



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich  
rechtlich  
zertifiziert  
ZW2008-06-151

für die bewertung  
von bebauten und  
unbebauten grundstücken

21 K 16/24 Zwangsversteigerungsverfahren

# Gutachten



Hochschule  
Kaiserslautern  
University of  
Applied Sciences

fon: +49 (02621) 189482  
fax: +49 (02621) 189730  
e-mail: info@ukroeff.de



uwe kröff

freier architekt, dipl.-ing (fh)  
unterer lagweg 6  
56112 lahnstein

- planungs- und sachverständigenbüro kröff
- uwe kröff architekt. dipl.-ing. (fh)
- unterer lagweg 6, 56112 lahnstein
- fon: 02621-189482
- fax: 02621-189730
- email: info@ukroeff.de

öffentlich  
rechtlich  
zertifiziert  
ZW2008-06-151

für die bewertung  
von bebauten und  
unbebauten grundstücken



- architekturleistungen
- schadensgutachten
- beweissicherung
- immobilienbewertung

# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das nachfolgend aufgeführte landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzte Grundstück in der Gemarkung Rübenach (Gewannenbezeichnung: Rübenacher Wald) in **56072 Koblenz**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
9	Rübenach/ Nr. 2640	Rübenach	7	248/10	8.632 m <sup>2</sup>



Eigentümer:  
Siehe Beschluss

Auftraggeber:  
Amtsgericht Koblenz  
Karmeliterstraße 14  
56068 Koblenz

Aktenzeichen: - **21 K 16/24** -

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

17. Oktober 2024

**Unbelasteter Verkehrswert**

**67.500,00 EUR**

## Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 24 Seiten. Zusätzlich 3 Anlagen, bestehend aus 28 Seiten (I-XXVIII). Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner. Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 33.550 Anschläge- Anlage 1 Fotodokumentation mit 4 Fotos- Anlage 2-4: 22 s/w-Kopie, 4 Farbkopien

## 1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage:	Das Bewertungsflurstück befindet sich in Außenbereichslage ohne landwirtschaftliche Hofanbindung.
Baulicher Zustand:	Das Flurstück ist unbebaut.
Baulasten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde nicht gesondert eingeholt, da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche handelt.</li> </ul>
Hausschwamm:	- entfällt-
Nutzung des Objektes/Grundstücks:	Bewirtschaftete Ackerflächen. Ein Pachtvertrag wurde nicht vorgelegt.
Energiepass:	- entfällt-
Versicherungsschutz:	- entfällt-
Gewerbebetrieb:	- entfällt-
Zubehör:	- entfällt-
Hausverwaltung:	- entfällt-
Wohnpreisbindung:	- entfällt-

### ***Zusätzlicher Hinweis für das Gericht:***

*Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte sind bei der Verkehrswertermittlung, wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens, nicht wertmindernd berücksichtigt worden. Im vorliegenden Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.*

*Bezogen auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird im Gutachten gesondert eingegangen.*

## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	4
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Umfeld	8
4.2	Grundstückseigenschaften	10
4.3	Erschließungszustand	12
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	14
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	15
4.6	Vorhandene Bebauung	17
5	Verkehrswertermittlung	18
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5.2	Ermittlung des Bodenwertes	20
6	Verkehrswert	23
7	Verzeichnis der Anlagen	24

## 2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 16/24.
Auftrag vom:	30.09.2024
Ladung zum Ortstermin:	Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich. Der angesetzte Ortstermin fand termingerecht statt. Die im Beschluss aufgeführten Beteiligten, wurden rechtzeitig schriftlich, zu diesem Termin geladen:  -Gläubiger/Antragsteller- siehe Beschluss  -Schuldner/Antragsgegner- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	17. Oktober 2024
Wertermittlungsstichtag:	17. Oktober 2024
Qualitätsstichtag:	17. Oktober 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Antragstellerin nebst Ehemann</li> <li>■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin</li> </ul>

### 3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Landwirtschaftlich genutztes Grundstück  
Gemarkung Rübenach (Gewannenbezeichnung:  
Rübenacher Wald) in **56072 Koblenz**

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz  
***Grundbuch von Rübenach, Blatt 2640***

Bestands- verzeichnis:	Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
	9	Rübenach	7	248/10	Ackerland, Rübenacher Wald	8.632 m <sup>2</sup>

Abt. I: Eigentümer:  
-siehe Grundbuch-

Abt. II<sup>1</sup>: Fernmelderecht für die BRD (Deutsche Bundespost)  
verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung des  
Eigentümers. Mit Bezug auf das Ersuchen des  
Kulturamtes Koblenz vom 18.12.1973 eingetragen am  
25.03.1975.

Nacherbfolge ist eingetragen...

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird  
durchgeführt (§ 165 Abs. 9 BauGB); gemäß Ersuchen  
vom 01.02.2000 eingetragen am 29.02.2000.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz,  
21 K 16/24); eingetragen am 22.08.2024.

Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen  
sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

55 \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte sind bei der Verkehrswertermittlung, wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens nicht wertmindernd berücksichtigt worden.

Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

Vom Eigentümer/  
Beteiligten

erhaltene Unterlagen:

- Keine.

Erhebungen des  
Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Wohnflächenberechnung (nur überschlägig)
- Grundrisszeichnungen
- Planunterlagen
- Fotodokumentation
- Teilungserklärung/Aufteilungsplan (bei Sondereigentum)

Wertermittlungs-  
Grundlagen/

verwendete Literatur:

- Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- Grundbuchauszug
- Grundstücksmarktbericht
- Mietspiegel der Stadt Koblenz
- Preisspiegel ivd
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist"  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728  
52. Auflage 2021

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786  
Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

**ImmoWertV 2021**

**Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV vom 14. Juli 2021**

**Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)**

**Die Anwendung der ImmoWertV 2021 gilt ab dem 01.01.2022 und ist ab Veröffentlichung des aktuellen LGMB RLP 2023 (veröffentlicht März 2023) zwingend anzuwenden.**

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken von 2006.

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 6 G v. 7.5.2021 I 850

**GEG 2020**

Seit 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz „GEG 2020“ (BGBl 2020, 17-28 – 1794).

Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert wurde (Stand 2020)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

**NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW\_RL)**

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010);
- Sachwertrichtlinie des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (Az.: SW 11-4124.4/2)



## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Stadt Koblenz

Ort und Einwohnerzahl: 56072 Koblenz  
ca. 116.000 Einwohner Stadt Koblenz

Lage:  
(Quelle: [geoportal.koblenz.de](http://geoportal.koblenz.de))



Das zu bewertende Grundstück liegt im Gewannbereich Rübenacher Wald, ca. 4 km vom Stadtkern entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. In ca. 1 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt „Metternich“ auf die A48, die die Verbindung Trier-Dernbach darstellt. Die A 48 stellt den Zubringer zu der A 61 (Verbindung Venlo-Hockenheim) und den Zubringer zu der A 3 (Verbindung Köln-Frankfurt) dar. Die B42 stellt die Verbindung zwischen Koblenz-Neuwied dar und liegt in ca. 1 km Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der weiteren Umgebung.

Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

Der Hauptbahnhof Koblenz befindet sich in ca. 7 km Entfernung mit ICE-Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Rübenach oder Metternich vorhanden.

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen: Kindergärten und Grundschule sowie weiterführende Schulen können in Koblenz besucht werden.

Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege, Sportstätten.

Wohn-/Geschäftslage: Keine Wohnlage.

Art der Bebauung:

- Die umliegenden Grundstücke sind alle landwirtschaftlich genutzt. Eine derzeitige Bebauung ist nicht vorhanden.



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung

Immissionen: Während des Ortstermins waren lagetypische normale Immissionen vorhanden.

Sonstiges:

- Es sind in der Örtlichkeit landwirtschaftliche Fahrwege vorhanden.

## 4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

**Flurstück**

248/10

Grundstücksgröße:

8.632 m<sup>2</sup>

Gestalt und Form:

Unregelmäßige Grundstücksform.

Bebauung:

Keine.

Sonstiges:

- O.A.

Topographische  
Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben gehalten.

Bodenbeschaffenheit:  
(Baugrund, Grundwasser  
augenscheinlich ersicht-  
lich)

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Altlasten:

**Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude:**

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde.

Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbilddauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

**Allgemeinhinweis**

Altlastenuntersuchungen des Grund und Bodens und weitere technische Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe, liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

**Im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes, ist zu unterstellen, dass die Bewertungsgrundstücke frei von Altlasten sind.**

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Entfällt.

