

# Stadt Sinzig

## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kölner Straße"

**Textfestsetzungen  
Begründung  
Umweltbericht**

**Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
sowie der Beteiligung Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

**Stand: März 2026**

**Bearbeitet im Auftrag der WW Invest GmbH, Remagen**

**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

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



## INHALTSVERZEICHNIS

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO.....	10
III.	Hinweise auf sonstige geltende Regelungen.....	10
<b>B)</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>12</b>
1.	Anlass und Aufgabenstellung .....	12
2.	Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation .....	12
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung.....	13
3.1	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	13
4.	Planung.....	14
4.1	Planungskonzeption.....	14
4.2	Verkehrerschließung und technische Erschließung .....	15
4.3	Geh-Fahr- und Leitungsrechte.....	18
4.4	Art der baulichen Nutzung .....	18
4.5	Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.6	Bauweise .....	21
4.7	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	21
4.8	Bauverbotszone.....	21
4.9	Immissionsschutz.....	21
4.10	Altlasten / Flächen für Aufschüttungen .....	23
4.11	Landschaftsplanung, NATURA 2000-Gebiete, Artenschutz.....	25
4.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	25
4.13	Begründung Landespflegerischer Festsetzungen bzw. Maßnahmen.....	25
5.	Bodenordnung .....	26
6.	Realisierung und Kosten .....	26
<b>C)</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>27</b>
1.	Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte .....	27
1.1	Planung vernetzter Biotopsysteme .....	27
1.2	Flächennutzungsplanung .....	27
1.3	Schutzgebiete .....	27
1.4	Biotopkartierung Rheinland-Pfalz.....	27
2.	Grundlagenermittlung .....	28
2.1	Naturräumliche Gliederung und Lage .....	28
2.2	Geologie und Boden.....	28
2.3	Klima.....	29
2.4	Wasserhaushalt .....	30
2.5	Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) .....	30
2.6	Biotoptypen (Bestand) .....	30
2.7	Tierwelt .....	33
2.8	Landschaftsbild, Erholung .....	37
2.9	Mensch, menschliche Gesundheit; Kultur- und Sachgüter .....	38
3.	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	39
4.	Umweltauswirkungen .....	40
4.1	Boden/Fläche.....	40



4.2	Wasser .....	40
4.3	Klima.....	41
4.4	Pflanzen, Tiere .....	41
4.5	Landschaftsbild, Erholung .....	42
4.6	Mensch und menschliche Gesundheit.....	42
4.7	Weitere Umweltauswirkungen (Prognose).....	42
<b>5.</b>	<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation .....</b>	<b>48</b>
5.1	Kompensationsbedarf der integrierten Biotopbewertung .....	49
5.2	Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.....	52
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	52
<b>6.</b>	<b>Umweltmaßnahmen.....</b>	<b>55</b>
6.1	Gebietsinterne Maßnahmen.....	55
6.2	Gebietsexterne Maßnahmen.....	58
<b>7.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>59</b>
7.1	Planungsalternativen .....	59
7.2	Methodik und Kenntnislücken .....	59
7.3	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung .....	60
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>60</b>

Anlagen:

ADU Cologne – Institut für Immissionsschutz GmbH: Lärmtechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet Kölner Straße“ in 53489 Sinzig; Köln, März 2026.

Planungsbüro Valerius: Artenschutzrechtliche Prüfung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kölner Straße" in Sinzig, Dorsel, Oktober 2025.

GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 22.08.2024.

GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Umwelttechnische Untersuchung BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 02.02.2023.



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550), §§ 2, 3, 4, 5, 7 und 9 geändert sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367).



## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist **Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)** gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, einschl. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Im Ordnungsbereich I: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sind.

#### Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Bordelle und bordellartige Betriebe,
4. Wohnnutzungen im Ordnungsbereich II.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 16 bis 21 BauNVO)

#### 2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Im **Ordnungsbereich I** werden eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,8** und eine Geschossflächenzahl (**GFZ**) von **1,6** festgesetzt.

Im **Ordnungsbereich II** wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,8** festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,97 überschritten werden.

#### 2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Im Ordnungsbereich II wird eine BMZ von 4,0 als Höchstmaß festgesetzt.

Geländeauffüllungen sowie technische Bauwerke bleiben bei der Ermittlung der BMZ unberücksichtigt.

Als technisches Bauwerk wird im vorliegenden Fall ein Erdbauwerk aus Bauprodukten und/oder mineralischem Schüttgut bis zur Einbauklasse 2 (Zuordnungswert Z 2) gemäß TR LAGA M 20 bzw. Recycling-Baustoff der Klasse 2 (RC-2), Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 2 (BM-F2/ BG-F2) oder Gleisschotter der Klasse 2 (GS-2) gemäß ErsatzbaustoffV inklusive einer Oberflächenversiegelung definiert.

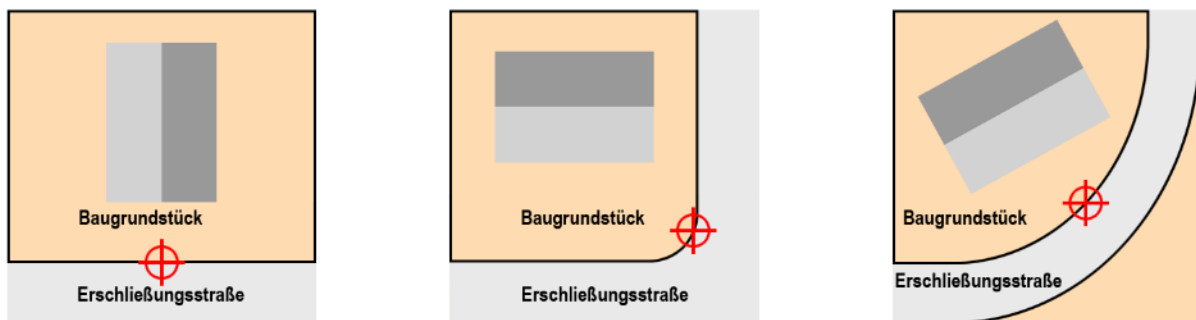


### 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) beschränkt. Im **Ordnungsbereich I** ist die Gebäudehöhe (GH) definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche (hier „Kölner Straße“ bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten).

Im **Ordnungsbereich I** darf die GH max. **10,0 m** betragen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente (hier „Kölner Straße“)



#### Beispiele Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe

In den **Ordnungsbereichen II und III** wird die max. GH durch Planeinschrieb in m. ü. NHN festgesetzt.

Im **Ordnungsbereich II** wird die Gebäudehöhe definiert als der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine, oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten). Die per Planeinschrieb festgesetzten Höhen dürfen für durch besondere betriebliche Erfordernisse benötigte Anlagen wie Silos, Kranbrücken, Hochregale o.ä. um max. 5 m überschritten werden.

Die im **Ordnungsbereich III** (Schutzstreifen der 110 kV Bahnstromleitung) per Planeinschrieb festgesetzte Höhe versteht sich inkl. aller Aufbauten. Sie darf nicht überschritten werden.

### 4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten und müssen die landesrechtliche Abstandsregelung des § 8 LBauO einhalten.

### 5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und § 9 (6) BauGB)

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten von den Betriebsgrundstücken zur L82 ist nicht zulässig.

### 6. Bauverbotszone (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planurkunde im Einmündungsbereich zur L 82 gekennzeichneten Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Als beeinträchtigende



Sichthindernisse gelten bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die eine Höhe von 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (hier: L 82) überschreiten. Ebenso sind bei Bepflanzungsmaßnahmen nur solche Pflanzen zu verwenden, die eine Endwuchshöhe von 0,75 m über angrenzender Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## **7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

## **8. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

In den Grünflächen sind oberirdische bauliche Anlagen nicht zulässig.

Folgende Zweckbestimmungen werden festgesetzt:

- ,A' Arten und Biotopschutz
- ,G' Gehölz
- ,V' Verkehrsrasenfläche

## **9. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb der umgrenzten Fläche sind Aufschüttungen durch den Einbau von unbelastetem Aushub und/oder von Füllmaterial bis zur Einbauklasse Z 2 mit Oberflächenversiegelung in einer Stärke bis zu 3 m zulässig.

## **10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **10.1 Rodungszeitbeschränkung**

Rodungsarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, also außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.

### **10.2 Anlage von Reptilienlebensräumen (Bereich ,A')**

Im Bereich ,A' sind je lfd. 20 m 1 Steinhaufen (D: 2-3 m; H: 1,0-1,2 m) mit vorgelagerter, ca. 3 m<sup>2</sup> großer Sandfläche sowie ein Totholzhaufen à 2 m<sup>2</sup> aus Astmaterial anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pioniercharakter der Flächen sowie die geschaffenen Strukturen sind durch regelmäßige Pflege wie einer jährlichen Mahd funktionsfähig zu halten.

Rechtzeitig vor dem Beginn der Bauarbeiten sind die im Plangebiet vorkommenden Eidechsenindividuen abzufangen oder zu vergrämen und in den im Vorfeld der Fang- bzw. Vergrämußmaßnahmen anzulegenden Eidechsenlebensraum umzusiedeln.

- Fangzeit Frühjahr: Mitte/Ende April bis Anfang /Mitte Juni)
- Fangzeit Sommer: Anfang August bis Mitte September
- Nachfangzeit (bes. für Schlüpfling: je nach Jahresverlauf bis Ende September
- Sommerpause (Mitte Juni bis Ende Juli (eher nur Einzeltiere sichtbar)

Zur Verhinderung der Wiedereinwanderung der umgesiedelten Eidechsen in das Plangebiet ist entlang der Grenze zum Betriebsgelände ein mindestens 70 cm hoher



Reptilienschutzzaun zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Zur betriebsseitigen Sicherung des Reptilienschutzzauns ist ein 2,0 m hoher Zaun aus Maschendraht oder als Stabgitterzaun zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

### **10.3 Anbringen von Vogelnistkästen**

An Gebäuden, die im Ordnungsbereich II errichtet werden, sind je eine Nistmöglichkeit für Höhlenbrüter sowie ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

### **10.4 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist dort vollständig zurückzuhalten und zu versickern; der Überflutungsschutz ist vollständig zu gewährleisten. Der Abstand der Versickerungsanlage zu den Grundstücksgrenzen ist so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auszuschließen ist. Eine ordnungsgemäße Behandlung des Niederschlagswassers ist erforderlich. Eine Verschlechterung des Grundwasserzustandes ist nachweislich auszuschließen.

## **11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teil des Flurstücks Nr. 279/214 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Mittelrhein mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

## **12. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)**

### **Solarfestsetzung**

Bei der Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die an ein Stromnetz der öffentlichen Versorgung angeschlossen sind, ist auf den Solarinstallations-Eignungsflächen gem. LSolarG Rheinland-Pfalz eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage beträgt 60 v. H. der Solarinstallations-Eignungsfläche.

Die Pflicht gilt nicht für

1. unterirdische Bauten,
2. Unterglasanlagen und Kulturräume für Aufzucht, Vermehrung und Verkauf von Pflanzen,
3. Traglufthallen und Zelte sowie
4. Gebäude, die dazu bestimmt sind, wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden, und provisorische Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von bis zu zwei Jahren.

## **13. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)**

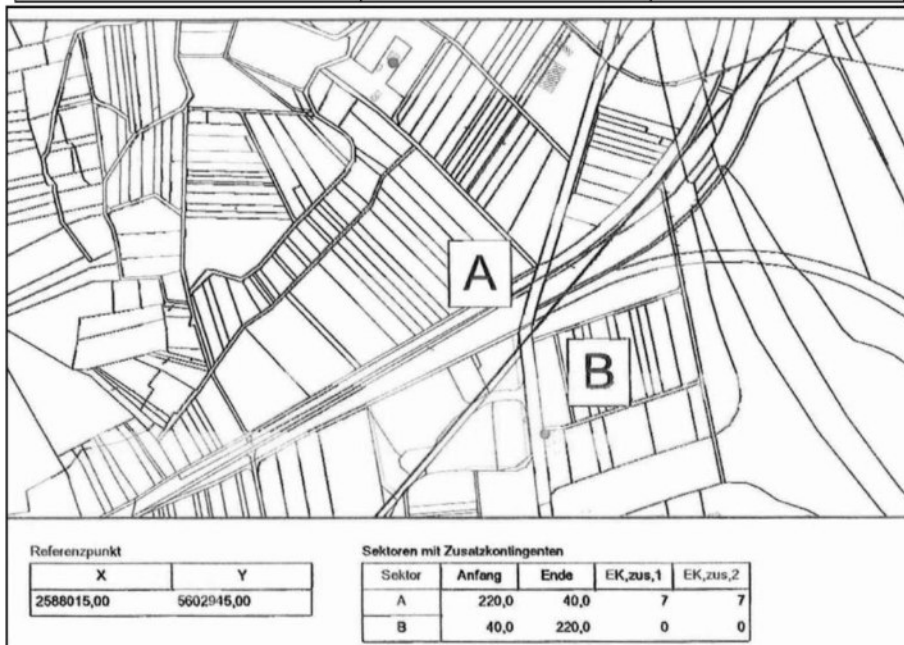
In den Flächen des Planungsgebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:



Bezeichnung Teilfläche	Flächengröße [m²]	Emissionskontingent L <sub>EK</sub> [dB]	
		Tag	Nacht
TF 1	5.938,5	65	50
TF 2	3.603,4	65	50
TF 3	7.431,5	69	54
TF 4	6.603,9	62	47
TF 5	4.650,5	63	48

Bezogen auf Immissionsorte, die sich in den Sektoren A und B befinden, erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
A	7	7
B	0	0



**Hinweis:**

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006) im jeweiligen Genehmigungsverfahren für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,j</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).



*Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts für Industriegebiete (GI) einzuhalten. Wenn ein Betrieb benachbarte Teilflächen (anteilig) nutzt, kann er die (energetische) Summe der (anteiligen) sich aus den Emissionskontingenten ergebenden immissionsseitigen Kontingente in Anspruch nehmen. Die Festsetzung der o. g. Emissionskontingente berührt bis zu einer Änderungs- oder Neugenehmigung nicht die Genehmigungsinhalte bestehender gewerblicher Nutzungen.*

#### **14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die mit dem entsprechenden Planzeichen versehenen Einzelbäume und Gehölzstreifen sind im Bestand zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

### **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO**

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Hochglänzende (= spiegelnde) Metall- und Kunststoffteile sind unzulässig.

#### **2. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)**

Dacheindeckungen sind nur in braunen, grauen und anthrazitfarbigen Tönen zulässig.

Dachbegrünung sowie Energiedacheindeckungen (wie z.B. Photovoltaikmodule, Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) sind zulässig.

Glasuren und glänzende Beschichtungen sind nicht zulässig.

#### **3. Werbeanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 2 LBauO)**

Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung und Sichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der höchstzulässigen Gebäudehöhe angebracht werden.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 10 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche (hier „Kölner Straße“) und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage, zulässig.

### **III. Hinweise auf sonstige geltende Regelungen**

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.



2. Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Telefon 0261/ 6675-3000) oder unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen sind u.a. die Vorgaben des Arbeitsblatt-Entwurfs DWA-A 138-1: „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., November 2020 zu berücksichtigen.
5. In einem Teilbereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Ablagerungsstelle Sinzig, Unterm Schwärzchesberg“, Registrier-Nr.: 131 00 077 – 201. Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro GBU Geologie, Bau & Umweltconsult GmbH, Alfter mit der Begutachtung der Altlastenverdachtsfläche beauftragt. Demnach sind in Abhängigkeit der Planung Sicherungsmaßnahmen gegen mögliche Anreicherungen von Methan unterhalb von Gebäuden einzuplanen. Ein Gefährdungspotenzial für den Pfad Boden-Grundwasser ist nicht abzuleiten. Im Gesamtbild ist aus den durchgeführten Metalluntersuchungen kein Gefährdungspotenzial ausgehend von den Inhaltsstoffen der Altablagerung abzuleiten. Im Gesamtbild ist nach den durchgeführten Bodenuntersuchungen zu konstatieren, dass Kontaminationsschwerpunkte, die über lokale Belastungen hinausgehen, nicht festzustellen sind. Ebenso ist aus den nachgewiesenen Stoffgehalten kein relevantes Schadstoffpotenzial im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser zu erkennen.
6. Bei geplanten Hochbauten auf dem Gelände ist aufgrund der Zusammensetzung der Altablagerung mit teils organischen Beimengungen und möglicher langfristiger Ausgasungen von Deponiegasen darauf zu achten, die Bildung möglicher Gasfallen zu vermeiden. Dies kann z.B. durch die Anordnung einer durchlässigen Tragschicht aus Kiessand oder Schotter unterhalb der Bodenplatten, welche eine durchlässige (unversiegelte) Verbindung an die Geländeoberkante aufweist, geschehen.
7. Auf dem Flurstück 33, Flur 2, Gemarkung Niederbreisig sind folgende landespflegerische Maßnahmen durchzuführen: Zunächst ist die Fläche über 3 Jahre hinweg durch eine dreimalige jährliche Mahd, ohne die Verwendung von Düngemitteln, auszuhagern. Das Mahdgut ist jeweils von der Fläche abzutransportieren. Im Herbst des dritten Jahres ist das Grünland abzumähen und stark zu vertikutieren, fräsen oder grubbern. Anschließend ist ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen und die Fläche mit Regiosaatgut für Wiesennachsaaten, Ursprungsgebiet 7, einzusäen. Die Pflege erfolgt durch ein spezielles Mahdregime, wie im Umweltbericht beschrieben. Die rechtliche Sicherung der landespflegerischen Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.



## **B) Begründung**

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

Die Stadt Sinzig beabsichtigt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße“.

In einer vorlaufenden 1. Änderung aus dem Jahr 2011 wurde die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet (GE) in ein eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>e</sub>) geändert. Die Gebietsart wird im Rahmen der 2. Änderung beibehalten.

Konkrete Pläne zur Ansiedlung von Betrieben oder Betriebsarten bestehen derzeit nicht. In der vorliegenden Planung wird der Rahmen zur Ansiedlung künftiger Betriebe im Sinne einer vorsorgenden Planung festgelegt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit vermieden und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.

Die Änderung und Erweiterung des rechtswirksamen Bebauungsplans werden u. a. aufgrund

- der Einbeziehung von bisher im Außenbereich liegenden Flächen in den Geltungsbereich, für die u. a. eine Lärmkontingentierung erforderlich ist,
- einer geänderten Verkehrserschließung,
- neuer Anforderungen bezgl. der Höhenfestsetzungen von Gebäuden,
- neuer Anforderungen bezgl. der festgesetzten Grundflächenzahl,

erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren nach § 30 Bau GB durchgeführt.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich - Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Sinzig zwischen der Bundesstraße B 266 und den Bahngleisen der Ahrtalstrecke und wird über die Kölner Straße (L 82) angebunden. Das Gebiet hat eine Größe von rund 3,43 ha und ist bereits gewerblich vorgeprägt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ein Umzugsunternehmen, ein Car-Wash-Center, ein Zimmerei-/Holzbaubetrieb, ein Kfz-Werkstattbetrieb sowie ein Lagerplatz für Grünschnitt, Erdaushub und Recyclingmaterial.

