

Bebauungsplan

"Rosenstraße/B9"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Auf dem Kahlenberg“ und der „Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon; Bereich Rosenstraße, Fluren 7 und 8“



der Stadt Weisenthurm

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde: Weisenthurm
Stadt: Weisenthurm
Gemarkung: Weisenthurm
Flur: 7

Satzungsausfertigung

Stand: Januar 2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	3
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	5
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	5
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	6
1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung.....	7
1.4.3.1 Innen- vor Außenentwicklung.....	7
1.4.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“.....	8
1.4.4 Flächennutzungsplan.....	11
1.4.5 Angrenzendes und teilaufzuhebendes Planrecht.....	12
1.4.6 Schutzgebiete.....	14
1.4.7 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	14
1.4.8 Geologische Vorbelastungen und Bergbau, Beeinträchtigung durch Vornutzung.....	14
1.4.9 Denkmalschutz.....	15
1.5 Planungs- und Standortalternativen.....	16
1.5.1 Gemischte Baufläche an der Schillerstraße.....	16
1.5.2 Gemischte Baufläche nördlich der Kolpingstraße.....	17
1.5.3 Gemischte Baufläche östlich der Kettiger Straße.....	18
1.5.4 Wohnbaufläche östlich der Bahnhofstraße.....	19
1.5.5 Wohnbaufläche westlich des Stierwegs.....	20
1.5.6 Wohnbaufläche östlich des Stierwegs.....	21
1.5.7 Wohnbaufläche westlich der Kettiger Straße.....	22
1.5.8 Alternativenprüfung.....	23
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen.....	24
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis.....	24
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	27
1.7 Darlegung der Planinhalte.....	28
1.7.1 Vorüberlegungen.....	28
1.7.2 Geplante Erschließung.....	29
1.7.3 Geplante Art der Nutzung.....	31
1.7.4 Geplantes Maß der Nutzung.....	33
1.7.5 Höhe der baulichen Anlage - Gebäudehöhe.....	33
1.7.6 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche.....	34
1.7.7 Mindestgrundstückgröße.....	34
1.7.8 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten.....	35
1.7.9 Sichtfelder.....	36
1.7.10 Stellplätze und Garagen.....	36
1.7.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht.....	36
1.7.12 Gestalterische Festsetzungen.....	46
1.7.13 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	47
1.7.14 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	48
1.7.15 Berücksichtigung des Artenschutzes.....	48
1.7.16 Hinweise.....	48
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	49
1.8.1 Flächenbilanz.....	49
1.8.2 Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen.....	49
1.8.3 Kostenschätzung und Umsetzung.....	51

2 Umweltbericht	52
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	53
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden.....	54
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	54
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	57
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	57
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	60
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	61
2.2.2 Schutzgut Boden.....	72
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	74
2.2.4 Schutzgut Klima/Luft.....	74
2.2.5 Schutzgut Landschaft	75
2.2.6 Schutzgut Mensch	78
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	79
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	79
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	80
2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche.....	83
2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	84
2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	84
nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	84
2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.....	89
2.4.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	89
2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	91
2.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	91
2.5.2 Schutzgut Boden.....	92
2.5.3 Schutzgut Wasser.....	92
2.5.4 Schutzgut Klima/ Luft	93
2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	93
2.5.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	94
2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	95
2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	104
2.8 Bilanzierung des Eingriffs, Bedarf an Ausgleichsflächen	107
2.9 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	113
2.10 Zusätzliche Angaben	113
2.10.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten.....	113
2.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	115
2.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	115
2.10.4 Referenzliste der Quellen	118
3 Zusammenfassende Erklärung	119
3.1 Planungsanlass und Planungsziel.....	119
3.1.1 Ausgangslage und Planung.....	119
3.1.2 Alternativenprüfung.....	119
3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	121
3.3 Verfahrensablauf und Abwägung	121
3.3.1 Frühzeitige Beteiligungen	122
3.3.2 Förmliche Beteiligungen	130
3.3.3 Erneute förmliche Beteiligungen.....	135
3.3.4 Satzungsbeschluss	138

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	1
Abbildung 2:	Luftbild.....	2
Abbildung 3:	Lage der externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Arft.....	2
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV	5
Abbildung 5:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	6
Abbildung 6:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm.....	11
Abbildung 7:	Auszug aus dem Bebauungsplan "Auf dem Kahlenberg" aus 2000	12
Abbildung 8:	Übersichtsplan zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon Bereich Rosenstraße, Fluren 7 und 8.....	13
Abbildung 9:	Rasterlärmkarte Verkehrsgeräusche 1. OG tags und nachts	24
Abbildung 10:	Rasterlärmkarte Gewerbegeräusche 1. OG tags und nachts	26
Abbildung 11:	maßgeblicher Außenlärmpegel in 5 m Höhe und Beurteilungspegel Außenwohnbereich in 2 m Höhe jeweils ohne Maßnahmen.....	27
Abbildung 12:	Maßnahmen zur Verkehrslärminderung, 1. OG tags und nachts	38
Abbildung 13:	Maßnahmen zur Gewerbelärminderung nur durch Schallschutzwände	41
Abbildung 14:	Maßnahmen zur Gewerbelärminderung mit Schallschutzwänden und Riegelbebauung.....	42
Abbildung 15:	Maßgeblicher Außenlärmpegel an dem Mischgebietsbaukörper für EG und 3. OG .	44
Abbildung 16:	maßgeblicher Außenlärmpegel in 5 m Höhe mit und ohne Maßnahmen	45
Abbildung 17:	Beurteilungspegel Außenwohnbereich in 2 m Höhe mit und ohne Maßnahmen.....	46
Abbildung 18:	Blick auf den südlichen Teil des Plangebiets von der Rosenstraße	61
Abbildung 19:	Ausschnitt aus dem nördlichen Teil des Plangebiets	62
Abbildung 20 a/b:	Beispiele für blütenpflanzenreiche Ruderalvegetation auf ehemaligen Betriebsflächen	63
Abbildung 21:	Teilbereich mit lückenhafter Trittpflanzenflur.....	64
Abbildung 22:	vegetationslose Betriebsflächen mit abgelagerten Bimssteinen.....	64
Abbildung 23:	vorübergehend als Pferdestall genutztes Betriebsgebäude.....	64
Abbildung 24:	leerstehendes Betriebsgebäude im zentralen Bereich des Plangebiets.....	65
Abbildung 25:	leerstehende Gebäude an der Rosenstraße	65
Abbildung 26:	Gebüschstreifen auf einem Erdwall.....	66
Abbildung 27:	vegetationsloser, ungenutzter Reitplatz	66
Abbildung 28:	höherwüchsige Ruderalfluren auf einer ehem. Obstkulturfläche	67
Abbildung 29:	Gärten mit Obstgartencharakter	68
Abbildung 30:	ungenutzter Obstgarten	68
Abbildung 31:	Gehölzbestand auf der Hangzone.....	69
Abbildung 32:	Blick in Richtung des Plangebiets vom östlichen Siedlungsrand von Weißenthurm nahe der Verbandsgemeindeverwaltung (Blickrichtung Osten → Westen).....	76
Abbildung 33:	Blick in Richtung des Plangebiets von der Brücke über die B 9 (Blickrichtung Südwesten → Nordosten).....	76

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	49
Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	56
Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	57
Tabelle 5: Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz	71
Tabelle 6: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und	
Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens	73
Tabelle 7: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und	
Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers	74
Tabelle 8: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und	
Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima / Luft	75
Tabelle 9: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und	
Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaft.....	77
Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und	
Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch.....	79
Tabelle 11: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den	
Schutzgütern.....	90
Tabelle 12: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und	
Ausgleichsmaßnahmen	103
Tabelle 13: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen.....	104
Tabelle 14: Eingriffsbilanzierung	108

Anlagen:

1. Landespflegerischer Bestandsplan, Stand Februar 2019
2. Anlage zur Eingriffsbilanzierung, Stand Juni 2021
- 3.1 Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan „Rosenstraße/ B 9“ der Stadt Weißenthurm. Bearbeitung: Dipl.-Biol. Anja You, Dipl.-Umweltwiss. Moritz Schulze, Dr. rer. nat. Felix Stark. Stand Oktober 2018, ergänzt Dezember 2021
- 3.2 Vermerk Artenschutz zum Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und Kontrolle des Rauchschwalbennester vom 14.09.2021. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
4. Bebauungsplanverfahren Rosenstraße/ B9 in der Stadt Weißenthurm, Verbandsgemeinde Weißenthurm: Artenschutzprüfung nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz Bearbeitung: ÖKOPLANUNG Planungsbüro Landschaft - Stadt – Ökologie Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz. Stand: 15.03.2019
- 5.1 Artenschutzrechtliches Umsetzungskonzept, Lageplan. Stand: Oktober 2019 bis Mai 2020. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- 5.2 Artenschutzrechtliches Umsetzungskonzept, Übersicht zeitliche Abfolge. Stand: Oktober 2019 bis Mai 2020. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- 5.3 Stellungnahme ökologische Baubegleitung vom 09.12.2019 zur Zwergfledermaus und zum Haussperling. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- 5.4 Vermerk zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vom 08.05.2020 zu Fledermäusen, Mauereidechse und Avifauna. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- 5.5 Vermerk zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vom 15.11.2021 zur Mauereidechse mit Tagesberichten und Fangplan. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- 6.1 Ausbuchungen Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz „Arft-Büschberg/Kindgen“, Lageplan
- 6.2 Ausbuchungen Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz „Arft-Büschberg/Kindgen“, Formblätter

Grundlagen:

- A1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ der Stadt Weißenthurm (Bericht: 63 18 03C). Stand 07.06.2021. Bearbeitung: IST Ingenieurbüro Stöcker, Technische Akustik und Beratung im Umweltschutz
- A2 Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme vom 10.09.2021. Bearbeitung: IST Ingenieurbüro Stöcker, Technische Akustik und Beratung im Umweltschutz
- B Geo- und abfalltechnische Untersuchungen zum Bauvorhaben „Erschließung eines Baugebiets östlich der Rosenstraße 56575 Weißenthurm“. Stand: 13.06.2018. Bearbeitung: Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH
- C1 Verkehrsplanerische Begleituntersuchung - Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ Weißenthurm. Stand: Mai 2020. Bearbeitung: VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik, Koblenz
- C2 Lärmeingangswerte nach RLS-19. Stand 30.03.2021. Bearbeitung: VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik, Koblenz

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

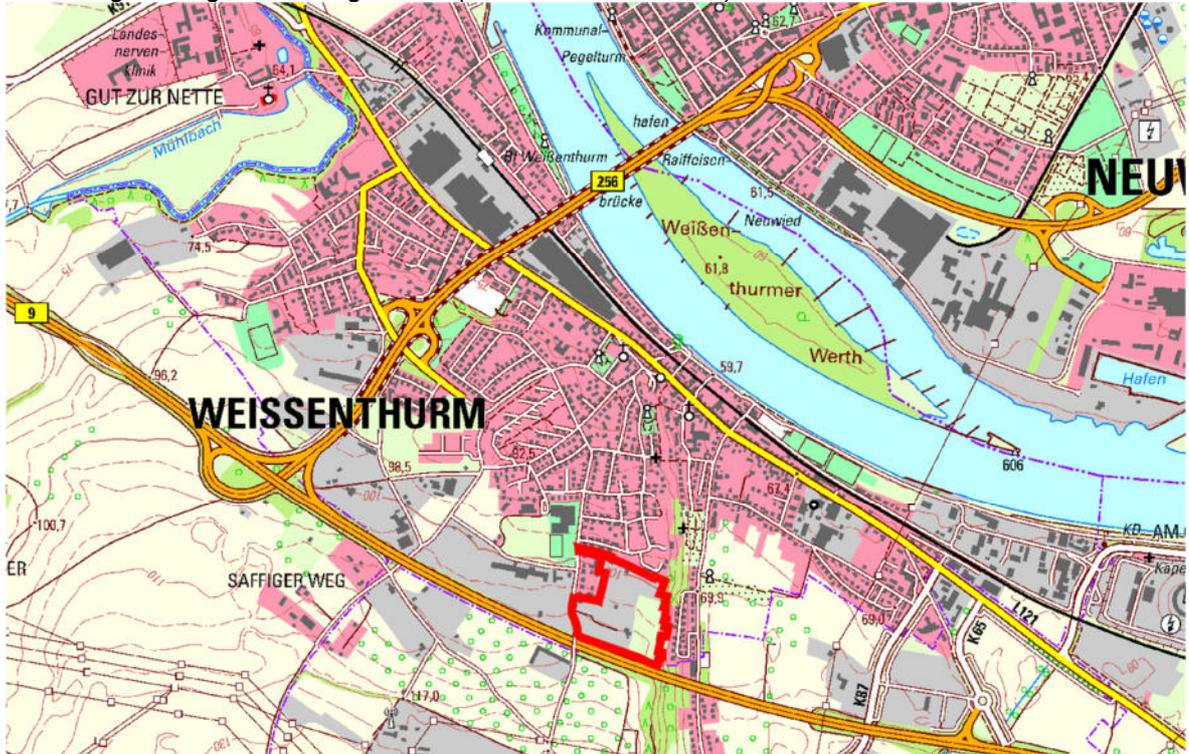
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch gemischte Bauflächen und darüber hinaus durch Wohnbauflächen, im Süden durch die Bundesstraße 9 und darüber hinaus durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch eine Grünfläche und darüber hinaus durch Wohnbauflächen und im Westen durch Gewerbeflächen und die Anlagen des Sportparks Weißenthurm.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 7,15 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25)

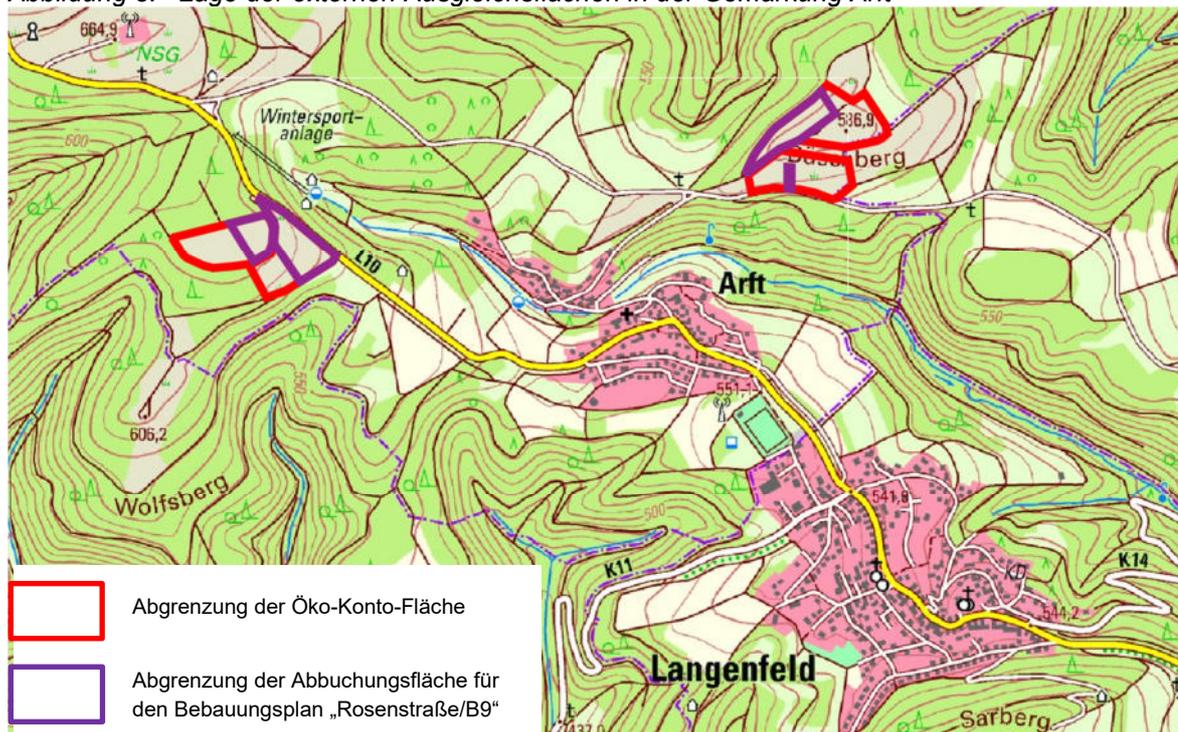
Abbildung 2: Luftbild



(Eigene Darstellung, Maßstab ca. 1:5.000)
(Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltungen des Landes Rheinland-Pfalz (über Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm))

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Diese liegen in der Gemarkung Arft. Es handelt sich um Öko-Konto-Flächen der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz.

