ausgewiesen.

Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ liegt ca. 130 m südlich des Plangebiets und erstreckt sich südlich der „Engerser Landstraße“. Zielarten der Vogelschutzrichtlinie sind Beutelmeise, Eisvogel, Laro-Limikolen, Rohrschwirl, Rohrweihe, Schwarzmilan, Schwimmvögel, Wachtelkönig und Wanderfalke.

Für die schützenswerten Arten des Vogelschutzgebiets ist das Plangebiet als Lebensraum oder als essenzielles Nahrungshabitat uninteressant.

Das Naturschutzgebiet „Meerheck“ liegt ca. 700 m nordöstlich des Plangebiets.

#### **4.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz**

Der Änderungsbereich selbst enthält keine im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfassten Flächen. Der nächstgelegene, biotopkartierte Bereich ist das BK-5511-0002-2009 ‚Streuobstbrache westlich von Neuwied-Block‘, welches ca. 160 m westlich des Plangebiets liegt. Hierbei handelt es sich um eine isoliert liegende Streuobstbrache in einer weitestgehend ausgeräumten Landschaft. Der Bereich wird als wichtiges Trittssteinbiotop bewertet.

Ca. 120 m südlich des Plangebiets, südlich des Bahndamms liegt das Biotop BK-5510-0160-2009 „Grünland und Gebüsche im VSG Engerser Feld“, ein Bereich mit artenreichen, typische Glatthaferwiesen und Grünlandflächen, die ein Entwicklungspotenzial zu artenreichen Glatthaferwiese oder Magerweiden aufweisen. Die Flächen stellen Trittssteinbiotop für lebensraumtypische Arten dar und bereichern das Vogelschutzgebiet. Sie ergänzen die wertvollen Vogellebensräume in der Umgebung, in dem sie z.B. als Nahrungshabitat für Vögel dienen können.

#### **4.6 Waldflächen**

Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Dierdorf vom 05.11.2018 und einer Kartierung vom Dezember 2018 handelt es sich bei den gehölzbestandenen Flächen um Wald im Sinne des § 3 Abs. 1 LWaldG Rheinland-Pfalz.

In § 14 LWaldG Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes neu angelegt oder gerodet und in eine andere Bodennutzungsart überführt



werden darf. Ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart wurde gestellt und seitens des Forstamtes genehmigt.

#### **4.7 Art der Berücksichtigung der Ziele in der Flächennutzungsplanänderung**

Die Ziele des Umweltschutzes werden in Form von Vermeidungs-, Verminderungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Planung berücksichtigt. In Kapitel 8 werden diese Maßnahmen näher erläutert.

### **5. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale (Basisszenario)**

#### **5.1 Geologie und Boden**

##### Geologie:

Im Untergrund stehen die im Quartär abgelagerten Bims- und Trassschichten des Laacher See-Vulkans an. Als Bims werden die porig ausgebildeten Ablagerungen phonolithisch-trachytischer Zusammensetzung bezeichnet. Die trachytischen Aschentuffe, die in Form von heißen pyroklastischen Strömen abgesetzt wurden, heißen Trass.

Im Plangebiet wurden die verwertbaren Bims- und Trassanteile bereits abgebaut, der Abbau ist bereits seit längerem abgeschlossen.

Unterhalb der vulkanischen Ablagerungen stehen Hochflutsedimente (Lehme, Sande) unterschiedlicher Durchlässigkeiten an. Diese fußen auf dem geringmächtigen (< 20 m) Terrassenkörper der Nieder- und Mittelterrassen, die hier eine flächenmäßig größere Verbreitung aufweisen. Die Terrassenkörper verfügen über mittlere und hohe, bereichsweise auch sehr hohe Wasserdurchlässigkeiten. Teilweise besteht eine direkte hydraulische Anbindung an die Vorfluter. Die Sohlschicht wird von gering durchlässigen, häufig stark vertonten devonischen Schiefnern mit Sandsteinen gebildet.

Aufgrund des geringen Flurabstandes sind vor allem die Grundwasserleiter der Niederterrassen sehr empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Diese sind für die regionale Wasserversorgung von großer Bedeutung.

Durch Bohrungen im Rahmen eines Baugrund- und Versickerungsgutachtens<sup>5</sup> wird der geologische Aufbau wie folgt beschrieben: Der Aufbau kann in 4 Schichten differenziert werden: Als Schicht 1 wurden Auffüllungen, als Schicht 2 Bims, als Schicht 3 Hochflutlehm und als Schicht 4 Talsande erbohrt.

*„Auffüllungen in Form von schwach schluffigen bis schluffigen, teils stark kiesigen Sanden wurden bei allen Bohrungen angetroffen. Die Auffüllungen sind sehr stark mit Bims durchsetzt und in den obersten 15 bis 20 cm durchwurzelt. Es handelt*

---

<sup>5</sup> Chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Geotechnischer Bericht zur geplanten Kanal- und Straßenbaumaßnahme und zur Versickerung von Oberflächenwasser auf dem „Dahm-Gelände“ in Neuwied-Block; Neuwied, 07.08.2018.



*sich hierbei um sog. „Bimsabraum“, der nach der Ausbeutung wieder in die Grube rückverfüllt wurde. Die Basis der Auffüllung liegt zwischen 1,0 m und 2,1 m unter Geländeoberfläche.*

*An einer Untersuchungsstelle wurde unter den Auffüllungen punktuell ein Rest des natürlich entstehenden Bimses in einer Mächtigkeit von 0,5 m aufgeschlossen.*

*Als oberste durchgehende Schicht des natürlichen Untergrundes stehen Hochflutlehme an. Es handelt sich dabei um kalkhaltige, sandige, sehr schwach kiesige Schluffe. Die Basis der Schicht liegt zwischen 2,9 m und 4,4 m unter Geländeoberfläche.*

*Unterhalb der Hochflutlehme stehen Talsande an. Diese sind Hochflutsedimente der Altauen und Ablagerungen des Rheines. Es handelt sich dabei um sehr schwach schluffige bis stark schluffige und sehr schwach kiesige bis kiesige Fein- und Grobsande. Die Basis der Sande und die unterlagernden Niederterrassenkiese wurden bis zur Endteufe von 5 m nicht erreicht“.*

#### Böden:

Aus den vulkanischen Bims- und Trassablagerungen haben sich fast ausschließlich Regosole gebildet. Diese flachgründigen Böden entwickeln sich aus kalkfreien bzw. kalkarmen jungen Lockergesteinen und kommen nur kleinflächig auf jungen Oberflächen zur Ausbildung.

Da das Plangebiet bereits ausgebimt wurde, sind die oben beschriebenen Regosol-Böden dort nicht mehr anzutreffen. Sie wurden mit dem Bimsabbau zerstört. Heute stehen im Plangebiet keine natürlich gewachsenen Böden mehr an. Im Regelfall wurde auf den Flächen humusarmes Unterbodenmaterial eingebaut oder es wurde ganz auf den Wiedereinbau von Material verzichtet. Das Gros der Böden des Plangebiets ist daher als Rohboden anzusprechen. Der naturhaushaltliche Wert des Schutzguts Boden ist dementsprechend als gering einzustufen. Andererseits stellen die Sekundarböden Sonderstandorte für eine an die speziellen Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna dar (Wechselwirkungen mit dem Faktor Arten- und Biotopschutz).

## **5.2 Klima**

Das Klima ist als wintermildes, relativ niederschlagsarmes Tal- oder Beckenklima ausgebildet, mit einer sehr hohen sommerlichen Wärmebelastung einem geringen Kältereiz, abgesenkten Windgeschwindigkeiten und sehr hoher Neigung zur Ausbildung von Inversionswetterlagen. Da keine verschattenden Hänge vorliegen, ist die astronomisch mögliche Sonnenscheindauer hoch. Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb des großräumigen Talnebelbereichs.

Der Rheinstrom bewirkt einen im Jahresgang ausgeglicheneren Temperatur- und Luftfeuchtegang im Bereich des Neuwieder Beckens als in vergleichbaren Lagen ohne größere Fließgewässer.