Das nahezu ebene Plangebiet liegt in einer Höhe zwischen 68,12 und 70,73 m. ü. NHN.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Sinzig, Flur 25: 9/2, 11/3, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/9, 41/5, 50/4, 50/5, 51/3, 203/5, 203/7, 203/8, 203/10, 204/4, 214/3, 214/4, 214/5, 214/6, 214/8, 214/10, 214/11, 214/12 sowie teilweise 197/5, 279/214, 286/197, 287/197.

Das Gelände ist bei der SGD Nord als Altlastverdachtsfläche Nr. 13100077-201 „Ablagerungsstelle Sinzig, Unterm Schwärzchesberg“ registriert.

Das Gelände ist weitgehend unbefestigt und wird überwiegend als Ablade- und Lagerplatz u.a. für Kompost genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich noch eine ehemalige



Produktionshalle. Durch eine erfolgte Auskiesung im Zeitraum von 1940 bis 1967 ist das Plangebiet gegenüber dem Umland eingetieft.

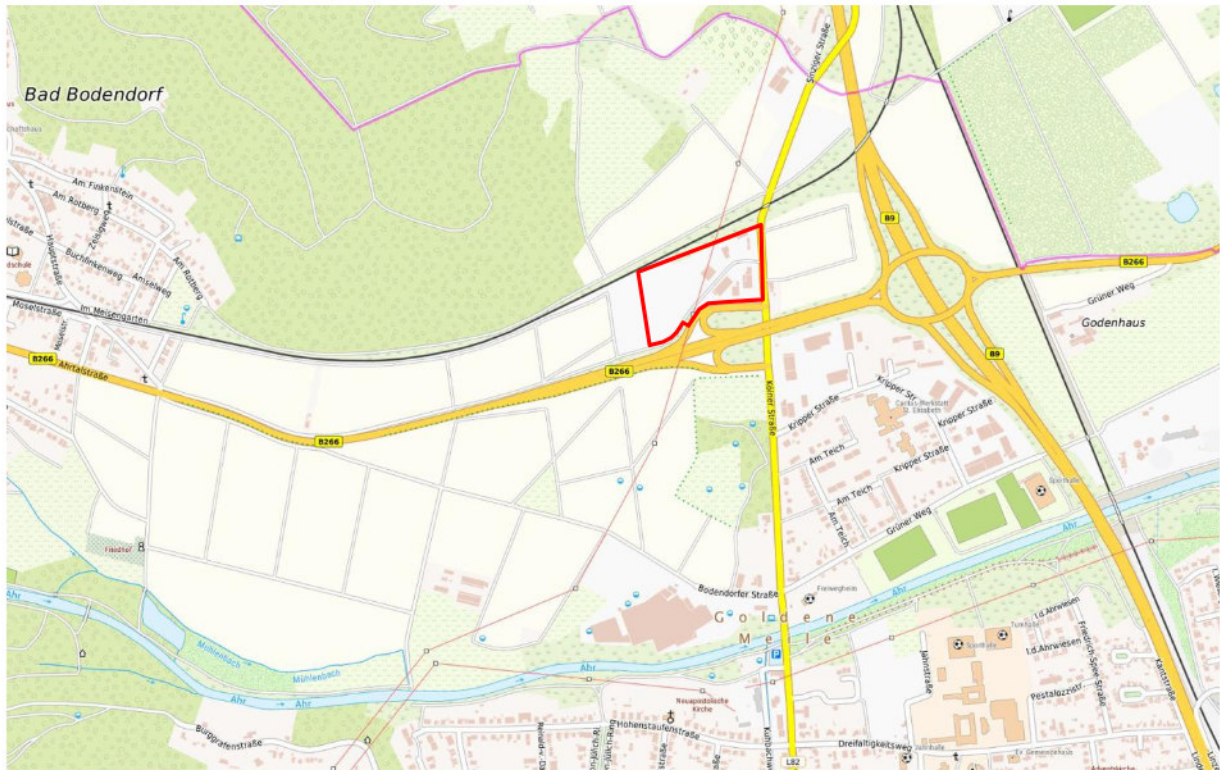


Abb. 1: Lageübersicht des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

©GEO-Basis DE

Dem Erhebungsbogen der SGD Nord zufolge wurden die ehemalige Auskiesung als nicht genehmigter Gemeindemüllplatz genutzt. U.a. wurden dort Erdaushub und Bauschutt sowie „Klärschlämme aus den Beeten der Kläranlage Sinzig“ verkippt. Des Weiteren wurden Reststoffe aus der Verarbeitung von Gummi, Kautschuk und Kunststoffen sowie Baumwolle und Farben abgelagert<sup>1</sup>.

### 3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

#### 3.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV, Regionaler Raumordnungsplan

Im LEP IV ist die Stadt Sinzig als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum gekennzeichnet. Die B 266 fungiert als überregionale Straßenverbindung. Die Stadt Sinzig ist an die großräumige Schienenverbindung entlang des Rheintals angebunden. Das Plangebiet liegt innerhalb eines landesweitbedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus sowie in einem Bereich mit großräumig bedeutsamem Freiraumschutz.

Der Regionale Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ stellt für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe sowie ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus dar. Die Ahrtalbahn und die B 266 sind als überregionale Verbindungen

<sup>1</sup> GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Umwelttechnische Untersuchung BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 02.02.2023.



eingestuft. Sinzig und damit auch das Plangebiet liegen in einem großräumigen Ausschlussgebiet für Windenergienutzung.

### 3.1.2 Flächennutzungsplan

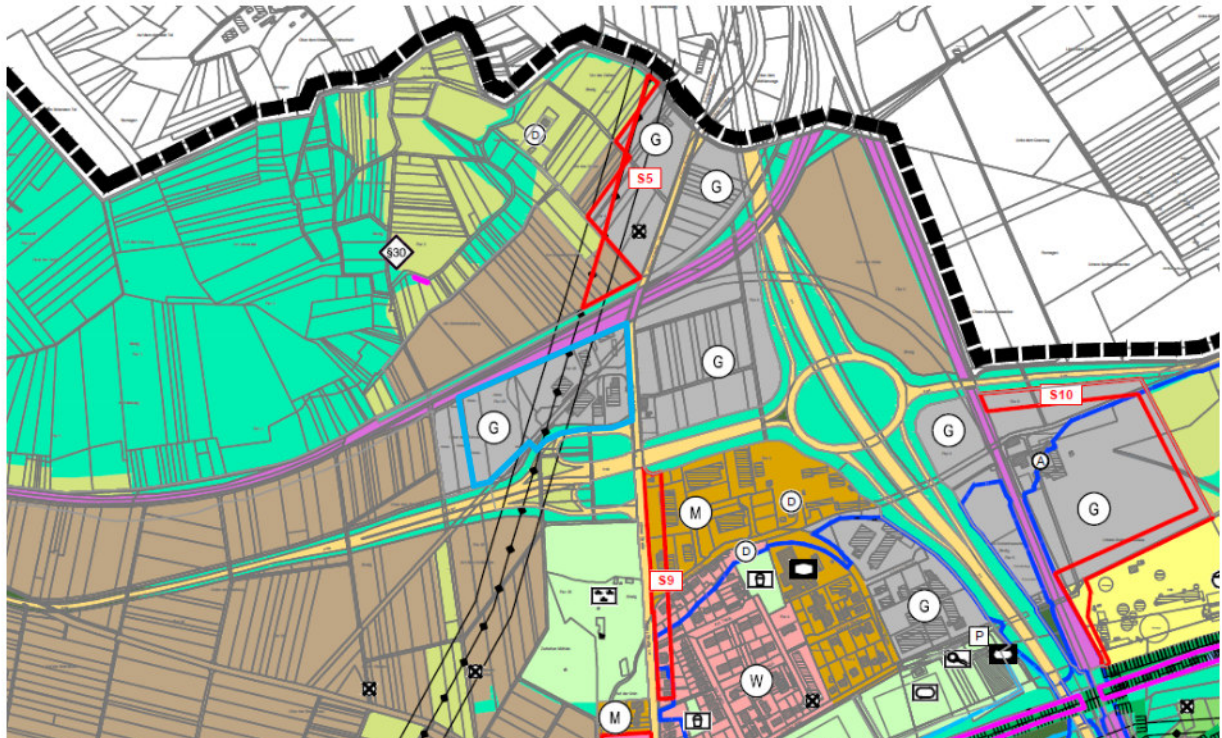


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig (Plangebiet türkisblau markiert)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist also gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Planung

### 4.1 Planungskonzeption

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung von Industriegebietsflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Bestehende Erschließungsansätze der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen werden aufgegriffen und weitergeführt.

Tabelle 1: Städtebauliche Kenndaten

<b>Bruttobauland</b>	<b>3,43 ha</b>
Eingeschränktes Industriegebiet (davon als Fläche für Aufschüttungen)	2,85 ha (1,77 ha)
Straßenverkehrsflächen	0,27 ha
Grünflächen	0,31 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,002 ha



Für das Plangebiet existiert zurzeit noch kein konkretes Nutzungskonzept. Im Sinne einer möglichst flexiblen Nutzung sind sowohl Ansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben denkbar, als auch die Einrichtung von Ladeparks zur Förderung der E-Mobilität, Tankstellen, Lagerhäusern sowie gewerblicher Stellplatz- oder Garagenanlagen.

Voraussetzung für die Ansiedlung künftiger Betriebe ist, dass die im Folgenden beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

## **4.2 Verkehrserschließung und technische Erschließung**

### **4.2.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Bestandsgebiets und der neu hinzutretenden Flächen erfolgt über die „Kölner Straße“ (Gemeindestraße) die im östlichen Plangebiet in die Landesstraße 82 „Kölner Straße“ einmündet.

Ursprünglich wies die Gemeindestraße 2 Aufweitungen auf. Auf die westliche Aufweitung wurde aufgrund fehlender Erfordernisse sowie aus Gründen der Optimierung der bebaubaren Flächen des Flurstücks 214/6 verzichtet.

Die Flurstücke 11/3, 9/2 und 214/3 werden über Zufahrten von den Flurstücken 214/6 und 214/4 intern erschlossen. Die genannten Flurstücke sind im Besitz eines gemeinsamen Eigentümers.

Ein Ausbau der Gemeindestraße und des Einmündungsbereichs in die L 82 ist derzeit nicht vorgesehen.

### **4.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans überplanten Flurstücke sind an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die im Rahmen der 2. Änderung hinzutretenden Flurstücke können aufgrund des gemeinsamen Eigentümers über den Anschluss des Flurstücks 214/6 versorgt werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt durch die neuerlegte Wasserleitung, welche im Bereich der L 82 „Kölner Straße“ bis zur Höhe des Plangebiets verlegt worden ist. Der Anschluss an das Flurstück 214/6 der Wahl GmbH wurde im Zuge des Ausbaus des Erschließungsstichs (Flurstücke 39/3 und 39/5) an die L 82 „Kölner Straße“ hergestellt (Hydrant) hergestellt.

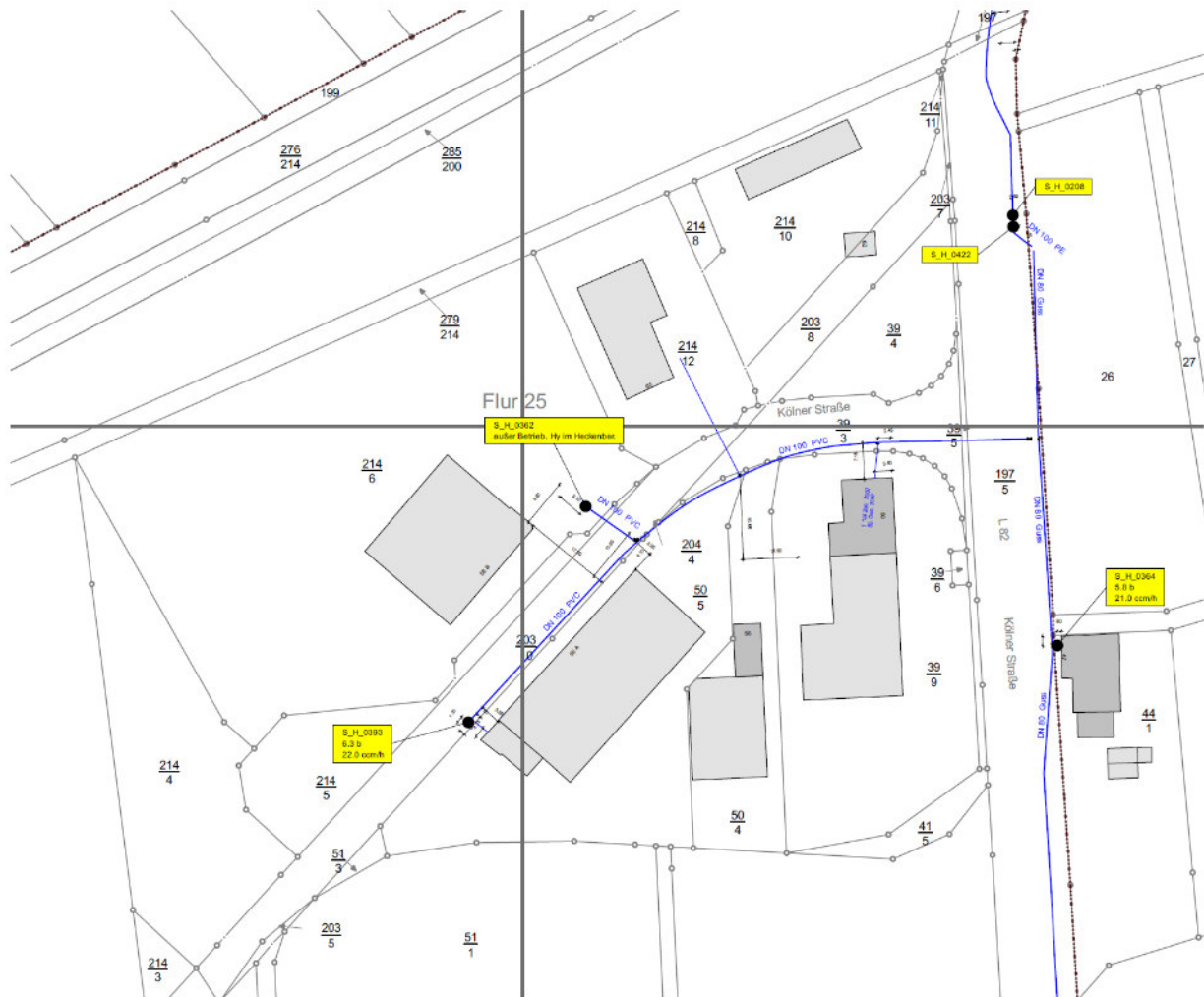


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Wasserleitungsdatenbank Sinzig (Quelle: Stadtwerke Sinzig)

### 4.2.3 Entwässerung Schmutzwasser

Im Plangebiet ist ein Schmutzwasserkanal DN 250 vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Betriebe an diesen Kanal angeschlossen sind. Wie in der Abbildung 4 ersichtlich, ist der Bereich der Fa. Wahl, welcher sich über die Flurstücke 214/3 bis 214/6, 9/2 und 11/3 erstreckt, u. a. durch einen Kanalanschluss auf dem Flurstück 214/5 abwassertechnisch erschlossen.

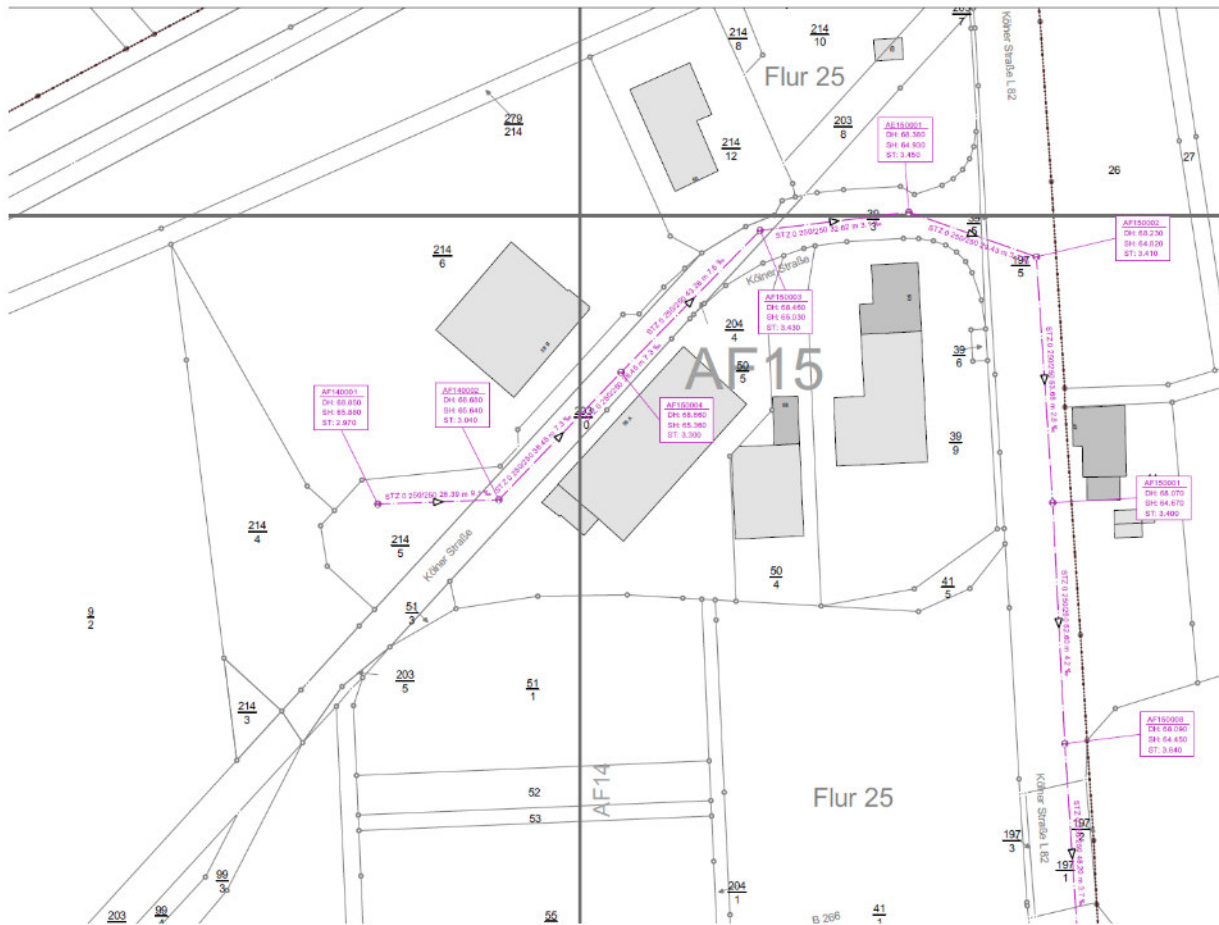


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Kanaldatenbank Sinzig (Quelle: Stadtwerke Sinzig)

#### 4.2.4 Entwässerung Niederschlagswasser

Aus der hydrogeologischen Beurteilung der GBU GmbH<sup>2</sup> geht hervor, dass die „Grundwasseroberfläche im Mittel bei ca. 50,6 m ü NHN anzutreffen ist. Der Flurabstand des MGWs bezogen auf das Untersuchungsgelände läge somit unter Berücksichtigung der derzeitigen mittleren Geländehöhe im Bereich der betrachteten Aufschlusspunkte von ca. 68,1 m ü. NHN im für die Versickerung geplanten Bereich bei ca. 17,5 m u. GOK.