Abbildung 3: Lage der externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Arft



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 aus LANIS, Maßstab ca. 1:20.000)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	07.05.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.11.2015
Beschluss zur Annahme der Planunterlagen	20.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	28.03.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26.03.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Informationsveranstaltung)	01.04.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	12.09.2019
Billigung des Entwurfs/Modifizierung der Planung	07.11.2019
Offenlagebeschluss	07.11.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	10.08.2020
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	11.08.2020
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	19.08.2020 bis 18.09.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	04.02.2021
erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	29.06.2021
Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans	02.07.2021
erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	12.07.2021 bis 11.08.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	09.12.2021
Satzungsbeschluss	09.12.2021

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan für den Bereich „Rosenstraße/B9“ aufzustellen.

Anlass für diese Entscheidung ist Chance einen bereits jahrzehntelang vorliegenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen. An einer verträglichen Wiedernutzung des Geländes arbeitet die Stadt seit längerer Zeit, konnte aber mangels geeigneter Instrumentarien zur Durchsetzung/Umsetzung einer städtebaulichen Planung bislang nur in einer Form tätig werden, die eine ungewollte Nachnutzung vermied. Mit einem Eigentümerwechsel besteht nun eine realistische Aussicht mit dem neuen Grundstückseigentümer, die Brachflächen wieder einer Nutzung zuzuführen, die den stadtplanerischen Vorstellungen der Stadt entsprechend. Es ist geplant, die Fläche größtenteils als Wohngebiet zu entwickeln und in einem Teilbereich im Westen neben einer Wohnnutzung Infrastruktureinrichtungen und Kleingewerbe anzusiedeln.

Da im angrenzenden Gewerbegebiet „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ noch ausreichend gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, würde eine Revitalisierung der gewerblichen Bauflächen in ein Wohngebiet und Mischgebiet mittelfristig zu einer Entlastung beim Wohnbauflächenbedarf führen, ohne die gewerbliche Entwicklung zu beeinträchtigen.

Die Stadt Weißenthurm beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenstraße/B9“ die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes und eines Mischgebietes.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 7,15 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist neben der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Darüber hinaus ist Weißenthurm nach dem RROP Mittelrhein-Westerwald die Funktion eines kooperierenden Grundzentrums zugewiesen.

Nach G 21 des RROP sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung gesichert und entwickelt werden. Die Entwicklung der Stadt soll daher über eine reine Eigenentwicklung hinausgehen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden Bauland zu mobilisieren.

Dabei hat die Stadt Weißenthurm nicht nur die Aufgabe, Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen. Der Stadt ist zudem die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, so dass sie auch die Funktion Wohnen in besonderem Maße erfüllen soll.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen.

Da aus der Wohnbauflächenentwicklung auch eine Nachfrage nach ergänzenden Dienstleistungen, gewerblichen Angeboten und Arbeitsstätten entsteht, soll die Gesamtentwicklung mit dem Angebot eines Mischgebietes abgerundet werden.

Daher hat der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Rosenstraße/B9“ aufzustellen.

Die Bebauungsplanaufstellung steht in öffentlichem Interesse.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

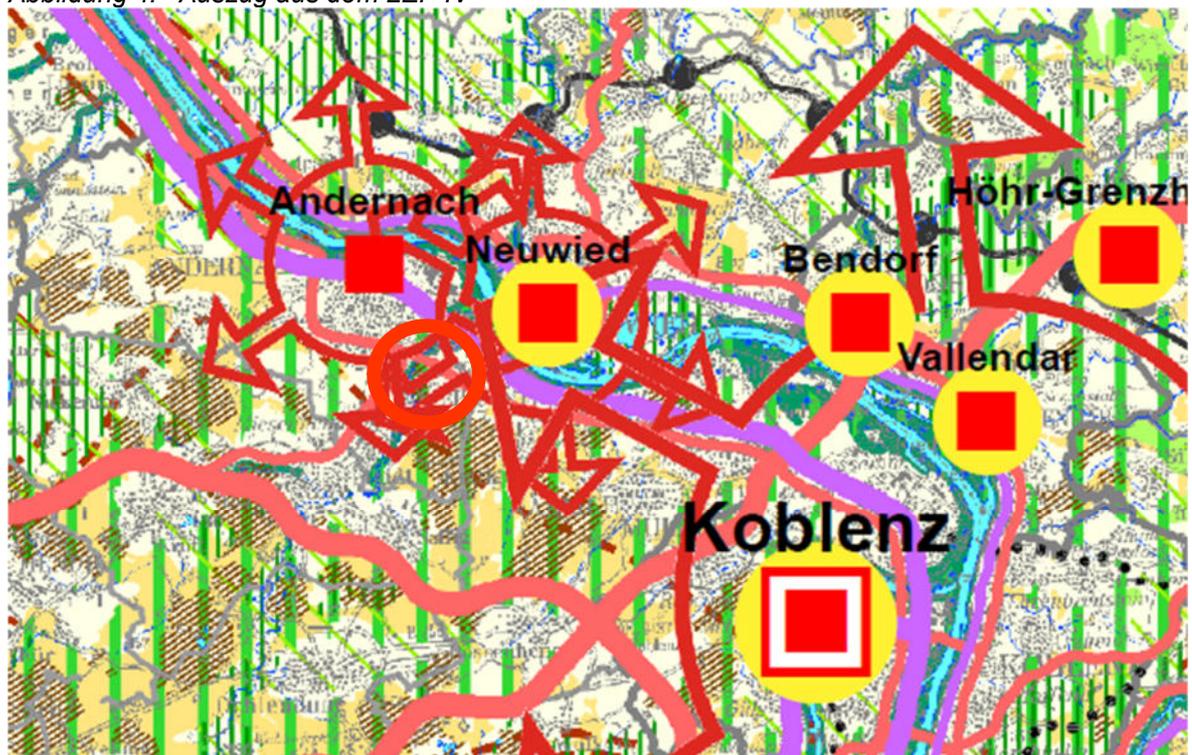
Die Stadt Weißenthurm liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Andernach im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) und in einer Flusslandschaft der Ebene. Im Süden grenzt die Stadt an Agrarlandschaft an.

Ebenfalls im Süden liegt in unmittelbarer Nähe der Erholungs- und Erlebnisraum „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Die Stadt befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum, innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe und eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Hochwasserschutz.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV

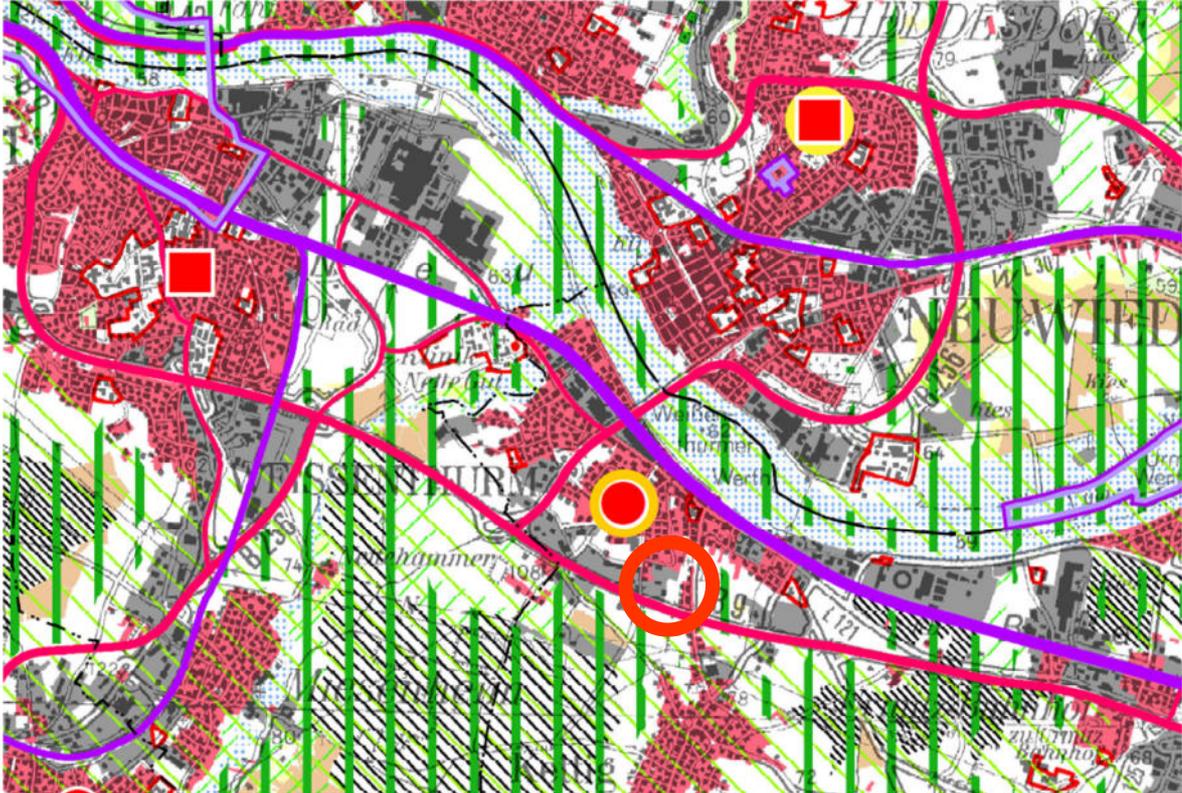


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald finden sich folgende Ziele und Grundsätze für die Stadt und das Plangebiet.

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP 2017 grenzt das Plangebiet im Westen an Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe und im Norden und Westen an Siedlungsflächen für Wohnen. Der Geltungsbereich selbst ist im westlichen Teil als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Der östliche Teil enthält keine Aussage mehr (weiße Fläche).

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Stadt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunkttraum
- Weißenthurm bildet mit Mülheim-Kärlich ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund innerhalb des Mittelbereichs Koblenz. Innerhalb des Mittelbereichs liegen noch als Oberzentrum und zugleich freiwillig kooperierendes Zentrum Koblenz, die freiwillig kooperierenden Mittelzentren Lahnstein, Bendorf, Höhr-Grenzhausen und Vallendar und die Grundzentren im grundzentralen Verbund Mülheim-Kärlich, Rhens, Kobern-Gondorf und Braubach mit dem Mittelzentrum St. Goarshausen
- Weißenthurm liegt im Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion
- Die Stadt grenzt im Süden an ein Vorbehaltsgebiet des Regionalen Biotopverbundes und an den Regionalen Grünzug
- Weißenthurm liegt in einem großen Flusstal und grenzt im Süden an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Die Stadt ist mit einer überregionalen Verbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und besitzt einen Bahnhofpunkt.
- Weißenthurm liegt im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich keine in der Umgebung des Plangebietes.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung

1.4.3.1 Innen- vor Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Die für die 34. Flächennutzungsplanänderung Schwellenwertberechnung ergibt für die Verbandsgemeinde einen Bedarf bis zum Jahr 2040 in Höhe von 96,95 ha.

Unter Berücksichtigung der verfügbaren Innenpotenziale (3,41 ha) und verfügbaren Baulücken (9,72 ha) innerhalb der Verbandsgemeinde ist festzustellen, dass sich nach Subtraktion der verfügbaren Innenpotenziale von dem Bedarfswert ein positiver Zwischenwert ergibt.

Bedarfswert – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken als Bruttobauland = Zwischenwert

$$96,95 \text{ ha} \quad - \quad 3,41 \text{ ha} \quad - \quad 9,72 \text{ ha} \quad = \quad 83,82 \text{ ha}$$

Damit ist belegt, dass der Bedarf nach Wohnbauflächen nicht allein über die Mobilisierung und Bebauung der Innenpotenziale und Baulücken gedeckt werden kann. **Die Inanspruchnahme des Außenbereichs ist daher für die Bedarfsdeckung erforderlich.**

Sogar unter Anrechnung der Außenpotenziale (65,36 ha) ergibt sich ein positiver Schwellenwert.

Bedarfswert – Außenpotenzial – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken = Schwellenwert

$$96,95 \text{ ha} \quad - \quad 62,36 \text{ ha} \quad - \quad 3,41 \text{ ha} \quad - \quad 9,72 \text{ ha} \quad = \quad 21,46 \text{ ha}$$

Im Ergebnis liegt für die Verbandsgemeinde ein **positiver Schwellenwert** vor. Dies hat zur Folge, dass Neuausweisungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorgenommen werden dürfen, ohne dass an anderer Stelle Fläche zurückgenommen werden muss.

Der positive Schwellenwert übersteigt die in diesem Bebauungsplan ausgewiesene Bruttobaufläche deutlich. Auch in Zusammenschau mit dem anderen Bebauungsplan der Stadt ist der nachgewiesene Bedarf nicht überschritten.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der starke Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in dem Plangebiet rund 80 Baugrundstücke für Einzel-, Doppel und Reihenhäuser, 11 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (teilweise als seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen sowie ein größeres Gebäude in dem Mischgebiet) entstehen. Es liegt ein Vielfaches an Anfragen nach Grundstücken für das Baugebiet vor. Dabei handelt es sich oft um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt bzw. Verbandsgemeinde Weißenthurm haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Stadt für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der durchgeführten Schwellenwertberechnung für die 34. Flächennutzungsplanänderung ermittelten verfügbaren Innenpotenziale und Baulücken nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

1.4.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

Wie in Kapitel 1.4.2 aufgezählt liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Besondere Klimafunktion“. Daher sind die Grundsätze G 71 bis G 75 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RRÖP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatursausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits teilversiegelten Fläche sind klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen nicht betroffen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier

nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperaturlausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Bei der Planung des Wohnbaugebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- vorhandene Gehölze werden weitgehend als zu erhaltend festgesetzt,
- in Vorgärten werden Schottergärten etc. ausgeschlossen,
- die offene Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen ermöglichen auch eine Verdunstung des Oberflächenwassers,
- die Festsetzung der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und offenen Bauweise sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung gegen den Luftaustausch entsteht.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist.

Tieferegehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzialklassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluffzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes

Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

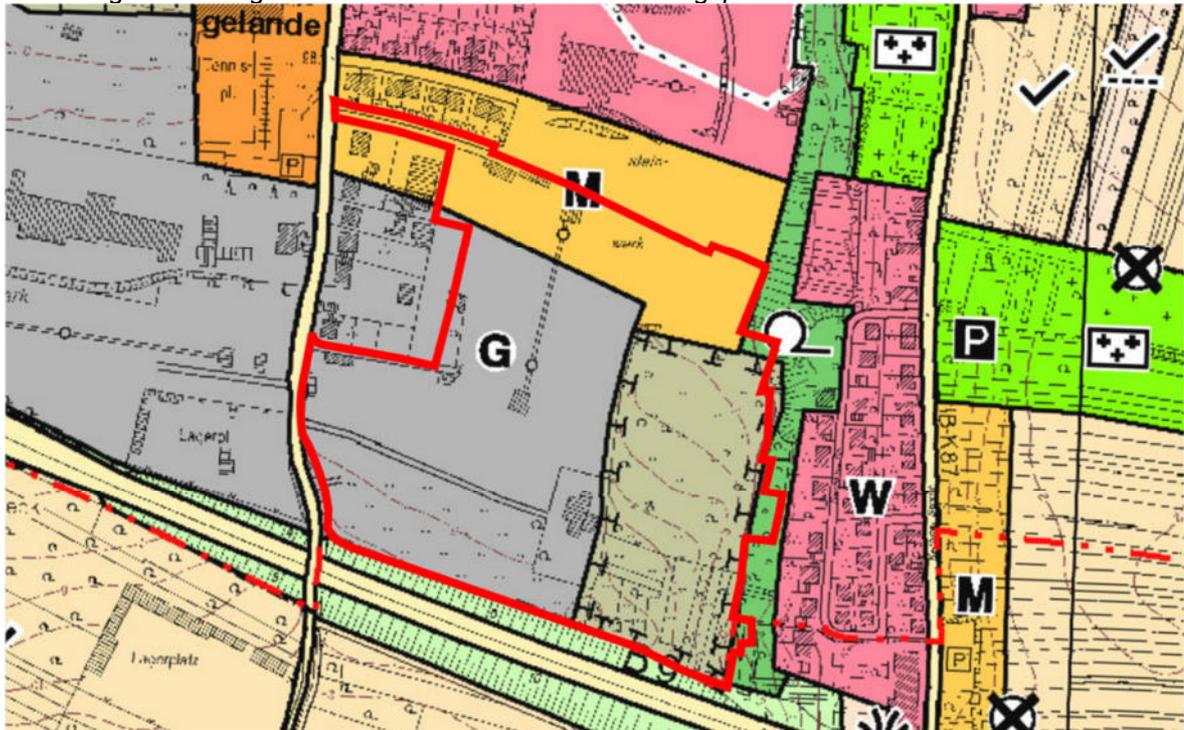
Abwägung:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem laut dem Kartenvierer des Landesamtes für Umwelt die Radonbelastung unterhalb der Werte liegt, für die Maßnahmen zum Radon-schutz empfohlen werden (siehe Kap- 1.4.8). Der Grundsatz ist beachtet.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt den südlichen und westlichen Teil des in Rede stehenden Bereiches als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der östliche Teil ist als „landschaftspflegerische Vorrangfläche“ und der nördliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit „Gewerblichen Bauflächen“, „Gemischten Bauflächen“ und „landschaftspflegerischen Vorrangflächen“ wird der Flächennutzungsplan parallel zu einer beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung mit der 34. Änderung „Rosenstraße/B9“ teiltfortgeschrieben.

Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm



(Maßstab ca. 1:5.000)

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer gemischten Baufläche im westlichen Randbereich des Plangebietes und die Darstellung einer Wohnbaufläche für den verbleibenden Teil vor.

Der Verbandsgemeinderat beschloss am 13.05.2020 die 34. Flächennutzungsplanänderung gem. § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 16.04.2021, so dass die 34. Flächennutzungsplanänderung bereits wirksam ist.

1.4.5 Angrenzendes und teilaufzuhebendes Planrecht

An das Plangebiet grenzen mehrere Bebauungspläne an:
Im Norden befindet sich der Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“.

Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan "Auf dem Kahlenberg" aus 2000



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan sieht weit überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 vor. Die Gebäude dürfen bis zu 8,50 m als Einzel- oder Doppelhäuser hoch errichtet werden und die Dachneigung darf maximal 45° betragen. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal 2 betragen, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Im Osten des Plangebietes ist nur eine eingeschossige Bebauung mit einer Höhe bis zu 7,50 m zulässig.

Unmittelbar an das Plangebiet „Rosenstraße / B9“ angrenzend ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Gebäude dürfen bis zu 10,5 m hoch errichtet werden und die Dachneigung darf maximal 45° betragen. In dem Mischgebiet sind maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Faktisch hat sich Wohnbebauung durchgesetzt.

Der neue Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ überlappt den Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“ im Westen im Bereich der Flurstücke 138/5 und 126/29, Flur 7, Gemarkung Weißenthurm. Hier ist in dem Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“ eine öffentliche Grünfläche mit Anpflanzbindung festgesetzt. Die Bepflanzung wurde noch nicht realisiert. Der neue Bebauungsplan sieht hier ebenfalls eine öffentliche Grünfläche, aber auch eine Rettungszufahrt zu dem neuen Baugebiet vor. Im Osten wird das Flurstück 1482, Flur 7, Gemarkung Weißenthurm überplant. Hier ist in dem Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“ eine private Grünfläche mit Anpflanzbindung festgesetzt. Auch diese Anpflanzung wurde noch nicht realisiert. Die Überplanung erfolgt, damit das Flurstück 1482 und das neu zu bildende Flurstück im Nordosten des Plangebietes, das unmittelbar angrenzt, durchgängig genutzt werden kann. Das Flurstück 1482 und das neu zu bildende Grundstück wird in Eigentümeridentität sein. Die private Fläche zum Anpflanzen wird in identischer Größenordnung an den östlichen Rand verlegt.

Westlich des Plangebietes liegen zwei gewerbliche Bebauungspläne. Es handelt sich um den Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ aus dem Jahr 2005 und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lager- und Recyclinganlage“ ebenfalls aus dem Jahr 2005. Die Festsetzungen dieser beiden Bebauungspläne bilden eine wesentliche Grundlage für die Schalltechnische Untersuchung.

Im Südwesten überlagert der Geltungsbereich die Abgrenzung der „Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon Bereich Rosenstraße, Fluren 7 und 8“. Festsetzungen enthält die Satzung nicht.

Abbildung 8: *Übersichtsplan zur Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon Bereich Rosenstraße, Fluren 7 und 8*



1.4.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Gewässer der 1. Ordnung liegen mit dem Rhein 1,2 km im Norden, Gewässer der 2. Ordnung mit der Nette 2,0 km im Westen und Gewässer der 3. Ordnung mit dem Kettigerbach 1,0 km im Osten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ 900 m im Norden, dem FFH-Gebiet „Nettetal“ 2,6 km im Westen und dem Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ 2,1 km im Nordosten.

Jenseits der Bundesstraße 9 befindet sich an der südöstlichen Plangebietsgrenze das schutzwürdige Biotop „Feldgehölz N Kettig“. Durch die dazwischenliegende Bundesstraße gibt es aber keinerlei Berührungspunkte und somit auch keine Beeinträchtigungen.

Im Nordosten liegt in 2,6 km Entfernung das Naturschutzgebiet „Urmitzer Werth“.

Das nächst gelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Kettiger Bachtal“ ca. 2,6 km im Süden. Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsteile befinden sich nicht in der Nähe.

1.4.7 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die Rosenstraße erfolgen.

Der östlich der Rosenstraße liegende und an den Geltungsbereich angrenzende Bereich ist bereits diffus bebaut. Es handelt sich dabei sowohl um Haupt- als auch um Neben-/ Wirtschaftsgebäude. Im restlichen Plangebiet befinden sich einige ehemals gewerblich genutzte Gebäude und ein bis voriges Jahr als Reitstall genutztes Gebäude, die nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke nicht an das Wasserver- und -entsorgungsnetz angeschlossen sind. Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.4.8 Geologische Vorbelastungen und Bergbau, Beeinträchtigung durch Vornutzung

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert und die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone ¹. Die Radonkonzentration liegt im Plangebiet bei 43,3 kBq/m³, das Radonpotenzial liegt bei 22,6 ². Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“

¹ Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 09.12.2021

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 09.12.2021

Der Änderungsbereich wird von den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Weißenthurm“ und „Carolus“ überdeckt. Das Bergrecht wird noch aufrechterhalten, so dass ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Geländeveränderungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen liegen entsprechend der Vornutzung durch einen Betrieb zur Herstellung von Bimsstein vor. Bei der Geo- und abfalltechnische Untersuchung konnte nicht eindeutig festgestellt werden, ob die oberflächennah festgestellten Tuff- bzw. Bimssteinschichte gewachsen oder aufgefüllt sind. Teilweise wurde Material mit Beton- oder Ziegelbruch festgestellt. Zur abfalltechnischen Einstufung wurden exemplarisch drei Bodenproben untersucht. Eine Bodenprobe wird dabei nach LAGA als Z 1.1 eingestuft. Der Gutachter weist darauf hin, dass es sich nicht um eine repräsentative Beprobung des potentiell anfallenden Aushubmaterials nach den Richtlinien LAGA PN 98 (Haldenbeprobung) handelt. Eine Gefährdungsabschätzung bezüglich der Nutzungsänderung des Geländes gemäß den Wirkungspfaden, insbesondere Boden – Mensch, der Bundesbodenschutzverordnung erfolgte nicht.

1.4.9 Denkmalschutz

Das Kriegerdenkmal auf dem Friedhof in einer Entfernung von ca. 400 m und die Pfarrkirche St. Trinitatis in 600 m Entfernung im Nordosten, das Denkmal von General Hoche 700 m und der „Weiße Turm“ 850 m im Norden sind in die Denkmalliste des Landkreises Mayen/Koblenz eingetragen. Somit liegen die Denkmäler in Entfernungen, die eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht erwarten lassen.

Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

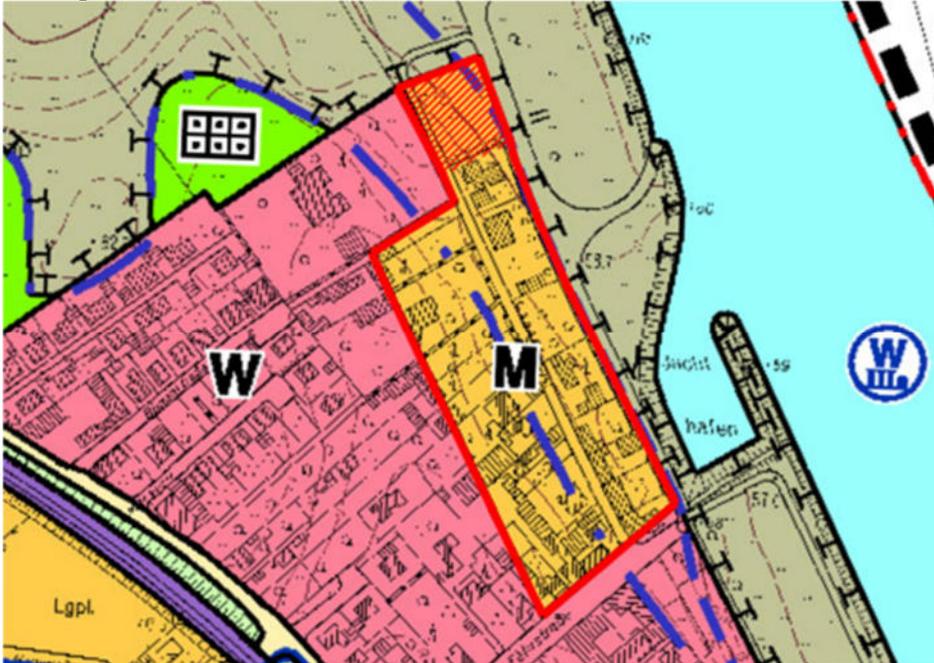
1.5 Planungs- und Standortalternativen

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren. Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 weist für die Stadt noch folgende mit der Landesplanung abgestimmte Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus:

1.5.1 Gemischte Baufläche an der Schillerstraße

Die gemischte Baufläche liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Weißenthurm, östlich und westlich der Schillerstraße.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:4.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:4.000:

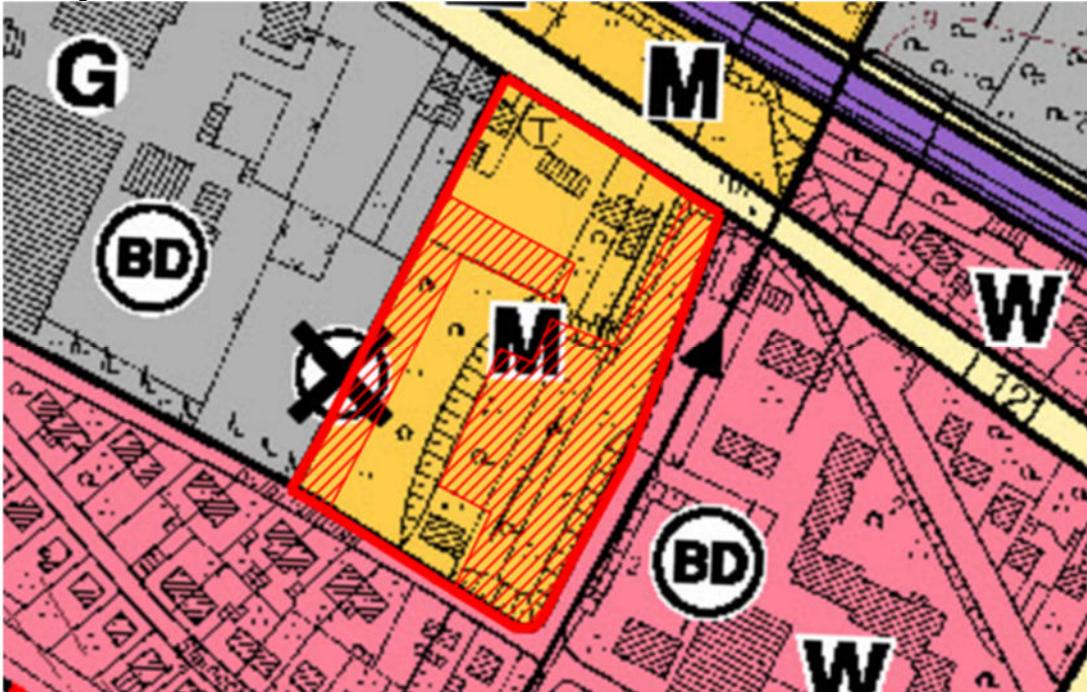


Die gemischte Baufläche ist größtenteils bebaut. Am Nordrand des Gebietes, östlich der Schillerstraße steht noch eine Fläche von 2.024 m² zur Bebauung zur Verfügung (schraffierte Fläche).