### 4.3 Erschließungszustand

**Straßenart:** Das Bewertungsgrundstück ist über landwirtschaftliche Wege erschlossen.

**Übersichtskarte:**



Quelle: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)

**Straßenausbau:** Kein Ausbau aufgrund der Nutzungen vorhanden.

Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

Keine.

**Erschließungsbeiträge/ Abgabensituation<sup>1</sup>:**

Eine Abfrage der Erschließungs- und Abgabensituation hat nicht stattgefunden. Aus der Örtlichkeit ist zu unterstellen, dass bis dato keine erstmaligen Erschließungskosten, seitens der zuständigen Behörde erhoben wurden, da sich das Grundstück als landwirtschaftliche Flächen in der Örtlichkeit darstellen.

1212

<sup>1</sup> Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch oder schriftlich eingeholt. Es wird angeraten, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind.

**Gesonderter Hinweis:**

*Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahrens, wird potenziellen Ersteigern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.*

#### 4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen. (Stand: 30.09.2024) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen vorhanden.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.
Bodenordnungsverfahren:	In Abteilung II des Grundbuchs ist ein entsprechender Vermerk eingetragen. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 abs. 9 BauBG.<sup>1</sup></li> </ul>

1414

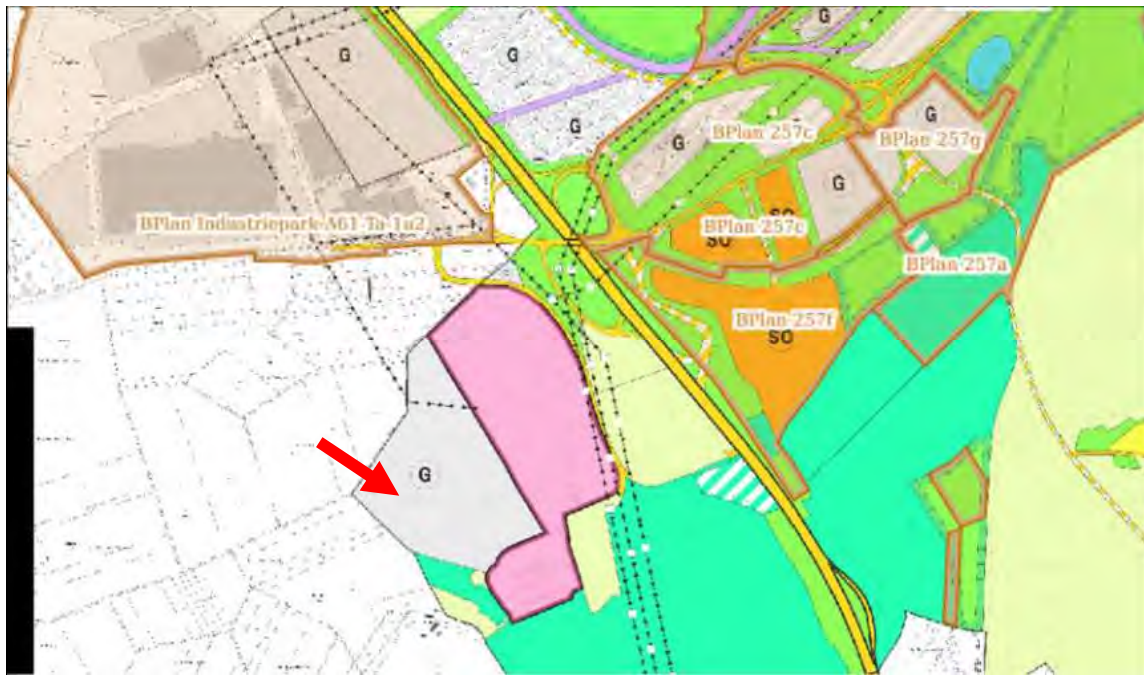
##### <sup>1</sup> § 165 BauBG Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

- (1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.
- (2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.
- (3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn
1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
  2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
  3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Absatz 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Absatz 1 Nummer 6 und Absatz 4 ergibt,
  4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.
- Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- (4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.
- (5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, dass sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, die den in § 26 Nummer 2 und § 35 Absatz 1 Nummer 7 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Absatz 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.
- (6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.
- (7) Der Entwicklungssatzung ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Gründe darzulegen, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen.
- (8) Der Beschluss der Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen. § 10 Absatz 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Absatz 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.
- (9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.



## 4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Gewerbefläche“ dargestellt.

Es liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Auskunft der Stadt Koblenz nicht vor.

Es ist soweit bekannt wurde ein Bebauungsplan in Aufstellung:

Bebauungsplan<sup>1</sup> „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“

Zweckverband Industriepark A 61 / GVZ Koblenz

Gemarkung: Kobern, Flur: 28

Gemarkung: Rübenach; Flur: 7



Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

Entwicklungszustand<sup>1</sup>: • Sonstige Flächen

Hinweis:

Aufgrund der Tatsache, dass im Grundbuch Abt. II eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingetragen ist, ist die Bezeichnung Bauerwartungsland<sup>2</sup> faktisch nicht korrekt, da hier nur die Kommune als Ankäufer in Frage kommt.

Nachfolge Erläuterung zur einer städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, wurde aus folgender Quelle übernommen ([www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/staedtebauliche\\_entwicklungsma\\_nahmen\\_5331.html](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/staedtebauliche_entwicklungsma_nahmen_5331.html))

Zitat:“ Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts zur zügigen Baulandbeschaffung auf bisher ungenutzten, brachliegenden oder fehlgenutzten Flächen. Sie dient der schnellen Mobilisierung von Bauland für Wohngebäude, Arbeitsstätten oder Gemeinbedarfseinrichtungen ebenso, wie der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten.

Die rechtlichen Grundlagen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind in den §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch BauGB geregelt. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in Anlehnung an das Sanierungsrecht geregelt. Auch hier ist eine Satzung erforderlich.

Das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordern. Das heißt, es muss ein erhöhtes öffentliches Interesse an einem erhöhten Bedarf an Wohnungen, Arbeitsstätten oder

1616\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bauerwartungsland

Rohbauland

Baureifes Land

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Baureifes Land – Definition § 3 ImmoWertV 2021, Absatz 4- sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

<sup>2</sup> Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, welche in den Flächennutzungsplänen der jeweiligen Gemeinden als künftiges Bauland bzw. als Land, welches erwartbar bebaut werden kann, verzeichnet sind. Die Definition gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung, Paragraph 3 Absatz 2 lautet: „Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.“ Damit ist per Definition noch nicht final sichergestellt, dass der Eigentümer auf dem Bauerwartungsland tatsächlich bauen darf. Ebenfalls unklar ist, was der Eigentümer des Grundstücks auf der Fläche errichten darf.

Gemeinbedarfseinrichtungen vorliegen. Die zügige Durchführung der Maßnahme muss ebenso gesichert sein, wie der kommunale Grundstückszwischenerwerb und die Finanzierung. Die Maßnahme finanziert sich aus der Differenz der Wertsteigerung der Grundstücke:

- die Gemeinde kauft die Grundstücke des zu entwickelnden Gebiets zum entwicklungsunbeeinflussten Wert (Anfangswert) und
- verkauft die Grundstücke nach Neuordnung des Gebiets zum Preis von erschlossenen Baugrundstücken (Endwert).

Aus der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert wird alles finanziert, was durch die Maßnahme ausgelöst wird, zum Beispiel

- die Erschließung des Entwicklungsgebiets
- die soziale Infrastruktur mit Schulen und Kindergärten
- die Park- und Grünanlagen.

Eigentümer können den Kauf abwehren, wenn sie bereit und in der Lage sind, die Entwicklung (von Teilbereichen) entsprechend der Planung selbst durchzuführen. In diesen Fällen wird eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen und ist ein Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen.“ Zitat Ende.

#### **4.6 Vorhandene Bebauung**

Derzeitige Nutzung: Das Grundstück ist als bewirtschaftete Ackerfläche anzusprechen, das möglicherweise in Verpachtung steht.

## 5 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das nachfolgend aufgeführte landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzte Grundstück in der Gemarkung Rübenach (Gewannenbezeichnung: Rübenacher Wald) in **56072 Koblenz**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
9	Rübenach/ Nr. 2640	Rübenach	7	248/10	8.632 m <sup>2</sup>

### ALLGEMEINES

#### **Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB**

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.<sup>1</sup>

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen. Beschrieben werden das Vergleichwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

1818

<sup>1</sup> (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen ausreichend viele Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise zu Verfügung stehen, womit das Bewertungsobjekt hinreichend verglichen werden kann.