Das Neuwieder Becken fungiert als großflächiges Kaltluftsammlgebiet. Im Bereich von dicht bebauten Siedlungsrändern oder Dammbauwerken kann es zu Kaltluftstaus kommen. Kaltluftsammlgebiete sind als potentielle klimatische Problemräume anzusehen, da die Luftaustauschverhältnisse oft stark reduziert sind. Insbesondere im Winterhalbjahr reicht die Sonneneinstrahlung aufgrund der kurzen Tageslänge nicht aus, um Kaltluftsammlgebiete völlig aufzulösen. Es besteht die Gefahr von höheren Schadstoffkonzentrationen in der Luft auch über einen längeren Zeitraum hin. Dies gilt für die Kaltluftstau-



gebiete und Kaltluftseen, in denen eine noch stärkere Luftstagnation vorhanden ist, in besonderem Maße. Aufgrund der Geländeeintiefung ist das Plangebiet als Kaltluftsee anzusprechen.

Wie dem LEP IV (Karte 14) und dem Landschaftsplan der Stadt Neuwied (Karte Klima) zu entnehmen, liegt das Plangebiet außerhalb von Luftaustauschbahnen. Für das städtische Klima von Neuwied hat die Fläche eine geringe Bedeutung.

### 5.3 Wasserhaushalt

#### Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Aufgrund der Untergrundverdichtungen kommt es nach Regenfällen insbesondere in den Fahrspuren, aber auch auf den offenen Flächen zur Ausbildung flacher Temporärgewässer.

#### Grundwasser

Der ehemals anstehende Bims stellt einen silikatischen Porengrundwasserleiter von mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit dar. Trass besitzt als silikatischer Kluftgrundwasserleiter im Allgemeinen eine mäßige Durchlässigkeit. Insgesamt haben die vulkanischen Ablagerungen aufgrund ihrer relativ guten Durchlässigkeiten eine ungünstige Schutzwirkung für das Grundwasser. Wie durch die Bildung temporärer Wasserflächen ersichtlich, ist die Wasserdurchlässigkeit jedoch nicht überall hoch.

In Abhängigkeit von der Durchlässigkeit und Mächtigkeit der unterhalb der vulkanischen Ablagerungen anstehenden Tone und Schluffe, die als Grundwasserstauschichten wirken, bestehen unterschiedliche Empfindlichkeiten der unter den Stauschichten anstehenden, grundwasserführenden Terrassenschotter.

*„Die Kiessande der Niederterrasse bilden bei Normalwasserständen einen teilgrundwassererfüllten Aquifer, der mit dem Vorfluter Rhein kommuniziert<sup>6</sup>. Hoch- und Niedrigwasserereignisse des Rheines setzen sich mit gedämpfter Amplitude in das Hinterland fort. Die Grundwasserströmung ist bei länger anhaltenden Normal- und Niedrigwasserständen west- bis südwestlich zum Rhein hin gerichtet. Grundwasser infiltriert dann in den Rhein. Bei Hochwasser kehrt sich die Situation um. Der Rhein speist dann den Grundwasserleiter.*

*Bei starken Hochwasserereignissen staut sich der Vorfluter Rhein vor den Hochwasserschutzdämmen und der Deichmauer auf. Das Grundwasser steigt dann an und in Deichnähe herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse, da sie gering durchlässige Schicht aus bindigen Böden, wie beispielsweise die Hochflutlehme, über den gut durchlässigen Kiessanden der Rheinniederterrasse als Druckbank fungiert. Die Erhöhung des Grundwasserstandes tritt mit Verzögerung und mit Dämpfung ein, dieses umso stärker, je weiter man sich im Binnenland befindet.*

*Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde kein freies Grundwasser angetroffen. Im Umfeld liegende amtliche Grundwassermessstellen des Landesamtes für Umwelt, RLP, zeigen die in der Tabelle 1 angegebenen maximalen Grundwasserhöhen.*

---

<sup>6</sup> Chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Geotechnischer Bericht zur geplanten Kanal- und Straßenbaumaßnahme und zur Versickerung von Oberflächenwasser auf dem „Dahm-Gelände“ in Neuwied-Block; Neuwied, 07.08.2018.



Tabelle 1: Grundwasserstände

Grundwassermessstelle	Abstand zur Untersuchungsfläche	Messzeitraum	Maximaler Grundwasserstand
6049, Neuwied Heimb. Kindergarten	ca. 180 m WNW	1975 - 1993	57,55 m ü. NN
6063, Neuwied Block Heimbach	ca. 460 m NE	1953 - 2018	60,02 m ü NN
6052, Neuwied Eng. Feld, KWW Rohr 7	ca. 450 m S	1975 - 2018	58,64 m ü NN

Ausgehend von den Geländehöhen zwischen rund 66 und 68 m ü. NHN und einer maximalen Tiefe des Kanals ist unter Normalbedingungen kein Grundwassereinfluss zu erwarten.

*Die genaue Tiefe des Regenrückhaltebeckens ist nicht bekannt. Ausgehend von 5 m, liegt die Sohle bei rd. 62 m ü. NHN, so dass hier ein deutlich geringerer Abstand gegeben ist, der bei der weiteren Planung zu beachten ist.“*

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzbereichs (Zone IIIa). Die Fließzeit des Grundwassers vom äußeren Rand der Schutzzone bis zur Quelfassung soll in der Zone IIIa mindestens 500 Tage dauern. Ziel der Schutzzone IIIa ist es, das Grundwasser vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, besonders vor radioaktiven und chemischen Kontaminationen zu schützen.

Die Schutzwirkung der Deckschichten wird aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands als gering – und die Empfindlichkeit gegenüber einer Verunreinigung des Grundwassers dementsprechend als hoch eingeschätzt.

#### Hochwasserrisiko

In der Hochwassergefahrenkarte für HQ 10, HQ 100 und HQ extrem des Landes Rheinland-Pfalz sind Teilflächen des Plangebiets als Überschwemmungsgebiete bei Extremhochwasser gem. § 73 WHG ausgewiesen. Bei extremen Hochwässern, die im statistischen Mittel seltener als alle 100 Jahre auftreten, werden auch die Hochwasserschutzanlage der Stadt Neuwied sowie weite Teile des Stadtgebiets überflutet. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte ist bei HQ extrem innerhalb des Plangebiets mit Druckwasserständen in Höhe bis 0,5 m ü. GOF zu rechnen.

#### **5.4 Biototypen (Bestand)**

Das Gelände ist von mehreren unbefestigten Fahrspuren und Trockengräben durchzogen; weitere Geländestrukturen sind durch steil einfallende Senken im Bereich der ehemaligen Industriegebäude und Anlagen (Silos, Tanks etc.) vorhanden. Auf den verdichteten Teilen der offenen Flächen, vor allem in den Fahrspuren, bilden sich nach Regenfällen flache Temporärgewässer. Dauerhafte Gewässer weist die Fläche nicht auf. Das Grundstück wird im Westen von einer bis zu 4 m hohen, teilweise verfallenen Stützmauer zum Mittelweg hin begrenzt. Im Norden bildet die Rastenburger Straße die Plangebietsgrenze.

Östlich befindet sich an der Elbinger Straße eine Fläche, die mit einer Fotovoltaikanlage überbaut ist. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Heilsberger Straße, die parallel zu einer Bahnlinie verläuft.



Auf dem seit vielen Jahren brachliegenden Gelände sind neben dicht von Gehölzen bestandenen Bereichen auch weniger dicht mit Gehölzen bestandene Flächen vorhanden, die über verschiedene Zwischenstadien in offene Bimsschotterflächen übergehen. Die Gehölze können der *Buddleija davidii*-Pioniergesellschaft zugeordnet werden, die typischerweise an edaphischen oder lokalklimatischen Extremstandorten vorkommen. Die Pionierarten wie Neophyten beherbergenden Gehölze sind aus Pionierarten wie Birke, Robinie, Götterbaum, verschiedenen Weidenarten, Zitterpappel und Brombeere aufgebaut.