1.5.2 Gemischte Baufläche nördlich der Kolpingstraße

Die gemischte Baufläche befindet sich im Osten der Stadt Weißenthurm, zwischen Kolpingstraße, Wilhelm-Schultheis-Straße und Hauptstraße.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:2.500:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:2.500:

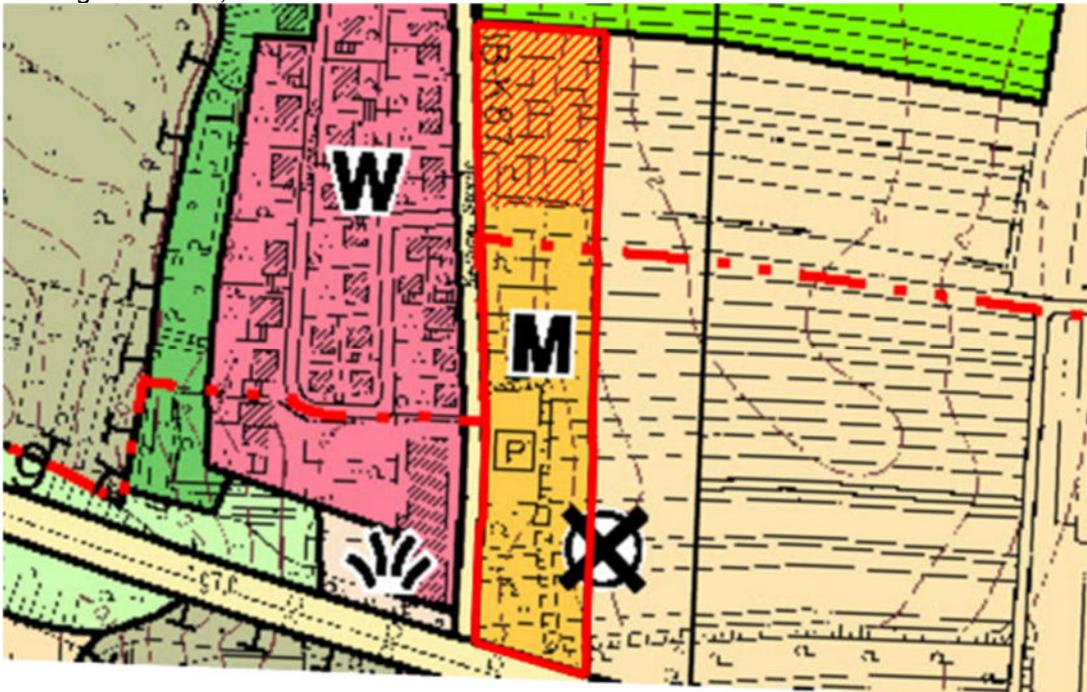


Der nördliche Teil der gemischten Baufläche ist bebaut. Am Ost- und Westrand des Gebietes stehen noch Flächen zur Bebauung zur Verfügung. Die östliche Fläche hat eine Größe von 4.230 m², die westliche umfasst 1.368 m² (schraffierte Flächen).

1.5.3 Gemischte Baufläche östlich der Kettiger Straße

Die gemischte Baufläche liegt am südöstlichen Rand der Stadt Weißenthurm. Die Stadtgrenze verläuft hindurch. Nur 1/3 der Fläche liegt innerhalb der Stadtgrenze von Weißenthurm, 2/3 liegen außerhalb und werden der Ortsgemeinde Kettig zugerechnet.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:3.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:3.000:

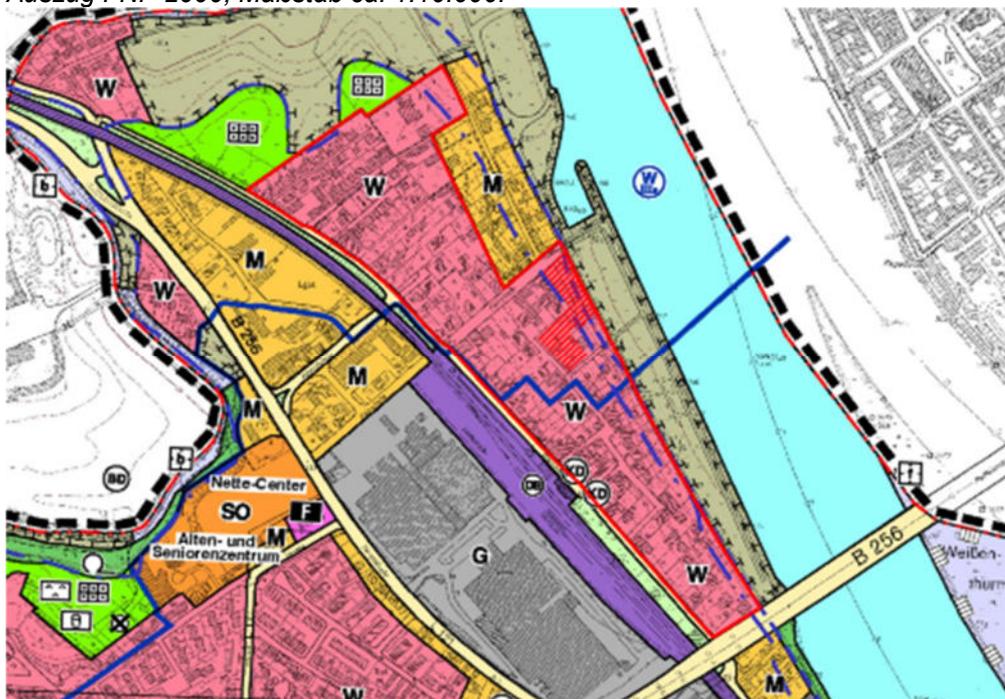


Die gemischte Baufläche ist noch komplett unbebaut. Nur der nördliche schraffierte Bereich gehört jedoch zum Stadtgebiet von Weißenthurm. Die Fläche hat eine Größe von 3.026 m².

1.5.4 Wohnbaufläche östlich der Bahnhofstraße

Die Wohnbaufläche liegt am nordwestlichen Rand von Weißenthurm, östlich der Bahnhofstraße.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:10.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:10.000:

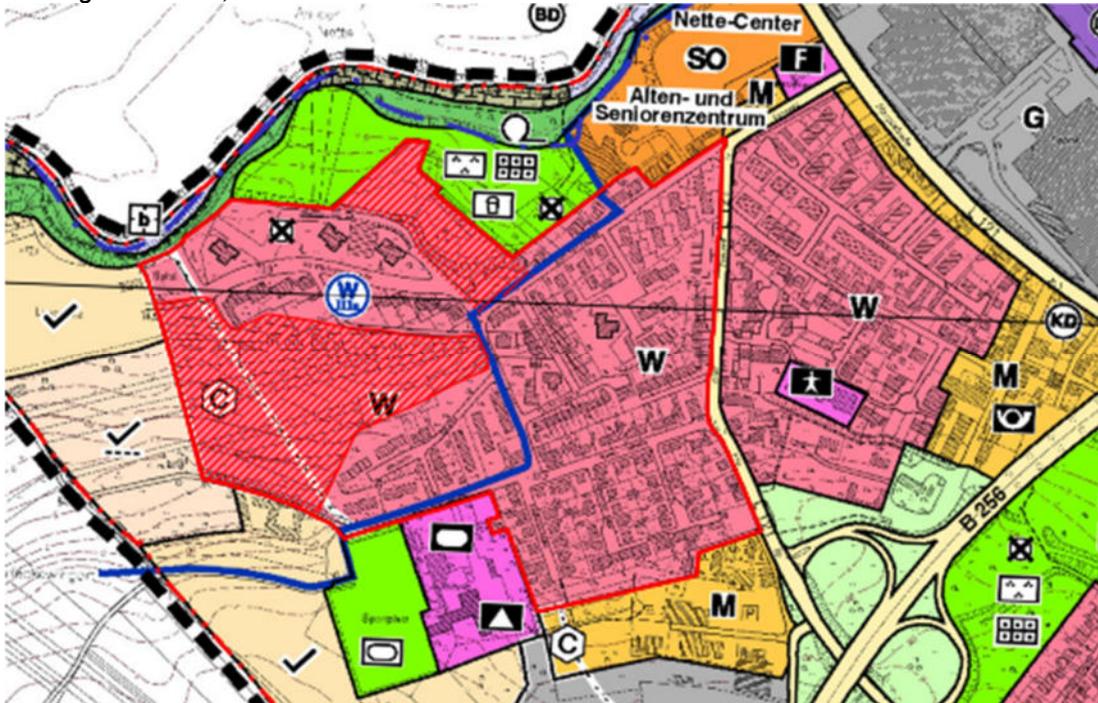


Die Wohnbaufläche ist größtenteils bebaut. Am Ostrand des Gebietes, südöstlich der Fährstraße und östlich der Straße „Pielau“ steht noch eine Fläche von 5.700 m² zur Bebauung zur Verfügung. (schraffierte Fläche)

1.5.5 Wohnbaufläche westlich des Stierwegs

Die Wohnbaufläche liegt am westlichen Rand der Stadt Weißenthurm, westlich vom Stierweg. Sie hat eine Größe von 18 ha.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:7.500:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:7.500:

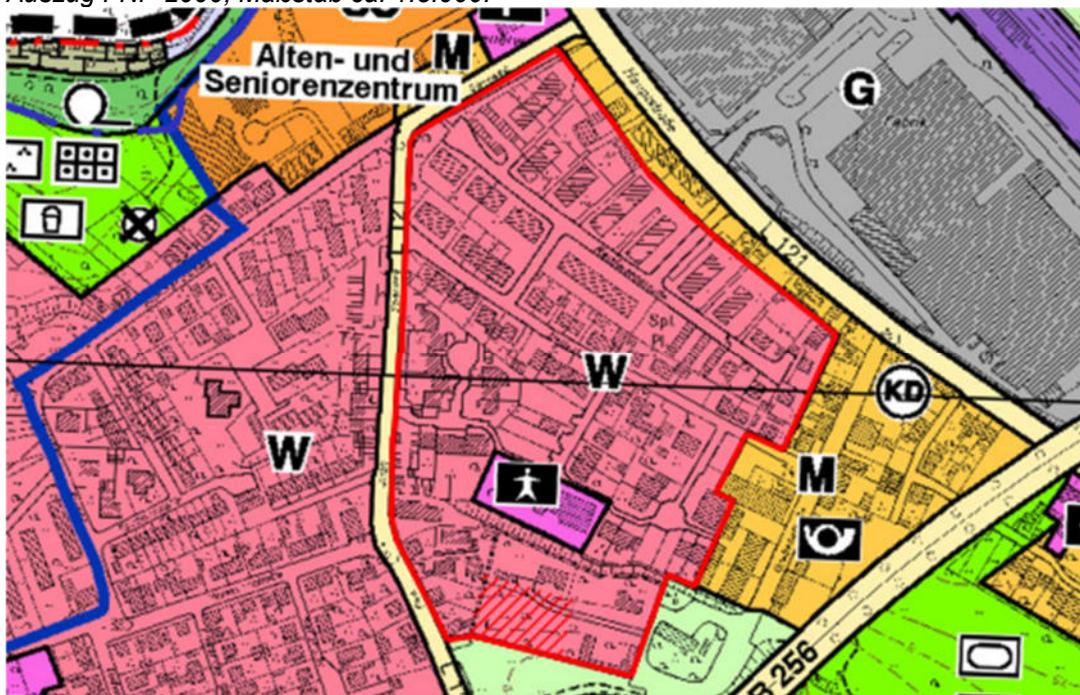


Die Wohnbaufläche ist größtenteils bebaut. Am Westrand des Gebietes, nördlich der „Berliner Straße“ und südlich der Straße „Wohnpark Nette“ steht noch eine Fläche von 36.400 m² zur Bebauung zur Verfügung. Nördlich der „Berliner Straße“ und östlich der Straße „Wohnpark Nette“ liegt ein weiterer, noch unbebauter Bereich mit einer Größe von 11.200 m² (schraffierte Flächen).

1.5.6 Wohnbaufläche östlich des Stierwegs

Die Wohnbaufläche liegt im Nordwesten der Stadt Weißenthurm, östlich vom Stierweg.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:5.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:5.000:

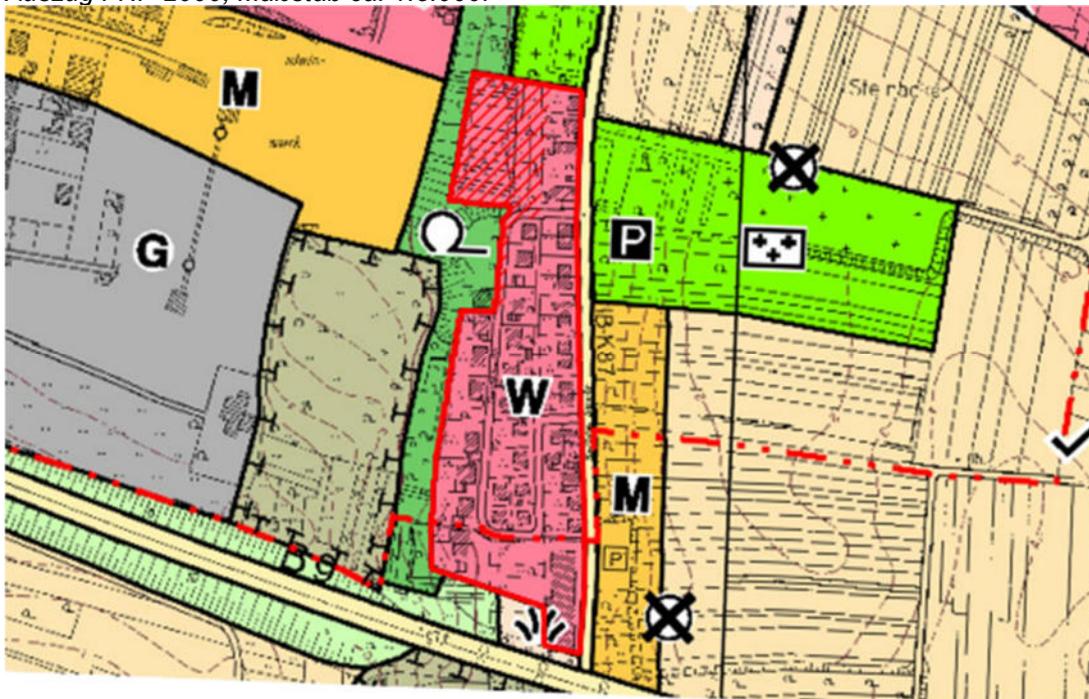


Die Wohnbaufläche ist größtenteils bebaut. Am Südrand des Gebietes, östlich des „Stierwegs“ steht noch eine Fläche von 2.250 m² zur Bebauung zur Verfügung. (schraffierte Fläche)

1.5.7 Wohnbaufläche westlich der Kettiger Straße

Die Wohnbaufläche liegt am südöstlichen Rand der Stadt Weißenthurm. Die Stadtgrenze verläuft durch die Wohnbaufläche. Etwa 1/5 der Fläche, im Süden des Gebietes, liegt außerhalb der Stadtgrenze von Weißenthurm und wird der Ortsgemeinde Kettig zugerechnet.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:5.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:5.000:



Die Wohnbaufläche ist größtenteils bebaut. Am Nordrand des Gebietes steht noch eine Fläche von 4.800 m² zur Bebauung zur Verfügung (schraffierte Fläche).

1.5.8 Alternativenprüfung

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Wie sich aus obiger Darstellung ergibt, sind die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm bereits zum Großteil bebaut.

Die noch unbebauten Flächen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen haben sehr unterschiedliche Größen. Geplant sind Wohngebiete in einer Größe von ca. 4,7 ha Bruttobauland incl. Erschließungsflächen. Die noch unbebauten Bereiche innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bis zu einer Fläche von 5.700 m² stellen daher aufgrund ihrer Größe keine Alternative für das geplante Gebiet dar.

Daher fallen die Flächen

4. Wohnbaufläche östlich der Bahnhofstraße
6. Wohnbaufläche östlich des Stierwegs
7. Wohnbaufläche westlich der Kettiger Straße

von vorneherein aus einer tiefergehenden Alternativenprüfung heraus.

Es verbleibt folgende Fläche, die der näheren Betrachtung bedarf.

5. Wohnbaufläche westlich des Stierwegs

Hier stehen zwar zwei unbebaute Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer Größen von 36.400 m² und 11.200 m² mit den geplanten Wohngebieten vergleichbar sind, jedoch keine gemischte Baufläche zu Verfügung.

Die am nördlichen Rand liegende Fläche wurde vor ca. 10 Jahren bereits überplant. Die Planung wurde allerdings aufgrund der Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III A in Verbindung mit der erforderlichen Entwässerung und der Topografie des Plangebietes nicht weiterverfolgt. Das Schmutzwasser müsste zum Anschluss an die Ortskanalisation gepumpt werden. Das Niederschlagswasser müsste vor Einleitung in die Nette vorbehandelt werden oder alternativ eine Flächenversickerung aufgrund des geringen Verkehrs im Baugebiet über die belebte Bodenzone erfolgen. Insgesamt wäre der Erschließungsaufwand für die seinerzeit geplanten ca. 14 neuen Baugrundstücke unverhältnismäßig hoch.