Das Vergleichswertverfahren führt bei tatsächlich vergleichbarer Objekte unmittelbar zum Verkehrswert.

Das Ertragswertverfahren findet seine Anwendung, wenn bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren ist für solche Objekte geeignet, deren Verzinsung des investierten Kapitals bei er Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist.

Vorwiegend handelt es sich um Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert ermittelt sich über die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren findet in der Regel seine Anwendung bei Bewertungsobjekten, deren Erträge nicht im Vordergrund stehen und die zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Vorwiegend handelt es sich um Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie um selbst genutzte Eigentumswohnungen.

Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Der jeweils ermittelte Sach- oder Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen zu ermitteln.

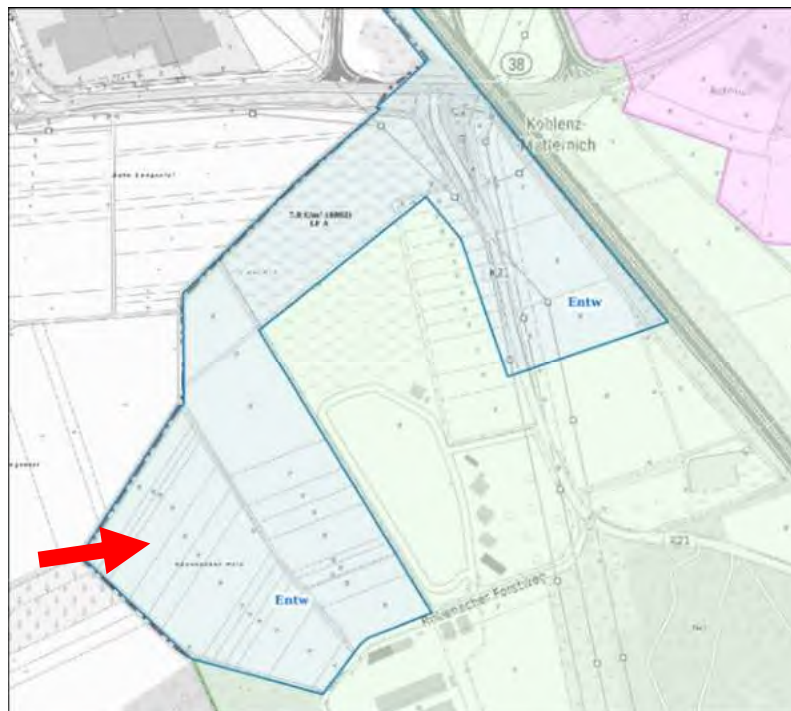
## 5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichwertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenwert.

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in der Richtwertzone 4802.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ([www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de))  
Stichtag 01.01.2024

Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz, weist für die o.g. Zone folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 aus:

$$\frac{7,80 \text{ €/m}^2}{\text{LF - A - EU}}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	7,80,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	LF	=	Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	A	=	Ackerflächen
Sanierungs- /Entwicklungszusatz:	EU		entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:		=	o.A.
Geschosszahl:		=	o.A.
Geschossflächenzahl:		=	o.A.
Grundstückstiefe:		=	o.A.
Grundstücksgröße		=	o.A.

### **Flurstück 248/10**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um bewirtschaftetes Ackerland.

Die umliegenden Flurstücke sind als Ackerlandflächen genutzt.

Wie eingangs aufgeführt, liegt das Bewertungsgrundstück in einer städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Auf dieser Grundlage ermittelt sich indirekt der ausgewiesene Bodenrichtwert, da für die umliegenden, nicht von der Maßnahmen betroffenen Ackerflächen, rd. 3,50 €/m<sup>2</sup> als Bodenrichtwert ausgewiesen werden.

Für das Bewertungsgrundstück, kann entsprechend der ausgewiesene Bodenrichtwert angehalten werden.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Koblenz , hat der Gutachterausschuss Ost-Eifel-Hunsrück für die umliegenden Flächen aus deren Einzugsgebiet, einen adäquaten Bodenrichtwert abgeleitet, der als entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert übernommen wurde.

Wie sich die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme weiter entwickelt oder in welchem Zeitraum der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Rechtskraft erlangen könnte, ist unbekannt und kann auch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

Die Eintragung im Entwicklungsmaßnahme im Grundbuch in Abt. II erfolgte im Jahr 2000.

Die Konzeptentwicklung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, liegt zurück auf 2021.

Folgende weitere Einflussfaktoren wirken sich wertmindernd/werterhöhend auf den Bodenwert aus:

- Keine.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird zum Wertermittlungsstichtag den 17.10.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Rübenach, Blatt 2640

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
9	7	248/10	8.632 m <sup>2</sup> x 7,80 €/m <sup>2</sup>	67.330,00 EUR <b>Rd. 67.500,00 EUR</b>

Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

## 6 Verkehrswert

Zum Stichtag 17.10.2024 wird der Verkehrswert für das nachfolgend aufgeführte landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzte Grundstück in der Gemarkung Rübenach (Gewannenbezeichnung: Rübenacher Wald) in **56072 Koblenz**

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	unbelasteter Verkehrswert
9	Rübenach/ Nr. 2640	Rübenach	7	248/10	8.632 m <sup>2</sup>	<b>67.500,00 EUR</b>

Das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner besichtigt. Der Unterzeichner bescheinigt, dass er das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Lahnstein, 10.02.2025




Uwe Kröff Architekt, Dipl.-Ing. (FH)  
öffentlich-rechtlich-zertifiziert für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie  
Mieten und Pachten

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen von Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten, bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.



## **7 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)
- Anlage 3: Auszug aus der Aufstellung zum Bebauungsplan

## Anlage 1 Fotodokumentation

Foto 1



Landwirtschaftlicher Fahrweg

Foto 2



Nutzung: Ackerfläche

Foto 3



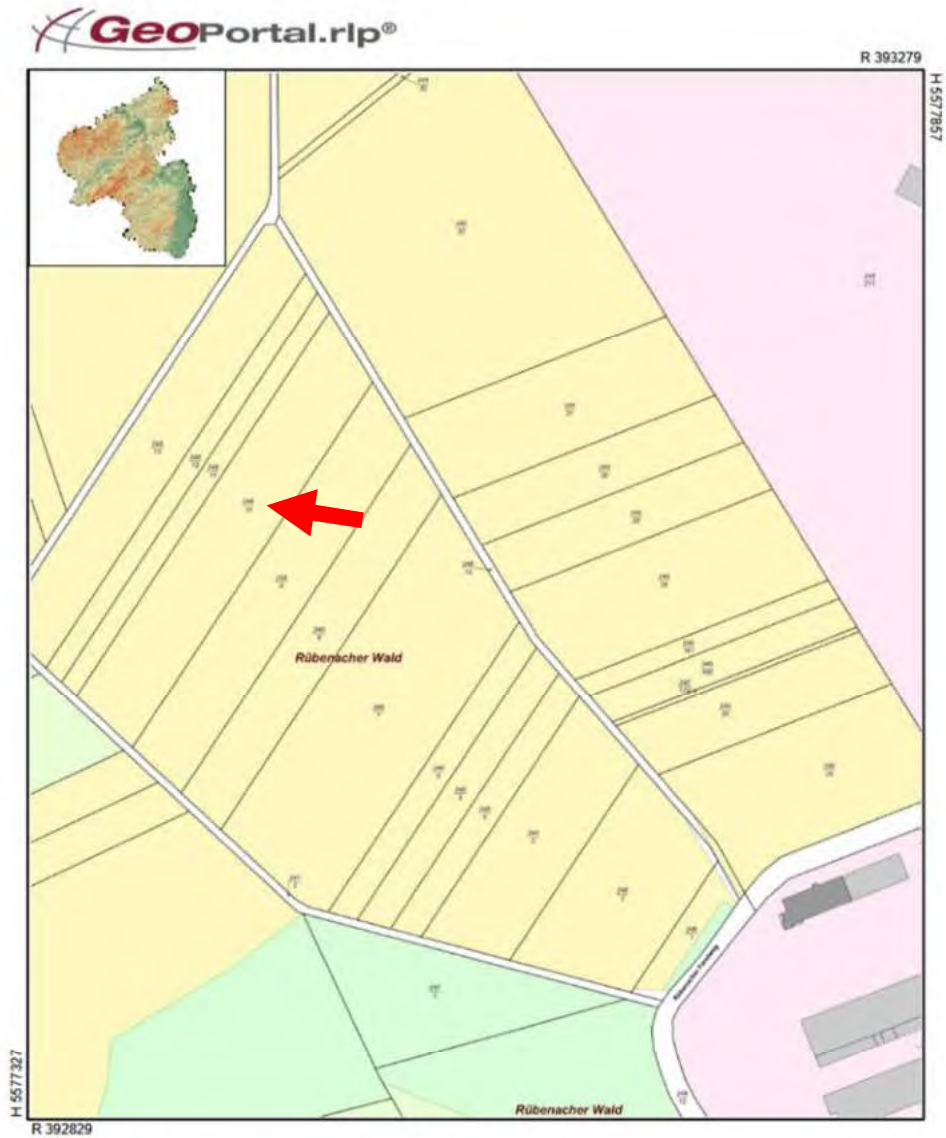
Nutzung: Ackerfläche

Foto 4



Nutzung: Ackerfläche

Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Maßstab: 1 : 2500



Ohne Maßstab



Anlage 2 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)



