

---

# **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan**

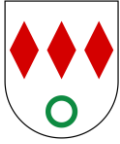
**"Auf dem Teich", 7. Änderung,  
Ortsgemeinde Nickenich**



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

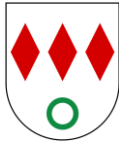
---

August 2019



## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Änderungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	7
5	Städtebauliche Konzeption	8
5.1	Erschließung	8
5.2	Private Grünflächen	8
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	9
6	Ver- und Entsorgung	9
6.1	Stromversorgung	9
6.2	Wasserversorgung	10
6.3	Abwasserentsorgung	10
7	Verfahrensart	10
8	Bodenordnung	10
9	Flächenbilanz	11



## 1 **Erforderlichkeit der Planung/ Änderungsbeschluss**

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf dem Teich“ datiert aus dem Jahre 1976. In den vergangenen Jahrzehnten wurden 6. Änderungen durchgeführt mit dem Ziel gewerbliche Flächen zu erweitern, Verkehrsflächen anzupassen und gestalterische Festsetzungen anzupassen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung umfasst das Firmengelände der REMONDIS Mittelrhein GmbH, Standort Nickenich.

Diese ist bereits seit 1998 hier ansässig. Wachstumsbedingt wurden immer wieder Änderungen durchgeführt, die neben baulichen Veränderungen auch mit Veränderungen der Nutzungsstrukturen und Umstrukturierungen auf dem Gelände selbst verbunden waren.

Um den Bebauungsplan der heutigen Situation anzupassen und weitere zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklungen zu ermöglichen, soll dieser entsprechend geändert und angepasst werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 3 BauGB wird daher die vorliegende 7. Änderung „Auf dem Teich“ durchgeführt.

Als zukünftige Nutzung werden in dem Plangebiet -wie bereits in der Ursprungsplanung- Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 8 BauNVO (*Gewerbegebiete*) entsprechen.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1 : 1.000.

## 2 **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Gemeindestraße „Am Teich“ begrenzt, im Nordosten durch die „Plaidter Straße“.

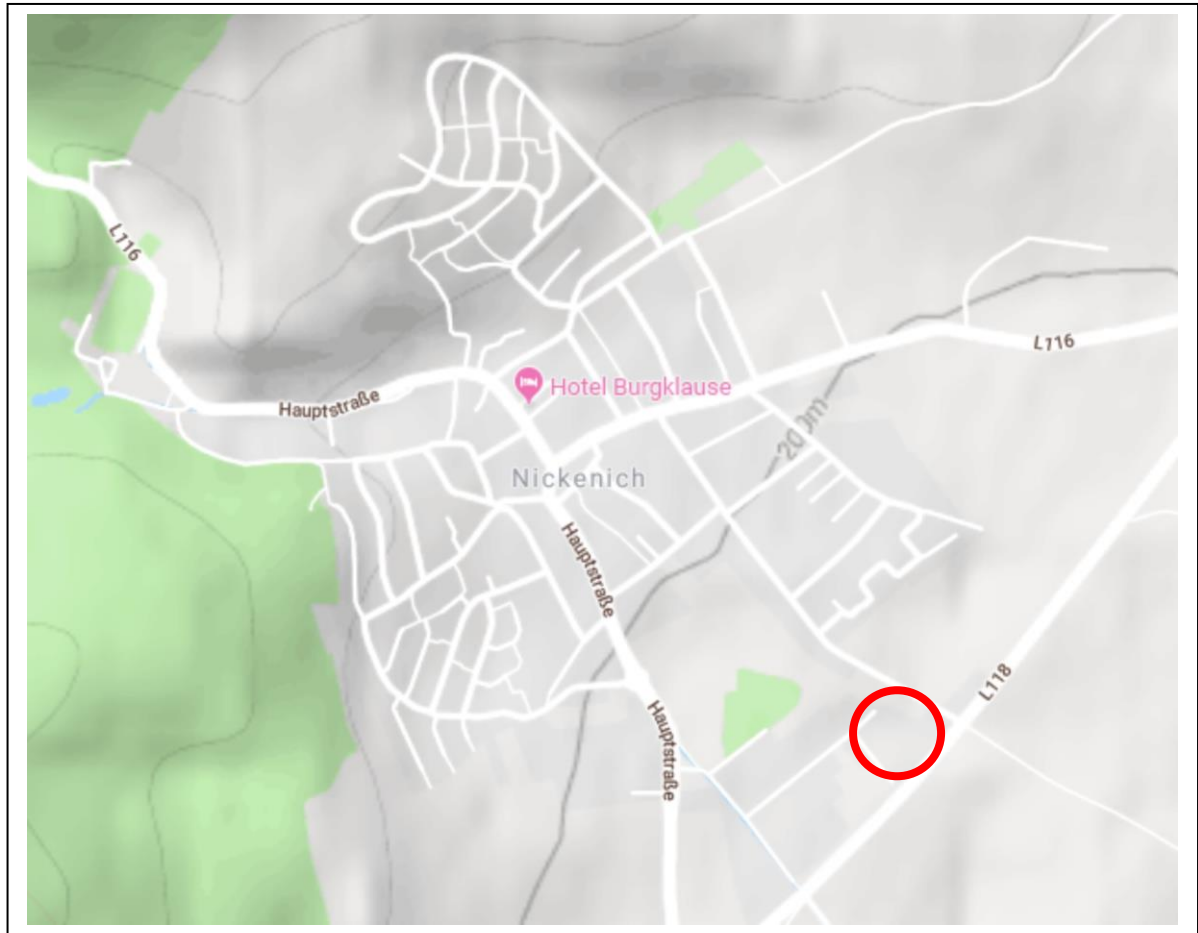
Den östlichen/südöstlichen Abschluss bildet die L 118 . Westlich und südwestlich schließen bereits bebaute, gewerblich genutzte Flächen und Bereiche an.