Im Gesamtbild ist nach den durchgeführten Bodenuntersuchungen zu konstatieren, dass Kontaminationsschwerpunkte, die über lokale Belastungen hinausgehen, nicht festzustellen sind. Ebenso ist aus den nachgewiesenen Stoffgehalten kein relevantes Schadstoffpotenzial im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser zu erkennen. Berücksichtigt man zudem, dass die Verfüllung bereits vor 40 – 50 Jahren beendet wurde, ist davon auszugehen, dass die löslichen Anteile im Deponiekörper bereits größtenteils eluiert wurden.

**Ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser, ausgehend von den verfüllten Materialien der Altdeponierung, ist daher aus den gesamten, vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten. Es muss aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen**

<sup>2</sup> GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 22.08.2024.



**werden, dass versickernde Wässer keinen schädlichen Stoffeintrag in den Grundwasserkörper verursachen.**

*Auf der Grundlage der vorliegenden Bodenaufschlüsse wird für die detektierten kiesigen Auffüllungen auf der sicheren Seite liegend ein Durchlässigkeitsbeiwert von min.  $1 \times 10^{-6}$  m/s abgeschätzt. Die Anforderungen an den Untergrund gem. dem DWA-Arbeitsblatt 138 werden aus gutachterlicher Sicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eingehalten. Dies ist ggf. durch entsprechende ergänzende Aufschlussbohrungen, Versickerungsversuche und Siebungen noch zu verifizieren.*

Zur Versickerung des Niederschlagswassers käme entweder die Ausführung einer Mulde und das Versickern von Niederschlagswasser über die dort angeordneten belebte Bodenzone in Frage, alternativ ist auch das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens mit belebter Bodenzone möglich oder es wäre auch eine Kombination aus Mulde und Rigole denkbar.

Im Sinne einer höchstmöglichen Flexibilität möchte der Auftraggeber sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festlegen, welche Möglichkeiten ergriffen werden und wo genau die Versickerungsanlage angelegt werden soll. Daher wird auf die Festsetzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sowie für Ablagerungen nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB verzichtet.

Seitens der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz „*kann einer Versickerung durch die Bodenauffüllung zugestimmt werden, sofern die zu versickernden Oberflächenwässer entsprechend vorgereinigt werden*<sup>3</sup>. Die benötigte Vorreinigungsleistung vor Ableitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ergibt sich aus der Art der Flächennutzung des Gewerbegebietes und den hieraus zu erwartenden Schadstoffbelastungen (Nachweis nach DWA A-102). Dies ist in der technischen Planung (nach der Bauleitplanung) gemeinsam mit der SGD Nord, im Rahmen der Genehmigungsplanung (Wasserrechtsantrag) abzustimmen.“

### **4.3 Geh-Fahr- und Leitungsrechte**

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Voraussetzung für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13, wenn die Versorgungsanlagen und -leitungen über Grundstücke in fremdem Eigentum geführt werden sollen.

Die im Flurstück 279/214 (Grünfläche) liegende Gasleitung wird zugunsten des Versorgungsunternehmens Energieversorgung Mittelrhein (EVM) durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

### **4.4 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festgesetzt.

---

<sup>3</sup> Gesprächsnotiz des Termins vom 22.02.2024 zur Versickerung von Oberflächenwasser zum Bebauungsplan „GE-Gebiet Kölner Straße“ in der Stadt Sinzig.



Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1991 wurde die Nutzungsart Gewerbegebiet (GE) in ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) geändert, um dort ausschließlich gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Hintergrund ist und war die verkehrsgünstige Lage an der B 266 und der L 82 sowie die beabsichtigte Stärkung des Standortes „Kölner Straße“ als ein zentraler Bereich der Gewerbeansiedlungen im Stadtgebiet. Die in Gewerbegebieten ebenfalls zulässigen Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sollen bzw. sollten hier aus Gründen der Flächenkonkurrenz ausgeschlossen werden.

Aus Gründen der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur ein „eingeschränktes“ Industriegebiet umgesetzt werden. Neben den immissionsschutzrechtlichen Aspekten, die in Form von Emissionskontingenten in der Änderungsplanung berücksichtigt werden, sind im Nutzungskatalog zum Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ weitere Einschränkungen notwendig.

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Im Ordnungsbereich I sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Hiermit soll einzelfallbezogen eine optimale Nutzung der Grundstücke für den genannten Personenkreis ermöglicht- und Fahrwege verringert werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzungen wird der Stadt Sinzig die Möglichkeit eröffnet, im jeweils vorliegenden Einzelfall über die Zulässigkeit und Gebietsverträglichkeit zu entscheiden.

Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, um eine gewisse Flexibilität der Nutzungen zu erreichen, falls für gewerbliche Nutzungen kein weiterer Bedarf bestehen sollte.

Die Nichtzulässigkeit der Nutzungen Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe wurde aus der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Diese Betriebe, Anlagen und Einrichtungen haben zumeist einen hohen Flächenverbrauch, eine geringe Flächenproduktivität i.S. einer hohen Flächenintensität und einer eher geringen Anzahl von Arbeitsplätzen und eine nicht dem angestrebten Nutzungszweck entsprechende Betriebsform (z.B. Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Sexualverkehr gegen Entgelt dienen). Der Ausschluss solcher Betriebe erfolgt auch, um den Gebietscharakter nicht zu entwerten und Trading-Down-Effekte zu verhindern.

Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort widersprechen den definierten Planungszielen nach Bildung eines durch „reine“ Gewerbebetriebe geprägten Gebietes. Darüber hinaus soll durch deren Ausschluss eine Schwächung der zentrumsnäheren Versorgungseinrichtungen vermieden werden.

#### **4.5 Maß der baulichen Nutzung**

Für den Ordnungsbereich I werden die Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Hier werden eine Grundflächenzahl (GRZ von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 und eine max. Höhe baulicher Anlagen, ausgehend von der Fertighöhe der „Kölner Straße“ festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen des Ordnungsbereichs I werden ebenfalls unverändert übernommen. Hier sind 10 m



über der Oberkante der angrenzenden anbaufähigen Verkehrsfläche (hier „Kölner Straße“) als Höchstmaß festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen II und III wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Silo- oder Krananlagen und dgl. gelten als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die von der BMZ nicht erfasst werden.

Eine BMZ von 4,0 ermöglicht eine für Industriegebiete angemessene Bebauung und Höhengliederung der Baukörper.

Die bis zu 3,0 m hohe Geländeaufschüttung, die gemäß Baugrundgutachten<sup>4</sup> zur Stabilisierung des Grundstücks erforderlich ist, wird im Sinne des Urteils 2 A 1097/11 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 06.09.2011<sup>5</sup> als (baulich selbständige) Nebenanlage eingestuft. Damit sind diese bei der Ermittlung der BMZ nicht zu berücksichtigen.

Die Auffüllung soll aus Bauprodukten und/oder mineralischen Schüttgütern bis zur Einbauklasse 2 (Zuordnungswert Z 2) gemäß TR LAGA M 20 bzw. Recycling-Baustoff der Klasse 2 (RC-2), Bodenmaterial oder Baggergut der Klasse 2 (BM-F2/ BG-F2) oder Gleisotter der Klasse 2 (GS-2) gemäß ErsatzbaustoffV hergestellt werden. Zum Schutz vor Wassereintritt soll die Oberfläche versiegelt werden.

Die GRZ von 0,8 kann im Ordnungsbereich II durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,97 überschritten werden. Somit werden nach § 19 Abs.4 Satz 3 abweichende Regelungen getroffen. Die Überschreitung ist erforderlich, da mit der Geländeauffüllung als Nebenanlage die Fläche von 80% des Baugrundstücks überschritten wird.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen in den Ordnungsbereichen II und III wird durch eine Höhenfestsetzung in m ü. NHN festgesetzt. Diese Möglichkeit wird gewählt, da die Höhe der Oberkante der Aufschüttung als möglicher unterer Höhenbezugspunkt derzeit noch nicht feststeht und die (teilweise noch nicht endausgebaute) Kölner Straße als alternativer Höhenbezugspunkt aufgrund der teilweise großen Entfernung der baulichen Anlagen und des daher schwierig zu definierenden Höhenbezugspunkts weniger gut geeignet ist.

**Im Ordnungsbereich II** wird eine max. Höhe baulicher Anlagen von 83,70 m ü. NHN festgesetzt. Die Geländeoberfläche liegt derzeit in einer Höhe zwischen 67,81 m und 70,38 m ü. NHN. Die Oberfläche einer max. 3 m hohen Auffüllung ist in einer Höhenlage von 70,71 m geplant. Im Ordnungsbereich II könnten also max. 13 m hohe Gebäude errichtet werden.

Für durch besondere betriebliche Erfordernisse benötigte Anlagen wie Hochregallager, Silo- oder Krananlagen etc. dürften demnach bis zu 18 m hoch werden.

---

<sup>4</sup> GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Umwelttechnische Untersuchung BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 02.02.2023.

<sup>5</sup> [OVG Nordrhein-Westfalen](#), Beschluss vom 06.09.2011 - 2 A 1097/11,



Im Schutzstreifen der 110 kV-Bahnstromleitung wird der **Ordnungsbereich III** mit einer max. Höhe baulicher Anlagen von 82,50 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe wurde im Vorfeld der Offenlage des Bebauungsplans mit der DB Energie GmbH, Fachbereich Bahnstromleitungen, abgestimmt. Anders als im Ordnungsbereich II darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe im Ordnungsbereich III nicht durch Aufbauten wie z. B. Antennen, Schornsteine, PV-Anlagen etc. überschritten werden. Der Schutzabstand zur 110 kV-Hochspannungsleitung würde ansonsten unzulässig unterschritten.

Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

#### **4.6 Bauweise**

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten. Durch diese Vorgabe sollen auf den Industrie- und Gewerbegrundstücken ausge dehnte Hallenbauten ermöglicht werden.

Zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Bauflächen wurden großflächig abgegrenzt, um eine hohe Flächenausnutzung und Flexibilität bei der Einrichtung der Betriebsflächen zu erreichen.

#### **4.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der L 82 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um den Verkehrsfluss nicht über Gebühr einzuschränken.

#### **4.8 Bauverbotszone**

Die in der Planurkunde im Einmündungsbereich zur L 82 gekennzeichneten Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Als beeinträchtigende Sichthindernisse gelten bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die eine Höhe von 0,75 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

#### **4.9 Immissionsschutz**

##### Emissionskontingente

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>6</sup> wurde eine Zonierung des Plangebietes anhand von Emissionskontingenten durchgeführt, um nach Umsetzung des Bebauungsplanes bei der Genehmigung und Realisierung von Planvorhaben die Einhaltung der Richtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung sicherzustellen. Die Kontingentierung erfolgt unter der Berücksichtigung externer, nicht lärmkontingentierter Industriegebietsflächen in der Stadt Sinzig, die als Referenzflächen herangezogen werden können. Der Bebauungsplan „Rheinallee – Sandkaulenweg“ der Stadt Sinzig, in Kraft getreten an 15.11.1979, setzt als Art der baulichen Nutzung ein

---

<sup>6</sup> ADU Cologne – Institut für Immissionsschutz GmbH: Lärmtechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet Kölner Straße“ in 53489 Sinzig; Köln, 13.03.2026.



Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Das Plangebiet ist frei von Emissionskontingenten und lässt damit jeden wesentlichen störenden Gewerbebetrieb zu.

Die Kontingentierung erfolgte für unten aufgeführte Immissionsorte:

Immissionsort 01: Wohngebäude, Kölner Straße Nr. 47 (MI)

Immissionsort 02: Wohngebäude, Kölner Straße Nr. 64 (MI)

Die Immissionsorte wurden nach erfolgter Prüfung auf Sinnhaftigkeit aus dem schalltechnischen Gutachten aus dem Jahr 2009 übernommen, welches im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erstellt wurde.

Aufgabenstellung war, die schalltechnische Emissionskontingentierung für die Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der bisherigen Kontingentierung durchzuführen.

Ergebnis der neuerlichen Kontingentierung ist, dass gewerbliche Nutzungen im Bereich der bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans ausgewiesenen Teilflächen TF 1 – TF 3 im Vergleich mit der bisherigen Emissionskontingentierung unverändert emittieren dürfen; für die Bestandsbetriebe in diesen Bereichen ändert sich nichts.

Trotz der Kontingentierung bleibt das Gebiet für die nach BauNVO zulässigen Betriebsarten nutzbar, wobei die Emissionskontingente im vorliegenden Fall den Erfordernissen für deren üblichen Betrieb entsprechen (Eingeschränktes Industriegebiet Gle). Die Emissionskontingentierung stellt ein geeignetes Instrument der Bauleitplanung dar, weil sie die künftige gewerbliche Nutzung flexibel hält. Für Betriebe mit höherem Schalleistungspegel besteht die Möglichkeit, durch aktiven Schallschutz (Einhausung, Lärmschutzwände) oder interne Standortoptimierung das festgesetzte Kontingent einzuhalten

***Die konkrete schalltechnische Begutachtung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des baurechtlichen oder ggfls. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Im Zuge dieses Verfahrens wird eine Lärmprognose erarbeitet, welche auf den zu erwartenden Materialdurchsätzen und Fahrzeugfrequenzen basiert. Die in der Lärmprognose ausgewiesenen Beurteilungspegel müssen dann die aus den Emissionskontingenten des Bebauungsplans resultierenden Immissionsanteile einhalten bzw. unterschreiten.***

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten in den einzelnen Teilflächen 1-5 sowie unter Ausnutzung der Zusatzkontingents im Sektor A werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets zur Tages- und zur Nachtzeit eingehalten.

#### Immissionsschutz

Im Ordnungsbereich I sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ausnahmsweise zulässig. Das Erfordernis bzw. die Betriebsbindung für den ausgewählten Personenkreis ist nachzuweisen. Es besteht keine Zugänglichkeit zum allgemeinen Wohnungsmarkt.

Die Schutzbedürftigkeit einer Betriebsleiterwohnung ist mit einer allgemeinen Wohnnutzung in Wohn- bzw. Mischgebieten nicht zu vergleichen. Bei ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, handelt es sich um keine allgemeine (frei verfügbare) Wohnnutzung. Vielmehr muss der Nutzer einer solchen Wohnung die im Industriegebiet zulässigen



Lärmpegel zu Tages- und Nachtzeiten hinnehmen<sup>7</sup>. Die Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind jedoch zu beachten.

#### **4.10 Altlasten / Flächen für Aufschüttungen**

Das Vorhaben soll zum Teil auf einer ehemaligen Ablagerung realisiert werden. Im Rahmen einer umwelttechnischen Untersuchung wurde daher eine Gefahrenabschätzung, insbesondere im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser, durchgeführt<sup>8</sup>. Die im Folgenden getroffenen Aussagen beziehen sich auf dieses Gutachten, Teile werden auch wörtlich zitiert:

Dem Erhebungsboden der SGD Nord zufolge wurden die ehemaligen Auskiesung als nicht genehmigter Gemeindemüllplatz genutzt. U.a. wurden dort Erdaushub und Bauschutt sowie „Klärschlämme aus den Beeten der Kläranlage Sinzig“ verkippt. Des Weiteren wurden Reststoffe aus der Verarbeitung von Gummi, Kautschuk und Kunststoffen sowie Baumwolle und Farben abgelagert.

Durch Rammkernsondierungen und schwere Rammkernsondierungen wurde die ehemalige Deponie erbohrt. Entsprechende Proben wurden entnommen und labortechnisch analysiert. Zusätzlich wurde an einigen Bohrstellen die Bodenluft analysiert und es wurde eine Grundwassermessstelle eingerichtet.

In allen Rammkernsondierungen wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 1,30 m und 11,10 m angetroffen. Hauptbestandteil der Anfüllungen war Erdaushub (schluffig, sandiger Kies) sowie Bauschutt mit Ziegelbruch und Betonresten. Als weitere anthropogene Bestandteile des Deponiekörpers wurden inerte Hausmüllreste (im Wesentlichen Glas), Metallreste, Kunststoffe, Basaltschotter sowie Schlacken in wechselnden Gemengteilen angetroffen. Untergeordnet wurden organische Bestandteile in Form von Pflanzenresten und Holzresten erbohrt. Darüber hinaus wurden bereichsweise dunkelgraue bis schwarze Komponenten im Anfüllungskörper festgestellt, die einen leicht fauligen Geruch aufwiesen. Diese sind vermutlich auf die Klärschlammverkipfung zurückzuführen.

In der Bodenluft einiger Bohrlöcher wurde Methan festgestellt. Eine Methangasbildung findet jedoch nicht flächendeckend, sondern lediglich lokal statt. Berücksichtigt man zudem, dass lediglich in der Bodenluft des Pegels RKS 13 mit 6,0 Vol.% ein Gehalt geringfügig oberhalb der unteren Explosionsgrenze nachgewiesen wurde, ist insgesamt von einer nur (noch) geringen mikrobiellen Umsetzung von organischem Anfüllungsmaterial zu Methangas auszugehen.

Bei einer zukünftigen Umgestaltung/Neubebauung des Geländes und insbesondere bei umfänglichen Versiegelungsmaßnahmen, können grundsätzlich relevante Anreicherungen von Methangas, zumindest partiell, nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Hochbauten auf dem Gelände ist aufgrund der Zusammensetzung der Altablagerung mit teils organischen Beimengungen und möglicher langfristiger Ausgasungen von Deponiegasen darauf zu achten, die Bildung möglicher Gasfallen zu vermeiden. Dies kann z.B. durch die Anordnung einer durchlässigen Tragschicht aus Kiessand oder Schotter

---

<sup>7</sup> Hessischer VGH, Beschluss vom 17.11.2021 - 4 B 957/21

<sup>8</sup> GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Umwelttechnische Untersuchung BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 02.02.2023.



unterhalb der Bodenplatten, welche eine durchlässige (unversiegelte) Verbindung an die Geländeoberkante aufweist.