Vorwiegend im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets sind noch weitgehend offene, nur spärlich bewachsene Bimsschotterflächen vorhanden, deren Flächenanteil jedoch stetig abnimmt. Die Flächen sind inselartig, in Teilen auch flächig, von Gehölzen durchsetzt, in deren Säumen sich Arten wie Kratzbeere, kriechendes Fingerkraut, Goldrute oder Wasserdost weiter in die noch offenen Flächen ausbreiten.

Neben überwiegend offenen bis schütter bewachsenen Rohbodenflächen gibt es gehölzarme Bereiche mit stärker wiesenartig geprägten, halbruderalen Pionierrasen. Die Bestände sind vor allem im Osten und im Süden des Plangebiets in den offenen, nährstoffarmen und wechseltroffenen Flächen verbreitet.

## 5.5 Tierwelt

Faunistisch ist das Gebiet als Lebensraum für Amphibien, Reptilien und Vögel interessant. Durch faunistische Untersuchungen wurden insgesamt 34 Vogelarten festgestellt, darunter zwei streng geschützte Arten (Turmfalke und Grünspecht). Das Untersuchungsgebiet fungiert als ganzjährige Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie Nahrungshabitat für einen Teil dieser Vogelarten.

Darüber hinaus wird das Plangebiet als ganzjährige Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitat von Kreuzkröten, Zauneidechsen und Mauereidechsen genutzt. Die Reptilien finden auf dem „Dahm-Gelände“ ausreichende Strukturen für ein ganzjähriges Vorkommen (Nahrungshabitate, Sonnplätze, Eiablage- und Überwinterungsmöglichkeiten). Eine Verbindung zu anderen Reptilienvorkommen im Raum Neuwied ist denkbar bzw. wahrscheinlich, da sich angrenzend an das untersuchte Gelände Bahngleise und parallel dazu verlaufende Grünstrukturen befinden, die als Ausbreitungskorridor fungieren können.

Mit aktuell über 80 direkt beobachteten adulten Kreuzkröten liegt eine für die Art bereits „gute“ Populationsgröße vor, zudem zeigt der Nachweis mehrerer Laichphasen sowie aller Altersklassen, über das gesamte Untersuchungszeitfenster verteilt, auch frisch umgewandelter Tiere, dass in den vorgefundenen Kleingewässern eine erfolgreiche Reproduktion möglich ist. Auf dem Gelände sind darüber hinaus auch nutzbare Winterquartiere vorhanden, sodass auf dem insgesamt strukturreichen „Dahm-Gelände“ die Voraussetzungen für ein eigenständiges Vorkommen gegeben sind.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Arten und Biotope ist insgesamt als hoch bis sehr hoch einzustufen.



## 5.6 Landschaftsbild, Erholung

Im Bereich des Plangebiets ist der Landschaftsraum der Neuwieder Talweitung als technisch geprägte bis urbane Kulturlandschaft einzustufen. Für die naturgebundene Erholung größerer Bevölkerungsgruppen ist das Plangebiet aufgrund der Nähe zu den Verkehrsachsen B 42 (vierspurig ausgebaut), L 259 und der rechtsrheinischen Bahnstrecke allgemein ungeeignet.

Die Freiflächen des Plangebiets werden jedoch von einem beschränkten Personenkreis aus den angrenzenden Wohngebieten vorwiegend zum Ausführen von Hunden genutzt. Vor allem die Wegschleife im Zentrum des Plangebiets ist hiervon stark betroffen. Die z. T. dicht verbuschten Randbereiche werden weniger stark frequentiert. Darüber hinaus dient das brachliegende Gelände, wie viele andere Brachflächen auch, als Spielgelände für Kinder und Jugendliche.

Der Wert des Plangebiets für die Erholung wird allgemein als gering eingeschätzt. Für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Bereiche hat die langjährig brachliegende Fläche allerdings Ersatzfunktionen für ansonsten fehlende Grünflächen übernommen.

Das örtliche Landschaftsbild ist durch die o. g. Verkehrsachsen sowie gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets bereits stark beeinträchtigt. Das Plangebiet ist als weitläufiges, heterogen begrüntes Areal wahrnehmbar, wobei ausschließlich Pionierpflanzen und Arten mit kurzer Entwicklungsdauer eine Rolle spielen. Der Bereich wird durch die hohe Entwicklungsdynamik geprägt. Ältere, solitär und beharrend wirkende Strukturen fehlen vollständig.

Insgesamt wirkt das Plangebiet im Ortsteil ‚Block‘ als signifikante Grünstruktur.

## 5.7 Mensch, menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Derzeit gehen vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens oder Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Nach der Schließung des Betriebs im Jahr 1997 wurden die Fabrikgebäude einschließlich der Fundamente abgebrochen. Holz, Pappen, Schrott und sonstige Abfälle wurden unter Aufsicht eines Sachverständigenbüros ordnungsgemäß entsorgt. Das abgebrochene Mauerwerk wurde auf Korngröße 64 mm zerkleinert in Halden auf dem Grundstück zwischengelagert. Zwischenzeitlich wurde das gesamte Abbruchmaterial ordnungsgemäß entsorgt.

Unweit des Plangebiet verlaufen mehrere Verkehrsstrassen: In einem Abstand von ca. 320 m zu der südlichen Plangebietsgrenze verlaufen die Bundesbahnstrecken 2324 und 3011. Nordöstlich in einem Abstand von ca. 120 m zur Plangebietsgrenze ist die B 42 gelegen (siehe auch Kap. „Vorbelastrungen im Plangebiet“). Entlang eines Teilabschnittes dieser Bundesstraße ist bereits eine Schallschutzwand vorhanden.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens<sup>7</sup> auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgte die Berechnung des Straßen- und des Schienenverkehrslärms.

---

<sup>7</sup> Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im bauleitplanerischen Verfahren für ein geplantes Wohngebiet in Neuwied-Block, Mainz, 21.09.2019



Bezüglich des Schutzgutes Boden gehen vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens oder Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Nach der Schließung des Betriebs im Jahr 1997 wurden die Fabrikgebäude einschließlich der Fundamente abgebrochen. Holz, Pappen, Schrott und sonstige Abfälle wurden unter Aufsicht eines Sachverständigenbüros ordnungsgemäß entsorgt (siehe auch unter Kap. 5.9). Das abgebrochene Mauerwerk wurde auf eine Korngröße von 64 mm zerkleinert und in Halden auf dem Grundstück zwischengelagert. Zwischenzeitlich wurde das gesamte Abbruchmaterial ordnungsgemäß entsorgt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **5.8 Natürliches Wirkungsgefüge**

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die ehemalige Nutzung bereits erheblich beeinflusst.

### **5.9 Vorbelastungen im Plangebiet**

Vorbelastungen durch Lärm- und Abgasimmissionen sind durch die L 259, die B 42 und die Bahntrasse zu erwarten. Die L 259 verläuft unmittelbar westlich des geplanten Wohngebiets (Entfernung ca. 20 m).

Die rechte Rheinstrecke der Bahn ist durchgehend zweigleisig und elektrifiziert. Sie dient vorrangig dem Ferngüterverkehr zwischen dem Rhein-Ruhr- und dem Rhein-Main-Gebiet und weist hohe Zugdichten auf, die für enorme Lärm-Vorbelastungen Rheintal verantwortlich sind. Die Entfernung des geplanten Wohngebiets zur Bahnstrecke beträgt ca. 370 m.

Das Plangebiet liegt ca. 130 m von der vierspurig ausgebauten B 42 entfernt. Im Bereich der an die B 42 angrenzenden Wohnbebauung des Stadtteils Block existiert eine Lärmschutzwand bzw. -wall.

Die eingeschränkte Biotopvernetzung des Gebiets ist ebenfalls als Vorbelastung zu sehen. Der Organismenaustausch wird durch die das angrenzende Wohngebiet, die B 42, die L 259, die Heilsberger Straße und das östlich des unbebauten „Hubalek-Geländes“ angrenzende Gewerbegebiet stark eingeschränkt.