Ohne Maßstab

## Anlage 2 Luftbildräumliche Lage



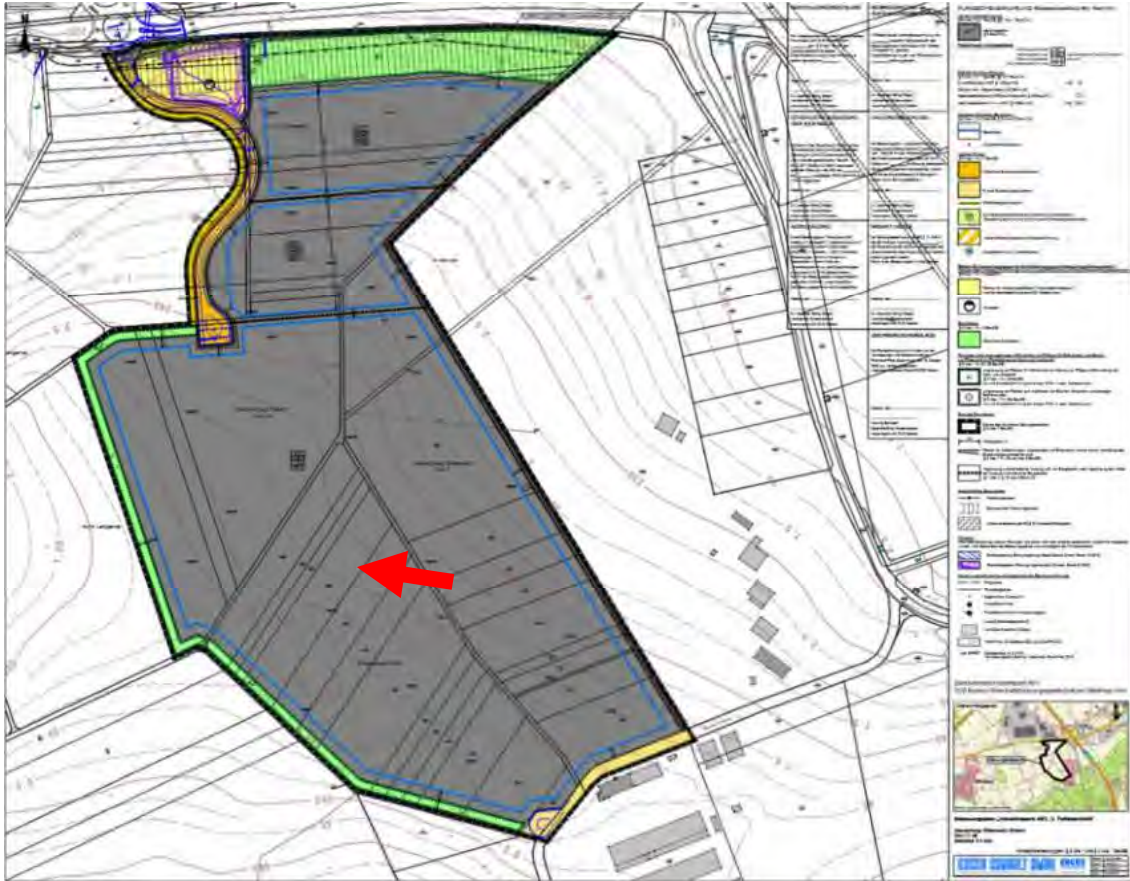
Maßstab: 1 : 10000



Ohne Maßstab



**Anlage 3 Auszug aus der Aufstellung zum Bebauungsplan**



[www.wfg-myk.de/wp-content/uploads/240603\\_bp-a61\\_3.ba\\_textfestsetzungen\\_konzeption\\_26697.pdf](http://www.wfg-myk.de/wp-content/uploads/240603_bp-a61_3.ba_textfestsetzungen_konzeption_26697.pdf)

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Bebauungsplan**

**„Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Zweckverband Industriepark A 61 / GVZ Koblenz

Gemarkung:	Kobern
Flur:	28
Gemarkung:	Rübenach
Flur:	7

**Textliche Festsetzungen**

nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz

**Rechtsgrundlagen:**

Dem Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“ liegen im Wesentlichen folgende Vorschriften zugrunde:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landesbauordnung** (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – NatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft** (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl 2015 S. 283) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landeswassergesetz** (LWG) Rheinland-Pfalz vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit geltenden Fassung;
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung;
- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153) in der derzeit geltenden Fassung.



**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und der LBauO Rheinland-Pfalz**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>1.1</b>	<b>Industriegebiet (GI 1 – GI 3)</b>	§ 9 BauNVO
<b>1.1.1</b>	Zulässig sind:  Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen	§ 9 (1) und (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO
<b>1.1.2</b>	Nicht zulässig sind:  • Die in § 9 (2) Nr. 1 der BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe.  Von der Unzulässigkeit ausgenommen ist der Einzelhandel mit Waren, die der jeweilige Gewerbebetriebe selbst herstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (sog. Annex-Handel). Die Handelsnutzung muss dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein.  Weiterhin hiervon ausgenommen ist der Einzelhandel mit landwirtschaftlichen Maschinen und Zubehör.  • Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklassen I <sup>1</sup> bis II <sup>2</sup> der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad.  • Abweichend sind Betriebe bzw. Anlagen der Abstandsklasse II der Abstandsliste zum Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) sowie die nicht in der Abstandsliste erfassten Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch das Vorhaben / die Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen in der relevanten Nachbarschaft zu erwarten sind.	§ 1 (5) BauNVO, § 1 (9) BauNVO

<sup>1</sup> Abstandsklasse I: Abstand in m 1.500

<sup>2</sup> Abstandsklasse II: Abstand in m 1.000

Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- Die nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. § 1 (5) BauNVO, § 1 (9) BauNVO
  - Die nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.3 Zur Sicherung eines angemessenen Immissionsschutzes bei Betrieben mit Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung werden Gewerbebetriebe aller Art weiterhin wie folgt beschränkt: § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO
- Entsprechend dem Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“; 2. Überarbeitete Fassung der Kommission für Anlagensicherheit von November 2010 sind Anlagen in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, bei denen die Stoffe
- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1.500 m) Phosgen, Acrolein, Chlorwasserstoff und Chlor und
  - der Klasse III (Abstandsempfehlung 900 m) Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90%), Cyanwasserstoff
- der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle überschreiten, unzulässig. Dieses gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften mit einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.
- Ausnahmsweise können Anlagen in Betriebsbereichen mit Störfallpotenzial im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG entsprechend dem Leitfaden der KAS 18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit von November 2010, bei denen die Stoffe
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900m) Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd (>90%), Cyanwasserstoff
- der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle überschreiten, zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung (Sachverständigengutachten gem. § 29 BImSchG) die ausreichende Sicherheit der schutzbedürftigen Gebiete nachgewiesen ist.



Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften mit einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 1 und 2  
BauGB i.V.m.  
§§ 16 ff. BauNVO

**2.1 Höhe baulicher Anlagen**

§ 18 BauNVO

2.1.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus der Planurkunde.

2.1.2 Definition Gebäudehöhe

§ 18 (1) BauNVO

Die zulässige Gebäudehöhe wird bei Flachdächern (FD) durch die Oberkante der umlaufenden Dachbegrenzung des Flachdaches (Attika), bei Satteldächern (SD) durch die Höhenlage der Firstlinie bestimmt. Unter der Firstlinie ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen. Bei flach geneigten Dächern ist die höhere Dachkante der Dachfläche maßgebend.