Die Größe des ausgewiesenen Plangebiets beträgt rund 2,0 ha.

Das Plangebiet kann als eben bezeichnet werden. Die mittlere Höhe des Geländes liegt bei 180 m über NN.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht, südöstlich und nordwestlich wird das Plangebiet von bestehenden, stark begrünten Böschungsfächen eingefasst.

Der größte Teil wird von vorhandenen Lagerflächen eingenommen. Aktuell finden sich auf dem Gelände ein großer Baukörper sowie einige überdachte Bereiche.



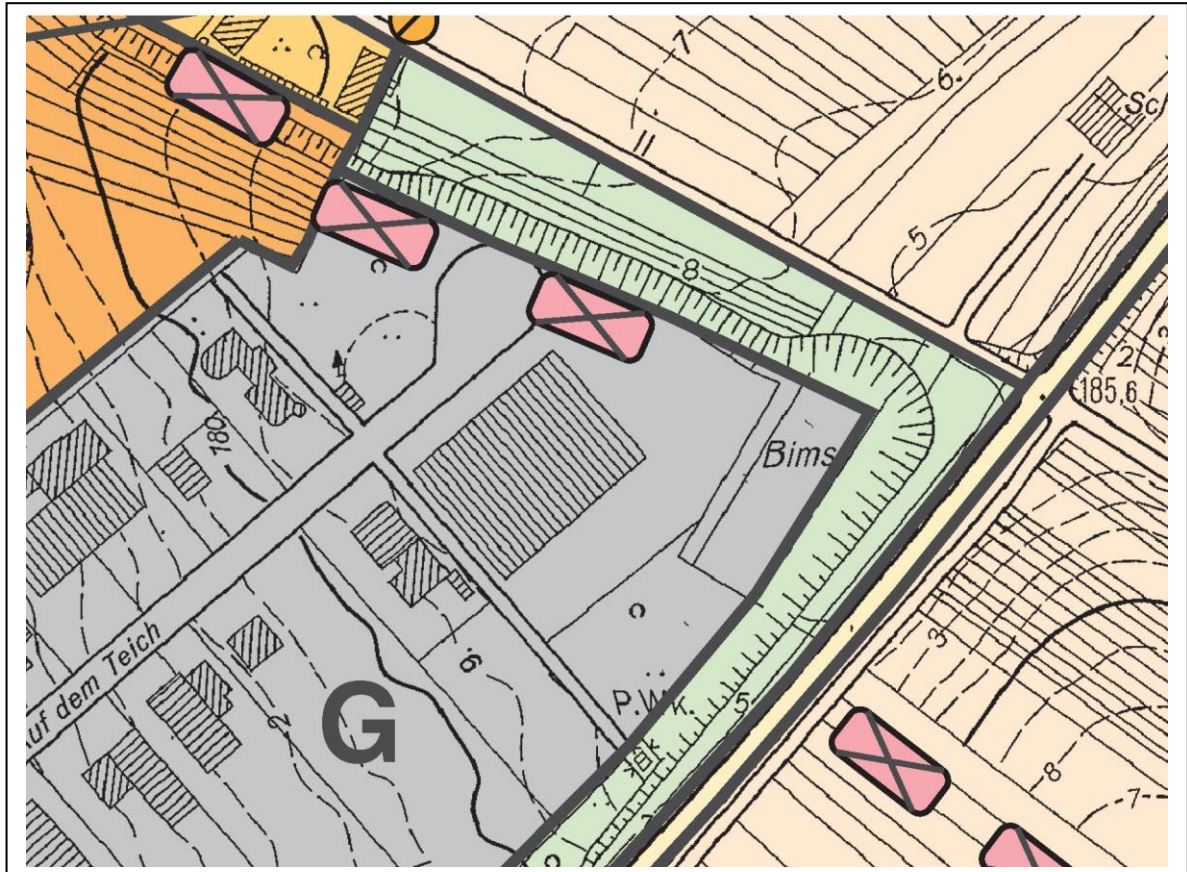
**Abb.1: Lage des Plangebietes (Auszug aus google-maps - unmaßstäblich)**

### **3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Pellenz, ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die vorhandenen Böschungen sind als Grünflächen und Bestandteile eines linearen Biotopverbundes festgesetzt.

Die angestrebte Ausweisung stimmt somit mit den Vorgaben des FNP überein. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abb.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Pellenz - unmaßstäblich**

### 3.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Auf dem Teich“, 7. Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Teich“ sowie der 2. Änderung und Erweiterung „Auf dem Teich“.

Dieser sieht für den betroffenen Bereich folgende Ausweisungen und Festsetzungen vor:

- Gewerbegebiet (GE) mit GRZ (0,8), GFZ (1,6), max. III Vollgeschossen und einer offenen Bauweise
- Baufenster
- Grünflächen in den Böschungsbereichen mit Bepflanzungsvorgaben
- Leistungsrechten

Die Darstellungen werden durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes nach Rechtskraft ersetzt.