Bezüglich der Lärmsituation wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

#### **Bodenkontamination und -sanierung**

Die Böden des Plangebiets wurden durch Abbautätigkeit, die Nutzung als Bimssteinwerk und anschließende Geländeauffüllungen ihrer regulatorischen Funktionen für den Naturhaushalt beraubt bzw. stark beschränkt. Durch die gewerbliche Tätigkeit kam es in Teilen des Betriebsgeländes zu Verunreinigungen des Bodens. Nach Ende der Betriebstätigkeit wurden die Betriebsgebäude und -anlagen zurückgebaut und die Böden ordnungsgemäß saniert.



Das Gelände ist frei von Altlasten.

Grundwasseruntersuchungen im Bereich des ehemaligen Betriebsbrunnens haben ergeben, dass keine Verunreinigungen des Grundwassers durch Kohlenwasserstoffe, Aromate (AKW) oder chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) vorlagen.

Mittels Untersuchungen nach Abschluss des Bodenaushubs in der Nähe des Betriebsbrunnens konnte festgestellt werden, dass auch durch die Aushubarbeiten keine Grundwasserkontamination erfolgt ist. Schließlich wurde der Brunnen gemäß den Absprachen mit den Wasserbehörden zurückgebaut.

## **6. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würde sich die Verbuschungstendenz des Geländes weiter fortsetzen. Auf den zurzeit noch schütter bewachsenen Flächen werden sich zunächst Saumarten und rasenartige Bestände (von Pioniergehölzen durchsetzt) ausbreiten, bevor diese Bereiche zunehmend von Gehölzaufwuchs eingenommen werden. Mittelfristig würde das Gelände komplett verbuschen. Die Verbuschung geht mit einer Abnahme der Lebensraumvielfalt sowie mit einer Verminderung der Biotopqualität, insbesondere für die streng geschützten Arten Kreuzkröte, Mauer- und Zauneidechse, einher. Die Populationen dieser Arten würden zunächst schrumpfen und sich mittelfristig ganz aus dem Gebiet zurückziehen.

## **7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

### **7.1 Boden/Fläche**

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Beseitigung von weitgehend überformten Böden als Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher- und regulator, Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv durch Versiegelung
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial (Untergrundbefestigung, Mutterbodenaufbringung) im Bereich der Grundstücksflächen;
- weiterführende Bodenverdichtung außerhalb der überbaubaren Flächen durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung, etc.;



- Gefahr von Bodenverunreinigungen durch auslaufende Betriebsstoffe im Bereich der Kfz-Stellplätze.

#### Bewertung des Eingriffs:

Zwar sind die Böden des Plangebiets durch den Bimsabbau bereits stark überformt, bzw. in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr vorhanden, sie haben jedoch als Sekundärstandorte mit besonderen Standortbedingungen einen hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz.

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt (Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher- und regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv). Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust dieser, zum Teil bereits eingeschränkten Funktionen.

Aufgrund der Neuversiegelung von stark überformten Böden des Plangebiets sind die Umweltfolgen der möglichen Auswirkungen auf den Boden als mittel zu bezeichnen.

## 7.2 Wasser

### **mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen;
- Gefahr der Verletzung der Deckschichten des Grundwasserkörpers durch unsachgemäß durchgeführte Bauarbeiten (Wasserschutzzone IIIa).

### **mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Gefahr des Eintrags von Düngemittel- und Pestizidrückständen aus den gärtnerisch genutzten Flächen in das Grundwasser;
- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch undichte Abwasserkanäle;
- Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch auslaufende Betriebsstoffe im Bereich der Kfz-Stellplätze.
- Gefahr des Einsickerns von Abwasser in den Untergrund durch undichte Kanäle (Wasserschutzzone IIIa);

Innerhalb des Plangebiets ist eine Zwischenspeicherung, Versickerung und Verdunstung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers von den Dach- und Terrassenflächen sowie der nicht befahrbaren, privaten Grundstücksflächen in einem zentralen Versickerungsbecken vorgesehen. Von den Straßen und Stellplatzflächen ablaufendes Wasser wird in die Mischkanalisation eingeleitet.

#### Bewertung des Eingriffs:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als mittel angesehen. Nachteilige Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sind nicht zu befürchten, wenn die einschlägigen Auflagen für das WSG eingehalten werden.



Langfristige Verunreinigungen des Grundwassers oder schwer abbaubaren Verschmutzungen, insbesondere durch radioaktive oder chemische Stoffe sind nicht zu erwarten

### 7.3 Klima

#### **mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- Staubentwicklung während der Bauphase;
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Freiflächen, und klimatisch ausgleichend wirkenden Gehölzen, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen);

#### **mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Abgas- und Lärmemission durch Anwohnerverkehr und Gebäudeheizungen.

Das Lokalklima ist bereits durch Versiegelungen, Immissionen aus Heizungsanlagen und gewerblichen Betrieben sowie durch die hohe Verkehrsbelastung des Rheintals vorbelastet. Die Beseitigung weiterer Grünstrukturen wirkt sich verschärfend auf die klimatischen Belastungen aus. Andererseits werden innerhalb des geplanten Wohngebiets auch neue Grünstrukturen angelegt. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung werden ca. 7,5 ha Grünflächen südl. der Bauflächen dargestellt. Aufgrund der jedoch relativ geringen Flächenverluste werden die Umweltfolgen möglicher Auswirkungen auf das Klima als gering beurteilt.

### 7.4 Pflanzen, Tiere

#### **mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Beseitigung von Vegetationsbeständen bzw. Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten;
- Risiko der Tötung streng – und besonders geschützter Tierarten;
- Irreversible Schädigung von Lebensräumen für Bodenlebewesen, Kleinsäuger, Vögel, Insekten, etc.;
- Gefahr der Beeinträchtigung der streng geschützten Arten im Plangebiet (Kreuzkröte, Mauereidechse und Zauneidechse) und der besonders geschützten europäischen Vogelarten
- Zerstörung von Lebensstätten streng – und besonders geschützter Tierarten
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit;
- Baubedingte Störung von streng – und besonders geschützten Tierarten,

#### **mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Störung der Tierwelt durch Lärm und Bewegungsunruhe aus dem künftigen Siedlungsbereich;
- erhöhte Mortalitätsraten von lichtempfindlichen Insekten Straßen- und Außenleuchten.



Im Plangebiet wurden Vorkommen der streng geschützten Arten Mauer- und Zauneidechse sowie Kreuzkröte kartiert. Außerdem dient das Plangebiet als Lebensraum für 18 Brutvogelarten<sup>8</sup>. Die Umweltfolgen möglicher Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch den Verlust der Gehölz- und Gartenflächen werden daher als hoch eingestuft. Das Plangebiet dient Mauer- und Zauneidechse sowie Kreuzkröte als Habitat mit Eignung für eigenständige Vorkommen.

#### Bewertung des Eingriffs:

Das Plangebiet ist strukturreich, das Spektrum unterschiedlicher Standortbedingungen innerhalb des Gebiets ist als hoch anzusehen. Der Bereich wird durch ein, für städtische Freiflächen relativ reiches Artenspektrum geprägt. Vorkommen streng geschützter Arten im Plangebiet verdeutlichen die speziellen Standortbedingungen innerhalb des Plangebiets.

Durch die Bebauung gehen Teile der gut strukturierten Bereiche verloren. Auf den von Bebauung freizuhaltenen Grünflächen im Süden des Plangebiets sowie auf plangebiets-externen Flächen können jedoch umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen realisiert und artenschutzrechtliche Konflikte somit vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des nahen Vogelschutzgebiets „Engerser Feld“ durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist die Eingriffsintensität durch das Vorhaben auf das Schutzgut Arten und Biotopie als hoch einzustufen.