2.1.3 Technische Dachaufbauten wie z.B., Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Lüftungseinrichtungen und Satellitenanlagen auf dem Dach (unter 10 % der jeweiligen Dachfläche) dürfen die Höhe nach Tz. 2.1.1 um max. 5,00 m übersteigen.

§ 18 (1) BauNVO

**2.2 Einschränkung der Nutzung im „Schutzstreifen Freileitungstrasse“ 110/380-kV Frltg. Pkt. Metternich – Niederstedem BL.4225 (Amprion):**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB;  
§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m.  
§§ 12; 14 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Schutzstreifen Freileitungstrasse“ gekennzeichneten Fläche sind Hochbauten jeder Art grundsätzlich unzulässig. In diesem Bereich sind die in der Planzeichnung örtlich festgesetzten öffentliche Verkehrsflächen, Flächen und Anlagen für die Abwasserbeseitigung und öffentliche Grünflächen zulässig.

Hinweise: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in den Schutzstreifen der 110/380-kV Freileitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Anpflanzungen sowie alle in diesem Schutzstreifen geplanten Maßnahmen benötigen die Zustimmung der Amprion GmbH.

Im Schutzstreifen der Freileitungstrasse dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen. Um die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Maststandorte muss eine Fläche mit einem Radius von 10,0 m von jeglicher Gehölzbepflanzung freigehalten werden.

Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>2.3</b> | <b>Grundflächenzahl</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | §§ 19 und 20 BauNVO                            |
| 2.3.1      | Die zulässige Grundflächenzahl ergibt sich aus der Planurkunde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | § 19 (4) BauNVO                                |
| <b>2.4</b> | <b>Bauweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | § 22 BauNVO                                    |
| 2.4.1      | Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bebauung wird hier eine Bebauung mit über 50 m Länge als zulässig erklärt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | § 22 (4) BauNVO                                |
| <b>3.</b>  | <b>Versorgungsanlagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 1 (6) Nr. 2 BauNVO<br>i.V.m. § 14 (2) BauNVO |
| 3.1        | Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne § 14 (1a) BauNVO sind allgemein zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen sowie die örtlich festgesetzten privaten Pflanzflächen.<br><br><u>Hinweis:</u> Von den einzelnen Bauvorhaben sowie von Abgrabungen oder Aufschüttungen in den Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Versorger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Versorger. |                                                |
| <b>4.</b>  | <b>Garagen inkl. überdachte Stellplätze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | § 9 (1) Nr. 4 BauGB<br>i.V.m. § 12 BauNVO      |
| 4.1        | Garagen inkl. überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | § 14 (1) BauNVO                                |
| <b>5.</b>  | <b>Niederschlagswasserbewirtschaftung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | § 9 (1) Nr. 20 BauGB                           |
| 5.1        | Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Fußwege, Terrassen und ähnlichen Freianlagen auf den privaten Baugrundstücken sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7, z.B. in Form von einer ungebundener Tragschicht aus Kies, Schotter o.ä., Schotterrasen, Rasengittersteinen, Drain- / Fugenpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |
| 5.2        | Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind. Weiterhin sind die Hinweise unter Punkt D. zu beachten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |
| <b>6.</b>  | <b>Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB                         |
| 6.1        | Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 3.000 qm festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |



**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) LBauO

**1. Einfriedungen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

1.1 Einfriedungen **entlang öffentlicher Verkehrsflächen** sind unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzend bis zu einer Höhe von 2,0 m<sup>1</sup> und bis zu einer Höhe von 3,0 m<sup>2</sup> hinter einem mindestens 1,0 m breiten, privaten Grünstreifen zulässig.

Entlang der **übrigen Grundstücksgrenzen** sind Einfriedungen bis 3,0 m Höhe – bezogen auf die jeweilige angrenzende, geplante Geländeoberfläche – zulässig. Die Anlage von Zufahrten (Toren) bis 3,00 m Höhe ist grundsätzlich zulässig.

Pflanzungen als Einfriedungen dürfen unter Beachtung des folgenden Hinweises über die o.a. Höhenfestsetzungen hinausgehen.

Hinweis: Das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)<sup>3</sup> ist bei der Anlage von Einfriedungen zu beachten.

1.2 Einfriedungen sind nur in Form von

- Laubgehölzhecken,
- transparenten Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen,
- Mauer-Zaunkombinationen, wobei die Sockelhöhe der Mauer/ Steinreihe eine Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante nicht überschreiten darf und
- nicht transparenten Zäunen sowie geschlossene Mauern und Wände, wenn die vom Baugrundstück abgewandte Seite mit Kletterpflanzen und / oder einheimischen Laubgehölzen (auf dem Baugrundstück selbst) begrünt werden,

zulässig.

Bauliche Einfriedungen (mit Ausnahme von Mauern und Wänden) sind so zu gestalten, dass die gesamte Unterkante der Einfriedung mindestens 10 cm über dem anstehenden Gelände endet (Ermöglichung einer Kleintierpassage).

1.3 Stützbauwerke in Form von dauerhaften Wänden und Mauern zur Sicherungen von Böschungen und Geländeeinschnitten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

<sup>1</sup> Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist hier jeweils die Oberkante des Bordsteins der angrenzenden Planstraße

<sup>2</sup> Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist hier jeweils die Oberkante des Bordsteins der angrenzenden Planstraße

<sup>3</sup> Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209), hier insb. § 42 Grenzabstand von Einfriedungen und „Elfter Abschnitt Grenzabstände für Pflanzen“

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**2. Werbeanlagen**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

- 2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrundstücke, hier aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen an Fassaden und Dachreklamen dürfen die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe gem. Tz. A. 2.1 um max. 1,00 m überschreiten. Für selbstständige, freistehende Werbeanlagen (Pylone, Türme, Gerüste, etc.) gilt die gleiche Höhenbeschränkung sinngemäß.
- 2.3 Pro Baugrundstück ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.
- 2.4 Rotierende, reflektierende, blendende, blinkende oder blinkend angestrahlte, mit Intervallschaltung, mit Farbwechslern und mit Wechsel- oder Laufschrift betriebene Werbeanlagen sind unzulässig.

Es sind weiterhin nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Beleuchtung). Weiterhin wird auf Punkt D. Hinweise, hier „Beleuchtung von Außenfassaden und Werbeanlagen“ hingewiesen.

**3. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke**

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO  
i.V.m. § 19 (4) BauNVO  
Satz 3

- 3.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen – möglichst zusammenhängend – anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Anlegen von Freianlagen in Form von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

**4. Abfallbehälterplätze**

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 4.1 Von öffentlichen Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter/-plätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

**5. Farbgestaltung von Fassaden und Außenwänden von Gebäuden**

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

- 5.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind grelle Farbtöne:  
RAL 1026; RAL 2005; RAL 2007; RAL 3024; RAL 3026;  
RAL 4003; RAL 4006; RAL 4008; RAL 4010; RAL 5002;  
RAL 5005; RAL 5015; RAL 5021; RAL 5022; RAL 5026;  
RAL 6018; RAL 7026; oder vergleichbar, an Fassaden oder Außenwänden großflächig nicht zulässig. Diese oder vergleichbare Farbtöne dürfen 5 % der Fassaden- oder Außenwandfläche pro Gebäudeseite nicht überschreiten.



**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**C. Landespflegerische Festsetzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB  
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7  
LBauO

1. **Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen**
  - 1.1 Alle folgend in den **öffentlichen Ausgleichsflächen** festgesetzten Pflanzungen sind spätestens nach Beginn der öffentlichen Straßenbaumaßnahmen zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.  
  
Alle folgend auf den **privaten Baugrundstücken** festgesetzten Pflanzungen sind nach Beendigung der Hochbaumaßnahme / nach Fertigstellung des Hauptgebäudes (mit Abnahme durch die Bauaufsicht) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.
  - 1.2 Im Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB „für einzelne Flächen oder für Teile des Bebauungsplangebiets sowie für Teile baulicher Anlagen“ das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestqualitäten vorgegeben:
    - Straßenbäume: 4xv, 16 – 18 cm Stammumfang
    - Hochstämme (1. Ord.): 3xv, 16 – 18 cm Stammumfang
    - Hochstämme (2. Ord.): 3xv, 12 – 14 cm Stammumfang
    - verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm Höhe, 5 Triebe
    - Heister: 125 -150 cm Höhe, mind. 5 cm Stammumfang

Auf öffentlichen Flächen sind nur Gehölze entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden (s. E. Anlage 1); bei der Bepflanzung der privaten Grundstücke mindestens 50 % der Gehölze.
  - 1.3 Alle Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.
  - 1.4 Das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)<sup>1</sup> ist bei der Anlage von Bepflanzungen zu beachten.