In der Grundwasserprobe wurde keine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte oder der Prüfwerte festgestellt.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen, dass bereichsweise erhöhte Schwermetallgehalte (MP 2 Blei 1.090 mg/kg, MP 7 Quecksilber 54 mg/kg) im Deponiekörper vorhanden sind. In der Probe MP 2 liegt der Bleigehalt im Eluat unterhalb der Nachweisgrenze. Ebenso liegt in der Mischprobe MP 7 die Quecksilberkonzentration im Eluat unterhalb der Nachweisgrenze, sodass aus den erhöhten Feststoffgehalten in den Mischproben MP 2 und MP 7 kein Gefährdungspotenzial für den Pfad Boden-Grundwasser abzuleiten ist.

Der in der Mischprobe MP 7 festgestellte, erhöhte Bleigehalt hält im Eluat den Z 1.2-Zuordnungswert ein. In hydrologisch günstigen Gebieten dürften die Substrate somit in Bezug auf den Bleigehalt in offener Bauweise verwertet werden.

Im Gesamtbild ist aus den durchgeführten Metalluntersuchungen kein Gefährdungspotenzial ausgehend von den Inhaltsstoffen der Altablagerung abzuleiten.

Die in einigen Mischproben auftretenden erhöhten bzw. deutlich erhöhten Sulfatgehalte stellen im Hinblick auf das Grundwasser kein relevantes Gefährdungspotenzial dar

In allen Mischproben wurden geringfügig erhöhte TOC-Gehalte zwischen 0,60 Ma.% und 2,94 Ma.% festgestellt. TOC ist ein Summenparameter für den Gesamtgehalt an organischen Stoffen. Ein Schadstoffpotenzial im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser ist aus diesem Parameter jedoch nicht abzuleiten.

Des Weiteren wurden in 3 Mischproben erhöhte PAK-Gehalte und in einer Mischprobe ein geringfügig erhöhter PCB-Gehalt nachgewiesen. Aufgrund der sehr geringen bis nicht vorhandenen Löslichkeit der vorgenannten Stoffgruppen kann aus den nachgewiesenen Konzentrationen kein relevantes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser abgeleitet werden.

Im Gesamtbild ist nach den durchgeführten Bodenuntersuchungen zu konstatieren, dass Kontaminationsschwerpunkte, die über lokale Belastungen hinausgehen, nicht festzustellen sind. Ebenso ist aus den nachgewiesenen Stoffgehalten kein relevantes Schadstoffpotenzial im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser zu erkennen.

Berücksichtigt man zudem, dass die Verfüllung bereits vor 40 – 50 Jahren beendet wurde, ist davon auszugehen, dass die löslichen Anteile im Deponiekörper bereits größtenteils eluiert wurden. Ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser, ausgehend von den verfüllten Materialien der Altablagerung, ist daher aus den gesamten Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Im Bereich des Untersuchungsgeländes wurden tiefreichende, überwiegend gemischt-körnige, untergeordnet bindige Auffüllungen angetroffen. Die ausgeführten schweren Rammsondierungen (DPH) weisen für die Auffüllungen recht unterschiedliche Lagerungsdichten auf, die von überwiegend locker bis in wenigen Bereichen dicht reichen. Aufgrund der teils geringen Lagerungsdichte der Auffüllungen sowie örtlich



festgestellter organischer Anteile (Hausmüll, Kunststoff, pflanzliche Abfälle), sind im Falle einer Bebauung der Fläche langfristig Setzungen aus den tieferen Bereichen des Auffüllungskörpers nicht auszuschließen.

Da eine tiefgründige Verbesserung des Baugrunds z. B. über eine Rüttelstopfverdichtung oder Pfahlgründungen nicht wirtschaftlich und aus Gründen einer möglichen Schadstoffmobilisierung nicht sinnvoll ist, wird seitens des Gutachters eine mindestens 2 m hohe Aufschüttung mit tragfähigem Material empfohlen, welches zur Reduzierung des Setzungsrisikos zusätzlich gründlich zu verdichten ist.

Es wird daher festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Aufschüttungen der Einbau von unbelastetem Aushub und/oder von Füllmaterial bis zur Einbauklasse Z 2 mit einer Oberflächenversiegelung in einer Stärke bis zu 3 m zulässig ist.

#### **4.11 Landschaftsplanung, NATURA 2000-Gebiete, Artenschutz**

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Natura 2000-Gebiete sowie kartierte Bereiche der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz befinden sich nicht im Plangebiet. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet DE-5408-302 „Ahrtal“ in einer Entfernung von ca. 720 m.

Die Artenschutzvorprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kölner Strasse" in der Stadt Sinzig hat ergeben, dass planungsrelevante Arten des TK-Rasters 5409 Linz am Rhein potenziell betroffen sein können (Nachtkerzenschwärmer, Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter, Haselmaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus und Steinschmätzer).

Um eine potenzielle Tötung/Verletzung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten auszuschließen, wurden weitere Untersuchung durchgeführt.

#### **4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der stark frequentierten „Kölner Straße“ ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen. Die Festsetzungen wurden aus der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen.

Werbeanlagen wurden grundsätzlich bezüglich ihrer Art, Menge und Größe bzw. Dimensionierung begrenzt. Diese Regelungen sollen unverhältnismäßig große, hohe und auffällige Werbung und damit eine gestalterisch negative Gesamtwirkung im Plangebiet, im Übergang zu umgebenden Gebieten sowie im Nahbereich zur Bundes- und zur Landesstraße verhindern.

#### **4.13 Begründung Landespflegerischer Festsetzungen bzw. Maßnahmen**

Mit den landespflegerischen Festsetzungen und Hinweisen werden folgende Ziele verfolgt:



<b>Festsetzung/Hinweis</b>	<b>Begründung, Ziel</b>
Einschränkung der Zeiten für Baumfällungen bzw. für Erdarbeiten im Rahmen der Baufeldfreimachung	Vermeidung des Verlusts von Baumhöhlen bewohnenden Tieren und Vogelbruten
Anlage von Reptilienlebensräumen	Landschaftliche Einbindung der Anlage und Anlage von Lebensräumen für Arten mit spezieller Biotopbindung; Maßnahme zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlich relevanter Tatbestände.
Installation von Photovoltaikanlagen	klimaneutrale Energieerzeugung, Verbesserung der CO <sub>2</sub> -Bilanz
Eingrünung des Plangebiets	Einbindung der neuen GE-Flächen in das Orts- und Landschaftsbild, Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt

## 5. Bodenordnung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Voraussichtlich wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

## 6. Realisierung und Kosten

Träger des Bauleitplanverfahrens ist die Stadt Sinzig. Die Aufteilung und die Erstattung von Kosten wird zwischen der Stadt Sinzig und dem Antragsteller geregelt.



## **C) Umweltbericht**

### **1. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte**

#### **1.1 Planung vernetzter Biotopsysteme**

In der Zielkarte der Planung vernetzter Biotopsysteme sind im Plangebiet „Siedlungsflächen“ dargestellt. Dezierte Entwicklungsziele sind nicht formuliert. Es gilt also allgemein das Ziel einer biotoptypenverträglichen Nutzung der Flächen. Das Plangebiet liegt außerhalb von prioritär zu entwickelnden Biotopbereichen.

#### **1.2 Flächennutzungsplanung**

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die Plangebietsflächen bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

#### **1.3 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Rhein-Ahr-Eifel. Schutzzweck ist

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus

In § 1 der Rechtsverordnung zum LSG wird des Weiteren ausgeführt, dass die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes sind.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

#### **1.4 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz**

Das Plangebiet selbst enthält keine im Rahmen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfassten Flächen. Das nächstgelegene Biotop ist der nördlich der Bahnlinie liegende Biotopkomplex 5409-0002-2009 „Streuobst und -brachen nördlich und östlich Bad Bodendorf“.



## 2. Grundlagenermittlung

### 2.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 292.11 (Linz-Hönninger Talweitung) am Eingang des Ahrmündungstals in einer Höhe zwischen 68,12 und 69,35 m. ü. NHN. Durch den Schwemmfächer der Ahr wurden großflächig Sande und Kiese abgelagert, durch welche der ansonsten gerade Verlauf des Rheins in einen Mäanderbogen abgeleitet wird. Durch den Ausbau von Rhein und Ahr, die Ausdehnung der Siedlungsflächen und durch die industrielle Ausbeute von Bims, Sanden und Kiesen ist der Landschaftsraum stark anthropogen geprägt. Naturnahe Strukturen wie Flussauenwälder oder typische Elemente der historischen Kulturlandschaft wie extensiv genutzte Talwiesen, Streuobstbestände, Weinbauflächen usw. sind auf kleine Restflächen reduziert.

Das bereits gewerblich vorgeprägte, rund 3,43 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Sinzig zwischen der Bundesstraße B 266 und den Bahngleisen der Ahrstrecke und wird über die Kölner Straße (L 82) angebunden. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die in den 1970er Jahren als nicht genehmigter Gemeindemüllplatz genutzt wurde. U.a. wurden dort Erdaushub und Bauschutt sowie „Klärschlämme aus den Beeten der Kläranlage Sinzig“ verkippt. Des Weiteren wurden Reststoffe aus der Verarbeitung von Gummi, Kautschuk und Kunststoffen sowie Baumwolle und Farben abgelagert<sup>9</sup>.

### 2.2 Geologie und Boden

Im Untergrund des Plangebiets stehen erdgeschichtlich junge (Pleistozän-Holozän), ungliederte fluviatile Sedimente an, die kiesig bis Kies, sandig, ausgeprägt sind. An den Talrändern sind sie lokal mit Hangsedimenten verzahnt. Es handelt sich um quartäre Terrassensedimente des Mittelrheins und seiner Nebenflüsse.

Aus der Verwitterung der fluviatilen Sedimente sind Parabraunerden aus kiesführendem Hochflutlehm (Quartär) über tiefem kiesführendem Fluvialsand (Pleistozän) entstanden, die sich z. T. durch hohe Humusanteile auszeichnen. Die Böden verfügen über ein hohes Ertragspotenzial und eine mittlere Wasserspeicherkapazität wobei das Wasser für Pflanzen gut verfügbar ist.

Im Plangebiet existieren jedoch keine natürlichen Böden mehr. Laut Angaben des Büros Wasser und Boden GmbH<sup>10</sup> waren im Bereich des Projektfeldes zwei Abgrabungsphasen zu erkennen. Im östlichen Bereich erfolgte die Auskiesung zwischen 1940 und 1965. Der westliche Bereich wurde von 1965 bis 1967 abgegraben. Die Verfüllung der Gruben erfolgte im östlichen Teil von 1965 bis 1970 und im westlichen Teil von ca. 1974 bis 1983. Dem Erhebungsbogen der SGD Nord zufolge wurde die ehemaligen Auskiesung als nicht genehmigter Gemeindemüllplatz genutzt.

Das Plangebiet ist bei der SGD Nord als Altlastverdachtsfläche Nr. 13100077-201 „Ablagerungsstelle Sinzig, Unterm Schwärzchesberg“ registriert. Im Vorfeld des

<sup>9</sup> GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Umwelttechnische Untersuchung BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 02.02.2023.

<sup>10</sup> Wasser und Boden GmbH (März 2014): Erkundung der Altlastenverdachtsfläche 13100077-201 in der Stadt Sinzig, Boppard-Buchholz



Grundstückserwerbs durch die Fa. Wahl wurde daher eine Gefährdungsabschätzung, insbesondere im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser durchgeführt. Die Altablagerung liegt im „Mineralwassereinzugsgebiet innen“ der Sinziger Mineralbrunnen GmbH.

Aktuell wird der östliche, weitgehend bebaute Teil gewerblich genutzt. Daran schließt sich das derzeitige Gelände der Fa. Wahl an, welches als Lagerplatz für Erdmaterialien (Boden, Steine, Fels) und Altholz genutzt wird.

Der westliche Teil wird aktuell als Grünschnittlager der Stadt Sinzig genutzt. Auch hier ist kein anstehender Boden vorhanden.

Gemäß der umwelttechnischen Untersuchung des Büros Geologie Bau & Umweltconsult GmbH, Alfter<sup>11</sup> waren Erdaushub (schluffig, sandiger Kies) sowie Bauschutt mit Ziegelbruch und Betonresten Hauptbestandteile der Auffüllungen. Als weitere anthropogene Bestandteile des Deponiekörpers wurden inerte Hausmüllreste (im Wesentlichen Glas), Metallreste, Kunststoffe, Basaltschotter sowie Schlacken in wechselnden Mengenteilen angetroffen. Untergeordnet wurden organische Bestandteile in Form von Pflanzenresten und Holzresten erbohrt. Darüber hinaus wurden bereichsweise dunkelgraue bis schwarze Komponenten im Anfüllungskörper festgestellt, die einen leicht fauligen Geruch aufwiesen. Diese sind vermutlich auf die Klärschlammverkipfung zurückzuführen.

Die Bedeutung der Böden des Plangebiets für den Naturhaushalt wird somit als fehlend bis belastend eingestuft. Funktionen für den Naturhaushalt nehmen die Böden in der jetzigen Ausprägung nicht wahr.

### 2.3 Klima

Das Klima im Mittelrheintal ist charakterisiert durch geringe Mengen an Niederschlag und viele Sonnentage. Der Rhein dient dabei als Wärmespeicher und ist somit ursächlich für das milde, fast mediterrane Klima des Mittelrheintals verantwortlich<sup>12</sup>. Das Mittelrheintal steht klimatisch zwischen dem weitgehend atlantischen nordwestdeutschen Klimaraum und dem kontinentalen oberrheinischen Klimaraum. Überwiegend sind jedoch warme bis heiße Sommer aufgrund des kontinentalen Einschlags. Mit 40 bis 48 Tagen im Jahr, an denen die Temperatur die 25 °C Grenze erreicht oder überschreitet, gehört der Mittelrhein zu den wärmsten Landstrichen Deutschlands. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen je nach Region zwischen 8,0 und 11,0 °C. Die mittleren Niederschläge liegen zwischen 425 und 950 mm im Jahr<sup>13</sup>.

Das Lokalklima wird durch eine sehr hohe Wärmebelastung, einen geringen Kältereiz und einen hohen Kaltluftabfluss aus dem Ahrtal geprägt. Die Linz-Hönninger Talweitung wirkt als Kaltluftsammlgebiet. In Verbindung mit einer sehr hohen Inversionshäufigkeit, hohem Nebelaufkommen in den Wintermonaten und hoher Sonnenscheindauer ist

---

11 GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Umwelttechnische Untersuchung BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 02.02.2023.

12 <https://www.ee-mittelrhein.uni-mainz.de/Untersuchungsgebiet/Klima.htm>, aufgerufen am 01.08.2023.

13 <https://www.klimawandel-rlp.de/de/anpassungsportal/regionale-informationen/mittelrhein/>, aufgerufen am 01.08.2023.



das Lokalklima als warmes Tallagenklima mit schlechten Durchlüftungsverhältnissen zu charakterisieren. Das Lokalklima ist als thermisch stark belastet einzustufen.

Für das Ortslagenklima von Siedlungsflächen hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

## 2.4 Wasserhaushalt

In dem nahezu ebenen Plangebiet treten, mit Ausnahme größerer Pfützen auf den stark verdichteten Böden nach längeren Niederschlagsperioden, keine Oberflächengewässer auf.

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft „Quartäre und pliozäne Sedimente“ mit allgemein mittlerer bis starker Grundwasserführung. Die Grundwasserneubildungsraten für das Plangebiet liegen mit 55 bis 60 mm/a jedoch in einem eher niedrigen Bereich<sup>14</sup>. Die Schutzwirkung der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als ungünstig eingestuft<sup>15</sup>.

In der Nähe des Untersuchungsbereiches gibt es keine frei zugänglichen Informationen von Grundwassermessstellen zu den vorherrschenden Grundwasserständen im Untergrund. Nach Abfrage der Information zur vorherrschenden Grundwasseroberfläche beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Abfrage Juli 2024 / [https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=28](https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=28)) ist davon auszugehen, dass die Grundwasseroberfläche im Mittel bei ca. 50,6 m ü. NHN anzutreffen ist<sup>16</sup>.

Der Flurabstand des MGWs bezogen auf das Untersuchungsgelände läge somit unter Berücksichtigung der derzeitigen mittleren Geländehöhe im Bereich der betrachteten Aufschlusspunkte von ca. 68,1 m ü. NHN im für die Versickerung geplanten Bereich bei ca. 17,5 m u. GOK.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Mineralwassereinzugsgebiets innen“ der Sinziger Mineralbrunnen GmbH. Gem. Angaben aus [14] wurden die Bohrungen zur Förderung des Mineralwassers in das Unterdevon in Tiefen zwischen 42 m und 140 m abgeteuft.

Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzguts Wasser für den Naturhaushalt als mittel bis hoch anzusehen.

## 2.5 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Laut Aussage des Landesamtes für Umwelt wäre im Bereich des Plangebiets ohne menschliches Einwirken ein Stieleichen-Hainbuchenwald (HA) auf vorwiegend frischem, mäßig hoch basenreichem Tieflagenstandort ausgebildet.

## 2.6 Biotoptypen (Bestand)

In den bereits gewerblich genutzten Bereichen sind Reste von Vegetation in Form einzelner Bäume, Schnitthecken und kleiner Rasenflächen vorhanden. Nördlich (entlang

14 <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, aufgerufen am 01.08.2023.

15 [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=4](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=4), aufgerufen am 01.08.2023.

16 GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 22.08.2024



der Bahnlinie) und südlich (entlang der B 266) wird das Plangebiet durch Baumreihen eingefasst.

Aufgrund der aktuellen, intensiven Nutzungen als Lagerfläche und Grünschnittdeponie ist das der bislang unbebaute Teil des Plangebiet weitgehend frei von Vegetation. Diese ist nur in den Randbereichen ausgeprägt. Der Grünstreifen zwischen Bahn und Plangebiet (nördlich des Geltungsbereichs) ist durch einen Bewuchs aus jungen Robinien (*Robinia pseudoacacia*) geprägt. In lichterem Bereichen hat ein dichter Brombeer- und Brennnesselwuchs im Unterstand der Bäume etabliert. Innerhalb dieses Streifens verläuft auch eine Gasfernleitung.

Als weitere Gehölzstruktur ist entlang der „alten“ Kölner Straße (Flurstk. 203/10), die auch das Plangebiet erschließt, eine Baumreihe aus älteren Robinien-, Eschen- und Spitzahornbäumen vorhanden. Die Bäume sind als mittleres Baumholz (ta 1) anzusprechen. Sie stehen auf einem Erdwall nördlich der alten Kölner Straße, welcher die ehemaligen Deponieflächen nach Süden begrenzt.