## **7.5 Landschaftsbild, Erholung**

### **mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Beeinträchtigung des Ortsbilds des Stadtteils Block durch den Verlust von Grünstrukturen in Form von Pioniergehölzen und Ruderalvegetation;
- Beeinträchtigung des Ortsbilds durch die Errichtung von Wohngebäuden und die Anlage von Erschließungsstraßen;
- Wegfall eines Bereichs, der für Spaziergänge und das Ausführen von Hunden genutzt wird.

Das örtliche Landschaftsbild ist durch Verkehrsachsen und gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets bereits stark beeinträchtigt. Aufgrund der Vorbelastrungen werden die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild als gering eingestuft. Die Auswirkungen auf die örtliche Erholungstätigkeit werden ebenfalls als gering angesehen.

Durch den Erhalt von Gehölzen und die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden. Zum Mittelweg hin wird die Sicht auf das Plangebiet durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt.

---

<sup>8</sup> BFL Büro für Faunistik und Landschaftsökologie: Bebauungsplan Neuwied-Block – Bericht zur faunistischen Kartierung (unveröff. Gutachten), Bingen am Rhein, 12.05.2017



#### Bewertung des Eingriffs:

Es handelt sich nicht um einen exponierten Standort (beispielsweise auf einer weithin einsehbaren Anhöhe) sondern um einen gut integrierbaren, nur beschränkt einsehbaren, ebenen Standort in Siedlungsnähe.

Unter Berücksichtigung der Bedeutung und der Empfindlichkeit des Landschaftsbilds im Plangebiet und seiner nahen Umgebung ist festzustellen, dass die Beeinträchtigungsintensität der Auswirkungen aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch Siedlungen und Verkehrswege stark vermindert ist.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erholungseignung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### **7.6 Mensch und menschliche Gesundheit**

#### **mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- Erschütterungen und Staubentwicklung durch die Bautätigkeit;
- Wegfall einer als Hundeausführgelände genutzten Freifläche.

#### **mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:**

- In geringem Maß Lärm- und Schadstoffemissionen durch Anwohnerverkehr, Gebäudeheizungen und Klimaanlage;
- Lärmimmissionen von benachbarten Gewerbegebieten und Verkehrsanlagen (Bahnlinie, B 42 und L 259).

Aufgrund der erfolgten Bereinigungen der Bodenkontaminationen bis auf Gehalte deutlich unterhalb der Sanierungszielwerte ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Risiken für die menschliche Gesundheit oder das Wohlbefinden sind nicht erkennbar.

#### Bewertung des Eingriffs:

Da es sich um die Reaktivierung einer brachliegenden Fläche handelt, werden keine Erholungsräume oder Teile der historischen Kulturlandschaft in Anspruch genommen. Der Standort im Bereich einer ehemaligen Abgrabung ist gegenüber dem umgebenden Gelände abgesenkt, so dass die Gebäude gut in die Umgebung integriert werden können. Aufgrund der erfolgten Bereinigungen der ehemaligen Bodenkontaminationen bis auf Gehalte deutlich unterhalb der Sanierungszielwerte ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Risiken für die menschliche Gesundheit oder das Wohlbefinden sind nicht erkennbar.

Mit nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die menschliche Gesundheit ist nicht zu rechnen. Die künftigen Bewohner des Gebiets sollen durch eine Lärmschutzwand entlang der L 259 „Mittelweg“ vor Verkehrslärm geschützt werden.

Die Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden können am gewählten Standort insgesamt als gering eingestuft werden.



## 7.7 Wechselwirkungen

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Über die Auswertung der Ergebnisse zu den Schutzgütern ergibt sich die Wechselwirkung als eigenständiges Schutzgut. Auch hier ist eine Beschreibung des Ist-Zustands und eine Darstellung der plangebietsspezifischen Auswirkungen und Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut /Wirkungen	Beschreibung der Wechselwirkungen
Tiere und Pflanzen: Störung, Beseitigung	Boden: Verarmung der Bodenfauna, Funktionsverlust als Substrat Verlust der Vegetationsdecke als Schadstoffdepot bei der Versickerung Klima: Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Strukturen, Verlust von CO <sub>2</sub> bindenden Strukturen Landschaftsbild/Erholung: Beeinträchtigung eines strukturreichen Landschaftsbildausschnitts Mensch: Verlust von Elementen des Lebensumfelds, bzw. von Objekten zur Naturerfahrung
Boden, Fläche: Versiegelung, Gefahr von Schadstoffeinträgen	Tiere und Pflanzen: Verlust von Lebensraum, Substratverlust Wasser: Verlust der Wasserrückhaltefunktion und Gefahr der Verlagerung von Schadstoffen ins Grundwasser, Risiko der Abflussverstärkung im Vorfluter Klima: Verlust von Boden als Temperatur- und Feuchte ausgleichend wirkende Materie Landschaftsbild/Erholung: Räumlich begrenzter Verlust eines Landschaftselements Mensch: Verlust von unbebauter Fläche und Fläche zur Pflanzenproduktion
Wasser: Verschmutzungsgefahr, Verringerung der Grundwasserneubildung,	Boden: Veränderungen des Bodenwasserhaushalts Tiere und Pflanzen: Nachteilige Veränderung der Standortbedingungen Klima: lediglich Auswirkungen auf mikro- und lokalklimatischer Ebene Landschaftsbild/Erholung: keine spürbaren Wechselwirkungen Mensch: Gefahr von Wasserverunreinigungen
Klima: Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse,	Boden: Lokale Veränderungen der Bodenfauna und des Bodenwasserregimes Tiere und Pflanzen: Verschiebungen im Artengefüge/Konkurrenz durch Verdrängung und Anpassung an veränderte Bedingungen Landschaftsbild/Erholung: keine spürbaren Wechselwirkungen Wasser: Änderung von Abfluss- und Grundwasserneubildungsverhältnissen Mensch, Fläche: geringfügig stärkere Belastung durch zusätzliche Flächenversiegelung (höhere Klimareize) im direkten Umfeld der neuen Bauwerke
Landschaftsbild/Erholung: Störung/Beeinträchtigung	Boden: keine spürbaren Wechselwirkungen Tiere und Pflanzen: keine spürbaren Wechselwirkungen Klima: keine spürbaren Wechselwirkungen Wasser: keine spürbaren Wechselwirkungen Mensch: Verbesserung der naturgebundenen Erholung



Mensch: menschliches Wirken	Boden, Fläche: Versiegelung, Verdichtung, Funktionsverluste Tiere und Pflanzen: Regulation, Veränderung von Flora und Fauna Klima: Veränderungen auf mikroklimatischer Ebene durch Emissionen aus Heizungsanlagen Landschaftsbild: Nachteilige Veränderungen des Landschaftsbilds durch zusätzliche Gebäude Wasser: Stoffeintrag, Entnahme, Nutzung
-----------------------------	---

### **7.8 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Aufgrund der Darstellung von Wohnbauflächen ist mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen nicht zu rechnen.

Emissionen von Licht, Lärm, Erschütterungen und Wärme werden sich voraussichtlich im üblichen, für Menschen und für Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen.

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

Im geplanten Wohngebiet werden die nach Art- und Menge haushaltstypischen Abfälle und Abwässer anfallen. Es ist davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt werden wird.

### **7.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (bzw. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos. Über die üblichen baulichen Vorkehrungen hinausgehende Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Als Gebiete von spezieller Umweltrelevanz sind das WSG „Engerser Feld“ und das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ zu nennen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIa des WSG und ca. 130 m nördlich der Nordgrenze des Vogelschutzgebiets.



*„Gerade in Bezug auf die kumulativen Auswirkungen, ihre Ermittlung und Bewertung, ist auf den Angemessenheits- und Verhältnismäßigkeitsgrundsatz in § 2 Abs.4 Satz 3 BauGB hinzuweisen, um überbordende und auch nach den europarechtlichen Vorgaben nicht erforderliche Untersuchungsaufwände zu vermeiden<sup>9</sup>.“*

Kumulierende Effekte bezüglich des Wasserschutzgebiets sind nicht zu erwarten, da die einschlägigen Vorschriften bezüglich der in der Schutzzone IIIa geltenden Ge- und Verbote beachtet werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ sind nicht zu erwarten, da große Teile der als Biotoptrittstein und Nahrungshabitat dienenden Sukzessionsflächen erhalten bleiben. Verstärkungseffekte durch Vorhaben in benachbarten Plangebieten sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht offensichtlich.