<sup>1</sup> Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209), hier insb. § 42 Grenzabstand von Einfriedungen und „Elfter Abschnitt Grenzabstände für Pflanzen“

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**2. Landespflegerische Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken**

§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) LBauO Nr. 7  
und § 9 (1) Nr. 25 a  
BauGB

2.1 In den Baugebietsbereichen GI 1 und GI 2 ist eine Anteilsbegrünung auf mind. 20 % der jeweiligen Betriebs- / Baugrundstücksfläche und im Baugebietsbereich GI 3 ist eine Anteilsbegrünung auf mind. 10 % der jeweiligen Betriebs- / Baugrundstücksfläche vorzunehmen.

Von den zu begründenden Flächen sind mind. 25 % flächig (Mindestgröße der Einzelfläche 50 m<sup>2</sup>) mit heimischen Laubgehölzen (Bäume, Sträucher der Pflanzliste s. E. Anlage 1) zu bepflanzen. Die örtlich festgesetzten Pflanzflächen mit den Ordnungsziffern ① können auf diese Bepflanzungsverpflichtung angerechnet werden.

Je 500 m<sup>2</sup> anzulegender Grünfläche des jeweiligen Baugrundstücks ist 1 Baum I. Ordnung aus der Pflanzliste (s. E. Anlage 1) anzupflanzen. Die Anpflanzungen gem. Festsetzung Tz. C 2.2 können auf diese Bepflanzungsverpflichtung angerechnet werden.

2.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangene 6 oberirdische Stellplätze, zur Beschattung der Stellplätze und daher im engen räumlichen Zusammenhang, ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 nach Anlage 1 in eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, offene und begrünte Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzgrube sollte mindestens ein Volumen von 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Bei Bedarf ist der Baum gegen Anfahren und die Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Es wird die Anlage von Baumrigolen empfohlen. Bei der Errichtung von Solaranlagen nach dem Landessolargesetz RLP (hier im Sinne von § 5 „Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen“) entfällt diese Begrünungsverpflichtung.

**2.3 Dachbegrünung**

Begriffsdefinition: Als nutzbare Dachfläche gilt im Folgenden derjenige Teil der Dachfläche, der für eine Dachbegrünung verwendet werden kann. Nicht nutzbar sind insbesondere andere Dachnutzungen wie Dachfenster, Aufzugschächte, technische Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie technisch erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Die nutzbaren Dachflächen von Flachdächern sowie von gering geneigten Dachflächen (bis 15 Grad) sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018<sup>1</sup> mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Aus Gründen einer gesicherten

<sup>1</sup> unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 bzw. in der aktuellen Fassung, Hrsg.: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL)



**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Funktionserfüllung ist eine mindestens 12 cm starke Mager-substratauflage, die einen Abflussbeiwert  $< 0,4 C_s$  erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und mindestens 20 % Flächenanteil an insektenfreundlichen heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen.

Aufgeständerte Solaranlagen sind hier ebenfalls zulässig und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung ausdrücklich nicht entgegen.

2.4 Abweichend von Tz. C 2.3 können flächige Fassadenbegrünungsmaßnahmen gemäß Tz. C 2.5 als Ersatzmaßnahme für eine Dachbegrünung 1:1 flächenmäßig angerechnet werden. Der Nachweis von anrechenbaren Fassadenflächen ist durch einen Freiflächengestaltungsplan eines Fachplaners zu führen.

2.5 Empfehlung Fassadenbegrünung: Bei Gebäuden sollten fensterlose bzw. öffnungs- und werbefreie Fassadenflächen von mehr als 6 m Länge in geeigneter Art und Weise flächig, bis zur Unterkante Attika, begrünt werden. Als Richtwert gilt eine Schling-/Kletterpflanze pro 2,0 m Wandlänge (Artenliste 4 nach Anlage 1). Als Alternative zur flächigen Fassadenbegrünung werden Rankelemente/ Kletterhilfen von mindestens 2-3 m Breite, einem Mittelachsabstand untereinander von ca. 5,0 m und einer Höhe bis zur Unterkante Attika festgesetzt. Für die Pflanzen sollte eine ausreichender Wasser- und Nährstoffversorgung gesichert sein, z.B. durch einen ausreichenden Wurzelraum mit direkter Verbindung zum Erdreich.

2.6 **Die im Plan dargestellten und gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind wie folgt herzustellen:**

Flächen mit der **Ordnungsziffer**  $\Phi$  sind flächig mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Bäume, Sträucher der Pflanzliste (s. E. Anlage 1) zur Eingrünung / Böschungssicherung unter Beachtung des Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu bepflanzen (Maßnahme LFÖ 3 im Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz).

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der zeichnerisch festgesetzten Mindestbreite von 5 m ist die Anlage einer ein- bis zweireihige Baumhecke möglich. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern und Reihen sollte jeweils ca. 1,5 m betragen. Zu Baumpflanzungen sollte ein größerer Abstand (ca. 2 – 3 m) zu benachbarten Strauchpflanzungen eingehalten werden.

Bauliche Anlagen, inkl. Geländeabstützungen (z. B. durch Stützmauern) sind in diesem Bereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen.

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A 1 - A 2) auf den öffentlichen Grün-/ Ausgleichsflächen**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Die im Plan dargestellte und mit der Ziffer **A 1** gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Maßnahme A 1 im Grünordnungsplan) ist wie folgt herzustellen:

Es ist eine mäßig artenreiche Frischwiese zu entwickeln, welche sich bei entsprechender Pflege zu einer artenreichen Wiese entwickeln soll. Es sind hierzu folgende Maßnahmen durchzuführen.

- Flächenvorbereitung durch Pflügen (für eine Frühjahrseinsaat in den Herbstmonaten; für eine Herbstseinsaat im Juli/August) und anschließender Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur mittels (Kreisel-)Egge (Frühjahrseinsaat: Frühjahr; Herbstseinsaat: im Anschluss an das Pflügen) ca. zwei bis drei Wochen vor der Einsaat.  
Weiterhin empfiehlt es sich im Vorfeld der Flächenvorbereitung den Acker durch einen ein- bis zweijährigen Anbau von zehrenden Feldfrüchten (bspw. Getreide) ohne Düngerbeigaben auszuhagern.
- Saatgut: Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet Nr. 7, Mischung Frischwiese) mittels Frühjahrssaat (März/April) oder Spätsommer/Herbstsaat (Mitte August bis Mitte September), Saatgutmenge: 2 bis 5 g/m<sup>2</sup>.
- Anwalzen des Saatgutes.
- Erster Pflegeschnitt, sobald sich eine geschlossene Decke eingestellt hat oder falls im ersten Jahr nach Ansaat unerwünschter Aufwuchs auftritt.
- Zweimalige Mahd in den ersten drei Jahren (erster Schnitt Mitte Mai bis Anfang Juni; zweiter Schnitt ab Anfang September). Die zweimalige Mahd dient ein Stück weit der Aushagerung der i. d. R. nährstoffreichen Ackerfläche. Ein früher erster Schnitt reduziert in den ersten Jahren den Konkurrenzdruck der Gräser gegenüber den sich zu etablierenden und zumeist konkurrenzschwächeren Kräutern. Ab dem vierten Jahr erfolgt eine einmalige jährliche Mahd ab Mitte Juni.
- Abtrag des Mahdgutes.
- Keine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln.
- Um unerwünschte Entwicklungen des zu etablierenden Grünbestandes in den ersten Jahren vorzubeugen, sollte der Bewirtschafter augenscheinliche Defizite – bspw. Starkes Auftreten von Störzeiger, Ausfall der Vegetationsdecke durch Wühlschäden – der Antragstellerin kurzfristig mitteilen, so dass zeitnah bspw. durch eine Nachsaat oder einen Schröpfschnitt nachgebessert werden kann.



### **Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Anlage von Gräben und Mulden für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist innerhalb dieser Fläche ebenfalls zulässig.