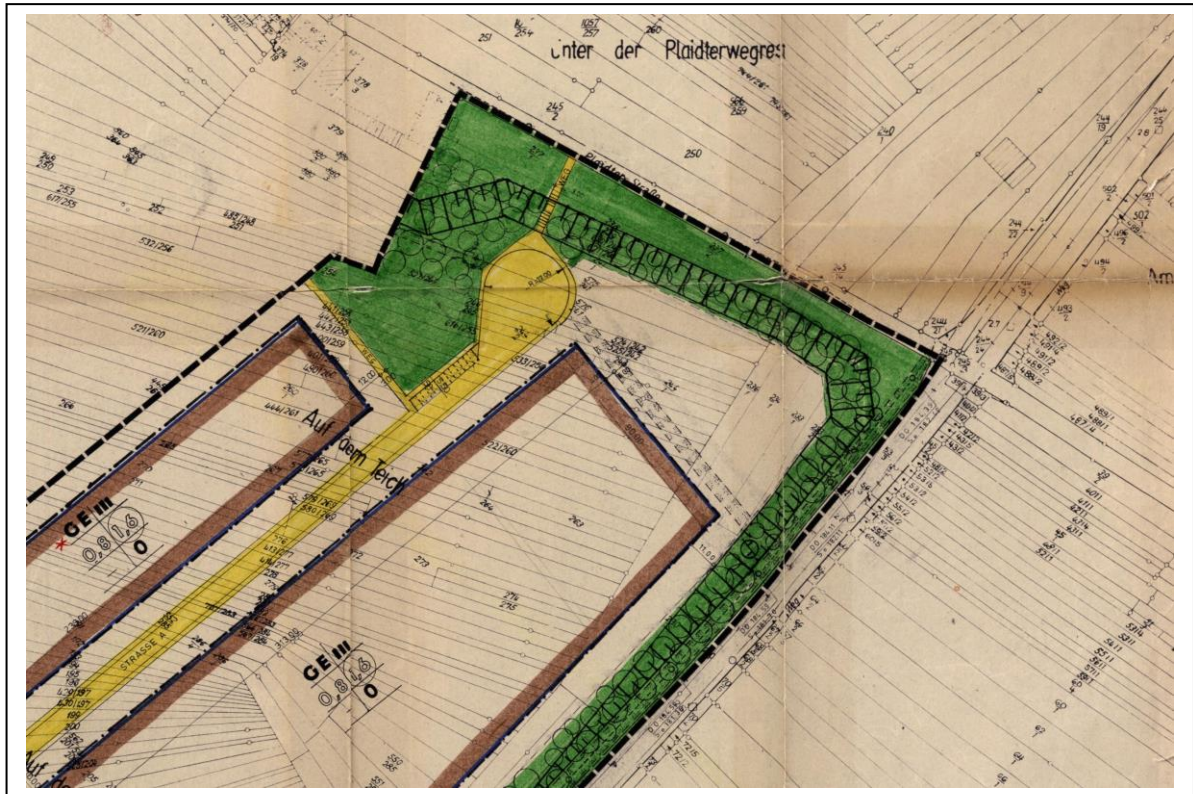


Abb.3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Teich“ - unmaßstäblich

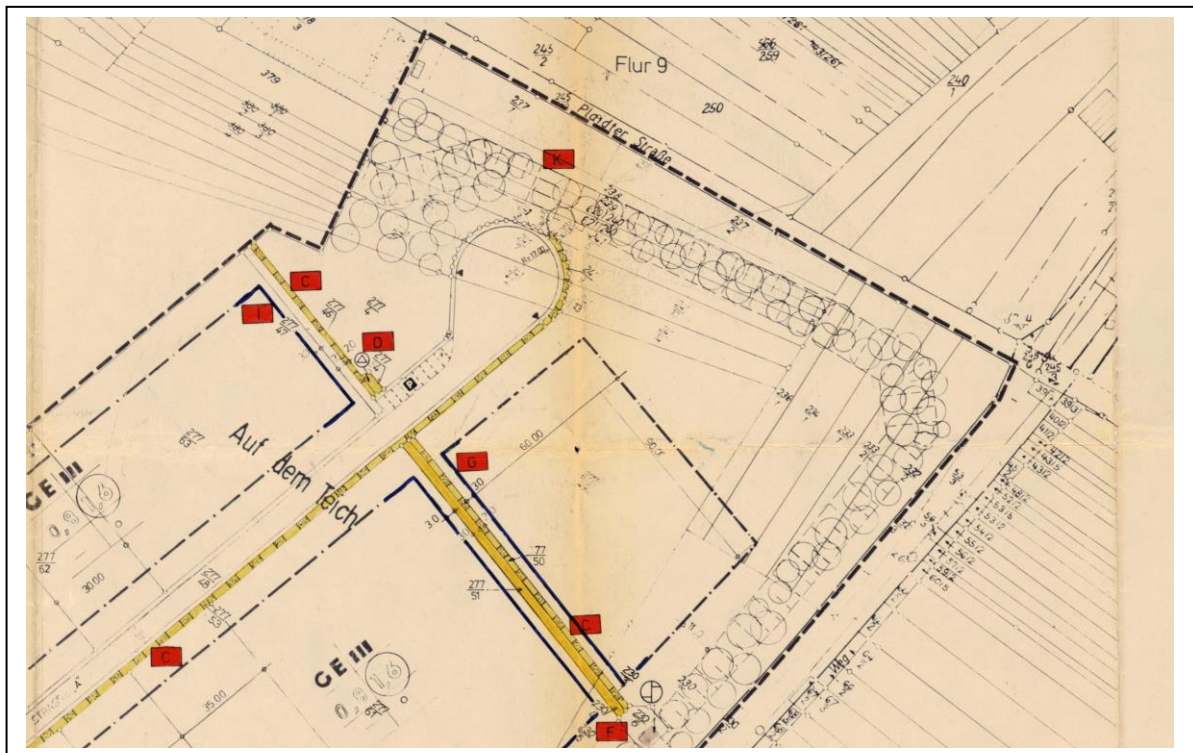


Abb.4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Teich“, 2. Änderung - unmaßstäblich



#### 4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine *Maßnahme der Innenentwicklung* (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB).

Der Bebauungsplan wird daher in Anlehnung an § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

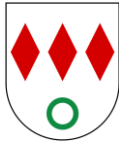
Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig. Es wird daher keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Um die relevanten Umweltbelange sachgerecht beurteilen und abwägen zu können, wurde im vorliegenden Fall eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*Artenschutzrechtlich relevante Schutzgebiete (NSG, § 30 Biotop) sind im unmittelbaren Nahbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Südöstlich der L118, knapp etwa 180 m vom Vorhaben entfernt, befindet sich ein Teilareal des Vogelschutzgebietes „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401). Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und der fehlenden Fernwirkung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebiets zu erwarten. Nordwestlich der Siedlungsflächen von Nickenich befindet sich das LSG „Rhein-Ahr-Eifel“ (07-SG-71-4) und das NSG und FFH-Gebiet „Laacher See“ (NSG-7131-006, FFH-5509-301). Die genannten Schutzgebiete liegen etwa 400 m und 1 km vom westlichen Rand des UG entfernt. Das nächste nach §30 BNatSchG bzw. §15 LNatSchG geschützte Biotop ist ein Teich (BT-5509-0158-2006) innerhalb des NSG „Laacher“, der rund 1,7 km vom UG entfernt ist. Das UG liegt außerdem direkt 450 m südlich des schutzwürdigen Biotopkomplexes „Bimskanten S Eich“ (BK-5510-0415-2006).*