### **7.12 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die durch Heizungen und Kfz produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für Privathaushalte üblich ist. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden in Kap. 7.3 beschrieben.

Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitze, Trockenheit, Starkregenereignisse, Stürme) wird durch im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen wie der Erhaltung und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Anlage von gärtnerisch genutzten Grünflächen im Plangebiet, durch allgemein zulässige Dachbegrünungen, durch ein Versickerungsbecken für Niederschläge sowie durch die Möglichkeit, Starkregenereignisse unschädlich über die Verkehrsflächen abführen zu können, gemindert.

Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wird daher als gering angesehen.

### **7.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Es handelt sich um eine Planung für Wohnbauflächen. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet werden die einzusetzenden Techniken und Stoffe an dessen Anforderungen angepasst.

---

<sup>9</sup> Mitschang, S. (Hrsg.): Städtebaurechtsnovelle 2017 – Neue Anforderungen an die städtebauliche Planungs- und Genehmigungspraxis; Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung 33, Baden-Baden 2018.



## **8. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

### **8.1 Schallschutztechnische Maßnahmen**

Zur Verbesserung der Geräuschsituation sollen aktive, planerische und passive Maßnahmen herangezogen werden. Durch Maßnahmen wie eine Lärmschutzwand, eine geschickte Grundrissanordnung von Gebäuden oder den Schutz von Wohnräumen durch Schallschutzfenster oder schallgedämmte Lüftungsanlagen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.

### **8.2 Bewirtschaftung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers**

Die Entwässerung des Plangebietes geschieht im modifizierten Mischsystem. Hierbei wird das häusliche Schmutzwasser zusammen mit dem belasteten Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (Fahr- und Parkflächen) über einen Mischwasserkanal gesammelt und in das bestehende Mischwassernetz der angrenzenden Siedlungsflächen in der Elbinger Straße eingeleitet. Hydraulische Berechnungen haben nachgewiesen, dass die Einleitung dieser zusätzlichen Wassermengen ohne Schaffung zusätzlicher Retentionsvolumina von dem bestehenden Kanalnetz aufgenommen und schadfrei abgeleitet werden können. Schmutzwasserkanäle werden in wasserdichter Ausführung (z. B. PE-HD-Material mit geschweißten Muffen) hergestellt.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen sowie der Zuwegungen auf den privaten Grundstücksflächen wird leitungsgebunden in ein Erdbecken geleitet, in dem es vollständig versickert bzw. verdunstet werden kann.

Durch den Mischwasserkanalanschluss an das Bestandskanalnetz in der Elbinger Straße ist über die 3-Jährlichkeit hinaus mit Rück- bzw. Überstauerscheinungen zu rechnen, wodurch es zu Wasseraustritt von verdünntem Mischwasser aus den Revisions-schächten und Straßenabläufen kommen kann.

Durch eine entsprechende Höhenanordnung und Gestaltung des Straßenraums, der Zufahrtsbereiche, der Parkflächen und der Privatflächen mit Gebäuden und Grünanlage, wird eine umfassende Überflutungssicherheit der Privatanlieger gewährleistet.

Wegen des möglichen Einstaus des Verkehrsraumes wird der Regenwasserkanal für das unbelastete Oberflächenwasser mittels druckdichten Schachtabdeckungen überflutungssicher ausgeführt. Zur Be- und Entlüftung dieses Kanalnetzes werden entsprechende Lüftungsleitungen vorgesehen, welche im Verkehrsrandbereich bis über die potentielle Rückstauenebene hochgeführt werden müssen.

Die Bauherren haben entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung eines Überstaus in den Gebäuden zu treffen. Dies kann z.B. durch eine entsprechende Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße gewährleistet werden.



Das Erdbecken wird als Versickerungsbecken ausgebildet, welches so dimensioniert wird, dass eine vollständige Versickerung gewährleistet ist. Versickerungsversuche im Rahmen eines Baugrundgutachtens<sup>10</sup> ergaben, dass die angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist.

Durch entsprechende Gestaltung und Aufbau der Muldensohle wird gewährleistet, dass das zu versickernde anfallende Niederschlagswasser vollständig über eine belebte Oberbodenschicht gereinigt wird. Erst nach Durchgang durch diese Reinigungspassage wird das so gereinigte Wasser über ein Raster von Kiessäulen in tieferliegende, versickerungsfähige Schichten (Talsande) abgeleitet.

Die Entlastung des Erdbeckens wird über eine Überlaufscharte realisiert. Die über das Bemessungsregenereignis hinausgehenden Wassermengen werden über diese Scharte breitflächig und schadfrei in das südlich angrenzende Gelände abgeleitet

### **8.3 Maßnahmen der Grünordnung zur Eingriffsminimierung zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Die aufgeführten Maßnahmen werden im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren rechtlich gesichert.

#### **Wasserdurchlässige Belagsarten**

Öffentliche Fuß- und Radwege sollen mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Breitmattenpflaster, Sickerpflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke) ausgeführt werden.

#### **Randliche Eingrünung der Grundstücke**

Entlang des Südrands des Wohngebiets soll eine Randeingrünung realisiert werden.

#### **Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen**

Unabhängig von anderen Pflanzverpflichtungen sollen weitere Baumpflanzungen auf den einzelnen Grundstücksflächen durchgeführt werden.

#### **Baumpflanzungen an öffentlichen Kfz-Stellplätzen**

Im Bereich der öffentlichen Kfz-Stellplatzflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen.

#### **Erhalt und Umbau von bestehenden Gehölzen**

Am Mittelweg vorhandene Gehölzstrukturen sollen weitestgehend erhalten und zu einem Strauchgehölz umgebaut werden.

#### **Extensive Bewirtschaftung von Offenlandflächen**

Ca. 3.000 m<sup>2</sup> der Ökokontofläche der Stadt sollen nach landespflegerischen Vorgaben als Wiese oder Weide einer extensiven Nutzung zugeführt werden.

---

<sup>10</sup> Chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Geotechnischer Bericht zur geplanten Kanal- und Straßenbaumaßnahme und zur Versickerung von Oberflächenwasser auf dem „Dahm-Gelände“ in Neuwied-Block; Neuwied, 07.08.2018.



#### **8.4 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen**

Hierunter werden Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffstatbeständen (V), vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (cef) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS) zusammengefasst:

- Ökologische Baubegleitung,
- Bauzeitenregelung zur Baufeldfreistellung,
- Umsiedlung von Kreuzkröte sowie Zaun- und Mauereidechse,
- Erhalt und Schutz wertgebender Baumbestände und Mauerreste,
- Beruhigung angrenzender Lebensräume in der Bauphase,
- Erhalt Vernetzungsbeziehungen Kreuzkröte,
- Vogelsichere Gestaltung der Lärmschutzwand,
- Herrichtung von Lebensräumen für Mauereidechse und Kreuzkröte südwestlich des Baufeldes,
- Herrichtung offener Lebensräume und Anlage von Laichgewässern für die Kreuzkröte,
- Entwicklung von halboffenen Lebensräumen mit Steinwällen für Mauereidechsen und Kreuzkröten,
- Erhalt von Baum- und Strauchbeständen als Lebensraum wertgebender Kleinvögel,
- Herrichtung von halboffenen Lebensräumen für Feldvögel und Zauneidechsen,
- Herrichtung von Blühstreifen als Lebensraum für Feldvögel.

### **9. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsansätze und der bereits vollzogenen wohnbaulichen Entwicklung in der Nachbarschaft des Plangebiets ergeben sich keine grundlegenden Planungsalternativen, sowohl zur Lage des Planungsgebietes als auch zur verkehrsmäßigen Anbindung.