Die südliche Fläche liegt ebenfalls innerhalb der Wasserschutzzone III A und ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur mit einer Vielzahl an Eigentümern kurzfristig nicht mobilisierbar. Aufgrund der Lage der Flächen zwischen Rosenstraße und B9 außerhalb von Schutzgebieten aller Art und vor allem wegen der Verfügbarkeit der Fläche soll diese Fläche bevorzugt zu den übrigen Flächen weiterverfolgt werden.

Die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der gemischten Bauflächen haben Flächengrößen zwischen 1.368 m² und 4.230 m². Alle noch zur Verfügung stehenden gemischten Bauflächen ergeben in der Summe eine Fläche von unter 1 ha. Geplant ist ein Mischgebiet in einer Größe von knapp 0,5 ha Bruttobauland incl. Erschließungsflächen. Bei der Neuausweisung des Mischgebietes muss bedacht werden, dass dieses im Zusammenhang mit den geplanten Wohngebieten steht. Hier sollen z.B. Dienstleistungen für die geplanten Wohngebiete angesiedelt werden. Daher stellen die gemischten Bauflächen in anderen Bereichen der Stadt ebenfalls keine Alternativen dar.

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen

1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

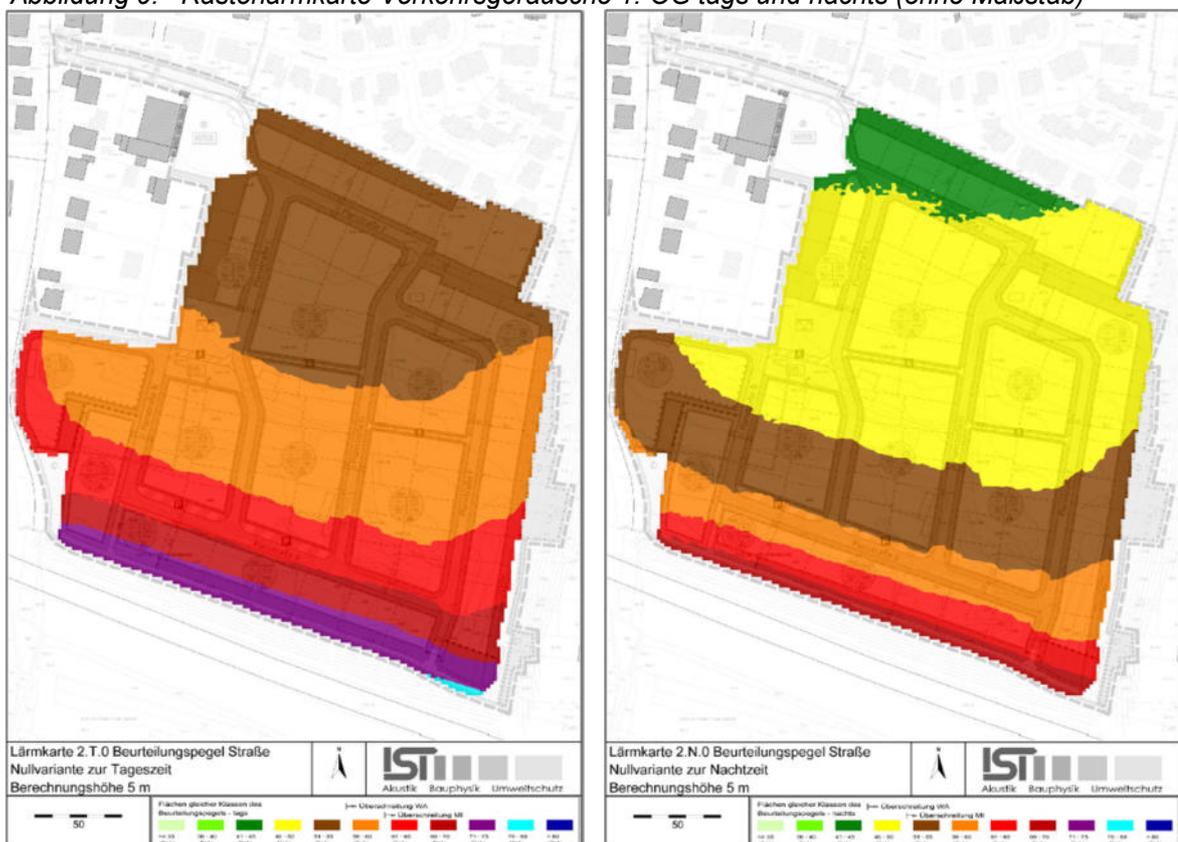
Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der vorhandenen Betriebe in dem westlich liegenden Gewerbegebiet und der Bundesstraße 9 im Süden eingefasst. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil mit einem Wohngebiet und einem Mischgebiet schutzbedürftige Nutzungen geplant sind. Daher wurde parallel zu der Erstellung des Vorentwurfs eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Grundlage stellt aufgrund der städtebaulichen Neuplanung die DIN 18005 dar.

Emissionen aus Verkehrslärm

Als gebietsrelevanter Emittent befindet sich südlich des Geltungsbereiches die Bundesstraße 9 als wichtige Verbindungsachse entlang des Rheins. Der Verkehrslärm der B 9 stellt eine deutliche Vorbelastung des Plangebietes dar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen für Verkehrslärm tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Die Berechnung des Verkehrslärms wurde in dem Schalltechnischen Gutachten für die Offenlage auf der Grundlage der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) vorgenommen. Mit der 2. Verordnung zur Änderung der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) vom 04.11.2020 wurde die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) zum 01.03.2021 eingeführt. Die RLS-19 löste damit die zuvor anzuwendende RLS-90 ab. Für die erneute Offenlage erfolgte daher eine Neuberechnung auf der Grundlage der RLS-19. Die Neuberechnung führte teilweise zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel und somit einer Verschlechterung der städtebaulichen Situationen. Die Auswirkungen auf die Bauleitplanung werden in Kapitel 1.7.11 beschreiben.

Abbildung 9: Rasterlärmkarte Verkehrsgeräusche 1. OG tags und nachts (ohne Maßstab)



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ der Stadt Weißenthurm, Stand: 07.06.2021, Seite 29 und 30)

Ohne aktiven Schallschutz liegt der Beurteilungspegel tags am südlichen Rand (ca. 1 Bauzeile) und im Südosten über 55 dB(A) und nachts in über der Hälfte des Plangebietes über 45 dB(A). Die Werte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden daher in großen Teilen des Geltungsbereiches überschritten.

Emissionen aus Gewerbelärm

Weitere potentielle Nutzungskonflikte stellen die angrenzenden bzw. in der Nähe liegende Gewerbebetriebe dar. Mituntersucht wurden auch die potenziellen Geräuschemissionen nach den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zwischen Saffiger Straße und Rosenstraße“ ist, für die dem Bebauungsplan „Rosenstraße/B9“ zugewandten Flächen, ein Gewerbegebiet (GE (E1)) mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag festgesetzt, nachts arbeitende Betriebe sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet nicht zulässig. In dem rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lager- und Recyclinganlage“ sind in dem Gewerbegebiet GE(E1), d.h. dem Plangebiet am nächsten liegenden Flächen, Lager- und Recyclinganlagen zulässig, die durch ihren Betrieb einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 76 dB(A)/m² am Tag nicht überschreiten, nachts arbeitende Betriebe sind hier nicht zulässig. Im Industriegebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans dürfen diese Anlagen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 76 dB(A)/m² am Tag und 50 dB(A)/m² in der Nacht nicht überschreiten. Der Lärm- und Sichtschutzwall von 3 m Höhe, der ebenfalls in diesem Plangebiet zeichnerisch festgesetzt ist, ist bisher nicht umgesetzt.

Mit der Berücksichtigung der Festsetzungen der westlich anschließenden Bebauungspläne und der darin vorhandenen Baurechte wird dafür Sorge getragen, dass diese Gebiete bzw. deren Eigentümer oder Gewerbetreibende innerhalb der Gebiete in ihren festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht eingeschränkt werden. Für Gewerbelärm liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind gleich denen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Abbildung 10: Rasterlärnkarte Gewerbegeräusche 1. OG tags und nachts (ohne Maßstab)



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung, Stand 07.06.2021, Seite 20 und 21)

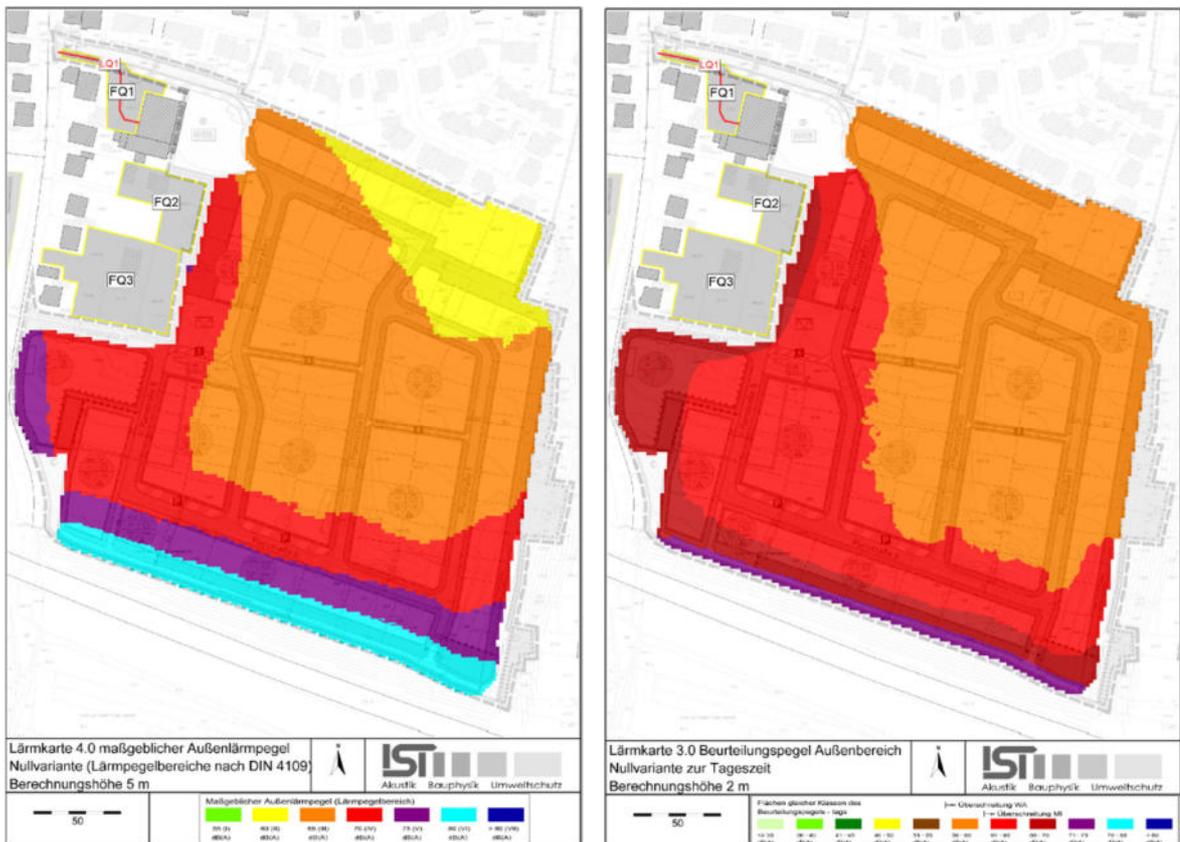
Ohne aktiven Schallschutz liegt der Beurteilungspegel tags in der westlichen Hälfte über 55 dB(A) und im westlichen Drittel sogar über 60 dB(A), dem Orientierungswert bzw. Immissionsrichtwert für Mischgebiete. Die nächtlichen Emissionen wirken weniger weiter in das Plangebiet hinein als die Emissionen am Tag, hier wird der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nur unmittelbar im Westen überschritten.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Berechnung führten in der städtebaulichen Planung zu einer Kombination aus aktivem Schallschutz durch Wände und Schallschutz durch einen abschirmenden Baukörper in Verbindung mit einem bedingten Baurecht (siehe hierzu Kapitel 1.7.11).

Gesamtlärmbetrachtung

Nach der Betrachtung der Auswirkungen von Verkehrslärm und Gewerbelärm separat wurde die summarische Betrachtung in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels in einer Berechnungshöhe von 5 m (entspricht 1. OG) und des Beurteilungspegels des Außenwohnbereiches vorgenommen.

Abbildung 11: maßgeblicher Außenlärmpegel in 5 m Höhe und Beurteilungspegel Außenwohnbereich in 2 m Höhe jeweils ohne Maßnahmen (ohne Maßstab)
maßgeblicher Außenlärmpegel Beurteilungspegel Außenwohnbereich



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung, Stand 07.06.2021, Seite 47 und 33)

Obige Abbildungen zeigen deutlich die Vorbelastung des Gebietes mit Lärm, die soweit in das Gebiet hineinragt, dass in einer Berechnungshöhe von 5 m weniger als ca. 15 % der Fläche (gelber Bereich der linken Abbildung) die Orientierungswerte DIN 18005 für Mischgebiete ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen eingehalten werden könnten und in einer Berechnungshöhe von 2 m die Werte im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tagsüber in Gänze nicht eingehalten werden könnten. Die Werte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete können ohne Schallschutzmaßnahmen weder in 2 m noch in 5 m Höhe eingehalten werden.

1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet grenzt im Westen an Gewerbeflächen, im Norden an gemischte Bauflächen, im Osten an eine Grünfläche und darüber hinaus an Wohnbauflächen an. Im Süden wird das Plangebiet von der Bundesstraße 9 begrenzt. Jenseits der B 9 befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die derzeit als Obstplantage genutzt werden. Bei vorausschauender planerischer Konfliktbewältigung des Schallschutzes ist die Fläche für gemischte Nutzung und Wohnnutzung dem Grund nach gut geeignet.

Zurzeit befinden sich auf den Grundstücken noch alter Gebäudebestand und Bauschuttablagerungen. Das Gelände muss vor Baubeginn komplett für die Bebauung hergerichtet werden.

1.7 Darlegung der Planinhalte

1.7.1 Vorüberlegungen

Vor den ersten städtebaulichen Entwürfen wurde zunächst ermittelt, ob der **Bedarf** für ein Neubaugebiet in dieser Größenordnung besteht. Aufgrund der Nachfrage in der Stadt nach Bauland in Verbindung mit den Darlegungen in Kapitel 1.4.3.1 kann dies bestätigt werden. Erfahrungsgemäß ist bei Neubaugebieten am Ortsrand die Nachfrage nach Baugrundstücken, die sich hinsichtlich ihrer Breite für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern eignen und die gleichzeitig nicht zu groß sind (Finanzierbarkeit und Gartenpflege), am höchsten. Weißenthurm befindet sich hinsichtlich seiner Lage unmittelbar im verdichteten Raum entlang des Rheins. Damit liegt auch die Nachfrage nach Grundstücken in einer Größenordnung von eher unter 500 m² aber noch über 200 m² zwischen der Nachfrage in größeren Städten und dem ländlichen Raum. Die **Grundstücksgröße** liegt für die Grundstücke, auf denen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden sollen, daher zwischen knapp 500 m² und gut 600 m². Eine Ausnahme bildet ein Grundstück im Nordosten, das einem Alteigentümer zufällt. Die Grundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden können, fallen mit ca. 750 m² bis ca. 800 m² entsprechend größer aus und Grundstücke, auf denen Doppelhaushälften und Reihenhäuser verwirklicht werden können, mit ca. 300 m² bis ca. 370 m² entsprechend kleiner.