Am nordöstlichen Ende des Erdwalls befindet sich südlich der Gewerbehalle Nr. 58 B eine Gruppe aus höheren Eschen und Spitzahornen.

Die Bereiche des Umschlagplatzes für Erdmaterialien und der Grünschnittdeponie der Stadt Sinzig sind durch einen bis zu 5 m hohen Erdwall getrennt, auf dem sich ein flächiger Brombeerbewuchs und einzelne Bäume (Robinie, Spitzahorn) etabliert hat.

Auf den seit längerer Zeit nicht mehr bewegten Erdhalden hat sich eine Ruderalvegetation aus folgenden Arten ausgebildet:

Große Klette	-	<i>Arctium lappa</i>
Gewöhnlicher Beifuß	-	<i>Artemisia vulgaris</i>
Krause Distel	-	<i>Carduus crispus</i>
Schöllkraut	-	<i>Chelidonium majus</i>
Weißer Gänsefuß	-	<i>Chenopodium album</i>
Acker-Kratzdistel	-	<i>Cirsium arvense</i>
Gewöhnliche Waldrebe	-	<i>Clematis vitalba</i>
Wilde Möhre	-	<i>Daucus carota</i>
Wilde Karde	-	<i>Dipsacus sylvestris</i>
Hühnerhirse	-	<i>Echinochloa crus-galli</i>
Vierkantiges Weidenröschen	-	<i>Epilobium tetragonum</i> s.l.
Kanadisches Berufkraut	-	<i>Erigeon canadensis</i>
Sonnenblume	-	<i>Helianthus annuus</i>
Kompasslattich	-	<i>Lactuca serriola</i>
Echte Kamille	-	<i>Matricaria chamomilla</i>
Hopfenklee	-	<i>Medicago lupulina</i>
Einjähriges Bingelkraut	-	<i>Mercurialis annua</i>
Robinie (Jungwuchs)	-	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Kratzbeere	-	<i>Rubus caesius</i>
Schmalblättriges Greiskraut	-	<i>Senecio inaequidens</i>
Schwarzer Nachtschatten	-	<i>Solanum nigrum</i>
Raue Gänse-distel	-	<i>Sonchus asper</i>
Huflattich	-	<i>Tussilago farfara</i>
Gewöhnliche Brennnessel	-	<i>Urtica dioica</i>



## Fotos des Plangebiets



Blick von der Kölner Straße in das Plangebiet



Kfz-Waschcenter an der Kölner Straße



„Alte“ Kölner Straße mit begleitendem Baumbewuchs



Gelände der Fa. Wahl mit Lagerhalle



Fassadendetail der Lagerhalle



Nordrand mit Baumstreifen entlang der Bahnstrecke



Ruderalbewuchs



Altholzsammelstelle



Grünschnittlagerplatz mit bewachsenem Wall  
(rechts)



Grünschnittlagerplatz

## 2.7 Tierwelt

Während der Kartierung der Biotoptypen wurde ein überfliegender Rotmilan gesehen. Auf dem Umschlagplatz wurde ein rufender Hausrotschwanz beobachtet. Eine Nisttätigkeit an der vorhandenen Lagerhalle kann nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus kann das Plangebiet Säugetieren wie Wildkaninchen, Feldhase, verschiedene Maus- und Rattenarten, West-Igel oder Rotfuchs als Lebensraum oder zum Nahrungserwerb dienen.

Im Rahmen einer Strukturkartierung und einer Habitatpotenzialabschätzung durch das Büro BNL baubkus<sup>17</sup> zur Erstellung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde festgestellt, dass die temporär entstehenden Pfützen sich nicht als Laichgewässer für Amphibienarten eignen, da der starke Verkehr und die Nutzung der Fläche ein Vorkommen ausschließen. Eine Eignung als Lebensraum für an den Ruderalpflanzen saugende bzw. diese als Pollenquellen nutzende Falterarten wie z. B. den Nachtkerzenschwärmer und andere Insektenarten wie Ameisen, Erd- und Blattwespen, Schweb- und Minierfliegen u. v. a. ist anzunehmen. Aufgrund der Nähe zur Ahrtal-Bahnlinie besteht darüber hinaus die Möglichkeit, dass Blindschleiche, Zaun- und Mauereidechse sowie Schlingnatter zumindest am nördlichen Gebietsrand vorkommen. Auch für die Haselmaus besteht ein Lebensraumpotenzial aufgrund der Vernetzung der Gehölze entlang der Bahnlinie mit größeren Waldbereichen am Reisberg nordwestlich des Plangebiets.

Größere Vogelnester oder Horste wurden in den umliegenden Bäumen nicht entdeckt. Allgemein können Baumhöhlen, Rindenspalten, Astlöcher etc. von Fledermäusen als Übergangsquartiere genutzt werden. Auch die Lagerhalle könnte als Quartier für gebäudebewohnende Fledermausarten dienen.

Zur Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung hat das Planungsbüro Valerius in den Jahren 2024 und 2025 Kartierungen von Brutvögeln, Haselmäusen, Reptilien und Tagfaltern durchgeführt<sup>18</sup>.

17 BNL.baubkus Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kölner Straße" der Stadt Sinzig, Arnshöfen, 16.03.2022.

18 Planungsbüro Valerius: Artenschutzrechtliche Prüfung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kölner Straße" in Sinzig, Dorsel, Oktober 2025.



### **Brutvögel**

*„Während einer Begehung im März 2025 konnten in den vorhandenen Bäumen und Sträuchern im Eingriffsgebiet keine Nester und Höhlen festgestellt werden. Es wurde ein Nistkasten an der südlichen Grenze des Verwertungsbetriebes aufgenommen, der durch ein Brutpaar der Blaumeise besetzt war. Bei einem gesichteten Hausrotschwanz gibt es einen Brutverdacht an der Halle innerhalb des Grundstückes der Firma Wahl; eine Brut konnte nicht bestätigt werden.“*

*Es wurden im UG insgesamt 30 Vogelarten nachgewiesen. Davon werden Blaumeise und Kohlmeise mit Brutnachweis, sieben Arten (Amsel, Dorngrasmücke, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig) als Brutverdacht, vier Arten (Bachstelze, Fitis, Gartengrasmücke und Grünfink), als mögliches Brüten/Brutzeitbeobachtung und 17 Arten als Nahrungsgäste eingestuft. Im Untersuchungsgebiet konnten keine Reviere wertgebender Arten (Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie, der Roten Listen von Rheinland-Pfalz und Deutschland sowie nach BNatSchG streng geschützte Arten) kartiert werden.*

*„Im Untersuchungsgebiet konnte mit 30 Arten eine durchschnittlich artenreiche Avifauna nachgewiesen werden. Die intensive Nutzung des UG sind als Ursache für die fehlenden Brutstätten am Boden und in den Gehölzen anzuführen.“*

*Neben nachgewiesenen Bruten der Blau- und Kohlmeise, dient das UG überwiegend als (temporäres) Nahrungsgebiet. Hier sind insbesondere Bluthänfling und Neuntöter anzuführen, die im Bereich der Gehölzstrukturen entlang der Bahntrasse ebenso unregelmäßig kartiert wurden wie Grünspecht, Star und Klappergrasmücke im Bereich der Grünabfallstätte. Rotmilan und Mehlschwalbe konnten nur einmalig beim Überflug aufgenommen werden; eine temporäre Nutzung als Nahrungshabitat ist nicht auszuschließen.“*

### **Haselmaus**

*„Während der Begehungen im Herbst 2024 sowie März und April (laubfreie Zeit) und Sommer 2025 konnten keine Freinester der Haselmaus gefunden werden. Ein bedingt geeignetes Habitatpotential, da isoliert und fragmentiert liegend innerhalb des Untersuchungsgebietes, liegt an der Nordseite des UG. Hier wurden im Winter 2025 Gehölze im Bereich der bestehenden Gasleitung, auf einer Breite von ca. vier Metern entfernt, so dass eine weitere Verschlechterung der Habitatstruktur erfolgte. Die übrig gebliebenen Strauch- und Gehölzstrukturen wechselten mit größeren Freiflächen, so dass wesentliche zusammenhängende Strukturen nicht mehr vorhanden waren. Der Baumbestand entlang der südlichen Grenze ist durch Verkehrswege und größere Freiflächen isoliert und beinhaltet eine gering ausgeprägte Strauchvegetation. Zudem ist hier ein erhöhtes Störungspotenzial durch Verkehr und Naherholung gegeben. Die südliche und östliche Grenze sowie der Innenbereich des UG weisen eine geringe Habitatqualität auf. Im östlichen Bereich des UG gab es im Laufe des Untersuchungszeitraumes immer wieder Erdbewegungen, im westlichen Bereich (Grünabfallstätte) besteht ein regelmäßiges Befahren während der Öffnungszeiten, so dass insgesamt von einer unterdurchschnittlichen und Habitateignung auszugehen ist.“*

*Im Plangebiet besteht weder im Übergang des Verwertungsbetriebes (östlicher Bereich des UG) zur angrenzenden Grünabfallstätte, noch im Bereich der Bahntrasse ein geeigneter Haselmaus-Lebensraum. Entlang der Bahn finden sich zwar Brombeer-Gebüsche, die bei der Art besonders beliebt sind, jedoch konnten weder Nester noch Individuen*



angetroffen werden. Zudem erfolgte ein Rückschnitt der pot. Habitatstrukturen im Bereich der Gasleitungstrasse. Insgesamt ist von einer pessimalen Habitataignung auszugehen. Zudem erweist sich der potenziell, etwa 2 ha große Lebensraum (Gehölzriegel entlang der Bahn sowie im Randbereich der Grünabfallstätte, als fragmentiert und isoliert liegend aus und hat keinen direkten Bezug zum nordwestlich angrenzenden Waldbereich.“

### **Reptilien**

„Während der Begehungen konnten mehrere Mauereidechsen entlang der Bahnanlage und innerhalb des Grünabfallbereichs nachgewiesen werden. Im Bereich des Astsammelplatzes ist anhand der Beobachtungen das Revier auf eine kleine Grünfläche im Zentrum begrenzt, die nicht befahren wird. Im Zentrum dieser Grünfläche befindet sich ein ca. 1,90 Meter hoher Steinhaufen, an dem drei von vier Beobachtungen innerhalb dieses Areals erfolgten. Es ist davon auszugehen, dass diese Individuen von den Bahngleisen stammen und zwischen der Bahnanlage und dem o.g. Revier wechseln (Entfernung zw. Bahn und Steinhaufen: ca. 80 m). Im östlichen Teil des UG (Verwertungsfläche) konnten keine Individuen nachgewiesen werden. Dies wird auf die über das Jahr regelmäßig erfolgenden Erdbewegungen (fehlende bzw. nicht geeignete Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten) sowie auf das Befahren der Fläche und die damit verbundene starke Verdichtung des Bodens (fehlendes grabfähiges Material) zurückgeführt.“



Abbildung 5: Übersicht über die Verteilung der Reptilienfunde (Planungsbüro Valerius)

„Für die streng geschützte Mauereidechse bildet vor allem der Bereich der Bahnanlage den Verbreitungsschwerpunkt. **Das Vorkommen mehrere Individuen im Zentrum der Grünabfallstätte stellt trotz anthropogener Einflüsse ein Habitat dar, bei dem im Rahmen einer Bebauung sichergestellt werden muss, dass keine Individuen getötet**



*werden. Dies kann durch ein zeitiges Abfangen und Umsiedeln in die Nähe des Bahnkörpers (Geltungsbereich des B-Plans) erfolgen. Aufgrund der regelmäßig zurückgeschnittenen Gehölze im Bereich der Gasleitungstrasse, die unmittelbar an der Bahn vorbeiführt, stellt dieser Bereich den Verbreitungsschwerpunkt für Reptilien dar. Der östliche Bereich des UG (Verwertungsfläche) ist als Habitat nicht geeignet.“*

**Tagfalter:**

*„Insgesamt wurden 16 Tagfalterarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Hiervon stehen der Große Perlmutterfalter auf der Vorwarnliste von Deutschland und Rheinland-Pfalz sowie der Rotklee-Bläuling auf der Vorwarnliste von Rheinland-Pfalz. Zudem sind sechs Arten (Großer Perlmutterfalter, Hauhechel-Bläuling, Kaisermantel, Kleiner Feuerfalter, Kleines Wiesenvögelchen und Rotklee-Bläuling) nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 7, Absatz 2, Nr. 13 und 14) besonders geschützt. Der Hauptteil der Beobachtungen lag an den Randbereichen des Untersuchungsgebietes, hier vor allem entlang der westlichen und nördlichen Grenze. Innerhalb des UG gab es Beobachtungen in den mit Ruderalvegetation bestandenen Erdaufschüttungen zwischen östlichem (Verwertungsbereich) und westlichem Bereich (Grünabfallstätte) sowie auf kleineren, ungenutzten Flächen innerhalb des Astsammelplatzes.*

*Für das Untersuchungsgebiet konnte mit 16 Arten eine unterdurchschnittlich artenreiche Tagfalterfauna dokumentiert werden. Lokalfaunistisch von Bedeutung ist das Vorkommen des Großen Perlmutterfalter sowie des Rotklee Bläulings. Der Große Perlmutterfalter bevorzugt grundsätzlich sonnige Waldränder und -lichtungen mit hohem Blütenangebot; er wird in Rheinland-Pfalz aus allen Landesteilen gemeldet. Der Rotklee-Bläuling bevorzugt feuchte, blütenreiche, eher magere, maximal zweischurig genutzte Mähwiesen, ist aber auch in Trockenbiotopen wie Halbtrockenrasen und Streuobstwiesen oder an Böschungen anzutreffen.*

*Für Tagfalter ist das Untersuchungsgebiet von allgemeiner Bedeutung. Es finden sich keine hohen Aktivitätsdichten oder Konzentrationszonen einzelner Arten. Zudem befinden sich im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches vergleichbare bis höherwertige Strukturen.“*

**Fledermäuse**

*„An der westlichen Giebelseite der Werkshalle der Firma Wahl bietet der Ortgang Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, vor allem für Pipistrellus-Arten. Während der Begehungen konnte keine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden.“*

**Bewertung:**

Parameter	Stufe	Beurteilungskriterien
Vorbelastung	hoch	Biotope und Biotopkomplexe Natürlichkeitsgrad,
Bedeutung für den Naturhaus-halt	eher gering bis mittel	rechtlich und planerisch festgesetzte Schutzgebiete (NSG, LSG, gLB, §30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG) Gefährdung/Seltenheit Indikatorfunktion Vollkommenheit und Artenvielfalt Wiederherstellbarkeit
Empfindlichkeit gegenüber Wirkungen des Vorhabens	hoch	Entzug von Biotopflächen Standortveränderungen (z.B. Wasserhaushalt, Bestandsklima)



		Zerschneidung / Verinselung
--	--	-----------------------------

Die Bewertung der Biotoptypen des Untersuchungsgebiets wird in Anlehnung an das Verfahren von Heydemann et al, 1981, durchgeführt<sup>19</sup>. Hierbei wird nach 5 Wertstufen differenziert, wobei die Wertstufe 1 den höchsten und die Wertstufe 5 den niedrigsten Biotopwert symbolisiert (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Biotoptypenbewertung, Charakteristik der Wertstufen

Wertstufe	Charakteristik
1	stark gefährdete und im Bestand rückläufige Biotoptypen mit hoher Empfindlichkeit und z. T. sehr langer Regenerationszeit, Lebensstätte für zahlreiche seltene und gefährdete Arten, meist hoher Natürlichkeitsgrad und extensive oder keine Nutzung, kaum oder gar nicht ersetzbar, unbedingt erhaltenswürdig, vorzugsweise § 20c-Biotope (BNatSchG)
2	mäßig gefährdete, zurückgehende Biotoptypen mit mittlerer Empfindlichkeit, lange bis mittlere Regenerationszeiten, bedeutungsvoll als Lebensstätte für viele, teilweise gefährdete Arten, hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis geringe Nutzungsintensität, nur bedingt ersetzbar, möglichst erhalten oder verbessern
3	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit, relativ rasch regenerierbar, als Lebensstätte relativ geringe Bedeutung, kaum gefährdete Arten, mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität, aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes Entwicklung zu höherwertigen Biotoptypen anstreben, wenigstens aber Bestandessicherung garantieren (kein Abgleiten in geringerwertige Kategorien zulassen)
4	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen, als Lebensstätte nahezu bedeutungslos, geringer Natürlichkeitsgrad, hohe Nutzungsintensität, alenthalben kurzfristige Neuentstehung, aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege Interesse an Umwandlung in naturnähere Ökosysteme geringerer Nutzungsintensität
5	sehr stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Flächen; soweit möglich, sollte eine Verbesserung der ökologischen Situation herbeigeführt werden.

Das Plangebiet wird in die Wertstufe 3 bis 4 (mittel bis gering) eingeordnet. Bei den Ruderalflächen handelt sich um weit verbreitete, ungefährdete Biotoptypen, die rasch wiederherstellbar sind. Als Lebensraum und Nahrungshabitat können sie für häufig vorkommende Tier- und Pflanzenarten von Bedeutung sein. Mit Ausnahme der Mauereidechse ist das Plangebiet als dauerhafter Lebensraum für seltene Arten oder Arten mit hohen Lebensraumansprüchen nicht geeignet. Dies ist einerseits durch die hohe Störungsintensität, andererseits durch den hohen Isolationsgrad bedingt. Die umliegend verlaufenden Verkehrstrassen schränken die Erreichbarkeit des Plangebiets für landgebundene Organismen stark ein. Vernetzungsfunktionen bestehen aber über die Bahntrasse.

Der Natürlichkeitsgrad der Ruderalfluren ist als gering anzusehen. Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes sollte eine Verbesserung der Lebensraumbedingungen angestrebt werden.

## 2.8 Landschaftsbild, Erholung

Aufgrund der angrenzenden, gewerblich genutzten Bereichen, seiner gewerblichen Prägung und der Lage zwischen stark frequentierten Verkehrstrassen (Eisenbahn und

<sup>19</sup> In: Bastian, O & Schreiber, K. F. (Hrsg.): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart, 1994.



Bundesstraße) ist das Plangebiet für Erholungssuchende uninteressant. Wander- oder Radwege führen nicht durch das Plangebiet.

Das Landschaftsbild wird durch Gewerbehallen und -betriebe sowie durch Ablagerungsflächen geprägt. Die Bedeutung des Plangebiet für die naturgebundene Erholung und das Landschaftsbild wird somit gering bis sehr gering eingestuft.