*Für das Vorhaben wurden die fünf Artengruppen Amphibien, Insekten, Reptilien, Säugetiere und Vögel auf Grundlage vorhandener Meldungen im Artdatenportal als planungsrelevant erachtet. Für Amphibien sind im Betrachtungsraum keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich somit für diese Artengruppe nicht. Für Vögel und Fledermäuse werden Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen, wenn der gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum für Gehölzrückschnitte eingehalten wird (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für die Artengruppe Insekten liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor. Für sonstige, besonders geschützte Arten, die im TK5-Blatt nachgewiesen wurden, sind die Habitatbedingungen nicht geeignet.*

*Während eines Ortstermins wurde eine Zauneidechse nachgewiesen. Außerdem kann das Vorkommen von Mauereidechsen nicht ausgeschlossen werden. Wegen des kleinräumigen Eingriffs können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter Berücksichtigung und Einhaltung der nachfolgend genannten allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden:*



V1 – Bauzeitenbeschränkung (Tiefbau)

Zur Vermeidung von Tötungen von Reptilien haben die notwendigen Tiefbauarbeiten zur Errichtung des Verwaltungsgebäudes während der aktiven Zeit der Tiere stattzufinden. In der Regel beginnt die Aktivität der im TK5-Blatt gemeldeten, streng geschützten Arten (Zauneidechse, Mauereidechse) Anfang März und endet im Oktober.

V2 – Gehölzrückschnitt im Winter

Der Gehölzrückschnitt hat gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Die Entfernung der Wurzeln hat zum Schutz von Reptilien im Winterquartier später zu erfolgen (V3).

V3 – Wurzelrodung im Frühjahr

Zum Schutz von Zaun- und Mauereidechsen in potentiellen Winterquartieren hat die Wurzelrodung analog zu den Tiefbauarbeiten während der Aktivitätszeit zu erfolgen, also zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober.