- 3.2 Die im Plan dargestellte und mit der Ziffer **A 2** gekennzeichnete „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Maßnahme A 2 im Grünordnungsplan) ist unter Beachtung des Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) wie folgt herzustellen:

Es sind geschlossene Baumhecken mit vorgelagertem Krautsaum anzulegen. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste (s. E. Anlage 1) zu entnehmen. Es sind Reihenauszucht mit Sträuchern (85 %) und Bäumen I. und II. Ordnung (15 %) vorzusehen. Die Bäume I. und II. Ordnung sind in einem Rasterabstand von 10 x 10 m zu pflanzen. Die seitlichen Ränder sind in 3,0 m Breite zu beiden Seiten mit Strauchgehölzen und Krautsaum abzapflanzen.

Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern und Reihen sollte jeweils ca. 1,5 m betragen. Zu Baumpflanzungen sollte ein größerer Abstand (ca. 2 – 3 m) zu benachbarten Strauchpflanzungen eingehalten werden.

Die Anlage von Gräben und Mulden für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist zulässig.

Pflegehinweise: Die Sträucher sind auf etwa 30 m langen Abschnitten halbseitig, zyklisch in Abständen von 10 Jahren „auf den Stock zu setzen“, so dass eine Gesamtumtriebszeit von 30 Jahren entsteht. Die Überhälter sind zu erhalten. Das anfallende Material ist aus der Pflanzung zu entfernen oder zu häckseln und punktuell zu lagern. Zum Schutz der Heckenbrüter ist der Pflegeschnitt nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der Krautsaum ist dauerhaft von Gehölzen freizuhalten und durch eine sporadische Mahd (frühestens Ende Juli) alle 2 – 3 Jahre zu fördern. Das Schnittgut muss entfernt werden.

- 4. Landespflegerische Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen**

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 4.1 Außerhalb des Schutzstreifens der Freileitungstrasse sind im Bereich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten öffentlichen Verkehrsgrünfläche mindestens 25 Straßenbäume in Form von einheimischen Laubbäumen I. Ordnung aus der Pflanzliste (s. E. Anlage 1), Pflanzabstand untereinander mind. ca. 10 m) anzupflanzen (Maßnahme LFÖ 4 im Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz).

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- 5. Landespflegerische Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhalte-/ Versickerungsbecken)** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Symbol „Abwasser“ gekennzeichnete Fläche für die Abwasserbeseitigung ist die Anlage eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens, einschließlich aller hierzu erforderlichen Zufahrtsbereiche und technischen Einrichtungen, sowie alle erforderlichen unter- und oberirdische Leitungen und Zuleitung, Beleuchtungsanlagen, Einfriedigungsanlagen etc. zulässig.
- Boden und Seitenflächen des Rückhalte- und Versickerungsbeckens sind gemäß Maßnahme LFÖ 1 im Grünordnungsplan / Fachbeitrag Naturschutz entsprechend den versickerungstechnischen Erfordernissen als Grünland feuchter bis nasser Standorte mittels Mahdgutübertragung, der Nutzung von lokalem bzw. Naturraum-Saatgut oder durch Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut (Herkunftsregion 7, Rheinisches Bergland, Feuchtwiese, FLL RSM Regio) naturmah anzulegen sowie dauerhaft extensiv zu pflegen.
- Die außerhalb des Beckens liegenden bzw. verbleibenden Freiflächen sind mit Sträuchern der Pflanzliste (s. E. Anlage 1) zu mind. 30 % zu bepflanzen und die restliche Fläche mit einer autochthonen Wiesensaatmischung (Ursprungsgebiet Nr. 7) einzusäen sowie dauerhaft extensiv zu pflegen. Im Schutzstreifen der Freileitungstrasse dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen. Die max. Wuchshöhe ist bei Bedarf durch geeignete Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Um die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Maststandorte muss eine Fläche mit einem Radius von 10,0 m von jeglicher Gehölzbepflanzung freigehalten werden.
- 6. Ökologische Baubegleitung (ÖBB)** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 6.1 Durch eine fachkundige Person ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zur Unterstützung, Qualitätskontrolle und zur Dokumentation der Umsetzung aller CEF-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Bepflanzungsverpflichtungen durchzuführen.



**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- 7. Zeitlich vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 7.1 Für den nachgewiesenen Verlust von 14 Brutreviere der **Feldlerche** wird die vorgezogene Anlage von Ausweichhabitaten auf geeigneten Flächen im räumlich-funktionalem Zusammenhang notwendig. Je Revier wird die Anlage von 1 ha, d. h. insgesamt 14 ha nötig.
- Derzeit liegt noch keine konkrete Ausgestaltung der CEF-Maßnahmenflächen vor. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden mit den zuständigen Akteuren abgestimmt und im weiteren Verfahren in die Planunterlagen ergänzt.
- Grundsätzlich eignen sich die umzusetzenden Maßnahmen multifunktional auch für das Rebhuhn. Somit können diese bei entsprechender Umsetzung gleichzeitig den Kompensationsbedarf für das Rebhuhn decken.
- 7.2 Für den nachgewiesenen Verlust von 3 Brutreviere des **Rebhuhns** wird die vorgezogene Anlage von Ausweichhabitaten auf geeigneten Flächen im räumlich-funktionalem Zusammenhang notwendig. Je Revier wird die Anlage von 2 ha, d. h. insgesamt 6 ha nötig.
- Derzeit liegt noch keine konkrete Ausgestaltung der CEF-Maßnahmenflächen vor. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden mit den zuständigen Akteuren abgestimmt und im weiteren Verfahren in die Planunterlagen ergänzt
- 7.3 Für die nachgewiesene Beeinträchtigung von ca. 16,3 ha eines **Vogel-Rastgebiets** sind produktionsintegrierte Maßnahmen zur Habitatverbesserung an anderer Stelle in einem Eingriffs-Ausgleichs-Verhältnis von 1:1 vorzusehen. Grundsätzlich eignen sich die für die Feldlerche und das Rebhuhn umzusetzenden Maßnahmen multifunktional auch für die planungsbedingt betroffenen Rastvögel.
- Derzeit liegt noch keine konkrete Ausgestaltung der CEF-Maßnahmenflächen vor. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden mit den zuständigen Akteuren abgestimmt und im weiteren Verfahren in die Planunterlagen ergänzt

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**D Hinweise**

§ 9 (6) BauGB

**Allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung des Artenschutzes:****• Bauzeitenregelungen**

Die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Bau-  
feldfreimachung (betreffend Bauzeitenregelung, Fristen  
für Rückschnitt und Rodung, inkl. bei Bedarf Untersu-  
chung und Verschluss potenzieller Fortpflanzungs- und  
Ruhestätten durch fachkundiges Personal), sind zu be-  
achten.

Zum Schutz von Fledermäusen sind im Bereich der süd-  
lich angrenzenden Waldkanten des Rübenacher Forstes  
Beschränkung die Bauzeiten im Zeitraum April bis ein-  
schließlich Oktober auf die Tageszeit zwischen Sonnen-  
auf- und Sonnenuntergang zu beschränken, um baube-  
dingte Störungen zu vermeiden. Nächtliche Bautätigkei-  
ten sind in diesem Bereich auf ein Minimum zu beschrän-  
ken.

**• Baufeldfreimachung**

Zur Vermeidung der Ansiedlung von Vögeln der Feldflur  
(z. B. der Feldlerche, Schaftstelze etc.) ist eine frühzeitige  
Baufeldfreimachung außerhalb deren Brutzeiten erforder-  
lich. Soweit die Baufelder nicht außerhalb der Brutzeiten  
hergestellt werden können, sollten zuvor geeignete Ver-  
grämungsmaßnahmen (Greifvogel-Sitzstangen, Flatter-  
bänder etc.) getroffen werden, um das Brüten von boden-  
brütenden Arten zu verhindern.

Im Falle eines Baubeginns innerhalb der Brutzeit oder der  
Fortführung von Baumaßnahmen nach längerer Pause (>  
1 Woche) in diesem Zeitraum ist im Vorfeld eine Baufeld-  
kontrolle umzusetzen. Die Baufelder sind unmittelbar vor  
Beginn der Arbeiten durch eine ornithologisch versierte  
Fachkraft auf Anzeichen einer Brut zu kontrollieren, siehe  
auch Tz V 6. Ökologische Baubegleitung (ÖBB).

**• Einbau von Nisthilfen für gebäudebewohnende Arten**

Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen  
wird bei entsprechender Eignung der Einbau von Nisthil-  
fen für gebäudebewohnende Arten (Fledermäuse, Vögel)  
empfohlen.