Die brachliegende Fläche östlich der Neuwieder Innenstadt im Stadtteil Neuwied-Block, in zentraler Stadtteillage zwischen Bundesstraße 42 und der Eisenbahntrasse eignet sich sehr gut für die Anlage von Wohnbauflächen. Die Investoren verfügen über keine anderweitig geeigneten Flächen für Wohnbauvorhaben in einer solchen Größenordnung. Auch sind derzeit keine anderweitigen Wohnbauflächen im Stadtteil Block geplant. Eine Prüfung alternativer Standorte hat insofern nicht stattgefunden.

Der Stadtteil Neuwied-Block ist in seiner städtebaulichen Struktur als sehr zergliedert und ohne erkennbaren baulichen Zusammenhang zu bezeichnen. Unterschiedliche Funktionsbereiche wie Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf und Mischnutzung befinden sich



teilweise in Insellage und sind insbesondere durch die Bahntrasse und die Landesstraße 259, „Mittelweg“ voneinander getrennt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied war eine Verlegung der L 259 (Mittelweg) vorgesehen, an welche Gemischte und Gewerbliche Bauflächen angrenzen. In Bereichen, die nicht direkt an die L 259 grenzen, sind Wohnbauflächen dargestellt. Außerdem sollte ein vernetzender Grünzug realisiert werden.

Die ursprünglich geplante Führung der L 259 durch das Dahm-Gelände hindurch wurde aus mehreren Gründen nicht realisiert:

- das Gelände befindet sich in Privatbesitz; die Eigentümer waren mit dem Erschließungskonzept nicht einverstanden,
- die Höhenunterschiede nach dem Rückbau des Bimswerks hätten umfangreiche Geländeauffüllungen erforderlich gemacht,
- die problematische Einmündungssituation der Heilsberger Straße in die L 259 war mit dieser Variante nicht zu lösen,
- Probleme im Zusammenhang mit dem Artenschutz waren nicht lösbar.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte zukünftige „Mitte“ des Stadtteils wird derzeit durch die großflächige, tiefer liegende Brache des „Dahm-Geländes“ geprägt. Durch die Entwicklungsabsichten bietet sich die Möglichkeit, Teile dieser privaten Konversionsfläche mit bislang trennender Wirkung wieder einer Nutzung zuzuführen und damit einen Beitrag für das Zusammenwachsen des Stadtteils Block zu leisten. Dies soll u.a. über eine Fußwegeverbindung zwischen der Frauenburger- und der Elbinger Straße sowie über einen Radweg entlang des Mittelwegs realisiert werden.

Entsprechend den Darstellungen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 ist der Radweg entlang des Mittelwegs Teil des großräumigen Radwegenetzes von Rheinland-Pfalz. Die Verbindung ist ein wichtiger Aufstieg für den Radverkehr aus dem Rheintal vom Rheinradfernweg auf die Rheinhöhe und weiter in den Westerwald.

Der Fuß und Radweg entlang der Heilsberger Straße soll direkt nördlich der Bahnunterführung in den Mittelweg münden.

Die Kreuzung ist wegen der direkt angrenzenden Bahnunterführung und aufgrund der westlichen Einmündung der Krasnaer Straße recht unübersichtlich. Besonderes Augenmerk wird daher auf eine übersichtliche, auch für Fußgänger und Radler sichere Gestaltung gerichtet.

In einer früheren Fassung des der Flächennutzungsplan-Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplans, war in dem jetzt als Grünfläche dargestellten Areal im südlichen Änderungsbereich die Entwicklung von Gemischten und Gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Letztlich konnten diese aufgrund der bedeutenden Vorkommen der streng geschützten Arten Kreuzkröte, Mauer- und Zauneidechse nicht realisiert werden, auch weil die erforderlichen Flächen zur Umsiedlung der Arten nicht zu mobilisieren waren.

Durch das Vorhaben wird die Voraussetzung für die Ausweisung von dringend benötigten Wohnbauflächen geschaffen. Die Stadt Neuwied befürwortet die Entwicklung eines Wohngebiets an dieser Stelle. Sie ist an einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplans



interessiert, da bereits viele Nachfragen und Interessensbekundungen durch Bauinteressenten und Mitglieder des Ortsbeirates Block eingingen.

Zwar gibt es innerhalb des Plangebiets Möglichkeiten einer anderen Anordnung der Bauflächen, es bestehen jedoch keine Alternativen zur vorgelegten Planung, die geeignet wären, die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ wesentlich zu minimieren.

## **10. Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der Planung für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um ein Projekt, welches geeignet ist, Emissionen, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Störfallbetriebe sind nicht Gegenstand der Planung.

Was das Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle betrifft, ist durch die geplanten Wohnbauflächen und Grünflächen kein besonderes Risiko zu erwarten. Durch die geplante Entwicklung ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

## **11. Zusätzliche Angaben**

### **11.1 Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Informationen**

Im Juni 2017 erfolgte die floristische Bestandsaufnahme für die Umweltprüfung. Zwischen April und August 2016 wurde das Plangebiet durch das Büro BFL für die Bestandsaufnahmen der Artengruppen Vögel, Amphibien und Reptilien jeweils 5 bis 7 mal begangen. Durch das Büro SWECO wurden weitere Geländebegehungen zur Evaluierung des Bestands und zur Festlegung von Maßnahmenflächen durchgeführt.

Aufgrund dieser Erkenntnisse und durch die Auswertung zusätzlicher Fachdaten aus dem LANIS ist eine hinreichend genaue Einschätzung des Plangebiets bezüglich seines Werts für Natur und Landschaft sowie im Hinblick auf Vorkommen streng geschützter Arten und besonders geschützter europäischer Vogelarten möglich.

Aufgrund der ehemaligen Kontaminationen des Geländes wurden die vorhandenen Sanierungsberichte des Büros Fülling GmbH ausgewertet. Aufbau, Standfestigkeit und Sickerfähigkeit des Bodens wurden durch das Chemisch-technische Laboratorium Heinrich Hart GmbH untersucht. Die Berechnung des vorhandenen Kanalnetzes und die daraus



abgeleiteten Maßnahmen hat das Ingenieurbüro Günster durchgeführt. Das schalltechnische Büro Pies hat eine Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen und eine Untersuchung der Einwirkungen durch Gewerbelärm verfasst.

Die Situation hinsichtlich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Wasser wurde somit hinreichend erfasst bzw. analysiert.

Ansonsten wird davon ausgegangen, dass die Sachlage im Gebiet angemessen erfasst und die künftigen Auswirkungen angemessen beurteilt wurden.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Fachgutachten kamen einschlägige technische Verfahren bei der Datenerhebung und –analyse zur Anwendung.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung von Informationen nicht aufgetreten.

### **11.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets,
- ein erhöhtes Verkehrsaufkommen,
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Verkehrslärm etc.),
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung,
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen,
- Messungen / Verkehrszählungen bei vorliegender Lärm-/Emissionsproblematik,
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit,
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).

Darüber hinaus ist aus Artenschutzgründen ein gesondertes Monitoring vorgesehen, um nicht vorhersehbare Unwägbarkeiten bei Umsiedlungsmaßnahmen begegnen zu können.



„An die Umsiedlung von Zaun- und Mauereidechse sowie Kreuzkröte schließt sich deshalb ein Bestandsmonitoring an. Methodisch orientiert sich die Erfassung an der Kartierung zur Eingriffsbeurteilung.“<sup>11</sup>

Das Monitoring kann beendet werden, wenn sich die umgesiedelten Tiere am neuen Standort über eine Generation (Zeitraum von der Geburt eines Elterntieres bis zur Geburt des ersten Nachkommens) selbst erhalten können, d.h. die Ausgangspopulationsgröße bleibt zumindest konstant oder steigt an (Laufer2011). Als minimaler Monitoringzeitraum kann somit der Zeitpunkt der Geschlechtsreife der Tiere angesetzt werden: Nach LANUV (2018) sind dies bei:

- der Mauereidechse 2 Jahre,
- der Zauneidechse 4 Jahre,
- der Kreuzkröte 2 Jahre.