Die **innere Erschließung** und vorgeschlagene Grundstücksaufteilung soll auch hinsichtlich des Erschließungsflächenanteils innerhalb des Baugebietes möglichst wirtschaftlich sein, ohne dabei für die verkehrliche Erschließung zu beengte Straßenraumquerschnitte zu wählen, was später wiederum zu Lasten der Wohnqualität gehen könnte.

Zusätzlich müssen die **Restriktionen aus den Emissionen** beachtet werden.

Die **Topografie** des Plangebietes fällt von Südosten nach Nordwesten. Daher befindet sich am Tiefpunkt eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers.

Eine **potenzielle Konfliktlage mit Emittenten** wurde bereits im Vorfeld der Planung erkannt, so dass ein Fachgutachten in Auftrag gegeben wurden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 1.6.1 und 1.7.11 wiedergegeben.

Die Vorgaben und Restriktionen wurden in den Gremien der Stadt offen diskutiert.

Zusammengefasst konnten folgende Planungsziele formuliert werden:

- Die Grundstücksgrößen sollen gemischt für unterschiedliche Wünsche und Finanzierbarkeiten vorbereitet werden. Die Grundstücke sollen für Einzel- und Doppelhausbebauung, aber auch verdichteter für Reihenhäuser und in Teilbereichen für Mehrfamilienhäuser geeignet sein. Zur Vermeidung einer städtebaulich unerwünschten Verdichtung, wie sie für eine Stadt in der Lage Weißenthurms eher untypisch ist, sollen die Grundstücke nicht zu klein werden, d.h. nicht unter 300 m².
- Die Bedürfnisse besonderer Wohnformen (barrierefreies und altersgerechtes Wohnen) sollen besonders berücksichtigt werden.
- Im Westen soll die Ansiedlung von mischgebietstypischen Nutzungen möglich sein.
- Wirtschaftliche, aber nicht zu sparsame innere Erschließung
- Anbindung im Süden, d.h. fern ab von der bestehenden Wohnbebauung im Norden
- Es sollen klassische Ein- und Zweifamilienhäuser im Stil der orts- und regionstypischen Gebäudeform oder auch modern erstellt werden.
- Die Abgrenzung und Erschließung richten sich nach den umliegenden vorhandenen und potentiellen Emittenten.

1.7.2 Geplante Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung für die Bewohner des Gebietes erfolgt ausschließlich mit einer Anbindung im Süden an die Rosenstraße. Eine Anbindung nach Norden ist aufgrund der durchgängigen Bebauung in Privateigentum nicht möglich und nach Osten und Süden aus topografischen Gründen nicht. Im Norden des Plangebietes wird lediglich eine Rettungszufahrt angelegt, die nur im Falle einer Nicht-Nutzbarkeit der südlichen Anbindung befahrbar sein soll. Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist diese Anbindung ebenfalls gedacht sowie als Zufahrt für die Unterhaltung und Pflege des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens.

Von der Haupteerschließung des Plangebietes (Planstraße B), mit einer Breite von 7,0 m, gehen Ringstraßen (Planstraße C bis F), mit einer Breite von 6,0 m, ab. Lediglich im Südosten wird ein Grundstück über eine schmale Zufahrt, mit einer Breite von 4,4 m, angebunden. Da diese Zufahrt nur ein Grundstück erschließt, kann auf das separate Festsetzen von Sammelstellen für die Abfallsammelbehälter an Abholtagen verzichtet werden. Diese können am Rand der Zufahrt am Abholtag abgestellt werden, ohne dass die anderen Grundstücke oder der fließende Verkehr behindert werden.

Straßenverkehrsbehördliche Anordnungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung, ebenso wenig, wie die Aufteilung des Straßenraumes verbindlich festgesetzt wird.

Durch die vorhandene Topografie in Verbindung mit der geplanten flächigen Modellierung des Geländes kann die innere Erschließung geländenah geführt werden. Daher werden keine Aufschüttungen oder Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, mit einer Höhe entstehen werden, die die Privatgrundstücke beeinträchtigen könnten. Auf eine zeichnerische Festsetzung kann daher verzichtet werden.

Leitungsgebundene Erschließung

Das **Schmutzwasser** des Plangebietes muss aus hydraulischen Gründen komplett nach Norden entwässert werden. Daher ist es erforderlich die Planstraße E im Süden mindestens auf derzeitigem Geländeniveau zu errichten, um das gesamte Schmutzwasser im Freigefälle an die Bestandsleitungen im Norden anschließen zu können.

Das **Niederschlagswasser** wird in eine Versickerungs- und Rückhalteanlage im Nordosten des Plangebietes geführt. Für die Errichtung des Versickerungsbeckens liegt bereits eine mit wasserrechtliche Erlaubnis Datum vom 12.08.2020 (Az: 324-V36_137-08 228/067-20) vor.

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes kann derzeit nicht geleistet werden. Daher ist im Norden des Plangebietes, im Einmündungsbereich der Rettungszufahrt, eine Fläche für eine Druckerhöhungsanlage bauplanungsrechtlich reserviert. Als Wassermenge steht nach einer Messung der Verbandsgemeindewerke der einfache Grundschutz bei der Löschwasserlieferung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes für Wohn- und Mischgebiete mit 48 cbm/h über die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Voraussetzungen, damit eine Löschwasserlieferung von 48 m³/h über mindestens 2 Stunden ausreicht, sind laut Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes die Festsetzung bei den Maßen der baulichen Nutzung maximal 3 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,7. Hintergrund dieser Vorgaben ist, dass die Gefahr der Ausbreitung von Bränden mit zunehmender Bebauungsdichte steigt. Im Bebauungsplan sind in den allgemeinen Wohngebieten maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz sieht für die allgemeinen Wohngebiete eine Wassermenge von 48 cbm/h über mindestens 2 Stunde als ausreichend an. Innerhalb der Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ sowie dem Mischgebiet ist das Maß der baulichen Nutzung allerdings mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 bzw.

1,8 festgesetzt. Daher ist in diesen Baugebieten ein Grundschutz von 96 cbm/h über mindestens 2 Stunden erforderlich. Diese Löschwassermenge kann aus dem Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden. Da der Grundschutz für die Wohngebiete incl. dem Bereich für die Mehrfamilienhäuser abgedeckt ist, wäre es unverhältnismäßig, die Löschwasserlieferleistung in Gänze anzuheben. Zudem würde eine Erhöhung des Rohrquerschnittes für Trinkwasser, nur um im seltenen Brandfall genügend Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ziehen zu können, die Gefahr der Verkeimung erhöhen. Eine Überdimensionierung von Trinkwasserleitungen durch den Wasserversorger aufgrund der Bereitstellung von Löschwasser, mit der Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers bzw. einer Verkeimung, ist unzulässig [siehe DVGW-Arbeitsblatt W 400-3 (A)]. Aus diesem Grund müssen die Bauherren in den Gebieten mit einer festgesetzten Geschossflächenzahl von $> 0,7$ und deren Ausnutzung zusätzliches Löschwasser über geeignete Behälter (z.B. Zisterne, Teich, Löschwassertank) dauerhaft nutzbar zur Verfügung zu stellen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Hydrantenabstand wird im Zuge der Erschließungsplanung entsprechend der Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes bestimmt.

Hinsichtlich der Versorgung mit **Strom und Medien** kann aufgrund der Stellungnahmen der Versorgungsträger in der frühzeitigen Beteiligung von der Möglichkeit des Anschlusses ausgegangen werden.

Für die Unterbringung der **Telekommunikationslinien** sind in der Erschließungsstraße geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Spielplatz und Grünflächen

Im Südwesten des Plangebiets soll ein Spielplatz angelegt werden. Der öffentliche Spielplatz wird in die Nähe der Bebauung mit dem höheren Verdichtungsgrad positioniert. Er ist über die fußläufige Anbindung aus dem Neubaugebiet gut und gefahrlos zu erreichen.

Nördlich des Spielplatzes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, diese soll parkartig gestaltet werden, so dass auf grünordnerische bzw. landschaftsplanerische Vorgaben verzichtet wird. Eine weitere Grünfläche befindet sich bei dem Mischgebiet. Diese hat sowohl eine Funktion als Maßnahme für den Artenschutz, als auch zum Aufenthalt.

Weiterhin befinden sich im Osten des Plangebietes private Grünflächen, die wegen der Topografie nicht zur Bebauung geeignet sind und wegen der Schallschutzwand künftig von dem Plangebiet abgetrennt liegen. Die dienen vorrangig der Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz.

Um die Schallschutzwände sind, sofern keine künftigen privaten Bauflächen angrenzen, öffentliche oder private Grünstreifen festgesetzt. Diese dienen der Anpflanzung von Rankgewächsen zur Begründung der Schallschutzwand sowohl von außen, als auch von innen. Lediglich in den Bereichen, in denen künftige privaten Bauflächen an die Schallschutzwand angrenzen, wird auf diese Festsetzung verzichtet. Hier wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung den neuen Grundstückseigentümern die Wahl gelassen, die Wand zu ihren Gärten mit Rankgewächsen zu begrünen, mit Sträuchern bzw. Gehölzpflanzungen zu kaschieren oder als sichtbare Wand zu belassen. Mit den „vertikalen Grünflächen“ werden die Schutzgüter „Klima/Luft“ und „Pflanzen/Tierwelt“ positiv beeinflusst. Die Begrünung bietet einen Lebensraum insbesondere für Insekten und Spinnentiere und somit ein Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Zudem

wird durch die Verdunstung über die flächenhafte Begrünung das Kleinklima begünstigt und einer Überhitzung vorgebeugt.

Insgesamt liegt der Grünflächenanteil (ohne die Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung) bei 8,34 %. Dieser Anteil ist für ein Gebiet, das aus Gründen der Einbindung in das Landschaftsbild keiner Ortrandeingrünung bedarf, relativ hoch.

1.7.3 Geplante Art der Nutzung

Baugebiete

Der Großteil des Plangebietes wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet analog des nördlich angrenzenden Wohngebietes und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe im Inneren und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen und ggfls. Verkehrsbelastung im Inneren beeinträchtigt werden. Er werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen.

Mit dieser Festsetzung wird das Allgemeine Wohngebiet nicht zu sehr eingeschränkt und ist damit auch nicht einem Reinen Wohngebiet gleichzusetzen.

Im Südwesten wird ein **Mischgebiet** festgesetzt. In dem Mischgebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 und Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Für ein neues Quartier, in der Größenordnung wie das vorliegende, ist die Festsetzung eines Teilbereiches angemessen, der zusätzliche Nutzungen über die Wohnnutzung hinaus ermöglicht. Das Plangebiet soll in seiner Gesamtheit kein „Schlafquartier“ am Rand von Weißenthurm werden, sondern aktiv zur Wohnqualitätssteigerung der Stadt beitragen. Hierzu zählt neben der Ansiedlung einer gewissen Versorgung mit Dienstleistungen, Kleingewerbe und ggfls. Gastronomie und Lebensmittelhandwerk, wie sie auch in dem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, auch die Möglichkeit Arbeitsstätten und Nahversorgung zu schaffen, z.B. durch Geschäfts- und Bürogebäude, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit wird sowohl für das neue Allgemeine Wohngebiet als auch für die umliegenden Bewohner und Arbeitenden ein neues Angebot bauplanungsrechtlich ermöglicht. Diese Entwicklung steht im Einklang mit der gesamtstädtischen Entwicklung und der Funktion eines kooperierenden Grundzentrums.

Die nichtzulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da Gartenbaubetriebe zu flächenintensiv wären, Tankstellen Verkehr anziehen und Vergnügungsstätten nicht in unmittelbarer Nähe des Allgemeinen Wohngebietes möglich sein sollen.

Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“

Zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine bauplanungsrechtliche Reservierung einer Fläche vorgenommen, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Diese angemessen große Fläche ist ausschließlich für die Nutzung mit seniorenrechtlichem und barrierefreiem Wohnen vorgesehen. Die Fläche wurde bewusst zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet positioniert, um eine gute funktionale Verknüpfung zu den potentiellen Angeboten in dem Mischgebiet auch für mobilitätseingeschränkte Personen herstellen zu können. Die Fläche umfasst 6 % der Baufläche und damit einen angemessenen Anteil an dem Gesamtbaugebiet. Mit dieser Festsetzung soll bewirkt werden, dass der betroffene Personenkreis besser mit Wohnraum versorgt werden kann. Angesichts des Demografischen Wandels und dem Bestreben einer möglichst langen selbständigen Lebensweise in den eigenen 4 Wänden für Personen mit Mobilitätseinschränkungen ist diese Festsetzung als städtebauliches Steuerungsinstrument auch erforderlich.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen am Rand des Plangebietes dienen der Eingrünung des Neubaugebietes und dem Artenschutz. Sie liegen ausnahmslos im Hangbereich, so dass eine störende private Nutzung (z.B. Grillen etc.) von vorneherein unattraktiv ist und Konflikte zwischen dem Artenschutz und der Wohnnutzung möglichst im Vorfeld vermieden werden. Die privaten Grünflächen dienen auch dem Erhalt einer gewissen Grünzäsur zwischen der Bebauung in der Bergstraße und dem Neubaugebiet. Städtebaulich steht hier die Freihaltung der Flächen von Bebauung im Vordergrund. Pflanz- und Pflegevorgaben sind nach den Vorgaben der Artenschutzprüfung in Verbindung mit dem Umsetzungskonzept festgesetzt.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz ist vertraglich zwischen dem Eigentümer und der Stadt gesichert.

1.7.4 Geplantes Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung. Die Grundstücke fallen im Parzellierungsvorschlag für das Plangebiet teilweise kleiner aus, als in dem angrenzenden Plangebiet. Die kleineren Grundstücke tragen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Eigentumsbildung für weite Schichten der Bevölkerung bei. Da beabsichtigt wird, den Zuschnitt kleinerer bis mittelgroßer Bauplätze zu ermöglichen, und um deren zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, außer im Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird somit bewusst die Obergrenze bzw. der künftigen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ausgenutzt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ wird gleichzeitig dafür gesorgt, dass genügend Freifläche auf den Privatgrundstücken verbleibt.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl baut darauf und auf die Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschosse auf. Sie beträgt somit das Doppelte bzw. das Dreifache der Grundflächenzahl.

Die angrenzenden Bestandsgebäude weisen 1-2 Vollgeschosse aus, sodass für den Großteil des Plangebietes max. 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt werden. Eine Ausnahme bilden die Flächen für „Senioren und barrierefreies Wohnen“, hier werden zur besseren Ausnutzbarkeit und als Übergang zwischen dem Mischgebiet max. 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes muss aus Gründen des Schallschutzes (siehe Kapitel 1.7.10) ein Gebäude mit einer Mindesthöhe von 9 m errichtet werden, so dass hier 3 bis 4 Vollgeschosse (III-IV) zulässig sind bzw. errichtet werden müssen. Diese Staffelung der Geschossigkeit dient dazu, nicht unmittelbar angrenzend an die Bebauung im Norden, die vorrangig aus Einfamilienhäusern besteht, und nach Osten an der Hangoberkante, Gebäude mit mehr als zwei Geschossen zuzulassen (stadtgestalterische und nachbarschützende Gründe). Die Festsetzung dient aber auch dem abschirmenden Schallschutz der Emissionen von den angrenzenden Gewerbegebieten (siehe Kapitel 1.7.11). Inwiefern die geplante Bebauungsdichte (GFZ und Zahl der Vollgeschosse) mit den Anforderungen an den Brandschutz einhergehen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

1.7.5 Höhe der baulichen Anlage - Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen ab dem unteren Maßbezugspunkt Oberkante Fahrbahn der zukünftigen Erschließungsstraßen, richtet sich nach der Eintragung in der Planzeichnung und beträgt im Großteil des Plangebietes 10,5 m. Damit ist eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und ggfls. Staffelgeschoss oder geneigtem Dach gut möglich.