V4 – Beschränkung der Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme, sowohl bau- als auch anlagebedingt, ist auf das maximal notwendige Maß zu beschränken. Die Böschung darf nicht als Baustelleneinrichtungs- oder Lagerfläche verwendet werden.

**Insgesamt werden somit durch die Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Errichtung eines Verwaltungsgebäudes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.**

## 5 Städtebauliche Konzeption

Die Ortsgemeinde Nickenich beabsichtigt, durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Teich“ den Bebauungsplan an bereits stattgefundene Entwicklungen anzupassen und Raum für notwendige Entwicklungen zur Standortsicherung der REMONDIS zu schaffen.

### 5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird wie bereits bisher über die Gemeindestraße „Am Teich“ erschlossen und angebunden.

Die weitere innere Erschließung erfolgt ausschließlich über die privaten Flächen der REMONDIS.

Hinweis:

Die bebaubaren Flächen befinden sich außerhalb der Bauverbotszone der L 118.

### 5.2 Private Grünflächen

Das Plangebiet wird gegenüber der angrenzenden Straßen „Plaidter Straße“ und der L 118 von Böschungen eingefasst. Diese sind stark begrünt und bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesen.





In einem kleinen Teilbereich wurde der Böschungsverlauf bereits vor Jahren verändert, um zusätzliche Lagerfläche schaffen zu können (ca. 550 m<sup>2</sup>).

Der heutige Verlauf der Böschung wird in der vorliegenden Änderung dargestellt und mit entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen versehen wieder als Grünfläche ausgewiesen.

### 5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Unter Bezugnahme auf die bisherigen Festsetzungen wird als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein „Gewerbegebiet (GE)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 (1) BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind (vgl. §§ 8 (3) BauNVO) sind unzulässig.

Die in Gewerbegebieten zulässigen Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ebenfalls nicht zulässig. Hierfür besteht kein Bedarf.

Die Baugrenzen werden aktuellen Erfordernissen sowie möglichen künftigen Entwicklungen angepasst. Darüber hinaus wird anstelle der Zahl der Vollgeschosse eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Parzellen 237/2, 238 tw. und 239 tw. werden ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## 6 Ver- und Entsorgung

Da die im Plangebiet befindlichen Flächen und Gebäude bereits adäquat angebunden und versorgt sind, sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Neuverlegungen o.ä. erforderlich.

Im Falle steigenden Bedarfs oder erforderlicher Neuverlegungen/Änderungen sind diese rechtzeitig vor Baubeginn mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen (mind. 6 Wochen).

### Hinweis:

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich am Hochpunkt der Böschung, parallel zur L 118 ein bestehender Abwasserkanal. Dieser wurde nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

### 6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch die bisherigen Anschlüsse gewährleistet.



## 6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die bisherigen Anschlüsse gewährleistet.

## 6.3 Abwasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser wird in ein vorhandenes Erdbecken eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalsystem eingeleitet.

## 7 Verfahrensart

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Teich“ als beschleunigtes Verfahren gemäß dem genannten Paragraphen durchgeführt.

Die als Obergrenze genannte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten, darüber hinaus verursacht die Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

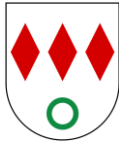
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts sind somit unter Bezugnahme auf § 13 Abs. 2 und 3 BauGB nicht erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung bedingte, mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt oder zulässig.

## 8 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich bereits vollständig im Besitz der REMONDIS. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.



---

**9 Flächenbilanz**

Nettobauland	ca.	12.800 m <sup>2</sup>
Grünflächen		
Vorhandene Böschungen (privat)	ca.	4.470 m <sup>2</sup>
Fläche für Rückhaltung	ca.	780 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	1.550 m <sup>2</sup>

---

Plangebiet	ca.	19.600 m <sup>2</sup>
------------	-----	-----------------------

Nickenich, den.....

.....  
(Detlev Leersch, Ortsbürgermeister)