Die Maßnahme ist durch ein Habitatmonitoring (Entwicklungszielkontrolle) der Maßnahmenfläche A1, A2 und A3 im zweijährigen Turnus zu begleiten. Die hergerichteten Habitate sind entsprechend nach Bedarf zu optimieren (z.B. Anlage neuer Steinwälle und Totholzhaufen, Erhöhung oder Minderung des Deckungs- bzw. Beschattungsgrades). Im Gegensatz zum Bestandsmonitoring sollte das Habitatmonitoring zur dauerhaften, fachgerechten Begleitung der Maßnahmen A1, A2 und A3 eingesetzt werden.“

### 11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Neuwied plant - in Abstimmung mit der Dahm Grundbesitz GmbH & Co. KG, München - die Neuordnung und Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem östlich des Mittelwegs in Neuwied-Block gelegenen ehemaligen Werksgeländes der 1899 gegründeten Firma Paul Dahm Bimsbaustoffwerke Neuwied.

Darüber hinaus soll die Verkehrssituation im Bereich der Einmündung Rastenburger Straße/Memelstraße/Mittelweg sowie im Bereich der Einmündung der Heilsberger Straße in den Mittelweg durch eine Neugestaltung bzw. Verschiebung der Knoten verbessert werden. Auch für Radfahrer und Fußgänger wird die Situation durch neue Querungshilfen und Wegeführungen verbessert.

Der ca. 12,5 ha große Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied liegt östlich der Innenstadt Neuwieds im Stadtteil Block, in zentraler Stadteillage zwischen Bundesstraße 42 und der Eisenbahntrasse. Es handelt sich um eine Industriebrache, die im Lauf der Zeit zunehmend durch Verbuschungsprozesse geprägt wurde. Neben offenen Bimsschotterflächen sind Teilbereiche mit wiesenartiger Vegetation sowie mittel bis stark verbuschte Teilflächen ausgebildet. Das Gelände ist von mehreren unbefestigten Fahrspuren durchzogen. Des Weiteren sind im Plangebiet trockene Gräben anzutreffen, die vermutlich durch den Rückbau ehemaliger Gebäudekomplexe bzw. deren Keller entstanden sind. Auf den Bimsschotterflächen sind blütenreiche Wildkräuterwiesen entstanden, die Flächenteile mit stärkerer Sukzession sind von Sträuchern und entlang der Grundstücksgrenzen auch von jungen Bäumen überwachsen. Auf den verdichteten Teilen der offenen Flächen, vor allem in den Fahrspuren, bilden sich nach Regenfällen flache Temporärgewässer.

Da es sich bei den gehölzbestandenen Flächen um Wald im Sinne des § 3 Abs. 1 LWaldG Rheinland-Pfalz handelt, müssen diese Flächen in eine andere Bodennutzungsart überführt werden. Die entsprechende Antragsstellung ist erfolgt.

---

<sup>11</sup> Zitiert aus: SWECO; Bebauungsplan Neuwied-Block, Dahm-Gelände - Fachbeitrag Artenschutz, Koblenz, 03.04.2019.



Außerdem liegt das Plangebiet in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebiets „Engerser Feld“, die maximalen Grundwasserhöhen liegen ca. 6 bis 10 m unter der Geländeoberfläche. Daher ist die Unterkellerung von Gebäuden im Plangebiet nicht gestattet. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der hohen Anforderungen des Artenschutzes wird nur ca. 1/3 des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Areals für eine städtebauliche Entwicklung genutzt. Ca. 2 ha des Plangebiets sollen als Biotopflächen für die hier anzutreffenden, streng geschützten Arten Kreuzkröte, Mauer- und Zauneidechse optimiert werden. Die übrigen Flächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ festgesetzt, um die dortigen Vorkommen der genannten Arten zu sichern.

Das Plangebiet dient als Lebensraum der streng geschützten Arten Kreuzkröte, Zaun- und Mauereidechse, für 18 besonders geschützten europäischen Singvogelarten, hierunter das Rebhuhn als Art der Roten Liste, sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Der Wert des Plangebiets für die Erholung wird allgemein als gering eingeschätzt.

Bezüglich der menschlichen Gesundheit können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden aktive, planerische und passive Schutzmaßnahmen ergriffen.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden gehen vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens oder Gefahren für die menschliche Gesundheit aus.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

<b>Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</b>	nicht betroffen
<b>Schutzgut Arten und Biotope:</b>	hohe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Boden:</b>	geringe bis mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Wasser:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Klima:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit

Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt werden durch das Vorhaben nicht hervorgerufen. Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen ist nicht zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (bzw. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände, etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos. Gesonderte Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar. Kumulierende Effekte bezüglich des Wasserschutzgebiets sind nicht zu erwarten; Verstärkungseffekte der Einwirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ durch Vorhaben in benachbarten Plangebietern sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht offensichtlich.



Die durch Heizungen und Kfz produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für Privathaushalte üblich ist. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wird als gering angesehen.

Durch folgende Maßnahmen können die Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen werden:

- Schallschutztechnische Maßnahmen,
- wasserdurchlässige Belagsarten,
- randliche Eingrünung der Grundstücke,
- Baumpflanzungen auf den Grundstücksflächen,
- Baumpflanzungen an öffentlichen Kfz-Stellplätzen,
- Bewirtschaftung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers,
- Verschiedene artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen,
- Allgemeine Schutzmaßnahmen.

Die Eingriffe im Sinne des BNatSchG können durch die o. g. Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

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

- BFL Büro für Faunistik und Landschaftsökologie: Bebauungsplan Neuwied-Block – Bericht zur faunistischen Kartierung (unveröff. Gutachten), Bingen am Rhein, 12.05.2017
- Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung der Verkehrsräuschmissionen im bauleitplanerischen Verfahren für ein geplantes Wohngebiet in Neuwied-Block, Boppard-Buchholz, 21.01.2019.
- Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung der Gewerbe-räuschmissionen im bauleitplanerischen Verfahren für ein geplantes Wohngebiet in Neuwied-Block, Boppard-Buchholz, 31.08.2018
- Chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Geotechnischer Bericht zur geplanten Kanal- und Straßenbaumaßnahme und zur Versickerung von Oberflächenwasser auf dem „Dahm-Gelände“ in Neuwied-Block; Neuwied, 07.08.2018.
- Chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Geotechnischer Bericht U - 18154 I; Ergänzung Deklarationsanalytik, Neuwied, 17.08.2018
- Chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Geotechnischer Bericht U - 18154 II; Ergänzung Allgemeine Baugrundbeurteilung, Neuwied, 30.08.2018.
- Ingenieurbüro Günster: Entwässerung des „Dahm-Geländes“ in Neuwied-Block“, Neuwied, 22.06.2018
- SWECO: Bebauungsplan Neuwied-Block, Dahm-Gelände - Fachbeitrag Artenschutz, Koblenz, 03.04.2019
- Stadt-Land-plus: Verkehrsuntersuchung mit Kostenschätzung L259 (Mittelweg) Anschluss an das Neubaugebiet „Dahm Gelände“ in der Stadt Neuwied, Stadtteil Block, September 2017.
- Kreisverwaltung Neuwied, untere Landesplanungsbehörde: Vereinfachte raumordnerische Prüfung gem. § 18 LPlG „Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich ‚Dahm-Gelände‘, Stadtteil Block, Stadt Neuwied; 24.01.2019, Neuwied.
- Stadt-Land-plus: Plan Biotop- und Nutzungstypen, Stand Juni 2018



- [https://www.kreis-neuwied.de/kv\\_neuwied/Home/Landkreis/Umweltschutz/Wasserschutzgebiete/](https://www.kreis-neuwied.de/kv_neuwied/Home/Landkreis/Umweltschutz/Wasserschutzgebiete/)
- [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)
- <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/>
- <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/>

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Frank Assion  
Dipl.-Geogr.  
Boppard-Buchholz, Dezember 2019