**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- **Beleuchtung von Außenfassaden und Werbeanlagen**

Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Beleuchtung von Straßen-, Fassaden-, Werbeanlagen und Grundstücksfreiflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit möglichst keinen kurzwelligen (blauen) Lichtanteilen). Die Lampen müssen eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollen möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60 °C werden.

Bei der Beleuchtung von Außenfassaden und Werbeanlagen von baulichen Anlagen sollten die gleichen Vorgaben beachtet werden. Dynamische Beleuchtungen (blinkende Installationen, Farbwechsler etc.) sind unzulässig.

Es wird empfohlen, ein betriebsbedingtes Beleuchtungskonzept zu erstellen, um Dunkelkorridore für Fledermäuse dauerhaft zu erhalten. *„In Bodennähe installierte, gerichtete Lampen (LEDs oder abgeschirmte Leuchten) eignen sich, um störende Lichtausstrahlung auf ein Minimum und die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Die Reduzierung der Beleuchtungsstärke und eine Anpassung der spektralen Zusammensetzung an den ökologischen Kontext (keine Wellenlänge unter 540 nm bzw. korrelierende Farbtemperatur von über 2.700 K) sind ebenfalls geeignete Maßnahmen, um eine durch Licht betriebsbedingte Störung zu vermeiden.“<sup>41</sup>*

**Archäologie / Erdgeschichte:**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine archäologische Untersuchung des Plangebiets durch die Direktion Landesarchäologie durchzuführen. Diese weist darauf hin, dass der Verursacher der Maßnahme gemäß § 21, Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz an den Kosten dieser Untersuchung beteiligt werden kann. Weiterhin sind der jeweilige Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind.

<sup>1</sup> Faunistische Untersuchungen 2023, Büro Strix, Stand 30.04.2024

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt mindestens 3 Wochen vorher anzuzeigen. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

Im Plangebiet ist weiterhin potenziell mit fossilführenden Steinen zu rechnen. Auch hierzu wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§§ 16 – 20 DSchG RLP). Der Beginn von Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher per Mail (erdgeschichte@gdke.rlp.de oder per Telefon (0261 6675-3032) anzuzeigen.

**Brandschutz:**

1. Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV Technische Baubestimmungen A 2.1.1 Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen) des Ministeriums der Finanzen anzuwenden. Die in der VV-TB enthaltene Anlage A 2.2.1.1/1 ist zu beachten.
2. Hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr wird auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Mai 2021, Rheinland-Pfalz vom 17. August 2021 (MinBl. Nr. 8 vom 06.09.2021 S. 90) verwiesen.
3. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach der Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Oktober 2018 zu bestimmen.
4. Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l/min (196 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Nachweis ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung des Wasserversorgungsunternehmens zu erbringen.

**Niederschlagsversickerung:**

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.



**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Inwieweit eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers quantitativ und qualitativ möglich ist, muss unter Heranziehung des Merkblattes der ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ in der aktuellen Fassung, beurteilt werden. Für eine Beurteilung der grundsätzlichen Sickerfähigkeit und deren Auswirkungen müssen Versickerungsversuche durchgeführt werden. Hier ist das Arbeitsblatt ATV-DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Die Zuständigkeit der Behörde gemäß § 19 LWG RLP für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser wird nach Absatz 1 Abschnitt 2a von der abflusswirksamen Fläche bestimmt. Demnach ist für eine abflusswirksame Fläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> die Untere Wasserbehörde und ab 500 m<sup>2</sup> die Obere Wasserbehörde zuständig.

Für die Baugebiete des Plangebiets liegt ein Versickerungsgutachten vor. Im Erläuterungsbericht zur „Entwässerung des 3. Teilabschnittes des Industrieparks A61“ (Ingenieurbüro Günster, 23.06.2019, s. Grundlagen der Planbegründung) erfolgte folgende Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens: *„Einen durchgehenden, zur Versickerung geeigneten Horizont wurde nicht erbohrt. Da die verschiedenen Bodenarten in Wechsellagerung anstehen, wird eine Versickerung mit einer hohen Versickerungsrate nicht möglich sein.“*

Daher wurde von einer zwingenden Versickerungsverpflichtung in den textlichen Festsetzungen abgesehen. Somit ist das auf den Baugrundstücken anfallende und vor Ort nicht versickerbare Niederschlagswasser über die geplante öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

**Starkregenvorsorge und Wasserabfluss:**

Gemäß Sturzflutkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, Stand: 19.01.2024) ist der Geltungsbereich bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40-47 mm in einer Stunde nur gering betroffen.

Da von einer Terrassierung des Plangebiets / der Baugrundstücke mit erheblichen Veränderungen der Geländeoberfläche auszugehen ist, wird auf die Beachtung des § 37 Wasserabfluss des WHG verwiesen. U.a. darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt werden.

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**DIN-Vorschriften: Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:**

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Generell sind bei allen Landschaftsbauarbeiten in Verbindung mit dem Bauvorhaben die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten, auch wenn diese im Einzelfall nicht explizit genannt werden.

**Baugrunduntersuchung:**

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>
- [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=7](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7)

**Verdachtsflächen Altablagerungen:**

Im Bereich des 3. Teilabschnitts, Bebauungsplan Industriepark A 61 befinden sich laut Untere Wasserbehörde und Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Koblenz gemäß Betriebsflächendatei zwei Hohlformen (Bezeichnung 9278H2 und 9278H3). Die Hohlform wurde erfasst aufgrund der Auswertung von Kartenmaterial aus dem Jahr 1934 (TK 25, 5611 Koblenz, 1934). Falls diese Hohlformen durch unbekannte Materialien wieder aufgefüllt



### Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

wurden, werden diese als Verdachtsfläche in die Betriebsflächendatei aufgenommen, damit bei Maßnahmen auf diesen Flächen abgeklärt werden kann, mit welchen Stoffen diese verfüllt wurden und ob unter Umständen eine Umweltgefährdung besteht.

Es ist sicherzustellen, dass die Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 der LBauO erfüllt sind. Daher ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen mit der SGD Nord, Referat 32, Kurfürstenstraße 12-14, 56068 Koblenz, abzuklären, ob und welche Maßnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Landesbodenschutzgesetz durchzuführen sind.



Abbildung 1: Lageplan mit Auszug Betriebsflächendatei (Stand: 22.09.2022)

Falls im Rahmen von Erdarbeiten Kontaminationen festgestellt werden, ist unverzüglich die SGD Nord, Frau Laux zu benachrichtigen. Die entsprechenden Maßnahmen werden dann vor Ort festgelegt.

#### Radon:

„Radonvorsorgegebiete sind Gebiete, für die erwartet wird, dass der Referenzwert für Radon von 300 Bq/m<sup>3</sup> in einer beträchtlichen Zahl von Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen überschritten wird (§ 121 Abs. 1 StrlSchG). Da für Neubauten und Arbeitsplätze in solchen Gebieten besondere Auflagen gelten, werden sie behördlich ausgewiesen und veröffentlicht.“<sup>1</sup> „Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz

<sup>1</sup> <https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> (Stand 09.07.2021)

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

(Anmerkung: Somit auch nicht im Plangebiet) *ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.*<sup>1</sup>

Auf der Homepage des Landesamtes für Umwelt (LfU) Rheinland-Pfalz sind alle wesentlichen Radoninformationen aufgeführt. Das Radonpotenzial im Plangebiet ist der Karte des Radonpotenzials für Rheinland-Pfalz zu entnehmen (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>).

Regelungen für Neubauten: *„Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.“<sup>2</sup>*

**Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet im Hinblick auf die starke Bombardierung von Koblenz im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

**Gliederung der Verkehrsflächen:**

Die Gliederung und Gestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Geh-/ Radwege, Fahrbahnen und Verkehrsgrünflächen wird in einem nachgeordneten, gesonderten Ausbauplan geregelt und festgelegt.

<sup>1</sup> <https://lfu.rlp.de/de/aktuelles/detail/news/News/detail/keine-ausweisung-von-radonvorsorgegebieten-in-rheinland-pfalz-noetiq/> (Stand 09.07.2021)

<sup>2</sup> <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> (Stand 09.07.2021)

Gutachten Stichtag 17.10.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 16/24

**Bebauungsplan „Industriepark A 61 – 3. Teilabschnitt“**

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**Einsichtnahme DIN-Vorschriften und Regelwerke:**  
Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke sowie der Abstandserlass des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) können bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Bahnhofstraße 9, 56068 Koblenz eingesehen werden.