Im Mischgebiet wird eine Gebäudehöhe von mindesten 9,0 und maximal 12,0 m zugelassen. Die Mindesthöhe muss aus Immissionsschutzgründen festgesetzt werden, die Maximalhöhe wird aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt. Innerhalb der Flächen für „Senioren und barrierefreies Wohnen“ beträgt die maximale Gebäudehöhe entsprechend der Höhe im Allgemeinen Wohngebiet 10,5 m. Diese Höhe erlaubt auch das Ausnutzen der festgesetzten 3 Vollgeschosse (ca. 3 m pro Geschoss zzgl. ca. 1,5 m für Sockel und Dachaufbau zusammen). Daher ist es nicht notwendig die Gebäude über die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet hinausragen zu lassen.

1.7.6 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen mit einer Tiefe von mindestens 15 m bis zu 20 m bzw. durchgängige Baufenstern in den mittlern Bereichen des Plangebietes bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung zu.

Das Baugebiet wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Haustypen unterteilt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 1* und der Fläche für „Senioren und barrierefreies Wohnen“ SbW* sind alle Hausformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) zulässig. Im WA 1 und WA 1* wird die Gebäudelänge aus stadtgestalterischen Gründen auf 20 m pro Einzelhaus bzw. 15 m je Doppelhaushälfte oder 10 m je Reihnhaus beschränkt. Damit können bei Doppelhausbebauung und Hausgruppen maximal Gebäudekörper bis 30 m Länge entstehen.

Im WA 2 und SbW* ist es städtebauliches Ziel einerseits eine gewisse Verdichtung zu erreichen und andererseits keine zu großen Baukörper entstehen zu lassen. Daher wird hier eine Gebäudelänge von 20 m pro Einzelhaus festgesetzt und zusätzlich der Haustyp auf Einzelhäuser beschränkt.

Eine zusätzliche Gliederung der Gebäudefassade ist bei den festgesetzten Gebäudelängen nicht erforderlich. Sie wäre im WA 2 und SbW auch nicht angemessen, da es sich nur um einen kleineren Teilbereich des Neubaugebietes handelt, dieser in der Nähe des Mischgebietes bzw. an der hohen Lärmschutzwand liegt und aufgrund der teilweise besonderen Nutzung mit höheren Baukosten zu rechnen ist. Eine zusätzliche Gliederung wäre daher unangemessen.

Keine Beschränkung auf einen Haustyp wird für das Mischgebiet vorgenommen, um hier den entsprechenden Baukörper verwirklichen und gemischte Nutzungen unterbringen zu können. Anders als im übrigen Baugebiet wird hier im Norden und Süden des Mischgebietes eine Baulinie anstatt einer Baugrenze festgesetzt. Dies ist erforderlich, um den Bereich zwischen den Baulinien aus Schallschutzgründen komplett zu schließen (siehe Kapitel 1.7.11).

Aufgrund der fast durchgängigen Zulässigkeit sowohl von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern im Baugebiet kann zudem unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Finanzierungsmöglichkeiten entsprochen werden.

1.7.7 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist unabhängig von dem Haustyp, der auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden kann. Sie beträgt durchgehend 300 m² in den WA 1 und WA 1*. Grundstücksteilungen, die zu einer nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes führen, werden damit vermieden. Das Erfordernis dieser Festsetzung ergibt sich auch daraus, dass Grundstücksteilungen nicht mehr genehmigungspflichtig sind. Die Festsetzungen von Mindestgrundstücksgrößen, die größer als die derzeit festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sind, könnten dazu führen, dass sich viele Bauwillige kein Baugrundstück leisten können, dies insbesondere, falls sie nur eine Doppelhaushälfte errichten wollen. Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² werden damit auch Zielgruppen erreicht, die über kein gehobenes Einkommen verfügen müssen. Die Festsetzung von kleineren

Mindestgrundstücksgrößen oder sogar der Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße könnte zu so kleinen Grundstücken führen, die nicht mehr der Struktur in den Neubaugebieten der Stadt Weißenthurm am Stadtrand entsprechen.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße an sich und auch die gewählte Größe entspricht der in zahlreichen anderen Bebauungsplänen der anderen Städte/Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Meist werden sogar größere Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, z.B. 350 m². Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² haustypunabhängig wird der Funktion der Stadt als kooperierendes Grundzentrum entsprochen, in der eine dichtere Bebauung als in den Ortsgemeinden regionalplanerisch angestrebt.

Im WA 2 und SbW* wird die Mindestgrundstücksgröße mit 800 m² pro Grundstück festgesetzt. Damit wird dem planerischen Willen hier Mehrfamilienhäuser zuzulassen Rechnung getragen. Diese Mindestgröße ist in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudelänge von 20 m zu betrachten. Durch die vorgegebene Grundstückstiefe, begrenzt durch die Erschließungsstraße und den Weg entlang der Lärmschutzwand, ergibt sich aus der Mindestgrundstücksgröße eine Frontbreite von ca. mindestens 26 m, d.h. es kann ein Gebäude mit Grenzabstand errichtet werden und es sind maximal 7 Grundstücke zwischen der Verlängerungen der Planstraße B auf den Bewirtschaftungsweg und der Verlängerung der Planstraße E möglich. Damit wird indirekt die Zahl der möglichen Wohngebäude mit der größeren Zahl an zulässigen Wohneinheiten und der größeren zulässigen Gebäudelänge gesteuert.

Auf die Festsetzung eine Höchstgröße für Baugrundstücke wird bewusst verzichtet. Damit können bei entsprechender Nachfrage auch größere Grundstücke gebildet werden.

Bei der Wahl der Mindestgrundstücksgröße mit 300 m² und dem Verzicht auf die Festsetzung einer Höchstgröße wurde berücksichtigt, dass immer höhere Erschließungskosten, Kosten für die Baureifmachung, den Schallschutz, den Natur- und Artenschutz sowie die Ablöse von Folgekosten etc. bei zunehmender Grundstücksgröße für den einzelnen Eigentümer anfallen und somit bei einer höheren Mindestgrundstücksgröße die normal einkommensstarken Zielgruppen nicht mehr erreicht werden. Weiterhin bestimmt das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Rheintal und in der Nähe zu Koblenz den Grundstücksmarkt deutlich. Obige Faktoren haben zur Folge, dass in den Neubaugebieten der letzten Jahre kleinere Grundstücke gebildet werden mussten, um eine möglichst breite Bevölkerungsschicht mit Bauland versorgen zu können, als dies in den Baugebieten vor 10 bis 15 Jahren üblich war.

Die oben genannten Gründe flossen in die Entscheidung des Stadtrates in seiner Sitzung am 07.11.2019, nach mehrfacher intensiver Vorberatung, mit ein, die Mindestgrundstücksgröße im Großteil des Baugebietes auf 300 m² festzusetzen bzw. zur Vermeidung einer zu großen Verdichtung für den Bereich entlang der B 9, in dem die Mehrfamilienhäuser errichtet werden können, eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festzusetzen.

1.7.8 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist in dem Baugebiet analog der Dichte (GRZ, Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Haustypen) gestaffelt.

Im WA 1 und WA 1* sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig, wobei auf eine Unterscheidung zwischen Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser verzichtet wird. Lediglich im WA 2 und SbW* sind bis zu 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet zum Großteil dem Ein- und Zweifamilienhausbau zugeführt wird und nur konzentriert entlang der B9 und im Übergang zum Mischgebiet 5 Wohneinheiten, d.h. kleinere Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und/oder Wohnungen. Insgesamt ist das Baugebiet groß genug, um

auch in einem kleineren Teilbereich Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Durch die Errichtung von größtenteils Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baupolitik der Stadt das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

Für das Mischgebiet wird keine höchstzulässige Zahl an Wohnungen festgesetzt. Dieser Baukörper muss über ein gewisses Mindestmaß verfügen, damit er dem Schallschutz der östlich liegenden Gebäude dienen kann und unterliegt, ebenfalls aus Gründen des Schallschutzes, Restriktionen, die sich auf die Baukosten auswirken. Daher wäre eine Beschränkung der Wohneinheiten hier unangemessen.

1.7.9 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Abmessungen der Sichtfelder sind auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h ausgerichtet. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder, Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

1.7.10 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Mit der Festsetzung, dass bei Eckgrundstücken zusätzlich zwischen der Garagenseitenwand und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,0 Meter einzuhalten ist, soll aus stadtgestalterischen Gründen erreicht werden, dass Garagen nicht mit ihrer Seitenwand direkt an der Straße errichtet werden.

1.7.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; aufschiebend bedingtes Baurecht

In einem frühen Planungsstadium bzw. bereits vor Einstieg in den städtebaulichen Entwurf wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm von der B9 in das Plangebiet hineinstrahlen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden (siehe Kapitel 1.6.1). Die Schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund von Anregungen in den frühzeitigen Beteiligungen ergänzt. Die Ergebnisse blieben hierbei unverändert. Nochmals überarbeitet wurde die Schalltechnische Untersuchung vor der erneuten Offenlage.

Noch deutlich einschränkender wirken sich die (potenziellen) Emissionen der angrenzenden Gewerbegebiete aus, da passiver Schallschutz vor Gewerbelärm nicht zulässig ist. In gleichem Gutachten werden seitens des Ingenieurbüros IST Maßnahmen zur Lärminderung vorgeschlagen.

Eine Möglichkeit ist das Einhalten von **Schutzabständen**, diese wären aber so großzügig, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tag von 55 dB(A) und der Nachtwert von 45 bzw. 40 dB(A) bei Berücksichtigung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms nur in etwa 10 % des Plangebietes möglich wäre (siehe Abbildungen 8 und 9). Diese Möglichkeit schied daher aus.

Verkehrslärm

In dem Bearbeitungszeitraum zwischen der Offenlage und der erneuten Offenlage änderte sich mit der Einführung neuer Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) die Berechnungsgrundlage für Straßenverkehrslärm. Die Berechnung des Verkehrslärms wurde in dem Schalltechnischen Gutachten, das Bestandteil der Unterlagen der ersten Offenlage war, auf der Grundlage der RLS -90 vorgenommen. Die RLS-19 wurde mit der Übernahme in die sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für Berechnungen für Verkehrslärm verbindlich. Zwar enthält die 16. BImSchV in § 6 eine Übergangsregelung die besagt, dass der Beurteilungspegel für den jeweiligen Abschnitt eines Straßenbauvorhabens sich nach den Vorschriften dieser Verordnung in der bis zum Ablauf des 28. Februar 2021 geltenden Fassung berechnet, wenn vor dem Ablauf des 1. März 2021

1. der Antrag auf Durchführung des Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahrens gestellt worden ist oder
2. für den Fall, dass ein Bebauungsplan die Planfeststellung ersetzt, der Beschluss nach § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), gefasst und ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

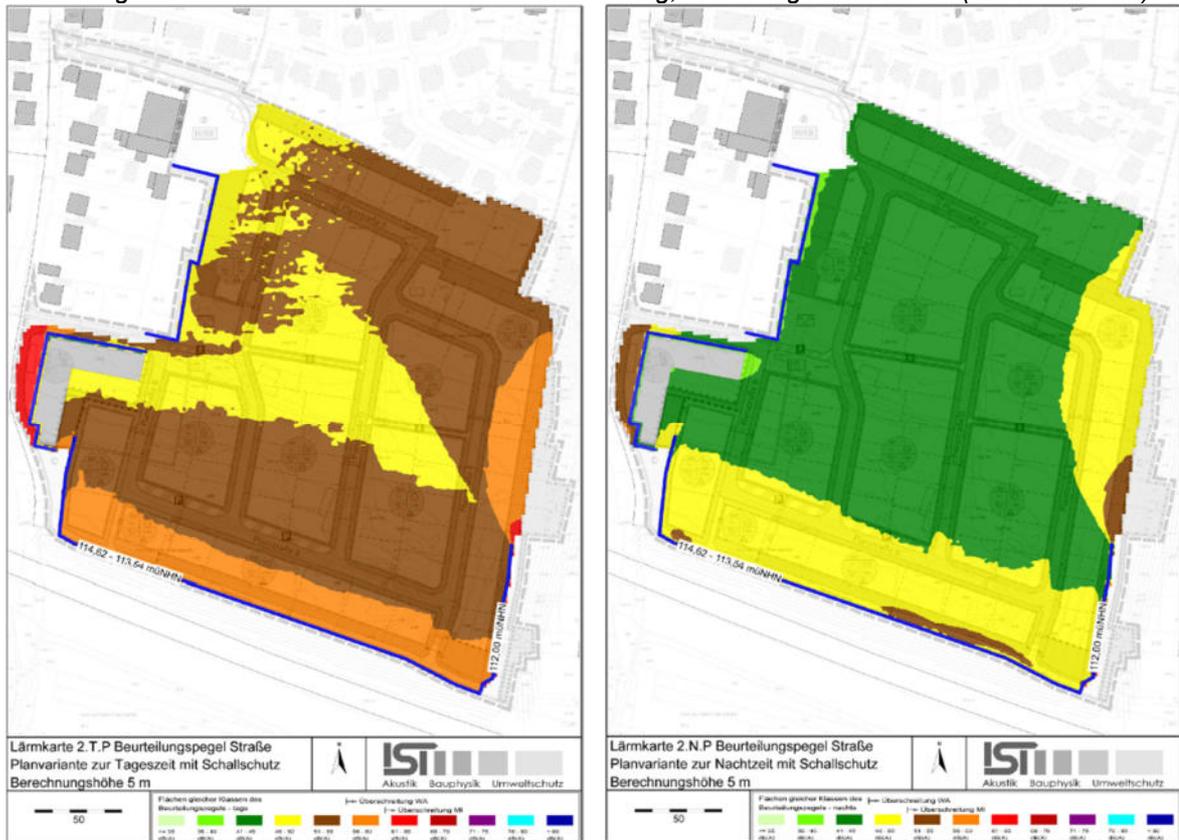
Diese Überleitungsregelung gilt allerdings für Straßenbauvorhaben und nicht für städtebauliche Planungen, die ein Heranrücken mit schutzbedürftiger Bebauung an Verkehrslärmquellen ermöglicht.

Die Anwendung der Überleitungsregelung wird teilweise in anderen Bundesländern von den zuständigen überörtlichen Behörden empfohlen. In Rheinland-Pfalz liegt zurzeit keine Empfehlung vor. Allerdings empfiehlt der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz auch schon fertige schalltechnischen Untersuchungen von laufenden Bauleitplanungen nochmal nach den neuen RLS-19 zu überarbeitet. Hintergrund ist, dass sich die Berechnungen auf Straßen in der Zuständigkeit des Landesbetriebs Mobilität beziehen und dieser bei evtl. Ausbau oder Änderung dieser Straßen die Vorgaben der 16. BImSchV einhalten muss. D.h. der LBM muss bei Ausbau oder wesentlichen Änderungen mit den RLS-19 rechnen, da diese nach der 16. BImSchV zur Berechnung der Beurteilungspegel dann anzuwenden sind.

Dies führt in der Konsequenz dazu, dass die Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms nochmals neu berechnet wurde.