## **2.9 Mensch, menschliche Gesundheit; Kultur- und Sachgüter**

### **2.9.1 Bodenkontaminationen**

Das Gelände wurde mittels 15 Rammkernsondierungen und 4 schwere Rammsondierungen erbohrt<sup>20</sup>. Die Einzelproben wurden zu Mischproben zusammengefasst, chemisch untersucht und im Hinblick auf ihr Umweltgefährdungspotenzial eingestuft.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen, dass bereichsweise erhöhte Schwermetallgehalte im Deponiekörper vorhanden sind. Überschreitungen des Z 2-Werts wurden lediglich in der Mischprobe MP 2 für Blei und in der Mischprobe MP 1 für Sulfat festgestellt. Darüber hinaus wurden geringfügig erhöhte (> Z 1.2) Bleigehalte in den Mischproben MP 1 und MP 4 nachgewiesen. In der Mischprobe MP 5 wurde mit 5,1 mg/kg ein erhöhter PAK-Gehalt analysiert. Ebenso ist in den Mischproben MP 2, MP 3 und MP 5 eine Z 1.2-Überschreitung für Sulfat festzustellen. Die Gesamtfracht an Salzen (elektrische Leitfähigkeit) hält jedoch die Z 1.2-Zuordnungswerte in allen 5 Mischproben ein. In der Mischprobe MP 7 wurde mit 54 mg/kg eine Quecksilber-Konzentration oberhalb des Z 2-Zuordnungswertes nachgewiesen. Im Eluat lag die Quecksilberkonzentration allerdings unterhalb der Nachweisgrenze von 0,00003 mg/l. Des Weiteren überschreiten die PAK-Konzentrationen in der Mischprobe MP 6 mit 16,3 mg/kg und in der Mischprobe MP 9 mit 5,54 mg/kg den Z 1-Zuordnungswert. Der Z 2-Zuordnungswert wird in beiden Proben nicht erreicht. In der Mischprobe MP 7 wurde im Eluat eine Bleikonzentration von 0,053 mg/l nachgewiesen und liegt somit unterhalb des Z 1.2-Zuordnungswertes.

Im Gesamtbild ist aus den durchgeführten Metalluntersuchungen kein Gefährdungspotenzial ausgehend von den Inhaltsstoffen der Altablagerung abzuleiten. Die erhöhten Sulfatgehalte in mehreren Mischproben sind auf Bauschuttanteile im Deponiekörper zurückzuführen, stellen jedoch im Hinblick auf das Grundwasser kein relevantes Gefährdungspotenzial dar.

Aufgrund der sehr geringen bis nicht vorhandenen Löslichkeit von PAK und PCB kann aus den erhöhten bzw. leicht erhöhten Konzentrationen in einigen Mischproben kein relevantes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser abgeleitet werden.

Darüber hinaus wurden eine Grundwasser- und Bodenluftproben entnommen und untersucht. Ergebnis der Grundwasserbeprobung war, dass keine Überschreitung der Geringfügigkeitsschwellenwerte oder der Prüfwerte festgestellt werden konnte. Aus den erhöhten Feststoffgehalten in den Mischproben MP 2 und MP 7 ist kein Gefährdungspotenzial für den Pfad Boden-Grundwasser abzuleiten.

---

<sup>20</sup> GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Umwelttechnische Untersuchung BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 02.02.2023.



Im Gesamtbild ist nach den durchgeführten Bodenuntersuchungen zu konstatieren, dass Kontaminationsschwerpunkte, die über lokale Belastungen hinausgehen, nicht festzustellen sind. Ebenso ist aus den nachgewiesenen Stoffgehalten kein relevantes Schadstoffpotenzial im Hinblick auf den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser zu erkennen. Ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser, ausgehend von den verfüllten Materialien der Altablagerung, ist daher aus den gesamten Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Bezüglich der Bodenluftmessungen konnten Bereiche mit erhöhter Deponiegasbildung nicht ausgeschlossen werden. Die Bildung von Methangas findet offensichtlich nicht flächendeckend, sondern lediglich lokal statt. Berücksichtigt man zudem, dass lediglich in der Bodenluft des Pegels RKS 13 mit 6,0 Vol.% ein Gehalt geringfügig oberhalb der unteren Explosionsgrenze nachgewiesen wurde, ist insgesamt von einer nur (noch) geringen mikrobiellen Umsetzung von organischem Anfüllungsmaterial zu Methangas auszugehen.

Bei einer zukünftigen Umgestaltung/Neubebauung des Geländes und insbesondere bei umfangreichen Versiegelungsmaßnahmen, können grundsätzlich relevante Anreicherungen von Methangas, zumindest partiell, nicht ausgeschlossen werden. In Abhängigkeit der Planung sind daher Sicherungsmaßnahmen gegen mögliche Anreicherungen von Methan unterhalb von Gebäuden einzuplanen. Dies kann beispielsweise durch das Abteufen von Schächten bis auf die derzeitige Deponieoberfläche realisiert werden.

### **2.9.2 Immissionen**

Auf das Plangebiet wirken zum einen Verkehrsgeräuschimmissionen durch die nördlich verlaufende Bahnlinie, die östlich verlaufende L 82 und die südlich liegende B 266, zum anderen gewerbliche Geräuschimmissionen durch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe.

Derzeit gehen vom Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlbefindens und der Gesundheit aus. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen können gewährleistet werden.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## **3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würde die derzeitige Nutzung des Gebiets als Lager- und Umschlagplatz für Erdmaterialien, Bauschutt und Bauabfälle sowie die Nutzung als Grünschnittdeponie zumindest kurzfristig erhalten bleiben.

Da der Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen ausweist, wäre mittel- bis langfristig - in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung - mit der Erweiterung der in der Nachbarschaft vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen zu rechnen.



## 4. Umweltauswirkungen

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

### 4.1 Boden/Fläche

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

- Gefahr der weiteren Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit;
- Einbau von Fremdmaterial zur Baugrundverbesserung im Bereich der Gewerbeflächen;
- weitgehende Bodenversiegelungen derzeit noch unbebauter, jedoch für den Naturhaushalt belastend wirkender Flächen;
- weiterführende Bodenverdichtung außerhalb der überbaubaren Flächen durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung, etc.

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

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch unsachgemäßen Umgang mit bodengefährdenden Stoffen auf den künftigen Betriebsarealen oder durch mangelnde Kontrolle von Rückhalte- bzw. Abscheidevorrichtungen;
- Gefahr von Deponiesetzungen; als Maßnahme zur Verbesserung des Baugrunds wird daher durch die GBU GmbH eine Aufschüttung von mind. 2 m mit tragfähigem Material über dem jetzigen Geländeniveau empfohlen.

### 4.2 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;
- Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen;

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

- Gefahr der Einleitung schädlich verunreinigten Wassers in die vorgesehenen Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken; Gefahr der Versickerung von schadstoffbefrachteten Oberflächenabflüssen;
- Gefahr der Verunreinigung von Gewässern oder des Grundwassers durch unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf den künftigen Betriebsarealen oder durch mangelnde Kontrolle von Rückhalte- bzw. Abscheidevorrichtungen,
- Gefahr der Überlastung des Kanalsystems nach Starkniederschlägen und längeren Niederschlagsperioden.

Gemäß den Aussagen des Versickerungsgutachtens<sup>21</sup> wird durch die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet kein schädlicher Stoffeintrag in den Grundwasserkörper verursacht, sofern das zu versickernde Wasser ordnungsgemäß behandelt (z. B.

<sup>21</sup> GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH: Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, BV Kölner Straße in Sinzig, Alfter, 22.08.2024.



durch eine belebte Bodenzone hindurch versickert) wird. Grundsätzlich ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Anforderungen an den Untergrund werden mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eingehalten. Dies ist im Rahmen der Planung der Versickerungseinrichtungen ggf. noch verifizieren (ergänzende Aufschlussbohrungen, Versickerungsversuche etc.).

Zur Versickerung des Niederschlagswassers käme entweder die Ausführung einer Mulde und das Versickern von Niederschlagswasser über die dort angeordneten belebte Bodenzone in Frage, alternativ ist auch das Anlegen eines Regenrückhaltebeckens mit belebter Bodenzone möglich oder es wäre auch eine Kombination aus Mulde und Rigole denkbar.

### 4.3 Klima

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

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimausgleichend wirkenden und luftfilternden Gehölzen, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen);

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

- Abgas-, Lärm- und Staubemissionen durch Liefer- und Kundenverkehr, Misch-, Be- und Entladevorgänge, Gebäudeheizungen und Klimaanlage.

### 4.4 Pflanzen, Tiere

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

- Beseitigung von Pioniergehölzen und Ruderalbewuchs; Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten;
- irreversible Beseitigung von Lebensräumen für Bodenlebewesen, Kleinsäuger, Vögel, Fledermäuse, Insekten, etc.;
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit;
- Behinderung von Wanderungsbewegungen und Zerschneidung des Gebiets durch das Einzäunen von Grundstücken.

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

- Störung der Flora und Fauna durch Lärm und Staubemissionen aus den Gewerbebetrieben;
- erhöhte Mortalitätsraten von lichtempfindlichen Insekten durch die abendliche Beleuchtung des Geländes;
- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und dessen näherer Umgebung.

*„Eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, mit der dafür vorgesehenen baulichen Entwicklung führt insgesamt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der*



*Artengruppe Brutvögel, weder in Bezug auf die Tötung von Individuen, noch auf die Zerstörung von Lebensstätten. Konflikte gemäß § 44 BNatSchG sind nicht abzuleiten.<sup>22</sup>*

*Eine erhebliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus ist nicht gegeben; somit ist auch kein Ausweichlebensraum in erreichbarer Distanz zu entwickeln (Bezug § 44 Abs. 5 BNatSchG).*

*Das Vorkommen mehrerer Mauereidechsen-Individuen im Zentrum der Grünabfallstätte stellt ein Habitat dar, bei dem im Rahmen einer Bebauung sichergestellt werden muss, dass keine Individuen getötet werden. Hier sind spezielle Maßnahmen zu ergreifen (siehe Kap. 6.1.6).*

*Aufgrund der bestehenden intensiven anthropogenen Einflüsse im UG und dem damit verbundenen mäßigen Vorkommen von Tagfaltern ist bei der Erweiterung des B-Plan-gebiets von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, da im Randbereich der Bahn ausreichende Ausweichräume der hier kartierten Artengruppe bestehen. Dies trifft auch für den Nachtkerzenschwärmer zu.“*

Beim Abriss der bestehenden Werkshalle besteht die Möglichkeit, dass Tages- oder Übergangsquartiere für Fledermäuse, v. a. für Pipistrellus-Arten, verloren gehen. In Kap. 6.1.7 werden Maßnahmen formuliert, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Tatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

#### **4.5 Landschaftsbild, Erholung**

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

- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Beseitigung von Gehölzen, die Errichtung von industriellen Anlagen und Baukörpern und die Anlage zusätzlicher Lager-, Abstell- und Betriebsflächen.

#### **4.6 Mensch und menschliche Gesundheit**

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

- Lärm- Schadstoff- und Staubemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit;
- dauerhaft nachteilige Veränderung eines Landschaftsausschnitts.

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

- Abgas-, Lärm- und Staubemissionen durch Liefer- und Kundenverkehr, Misch-, Be- und Entladevorgänge, Gebäudeheizungen und Klimaanlage.

#### **4.7 Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)**

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

Aufgrund der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets (Gle) sowie der im Gebiet vorhandenen – und geplanten Nutzungen (Gewerbe- und Industriebetriebe, E-Auto Ladeparks, Tankstellen, Lagerhäuser, gewerbliche Stellplatz- oder Garagenanlagen

<sup>22</sup> Planungsbüro Valerius: Artenschutzrechtliche Prüfung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kölner Straße" in Sinzig, Dorsel, Oktober 2025.



o.ä.) ist mit erheblichen Umweltrisiken durch Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht und Wärme nicht zu rechnen. Strahlungsemissionen in einem umweltgefährdenden Maß können ausgeschlossen werden.

Licht und Wärme werden in einem für gewerbliche Nutzungen typischen Ausmaß erzeugt. Nächtliche Aktivitäten sind nicht geplant.

#### Lärm

Mittels einer lärmtechnischen Untersuchung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die möglichen Lärmwirkungen auf die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Wohnnutzungen untersucht<sup>23</sup>. Das nächstgelegene Wohngebäude steht auf der gegenüberliegenden Seite der L82 (IO 1, Kölner Straße Nr. 47). In ca. 300m Entfernung im Gemarkungsbereich Remagen befindet sich im Außenbereich ebenfalls ein Gebäude mit Wohnnutzung (IO 2, Kölner Straße 64).

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 existiert bereits eine Lärmkontingentierung. Aus der damaligen Kontingentierung mit den Teilflächen (TF) 1-3 wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die zu einer Beschränkung der möglichen Lärmpegel im Tages- und im Nachtzeitraum führten. Durch die Erweiterung des Bebauungsplangebiets in westlicher Richtung im Rahmen der 2. Änderung war eine schalltechnische Emissionskontingentierung für die Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der bisherigen Kontingentierung durchzuführen. Hierzu wurde der Erweiterungsbereich in 2 Kontingentflächen (TF 4 und TF 5) unterteilt.

Die neuerliche Kontingentierung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Planwerte werden, wie angestrebt an beiden Immissionsorten unterschritten bzw. eingehalten. Durch die Gleichbehandlung aller Flächen in Bezug auf die im Nachtzeitraum zulässige Emission (-15 dB) sind die Differenzen der Gesamtimmersion zum Planwert tags und nachts an allen Immissionsorten identisch. Gewerbliche Nutzungen im Bereich der Teilflächen TF 1 bis TF 3 dürfen im Vergleich mit der bisherigen Emissionskontingentierung unverändert emittieren, d. h. für Bestandsbetriebe in diesen Bereichen ändert sich nichts.
- Für die beiden neuen TF4 und 5 wurden Emissionskontingente festgelegt, die eine Nutzung für die nach BauNVO zulässigen Betriebsarten in einem für eingeschränkte Industriebetriebe üblichen Maß erlauben. Bezogen auf Immissionsorte, die sich in nordwestlicher Richtung (Sektor A) befinden, können höhere Immissionen zugelassen werden, da die Immissionskontingente deutlich unter den Planwerten liegen.

Die konkrete schalltechnische Begutachtung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des baurechtlichen oder ggfls. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Im Zuge dieses Verfahrens wird eine Lärmprognose erarbeitet, welche auf den zu erwartenden Materialdurchsätzen und Fahrzeugfrequenzen basiert. Die in der Lärmprognose ausgewiesenen Beurteilungspegel müssen dann die aus den Emissionskontingenten des Bebauungsplans resultierenden Immissionsanteile einhalten bzw. unterschreiten.

Im bereits gewerblich genutzten Bereich des Plangebiets (Ordnungsbereich I) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ausnahmsweise zulässig. Für den Bereich der Fa. Wahl GmbH werden

---

<sup>23</sup> ADU Cologne – Institut für Immissionsschutz GmbH: Lärmtechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet Kölner Straße“ in 53489 Sinzig; Köln, 13.03.2026.



Wohnnutzungen ausgeschlossen. Nutzer einer im Plangebiet gelegenen Wohnung haben die im Industriegebiet zulässigen Lärmpegel zu Tages- und Nachtzeiten hinzunehmen<sup>24</sup>. Die Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen jedoch eingehalten werden. Derzeit ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet auch weiterhin gewährleistet sind.

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung werden sich daher voraussichtlich in einem für Menschen und für Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Eingriffe auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden wird daher als gering eingestuft.

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

Da es sich um eine vorsorgende Planung ohne konkrete Nutzungs- oder Ansiedlungsvorstellungen handelt, ist derzeit nicht absehbar welche Abfallarten und -mengen im Plangebiet anfallen werden und wie diese beseitigt oder verwertet werden.

Gewerbeabfälle stammen aus Handel, Handwerk, Dienstleistungsgewerbe oder öffentlichen Einrichtungen. Voraussichtlich fallen typische Gewerbeabfälle wie Papier, Pappe, Kartonagen, Kunststoffe, unbehandeltes Holz, biologische Abfälle, Glas, Schrott und Metalle oder Textilien an. Es ist davon auszugehen, dass sich die Art und Menge der erzeugten Abfälle in einem für Menschen und für Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen und dass die Abfälle ordnungsgemäß entsorgt werden.

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

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt werden durch die in Pkt. 4.7.1 genannten Lärmfestsetzungen minimiert. Durch die weitgehende Versiegelung des ehemaligen Gemeindemüllplatzes wird das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser weiter vermindert; die Versickerung im Bereich kontaminierter Böden wird somit unterbunden.

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 Wirtschaftsrisikos.

#### **4.7.4 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 Gebiet mit spezieller Umweltrelevanz wird das Mineralwassereinzugsgebiet der Sinziger Brunnen GmbH angesehen. Ein Zusammenwirken mit Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht erkennbar. Im Mineralwassereinzugsgebiet bestehen keine weiteren Industriegebiete. Geplante ähnliche Nutzungen (Wertstoffhof, Containerdienst) innerhalb des Einzugsgebiets sind nicht bekannt.



#### 4.7.5 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 die gewerbliche Tätigkeit produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für Industriegebiete üblich ist. Gemäß dem unter Pkt. 4.7.1 beschriebenen Vorhabens ist die Ansiedlung von Industriebetrieben, die erhebliche Emissionen von klimaschädigenden Stoffen verursachen, nicht geplant. Die Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima werden in Kap. 4.3 beschrieben.

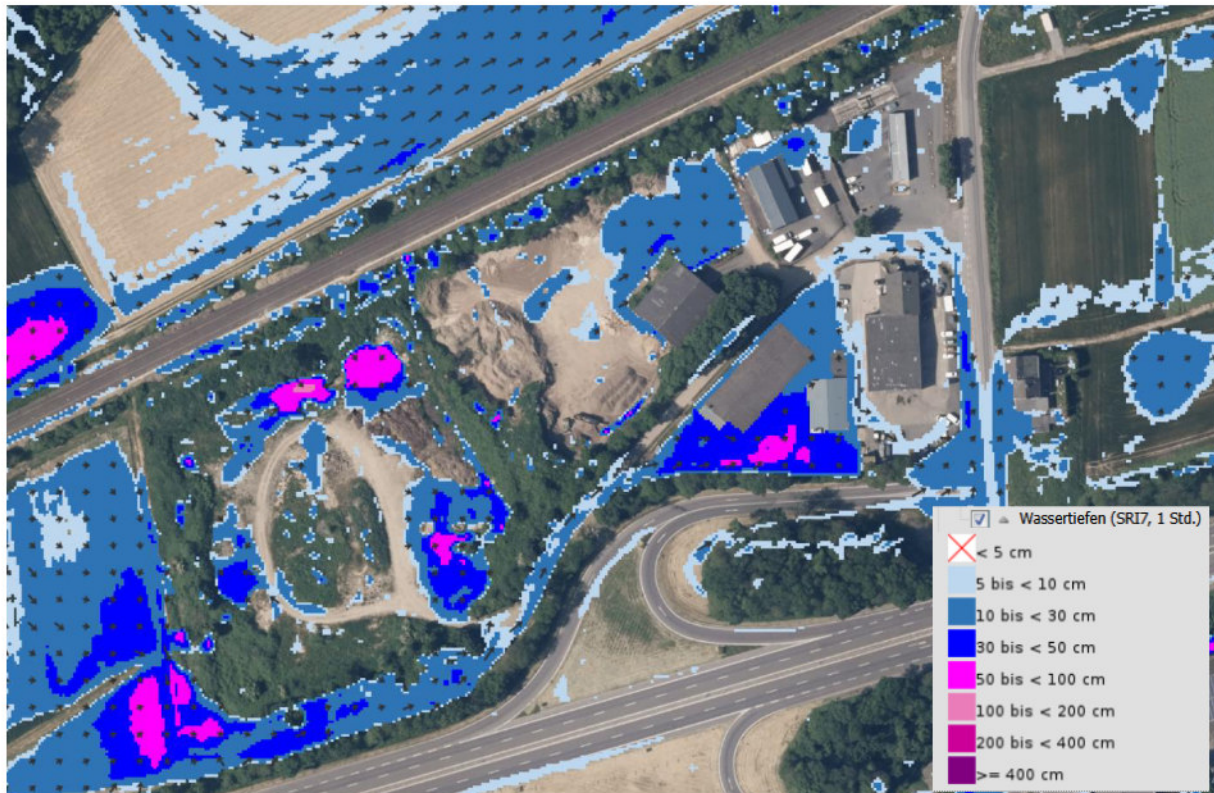


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Sturzflutkarte RLP<sup>25</sup>

Die Anfälligkeit der Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitze, Trockenheit, Starkregen, Überflutungen) wird als mittel angesehen. Das Plangebiet liegt außerhalb gesetzlich festgelegter Überschwemmungsgebiete einschließlich der Risikogebiete jenseits der gesetzlichen Überschwemmungsflächen.

Allerdings liegen die Flächen in einem Bereich, der bei starken Niederschlägen überflutet werden kann (siehe Abbildung 5). Die Abbildung zeigt die modellierten Wassertiefen und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge eines außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde. Demnach kann sich das Niederschlagswasser im Westen des Plangebiets bis zu 1 m hoch einstauen. Aufgrund der beabsichtigten Auffüllung des Geländes kann die Überflutungsgefahr jedoch gemindert werden. Eine Gefahr der Konzentration abfließenden Niederschlagswassers liegt im Plangebiet nicht vor.

Gegenüber trockener und heißer Witterung ist das Vorhaben unempfindlich. Zur Verminderung drohender Überlastungen des Kanalsystems nach Starkniederschlägen werden Maßnahmen ergriffen (siehe Kap. 6.1.2).

<sup>25</sup> <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=106722>, aufgerufen am 25.02.2026.



#### 4.7.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die im Plangebiet voraussichtlich verwendeten Stoffe und Techniken werden in Kap. 4.7.2 bereits beschrieben.

#### 4.8 Schutzgutbezogene Wirkungsintensität

Anhand der folgenden Matrixtabelle wird die vorhabenbezogene Wirkungsintensität für jedes Schutzgut wie folgt eingestuft [Quelle: Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz]

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter und ihrer Funktionen („Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen“) erfolgt entsprechend der Kriterien und des Bewertungsrahmens in der folgenden Tabelle in den Wertstufen von 1 bis 6:



Tabelle 3: Bewertung der Schutzgüter und ihrer Funktionen

Schutzgut	Funktionen	Erfassungskriterien	Wertstufe	Intensität vorhabenbezog. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigungen
<b>Landschaftsbild</b>	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	Innerörtlicher Bereich mit mäßiger Durchgrünung, technische Überprägung dominant	sehr gering (1): Landschaftsausschnitt mit sehr geringem Anteil an naturnahen Biotopen im städtischen Raum, Überprägung durch Gewerbeflächen und eine Hochspannungsleitung	mittel (II)	eB
<b>Erholung</b>	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft	Lage außerhalb von Schutzgebieten. keine Einzelelemente von besonderer Erlebnis- und Wahrnehmungsqualität. Fehlende Ausstattung mit Elemente von hoher Wahrnehmungsqualität (Kulturdenkmäler, Wege, Erholungsinfrastruktur); urbaner Landschaftsausschnitt mit geringem Freiraumanteil und geringer städtebaulicher Attraktivität	sehr gering (1): Landschaftsausschnitt mit sehr geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft	gering (I)	--
<b>Klima / Luft</b>	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	Teilweise versiegeltes Areal in Stadtrandlage, Lage in einem Kaltluftsammlgebiet; geringe bioklimatische Bedeutung für den Siedlungsraum	gering (2) weniger leistungsfähiger Freiraum oder Freifläche	hoch	eB
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken / -speicher	Bodentyp einschließlich Humusgehalt und Nutzungsart, Grundwasserflurabstand	sehr gering bis gering (1-2): Bereits versiegelte Flächen und Auffüllungen	gering (I)	--
<b>Wasser</b>	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer ergeben	- Gewässerqualität, - Hydromorphologie - Abflussmenge	Fließgewässer fehlend	nicht erheblich	--
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	Art und Mächtigkeit des Grundwasserleiters (Ergiebigkeit), - Grundwasserqualität, - Grundwasserflurabstand, - Art und Mächtigkeit der Deckschichten u. a.	Grundwasserlandschaften "Quartäre u. pliotäne Sedimente", Grundwasserneubildung im unteren Bereich (55-60 mm/a), Grundwasserflurabstand 12 m; Lage in einem Mineralwassereinzugsgebiet	mittel (II)	eB
	Hochwasserschutz- und Retentionsfunktion	Betroffenheit von Fließgewässern, Auenbereichen bzw. Überschwemmungsbereichen und Rückhalteflächen	kein Fließgewässer, kein gesetzliches Überschwemmungsgebiet jedoch Überflutungsgefahr nach Starkregenperioden, geringes Risiko gegenüber Sturzfluten	hoch (III)	eB



Schutzgut	Funktionen	Erfassungskriterien	Wertstufe	Intensität vorhabenbezog. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigungen
<b>Boden</b>	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	versiegelte oder stark gestörte Standorte, kartierte Altablagerung	sehr gering (1) Böden mit sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung	mittel (II)	eB
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	keine schutzwürdigen, gefährdeten Bodentypen und Bodenformen zum Teil Böden oder Geotope mit wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung	sehr gering (1): Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung	hoch (III)	eB
<b>Pflanzen</b>	Standorte von Pflanzenarten hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Sicherung der biologischen Vielfalt.	versiegelte und weitgehend vegetationsfreie Flächen; mäßige Gehölzausstattung, Lagerflächen, Ruderaflächen, Pioniergehölze; nicht biotopkartiert; keine Vorkommen seltener oder geschützter Pflanzenarten	gering (2) Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben	hoch (III)	eB
<b>Tiere</b>	Vielfalt von Tierarten	Gewerbeflächen und Pionierlebensräume mit mittlerer Habitatausstattung; überwiegend jüngere Gehölze, intensiv genutzte Flächen; geringes Potenzial für Rote-Liste- und streng geschützten Arten	mittel (3) Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen.	hoch	eBS

## 5. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,43 ha. Der überwiegende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2012 wird unverändert beibehalten, Zusätzliche Eingriffe werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans in diesem Teil nicht ermöglicht.

In der Abbildung 7 ist der ca. 2,04 ha große Bereich mit einer roten Umrandung markiert, in dem zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Insgesamt ergibt sich somit eine Fläche von ca. 2,04 ha, die in der folgenden Bilanzierung als plangebietsintern betrachtet werden.



Abbildung 7: Bereich der aktuellen Bebauungsplanänderung, in dem Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden (rote Markierung).

### 5.1 Kompensationsbedarf der integrierten Biotopbewertung

Im Folgenden wird eine Bilanzierung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Stand Mai 2021“ durchgeführt. In der Tabelle 4 werden lediglich die Biotoptypen erfasst, die durch das Vorhaben beansprucht werden.

Tabelle 4: Darstellung der Eingriffsschwere anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen für das Schutzgut Biotope

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe (S. 11)	Intensität vorhabenbezogener Wirkungen (S. 14)	Erwartete Beeinträchtigung
BF1	Baumreihe (überwiegend nicht autochton, mittlere Ausprägung)	11	Mittel	hoch	eBS
GF1	Vegetationsarme Kies- und Sandflächen (neue, in Aufschüttung/in Abbau befindliche Halden)	3	Sehr gering	hoch	eB
HF3	Deponie (Kompost)	0	Sehr gering	hoch	eB



HM3	Strukturarme Grünanl. (= nicht überbaubare Fläche aus Alt-B-Plan)	8	Mittel	hoch	eBS
LB2	Hochstaudenflur, flächenhaft	8	Mittel	hoch	eBS
VB2	Weg, geschottert	3	Sehr gering	hoch	eB

eB= erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung; keine weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich;

eBS= erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich.

### Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der vom Eingriff betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 bestimmt und voneinander subtrahiert.

Tabelle 5: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff

Bestand intern, neu überplanter Bereich

Code	Biototyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
BF1	Baumreihe (überwiegend nicht autochton, mittlere Ausprägung)	11	672	7.392
GF1	Vegetationsarme Kies- und Sandflächen (neue, in Aufschüttung/in Abbau befindliche Halden)	3	940	2.820
HF3	Deponie (Kompost)	0	7.083	0
HM3	Strukturarme Grünanl. (= nicht überbaubare Fläche aus Alt-B-Plan)	8	1.633	13.064
HT1	Hofplatz, befestigt (=überbaubare Fläche aus Alt-B-Plan)	0	6.532	0
LB2	Hochstaudenflur, flächenhaft	8	2.162	17.296
VB2	Weg, geschottert	3	1.428	4.284
<b>Summe Biotopwertpunkte vor dem Eingriff</b>			<b>20.450</b>	<b>44.856</b>

Tabelle 6: Ermittlung des Biotopwerts im Ziel-Zustand (Prognose)

Planung intern, neu überplanter Bereich

Code	Biototyp	BW/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
GF1	Vegetationsarme Kies- und Sandflächen , strukturreich (18), mit Reptilienbiotopen (+2)	20	1.429	28.580
HM3	Strukturarme Grünanl. (= nicht überbaubare Fläche)	8	559	4.468
HT1	Hofplatz, befestigt (=überbaubare Fläche)	0	18.059	0
LB2	Erhaltung Hochstaudenflur (Fläche mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht entlang der Bahnlinie)	8	403	3.224
<b>Summe Biotopwertpunkte nach dem Eingriff</b>			<b>20.450</b>	<b>36.272</b>

Die Gegenüberstellung von Ausgangszustand (44.856 WP) und Zielzustand (36.272 WP) ergibt ein **Kompensationsdefizit von 8.584 Biotopwertpunkten**, welches nicht innerhalb des Plangebiets zu kompensieren ist. Daher sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der landespflegerische Ausgleich soll auf dem 2.112 m<sup>2</sup> großen Flurstück 33, Flur 2, Gemarkung Niederbreisig erfolgen (siehe Fotos). Die Fläche befindet sich im Besitz des Eingriffsverursachers.



Ausgleichsfläche Flurstück 33, Flur 2 Gemarkung Niederbreisig, Blickrichtung Ost

Es handelt sich um ein artenarmes, gut mit Nährstoffen versorgtes, mäßig intensiv bewirtschaftetes Grünland in der Rheinaue. Durch spezifische Maßnahmen (siehe Kap. 6.2) ist die Fläche zu einer mäßig artenreichen Fettwiese zu entwickeln. Die Aufwertungsmaßnahme wird wie folgt berechnet:

Tabelle 7: Biotopwert der externen Ausgleichsfläche im Ausgangs-Zustand

Code	Biotoptyp	BW/m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
	<b>Gem. Niederbreisig, Flur 2, Flurstk. 33</b>			
EA3	artenarmes, frisches Grünland	8	2.112	16.896
<b>Biotopwert Ausgangszustand</b>			<b>2112</b>	<b>16.896</b>

Tabelle 8: Biotopwert der externen Ausgleichsfläche im Ziel-Zustand (Prognose)

Code	Biotoptyp	BW/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	BW
	<b>Gem. Niederbreisig, Flur 2, Flurstk. 33</b>			
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich	15	2.112	(31.680)
	time-lag :1,2			26.400
<b>Biotopwert Zielzustand</b>			<b>2.112</b>	<b>26.400</b>

Die Gegenüberstellung von Ausgangszustand (16.896 WP) und Zielzustand der Ausgleichsfläche (26.400 WP) ergibt eine Aufwertung von 9.504 WP. Somit kann das Defizit des Eingriffsgebiets von 8.584 WP vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein vernachlässigbarer Kompensationsüberschuss von 920 WP.



## 5.2 Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Bezüglich der Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ ist im Eingriffsbereich (siehe Abbildung 7) von folgenden, zusätzlich möglichen Versiegelungen auszugehen:

Tabelle 7: Ermittlung der Bodenversiegelung

<b>Bestand:</b>		<b>Ermittlung Versiegelung Bestand:</b>		
überbaubar aus Alt-B-Plan	6.532,00 m <sup>2</sup>	x 1 =	(Faktor)	6.532 m <sup>2</sup>
wasserdurchlässig befestigt (= ehem. Deponieflächen)	10.185,00 m <sup>2</sup>	x 0,5	(Faktor)	5.093 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelung Bestand</b>				<b>11.625 m<sup>2</sup></b>
<b>Planung:</b>		<b>Ermittlung Versiegelung Planung:</b>		
überbaubare Grundstücksfläche	18.059,00 m <sup>2</sup>	x 1 =	(Faktor)	18.059 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelung Planung</b>				<b>18.059 m<sup>2</sup></b>
Ermittlung Neuversiegelung:		18.059	-	11.625
				<b>6.435</b> m <sup>2</sup>

Faktor 0,5: geschotterte Flächen dienen neben der Grundwasserneubildung in eingeschränktem Maß auch als Substrat und dem Bodenleben.

Über das Maß der vormals zulässigen Versiegelung hinaus können durch den Vollzug des Bebauungsplans rechnerisch maximal ca. 0,64 ha Flächen zusätzlich versiegelt werden. Da die Entsiegelung von Flächen als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet nicht möglich ist, kommen nur Ersatzmaßnahmen mit bodenschützender Wirkung (z. B. Extensivierung der Nutzungen) in Frage.

Gemäß der Tabelle 4 ergeben sich für das Schutzgut „Biotop“ erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für den Verlust von Baumreihen und Hochstaudenfluren; des Weiteren für die Nichtverwirklichung von Vegetationsbereichen in den ursprünglich geplanten, nicht überbaubaren Bereichen. Aus Tabelle 3 auf S. 47 ergibt sich zudem eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorhabens auf die Tierwelt.

Durch die Anlage und die extensive Unterhaltung von Reptilienlebensräumen kann ein Teil des schutzgutbezogenen Kompensationsbedarfs hinsichtlich der eBS-Fälle für Biotop und die Fauna abgedeckt werden. Weitere Kompensationswirkungen (u. a. auch bodenverbessernd wirkende Maßnahmen zum Ausgleich der Versiegelungen) werden durch die Entwicklung einer mäßig artenreichen, extensiv zu bewirtschaftenden Wiese im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahme erzielt.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

***„Es ist verboten,***

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,***
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und***



*Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

*(Zugriffsverbote).*

Mit der Erweiterung des § 44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 erzielt.

Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt für die streng geschützten Arten und die besonders geschützten europäischen Vogelarten somit nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Die vom Büro BNL.baukus durchgeführte Artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>26</sup> kam zum Ergebnis, dass folgende planungsrelevante Arten des TK-Rasters 5409 Linz am Rhein potenziell betroffen sein können: (**Nachtkerzenschwärmer, Zauneidechse, Mauereidechse, Schlingnatter, Haselmaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus und Steinschmätzer**).

Um eine potenzielle Tötung/Verletzung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der genannten Arten auszuschließen, **wurde durch das Büro Valerius eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt:**

### **Vögel**

Die Empfindlichkeit bzw. Betroffenheit der Arten wird aufgrund ihrer Kulturfolgeigenschaften als gering eingestuft. Das Plangebiet wird überwiegend als temporäres Nahrungshabitat, aber vereinzelt auch als Bruthabitat genutzt (Blau- und Kohlmeise). Aufgrund der unmittelbar angrenzenden gleichartigen Biotopstrukturen, sind geeignete Ausweichhabitaten mit räumlich funktionalem Bezug gegeben.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Verletzungen bzw. Tötungen von Individuen sind nicht notwendig zu entfernende Vegetationsbestände zu erhalten. Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 des Folgejahres beseitigt werden. Außerdem sind Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter zu installieren.

---

<sup>26</sup> BNL.baubkus Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kölner Straße" der Stadt Sinzig, Arnshöfen, 16.03.2022.



Es kommt zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, die ökologische Funktion wird jedoch im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Essentielle Brut- und Ruhestätten werden bei Beachtung der o.a. Vermeidungsmaßnahmen nicht erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Daher ist kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs 1 Nr. 3 BNatSchG abzuleiten.

Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Vogelpopulation. Erhebliche Störungen sind nicht gegeben, bzw. werden durch die o.a. Maßnahmen vermieden.

Artenschutzrechtliche Konflikte treten nicht ein, wenn die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### **Reptilien**

Die Empfindlichkeit bzw. Betroffenheit der Arten lässt sich aus dem Vorkommen von Mauereidechsen ableiten. Die Nachweise der Art belegen eine Nutzung des UG (östlicher Bereich sowie im Bereich des Bahnkörpers).

Als Maßnahme zur Vermeidung von Verletzungen bzw. Tötungen von Individuen sind die Mauereidechsen aus dem Revier der Grünabfallfläche abzufangen und in ein neu zu entwickelndes Biotop entlang des Bahngleiskörpers (im Geltungsbereich des B-Plans) umzusiedeln.

Es kommt zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, die ökologische Funktion wird jedoch im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensstätten der o.a. Art ist nicht gegeben.

Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Eidechsenpopulation. Durch den bau- und anlagebedingten Betrieb kommt es zu keinen direkten Störungen der Art.

Artenschutzrechtliche Konflikte treten nicht ein, wenn die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### **Haselmaus**

Die Art konnte im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Es besteht eine pessimale Habitataignung aufgrund des fragmentierten Lebensraumes und regelmäßiger Freistellungsarbeiten. Die Empfindlichkeit bzw. Betroffenheit der Art ist gering.

Als Maßnahme zur Vermeidung von Verletzungen bzw. Tötungen von Individuen sind nicht notwendig zu entfernende Vegetationsbestände zu erhalten. Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 des Folgejahres beseitigt werden.

Es kommt zur Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, die ökologische Funktion wird jedoch im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Haselmauspopulation.



Artenschutzrechtliche Konflikte treten nicht ein, wenn die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### **Tagfalter**

Die unterdurchschnittliche Empfindlichkeit bzw. Betroffenheit der Arten lässt sich aus der Anzahl der Arten im Verhältnis zur Plangebietsgröße und der Strukturen ableiten. Die besonders geschützten Arten sind überwiegend weit verbreitet und häufig. Die Arten profitieren von halboffenen Strukturen, eine Abnahme der Quantität ist insbesondere durch eine fortschreitende Gehölzsukzession gegeben. Wegen vorhandener Ausweichräume unmittelbar angrenzend und regelmäßiger Freistellungsarbeiten, ist von einer geringen Betroffenheit der o.a. Arten auszugehen.

Für die kartierten Tagfalter liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

## **6. Umweltmaßnahmen**

### **6.1 Gebietsinterne Maßnahmen**

#### **6.1.1 Bewirtschaftung des Niederschlagswassers**

Wie bereits in Kap. 4.2.4 der Begründung erläutert, soll das Niederschlagswasser entweder in einer oder mehreren Mulden mit belebte Bodenzone, in einem Regenrückhaltebeckens mit belebter Bodenzone oder in einer Kombination aus Mulde und Rigole vollständig innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und versickert werden. Im Sinne einer höchstmöglichen Flexibilität möchte der Auftraggeber sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festlegen, welche Möglichkeiten ergriffen werden und wo genau die Versickerungsanlage angelegt werden soll. Dieses soll im Rahmen des Bauantrags bzw. der Bauanträge festgelegt werden.

#### **6.1.2 Einschränkung der Zeiten für Gehölzrodungen**

Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar des Folgejahres beseitigt werden, um Verluste von Baumhöhlenbewohnern und Vogelbruten zu vermeiden.

#### **6.1.3 Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen**

Gemäß dem LSolarG Rheinland-Pfalz sollen bei der Errichtung von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf mindestens 60% der Solarinstallations-Eignungsflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert und betrieben werden. Hiermit kann ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-neutralen Stromerzeugung geleistet werden.

#### **6.1.4 Anbringen von Nistkästen an Gebäuden**

An Gebäuden, die im Ordnungsbereich II errichtet werden, sind je eine Nistmöglichkeit für Höhlenbrüter und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Die Nisthilfen sind idealerweise 2–3 Meter hoch an geschützten Stellen an Gebäuden (Hauswände, unter Dachvorsprüngen, Balkonen), mit der Öffnung nach Osten oder Südosten anzubringen, um sie vor direkter Sonne, Wind und Regen zu schützen. Wichtig ist, dass Katzen und Marder sie nicht erreichen können. Die Nistkästen sind jährlich im Spätsommer (September/Oktober) zu reinigen.



### 6.1.5 Kontrolle von Gebäuden vor dem Abriss

Nicht genutzte potentielle Quartiere sind rechtzeitig vor der Winterphase zu verschließen, so dass eine Nutzung als Überwinterungsort verhindert wird. Durch diese Maßnahme werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen. Vor einem Abriss ist das bestehende Quartierpotenzial an der bestehenden Werkshalle zu kontrollieren, da die Möglichkeit von Tages- oder Übergangsquartieren nicht ausgeschlossen werden kann. Werden Quartiere gefunden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

### 6.1.6 Abfangen oder Vergrämen von Eidechsen und Anlage von Reptilienlebensräumen (CEF-Maßnahme)

Es handelt sich um eine CEF-Maßnahme, d.h. die Maßnahme muss vor dem Eingriff wirksam sein.

Die im nördlichen Grenzbereich zur Bahnlinie gelegenen Strukturen sind zu erhalten und dahingehend entwickelt werden, dass weitere Lebensräume von Reptilien entstehen. In dem 4-5 m breiten Grünstreifen südlich der Bahn und der Gasleitungstrasse sowie an der westlichen Grenze des Plangebiets (in der Planurkunde als Bereich ‚A‘ gekennzeichnet) sollen je lfd. 20 m 1 Steinhaufen (D: 2-3 m; H: 1,0-1,2 m) mit vorgelagerter, ca. 3 m<sup>2</sup> großer Sandfläche sowie ein Totholzhaufen à 2 m<sup>2</sup> aus Astmaterial angelegt und dauerhaft unterhalten werden, wie in Abbildung 8 dargestellt. Der Pioniercharakter der Flächen sowie die geschaffenen Strukturen soll durch regelmäßige Pflege wie einer jährlichen Mahd funktionsfähig gehalten werden.

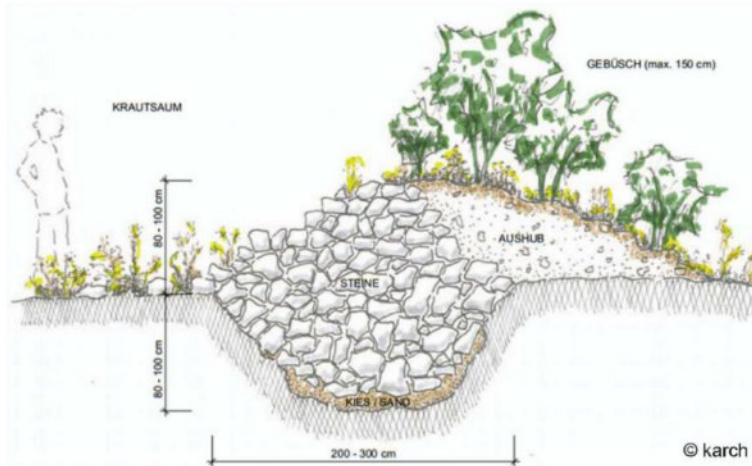


Abbildung 8: Prinzipskizze zur Anlage von Steinhaufen für Reptilien (Quelle: Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz, Zürich, 2021)

Vor dem Beginn der Bauarbeiten sind die im Plangebiet vorkommenden Eidechsenindividuen abzufangen (Kescherfang, Handfang) oder durch geeignete Maßnahmen wie z. B. dem sukzessiven Abdecken des Plangebiets mit Folien zu vergrämen und in den im Vorfeld der Fang- bzw. Vergrämungsmaßnahmen anzulegenden Eidechsenlebensraum umzusiedeln.

- Fangzeit Frühjahr: Mitte/Ende April bis Anfang /Mitte Juni)
- Fangzeit Sommer: Anfang August bis Mitte September
- Nachfangzeit (bes. für Schlüpflinge: je nach Jahresverlauf bis Ende September
- Sommerpause (Mitte Juni bis Ende Juli (eher nur Einzeltiere sichtbar)



Zur Verhinderung der Wiedereinwanderung der umgesiedelten Eidechsen in das Plan-  
gebiet soll entlang der Grenze zum Betriebsgelände ein mindestens 70 cm hoher Repti-  
lienschutzzaun installiert und dauerhaft unterhalten werden. Zur betriebsseitigen Siche-  
rung des Reptilienschutzzauns soll ein 2,0 m hoher Zaun aus Maschendraht oder als  
Stabgitterzaun errichtet werden.

### **6.1.7 Allgemeine Schutzmaßnahmen**

#### **Schutz des Mutterbodens:**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem  
Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Diesbezüglich  
wird auf die Vorschriften der DIN 18 915<sup>27</sup>, Abschnitt 6.3 "Bodenabtrag und -lagerung",  
verwiesen. Der Abtrag und die Lagerung der obersten belebten Bodenschicht müssen  
gesondert von anderen Bodenbewegungen erfolgen. Bodenmieten sind außerhalb des  
Baufeldes anzulegen, dürfen nicht befahren werden und müssen bei längerer Lagerung  
(über drei Monate) mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, vgl. DIN 18917<sup>28</sup>)  
angesät werden. Der Oberboden darf nicht mit bodenfremden Materialien vermischt  
werden. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu ge-  
währleisten, ist der Mutterboden nach Abschluss der Bauarbeiten für die Anlage und  
Gestaltung von Grünflächen wieder zu verwenden.

#### **Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs:**

Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden-,  
grundwasser- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren,  
Laugen, Farben, Lacke, Zement u.a. Bindemittel) zu verhindern. Unvermeidbare Belas-  
tungen, z.B. durch stoffliche Einträge oder mechanisch durch Befahren, sind auf ein Min-  
destmaß zu reduzieren und in ihrer räumlichen Ausdehnung allgemein möglichst klein  
zu halten. Das gilt insbesondere für die Baufahrzeuge während ihrer Betriebs- und Ru-  
hezeiten.

#### **Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen:**

Zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase  
der Bauausführung, sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen, greifen die  
Vorschriften der DIN 18 920<sup>29</sup>. Die sowohl auf der Planfläche als auch auf Nachbarflächen  
zu erhaltenden und neu anzulegende Gehölzstrukturen und Vegetationsbestände sind  
vor schädigenden Einflüssen, z.B. chemische Verunreinigungen, Feuer, Vernässung/  
Überstauung, mechanische Schäden, usw. zu schützen. Die entsprechenden Schutz-  
maßnahmen umfassen u.a. die Errichtung von standfesten Bauzäunen um Vegetations-  
flächen und Einzelbäume, Anbringen von Bohlenummantelungen an Baumstämmen,  
Schutz vor Sonneneinstrahlung bei kurzfristig freigestellten Bäumen und Schutz des  
Wurzelbereiches, usw..

#### **Ausführung der Pflanzungen:**

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese ge-  
mäß den Richtlinien der DIN 180916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln.  
Die zu pflanzenden Exemplare müssen den vorgesehenen Gütebestimmungen und

27 DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten. (DIN 18915, Sept. 1990). - Berlin.

28 DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten. (DIN 18 917, Sept. 1990). - Berlin.

29 DIN Deutsches Institut für Normung e.V.: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflan-  
zenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. (DIN 18 920, Sept. 1990). - Berlin.



Qualitätsnormen (vgl. Kap. 11) entsprechen, Pflanzen aus Wildbeständen müssen im verpflanzungswürdigen Zustand sein. Während des Transportes und der Pflanzarbeiten sind mechanische Beschädigungen der Pflanzen und besonders ein Austrocknen, Überhitzen oder Frosteinwirkung der Wurzeln zu vermeiden.

Laubabwerfende Gehölze werden im Regelfall in der Zeit der Vegetationsruhe verpflanzt, wobei Zeiten mit Temperaturen unter 0°C zu meiden sind.

Die Pflanzgruben für Gehölze müssen entsprechend dimensioniert werden (1,5-facher Durchmesser des Wurzelwerks), der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 80 cm aufweisen, an Pflanzstandorten im Verkehrsbereich ist die für Luft und Wasser durchlässige bzw. offene Fläche mit mindestens 5 m<sup>2</sup> zu bemessen. Vorbereitende Pflanzschnitte u. ä. sind artenspezifisch bei den Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18 916 mindestens zwei Jahre haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.

Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

## **6.2 Gebietsexterne Maßnahmen**

Das Flurstück 33, Flur 2, Gemarkung Niederbreisig, welches für landespflegerische Maßnahmen zur Verfügung steht, soll zu einer mäßig artenreichen Fettwiese entwickelt werden. Hierzu soll die Fläche zunächst über 3 Jahre hinweg durch eine dreimalige jährliche Mahd, ohne die Verwendung von Düngemitteln, ausgehagert werden. Das Mahdgut ist jeweils von der Fläche abzutransportieren. Ansonsten gelingt der Nährstoffentzug nicht.

Im Herbst des dritten Jahres soll das Grünland abgemäht, und stark vertikutiert, gefräst oder gegrubbert werden. Anschließend ist ein feinkrümeliges Saatbett herzustellen. Auf die lockere Erde sollten 1-2 g/m<sup>2</sup> Saatgut mit einem Anteil von 80-100% Wildblumen eingesät und der Bodenschluss durch Anwalzen hergestellt werden. Neben Regiosaatgut anderer Anbieter ist hierzu z. B. die Mischung „Frischwiese / Fettwiese (Blumen 100%) zur Nachsaat“, Ursprungsgebiet 7 der Fa. Rieger-Hoffmann geeignet. Das sehr feine Saatgut darf nicht eingearbeitet werden, da es sich meist um leichtkeimende Pflanzen handelt.

Die Gräser aus dem Altbestand müssen während des ersten Jahres nach der Ansaat durch dreimalige Mahd kurzgehalten werden, bis die neu ausgesäten Wildblumen Blattrosetten gebildet haben. Im zweiten Jahr nach der Einsaat sollte Anfang bis Mitte Mai nochmals ein Pflegeschnitt durchgeführt werden. Erst danach sollte die Wiese wachsen und blühen dürfen, bevor sie im Herbst gemäht wird.

Im nachfolgenden Zeitraum soll die Wiese durch zwei jährliche Schnitte (ein Schnitt im Frühjahr zwischen 15. Mai und 15. Juni und ein weiterer Schnitt im September) bewirtschaftet werden, ohne dass eine Düngung der Fläche erfolgt. Das Mahdgut ist immer von der Fläche abzutransportieren. Es kann z. B. als Kräuterheu verwendet werden.



Die Sicherung der Maßnahmen soll über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

## **7. Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Planungsalternativen**

Da es sich bei dem Verfahren um die 2. Änderung und Erweiterung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, war die Suche nach alternativen Planungsgebieten nicht erforderlich.

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsstraße sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht sinnvoll umzusetzen.

### **7.2 Methodik und Kenntnislücken**

Die floristische Bestandsaufnahme für die Umweltprüfung erfolgte im Juli 2023. Das Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Tierarten wurde in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Büro BNL.baubkus im März 2023 analysiert.

Somit 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. Spezielle faunistische Erhebungen wurden für das Plangebiet bislang nicht durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass zum Schließen von Kenntnislücken weitere Untersuchungen einzelner Tiergruppen erfolgen sollen.

Mögliche Lärmwirkungen aus dem Plangebiet auf benachbarte Wohnnutzungen wurden in Form eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Hierzu wurde eine Lärmkontingentierung des Plangebiets durchgeführt (siehe Anlage).

Die Ablagerungen der ehemaligen Hausmülldeponie wurden durch schwere Rammsondierungen und durch Rammkernsondierungen erkundet. Hierbei wurden Erkenntnisse zu den im Deponiekörper enthaltenen Schadstoffen und ihren Auswirkungen auf die Grundwasserqualität gewonnen.

Die Prognosen hinsichtlich der Lärmauswirkungen und der Umweltgefahren durch austretende Schadstoffe wurden nach einschlägigen technischen Richtlinien und Normen durchgeführt. In beiden Gutachten kamen entsprechende technische Verfahren zur Anwendung.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz durchgeführt.

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



### **7.3 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 Abs. 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,
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm 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 bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik,
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit,
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).

## **8. Zusammenfassung**

Die Stadt Sinzig beabsichtigt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße“.

Konkrete Pläne zur Ansiedlung von Betrieben oder Betriebsarten bestehen derzeit nicht. In der vorliegenden Planung wird der Rahmen zur Ansiedlung künftiger Betriebe im Sinne einer vorsorgenden Planung festgelegt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit vermieden und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.

Das bereits gewerblich vorgeprägte, rund 3,43 ha große Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Sinzig zwischen der Bundesstraße B 266 und den Bahngleisen der Ahrtalstrecke und wird über die Kölner Straße (L 82) angebunden. Es handelt sich um eine ehemalige Kiesgrube, die in den 1970er Jahren als nicht genehmigter Gemeindemüllplatz genutzt wurde.



Das Plangebiet liegt innerhalb des „Mineralwassereinzugsgebiets innen“ der Sinziger Mineralbrunnen GmbH.

In den bereits gewerblich genutzten Bereichen sind Reste von Vegetation in Form einzelner Bäume, Schnitthecken und kleiner Rasenflächen vorhanden. Nördlich (entlang der Bahnlinie) und südlich (entlang der B 266) wird das Plangebiet durch Baumreihen eingefasst. Aufgrund der aktuellen, intensiven Nutzungen als Lagerfläche und Grün-schnittdeponie ist das der bislang unbebaute Teil des Plangebiets weitgehend frei von Vegetation. Diese ist nur in den Randbereichen ausgeprägt.

Bei der Überplanung der Fläche ist mit einem Verlust von Ruderalvegetation und kleineren Gehölzbeständen zu rechnen. Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans können rechnerisch maximal ca. 0,64 ha Flächen über das Maß der vormals zulässigen Versiegelung hinaus versiegelt werden.

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>	mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Wasser:</b>	mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Klima:</b>	mittlere Eingriffserheblichkeit
<b>Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:</b>	geringe Eingriffserheblichkeit

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt werden durch eine Lärmkontingentierung des Plangebiets weitestgehend minimiert.

Im Rahmen einer Umwelttechnischen Untersuchung der vorhandenen Altlast wurde festgestellt, dass ausgehend von den verfüllten Materialien der Altablagerung derzeit kein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser besteht.

Gemäß den Aussagen des Versickerungsgutachtens wird durch die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet kein schädlicher Stoffeintrag in den Grundwasserkörper verursacht, sofern das zu versickernde Wasser ordnungsgemäß behandelt (z. B. durch eine belebte Bodenzone hindurch versickert) wird. Grundsätzlich ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Anforderungen an den Untergrund werden mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eingehalten. Dies ist im Rahmen der Planung der Versickerungseinrichtungen ggf. noch zu verifizieren (ergänzende Aufschlussbohrungen, Versickerungsversuche etc.)

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen 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 Wirtschaftsrisikos. Die durch die



gewerbliche Tätigkeit produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für Industriegebiete üblich ist. Die Ansiedlung von Industriebetrieben, die erhebliche Emissionen von klimaschädigenden Stoffen verursachen, ist nicht geplant. Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist nicht erkennbar.

Durch folgende plangebietsinterne und -externe Maßnahmen können die Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden:

- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet
- Einschränkung der Zeiten für Gehölzrodungen auf die Winterzeit
- Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen
- Anbringen von Vogelnistkästen an neu entstehenden Gebäuden im Ordnungsbereich II
- Kontrolle von Gebäuden vor dem Abriss auf bestehende Quartiere und Nester
- Abfangen oder Vergrämen von Eidechsen und Anlage von Reptilienlebensräumen in den Randbereichen
- Allgemeine Schutzmaßnahmen
- Entwicklung von mäßig artenreichen Wiesen auf dem Flurstück 33, Flur 2, Gemarkung Niederbreisig

Die landespflegerischen Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass der Erhaltungszustand der Arten und die damit in Verbindung stehende Beeinträchtigung der lokalen Population durch die geplante Erweiterung des B-Plans nicht erheblich und nicht nachhaltig beeinträchtigt wird, wenn entsprechende vorgezogenen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe Reptilien (Mauereidechse) umgesetzt werden. Alle anderen untersuchten Artengruppen bedürfen lediglich allgemeiner Schutzmaßnahmen.

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

i. A. Frank Assion  
Dipl.-Geogr.  
Boppard-Buchholz, März 2026