Da die Einhaltung von Schutzabständen zu einer Aufgabe der Planung geführt hätte, wurde geprüft, inwiefern mit **aktiven Schallschutzmaßnahmen** an den zu schützenden Objekten, d.h. möglichst nah an der Wohnbebauung wirksam gemindert werden kann. Ein aktiver Schallschutz möglichst nah der Lärmquelle, d.h. der Straße scheidet von vorneherein aus topografischen Gründen aus.

Abbildung 12: Maßnahmen zur Verkehrslärminderung, 1. OG tags und nachts (ohne Maßstab)



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung, Stand 07.06.2021, Seite 31 und 32)

Durch aktive Maßnahmen kann der Verkehrslärm soweit abgeschirmt werden, dass die Werte der DIN 18005 innerhalb der festgesetzten Baufenster bis auf einen geringen Teilbereich im Osten und Süden tagsüber eingehalten werden. Hierzu ist die Errichtung einer 7 m hohen Lärmschutzwand auf der Böschungskante zur B 9 erforderlich. Die Lärmschutzwand muss im Westen ca. 60 m bzw. im Osten ca. 90 m zusätzlich nach Norden verlängert werden. Zwecks Bestimmtheit der Festsetzung zur Höhe der Lärmschutzwand wurde diese mit einer absoluten Mindesthöhe über NHN in der Planzeichnung festgesetzt. Aus der Planzeichnung geht ebenfalls die Dicke der Lärmschutzwand hervor. Das seitens der Projektträgerin bevorzugte (aber nicht festgesetzte) Material bewirkt laut einer Stellungnahme des Ingenieurbüros Stöcker die erforderliche Schallabschirmung.

Die Schallschutzwand liegt im Osten den Plangebiets topografisch oberhalb bestehender Bebauung. Daher wurde separat geprüft, inwiefern die Bewohner der Straße „Im Berg“ eventuell durch Reflektionen von der Lärmschutzwand beeinträchtigt werden könnten. Die Berechnung mit Schallschutzwand erfolgte mit 100% reflektierenden Oberflächen. Im Ergebnis sind bei der vorgesehenen Begrünung keine besonderen absorbierenden Maßnahmen an der Wand erforderlich.

Die Erreichbarkeit zum Unterhalt der Lärmschutzwand soll durch einen Bewirtschaftungsweg sichergestellt werden. Dieser führt auf der gesamten Länge an der Wand entlang. An einer Stelle wechselt der Weg die Seite der Lärmschutzwand. Hier wird im Rahmen der Ausführung ein schalldämmtes Tor vorgesehen.

Obige Abbildungen zeigen, dass bei den vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tag von 55 dB(A) und für die Nachtwert von 45 dB(A) fast im gesamten Plangebiet eingehalten werden kann, allerdings nicht entlang der Bauzeile zur B9

und dem Großteil der Bauzeile im Osten. Dabei liegt die Isophone für den Orientierungswert nachts von 45 dB(A) weiter im Plangebiet als die Isophone für den Orientierungswert tags von 55 dB(A). Um einen flächendeckenden Schutz der gesamten Bebauung zu erreichen, genügt eine Lärmschutzwand von 7 m nicht aus. Diese Höhe ist allerdings aus stadtgestalterischen Gründen bereits das maximal Vertretbare, zumal die Wand entlang der B 9 und im Westen bzw. Osten die Besonnung der Grundstücke schon stark einschränkt.

Als weitere Möglichkeit können **planerische Maßnahmen** in Betracht gezogen werden. Dies bedeutet beispielsweise die Festsetzung von Grundrissorientierungen, bei denen nur Nebenräume, wie Hauszugänge, Treppenhäuser, Flure, Kochküche, Bäder, Toiletten, Abstellräume etc. auf der lärmzugewandten Seite der Gebäude zulässig sind. Aufgrund des Zuschnitts des Baugebietes, in dem die Führung der Erschließung fast vorgegeben ist, ist eine derartige Festsetzung für die betroffenen Gebäude kaum umsetzbar, da durchgängig die Gartenseite und zum Großteil zusätzlich die Südseite betroffen ist und hier vorzugsweise die Aufenthaltsräume untergebracht werden.

Es verbleibt daher noch die Möglichkeit von **passiven Maßnahmen**. Bei der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen werden für schutzbedürftige Innenwohnräume schalltechnische Anforderungen (Bauschalldämmmaße) an die Außenbauteile vorgegeben. Zusätzlich sind ggfls. schallgedämpfte Belüftungsanlagen erforderlich.

Nach eingehender Betrachtung der verschiedenen Möglichkeiten und Abwägung wird daher eine Kombination aus aktivem Schallschutz und passivem Schallschutz gegen den Verkehrslärm festgesetzt. Auf die Festsetzung planerischer Maßnahmen (Grundrissorientierung) wird auch verzichtet, weil passiver Schallschutz in Kombination mit Lüftungsanlagen mittlerweile bei Bewohnern an stark befahrenen Straßen akzeptiert wird. Dabei muss auch bedacht werden, dass Wohnraumbelüftungen zur Energieeinsparung bei vielen Neubauten mittlerweile zur Ausstattung gehören.

Die Lärmschutzwände sind dabei so positioniert, dass die Abstandsflächen zu privaten Grundstücken außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Zusätzlich ist ein Bewirtschaftungsweg festgesetzt, der das Erreichen der Wände zur Kontrolle und zum Unterhalt ermöglicht.

Um den Schutz der künftigen Wohnbebauung, auch bei einer Erschließung und Errichtung der Schallschutzwände nicht unter öffentlicher Bauträgerschaft, gewährleisten zu können, wird zusätzlich ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt. Dieses umfasst die Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb des gesamten allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für „Senioren und barrierefreies Wohnen“ erst nach Errichtung der Schallschutzwände.

Gewerbelärm

Auch zum Schutz vor Gewerbelärm, der ausschließlich aus Westen auf das Plangebiet wirkt, würde das Einhalten von Schutzabständen ebenfalls zur Aufgabe der Planung führen. Daher wurde auch hier die Wirksamkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen berechnet.

Angrenzend an die vorhandene eingestreuete, nicht verbindlich überplante, gewerbliche Nutzung ist ein effektiver Schutz mit Schallschutzwänden rings um diese Bebauung in 6 m Höhe erforderlich, um die neue Wohnbebauung zu schützen. Der Lärm der angrenzenden noch nicht voll ausgenutzten bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebiete ist dabei ebenfalls so berücksichtigt, als ob die seinerzeit noch üblichen sogenannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) vollumfänglich ausgenutzt würden (siehe auch Kapitel 1.6.1). Die

angrenzenden Eigentümer sind über Notwendigkeit der Errichtung der Wände frühzeitig informiert worden. Aufgrund einer Stellungnahme in der ersten förmlichen Offenlage des Bebauungsplans befasst sich der Stadtrat nochmal intensiv mit dem grundsätzlichen Erfordernis und der Position der Lärmschutzwände im Westen des Plangebietes. Mit der Stellungnahme im Verfahren wurde der Stadt bekannt, dass von außerhalb des Plangebietes keine Schallschutzwand zwischen der gewerblich genutzten Streubebauung östlich der Rosenstraße und dem Plangebiet gewünscht war. Daher nahm die Stadt eine neue Bewertung der konkurrierenden Interessen vor. Eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 6 m nahezu auf der gesamten östlichen Grundstücksgrenze stellt eine unverhältnismäßige Härte für die Eigentümer dar. Die Belichtung der gewerblich genutzten Fläche würde durch eine grenzständige Wand beeinträchtigt. Dagegen verkleinert die Positionierung der Lärmschutzwand in einem Abstand von 3 Meter zur Grundstücksgrenze bzw. Geltungsbereichsgrenze die nicht überbaubare Grundstücksfläche der angrenzenden Baugrundstücke sowie die öffentliche Grün- und Parkfläche nur geringfügig. Südlich des Flurstücks 175/10 grenzt die Wand unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an, wobei das Flurstück 175/10 von der neuen Straße aus erreichbar ist. Zurzeit ist das Flurstück 175/10 nur über die vorderliegenden Flurstücke mittelbar an die Rosenstraße angebunden. Demnach erfährt das Flurstück 175/10 erst durch die Planstraße A, d.h. den vorliegenden Bebauungsplan eine selbstständige Erschließung. Zudem liegt das Flurstück 175/10 zurzeit im Außenbereich und kann nach Verwirklichung des Bebauungsplans dem Innenbereich zugeordnet werden.

Folglich wird das Flurstück 175/10 durch die Errichtung der südlichen Lärmschutzwand geringfügig beeinträchtigt, erfährt aber gleichermaßen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine erhebliche Aufwertung.

Weiterhin wurde in der Abwägung berücksichtigt, dass die Errichtung der Zufahrtsstraße A in das Plangebiet in dieser Lage städtebaulich durchdacht ist. Ein Verschieben der Planstraße A weiter nach Süden wird wegen der beginnenden Rampe zur Brücke über die B 9 aus erschließungstechnischer Sicht problematisch. Zudem entsteht durch die Zufahrtsstraße ein Schalltrichter in das Plangebiet. Dessen Auswirkungen in das Plangebiet hinein werden durch die festgesetzte Lage zwischen dem Baukörper im Mischgebiet und der Bestandsbebauung minimiert.

Die Abwägung der Vor- und Nachteile für den angrenzenden Eigentümer führte dazu, dass die Schallschutzwand im Osten nicht auf der Grundstücksgrenze, sondern um 3 m versetzt errichtet werden muss, die Schallschutzwand im Süden aber grenzständig errichtet werden soll.

Die Schallschutzwand im Westen des Plangebiets schützt nicht nur die Bewohner des neuen Wohngebietes vor Schall, sie könnte auch durch Reflektion zu einer Beeinträchtigung der eingestreuten Wohnnutzung innerhalb des gewachsenen Gewerbegebietes Rosenstraße 22 bis 34 führen. Daher wurde auch hier eine separate Prüfung vorgenommen. Die Berechnung mit Schallschutzwand erfolgte mit 100% reflektierenden Oberflächen. Im Ergebnis sind keine absorbierenden Maßnahmen an der Wand erforderlich.

Auch zum Schutz vor Gewerbelärm ergänzt das aufschiebend bedingte Baurecht den Schutz der künftigen Wohnbebauung.

Der im Südwesten liegende Teil des Plangebietes kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in dem Maße geschützt werden, dass schutzbedürftige Nutzungen möglich sind. Daher wird hier das Mischgebiet positioniert, welches von vorneherein in der konzeptionellen Planung

beabsichtigt war. Dadurch kann auf weiteren aktiven Schallschutz im Südwesten für die dahinterliegende Wohnbebauung verzichtet werden. Voraussetzung ist hier allerdings, dass das abschirmende Gebäude eine Höhe von mindestens 9 m aufweist und den Bereich zwischen den beiden Baulinien komplett schließt. Mit einer Mindesthöhe von 9,0 m schützt das Gebäude im Mischgebiet aufgrund des Schallwinkels die dahinterliegende Bebauung innerhalb des Allgemeinden Wohngebietes, auch wenn diese teilweise bis zu 10,5 m hoch werden darf. Die Festsetzung einer abschirmenden Bebauung wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt, um eine mindestens 9 m hohe Wand zu vermeiden und das neue Wohngebiet an über der Hälfte der Umgrenzung „einzumauern“. Da eine abschirmende Wirkung erst eintritt, wenn das künftige Gebäude wie eine geschlossene Wand wirkt, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung für ein aufschiebendes bedingten Baurecht für Teile der zu schützenden Bauflächen. Diese sind im Bebauungsplan mit einem * gekennzeichnet.

Hierzu wurde eine separate Berechnung vorgenommen, die nur die Errichtung der Schallschutzwände ohne den Mischgebietsbaukörper beinhaltet.

Abbildung 13: Maßnahmen zur Gewerbelärminderung nur durch Schallschutzwände (ohne Maßstab)



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung, Stand 07.06.2021, Seite 24 und 25)

Aus obigen Abbildungen ist erkennbar, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) für allgemeine Wohngebiete nachts in Höhe von 40 dB(A) nur in einem geringen Teil und zwar innerhalb des Mischgebietes selbst nicht eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete tags in Höhe von 55 dB(A) werden dagegen nur innerhalb der braunen Fläche eingehalten und weiter westlich nicht. Die Planzeichnung enthält daher Bauflächen, in denen, in Verbindung mit dem aufschiebend bedingten Baurecht, erst dann eine Nutzung zulässig ist, wenn die Bebauung in

dem Mischgebiet bis mindestens zu einer Höhe von 9,0 m und ohne Öffnungen realisiert ist. Da davon auszugehen ist, dass die Wohngebietsgrundstücke, aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Weißenthurm, eher veräußert und bebaut werden können, als die Mischgebietsfläche, soll die Erfüllung der Voraussetzung separat bekannt gemacht werden. Damit werden auch Bauherren bzw. potenzielle Käufer, die nicht regelmäßig die Örtlichkeit in Augenschein nehmen über die Erfüllung der Voraussetzung informiert. Diese aufschiebend bedingte Festsetzung ist in vorliegendem Fall auch möglich, ohne einzelne Eigentümer zu benachteiligen, da das Gesamtgelände im Eigentum einer einzigen Gesellschaft ist und potenzielle Käufer der betroffenen Grundstücke über die Festsetzung im Bebauungsplan darüber informiert sind, dass die festgesetzten Nutzungen erst nach Erfüllung der Bedingung zulässig sind. Im Falle eines Plangebietes mit mehreren Eigentümern und einer Baulandumlegung wäre die aufschiebend bedingte Festsetzung ggfls. wertbildet und kritisch zu betrachten. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall. Nach Errichtung des Mischgebietsbaukörpers mindesten in einer Höhe von 9 m und ohne Öffnungen, bewirkt er wie eine Schallschutzwand den Schutz der hinterliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Aus den folgenden Abbildungen kann dies entnommen werden.

Abbildung 14: Maßnahmen zur Gewerbelärminderung mit Schallschutzwänden und Riegelbebauung (ohne Maßstab)



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung, Stand 07.06.2021, Seite 22 und 23)

Mit der durch Schallschutzwände baulichen Trennung und mit der Positionierung des geplanten Mischgebietes im Westen des Plangebietes ist eine planerische Trennung zwischen den gewerblich-industriellen Nutzungen und der Wohnnutzung vorgenommen worden.

Der künftige Baukörper im Mischgebiet ist, insbesondere aus Westen, hohen (potenziellen) Emissionen ausgesetzt. Daher ist es erforderlich diesen Baukörper bzw. dessen Nutzer besonders zu schützen. Die Festsetzung von passivem Schallschutz, analog dem Schutz vor Verkehrslärm, scheidet hier aus, da es sich um Gewerbelärm handelt, bei dem der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm mit 0,5 m vor einem zu öffnenden Fenster festgelegt ist. Daher wird für das Mischgebiet eine gesonderte Festsetzung zum baulichen Schallschutz getroffen, die dafür sorgt, dass keine maßgeblichen Immissionsorte nach TA-Lärm entstehen. Geeignete Maßnahmen werden in der Festsetzung beispielhaft benannt.

- Errichtung einer Vorhangfassade im Abstand von $> 0,60$ m an den außenliegenden Nord-, West- und Südfassaden vor dem Gebäude mit einem Schalldamm-Maß von > 20 dB.
- Einbau nicht öffentlicher Fenster an der außenliegenden Nord-, West- und Südfassaden mit entsprechenden Lüftungsanlagen.
- Lärmangepasste Grundrissorientierung, d.h. keine Räume, die zum dauernden Wohnen geeignet sind, an der außenliegenden Nord-, West- und Südfassaden. Hierzu zählen vorrangig Korridore, Kochküchen und Sanitärräume.

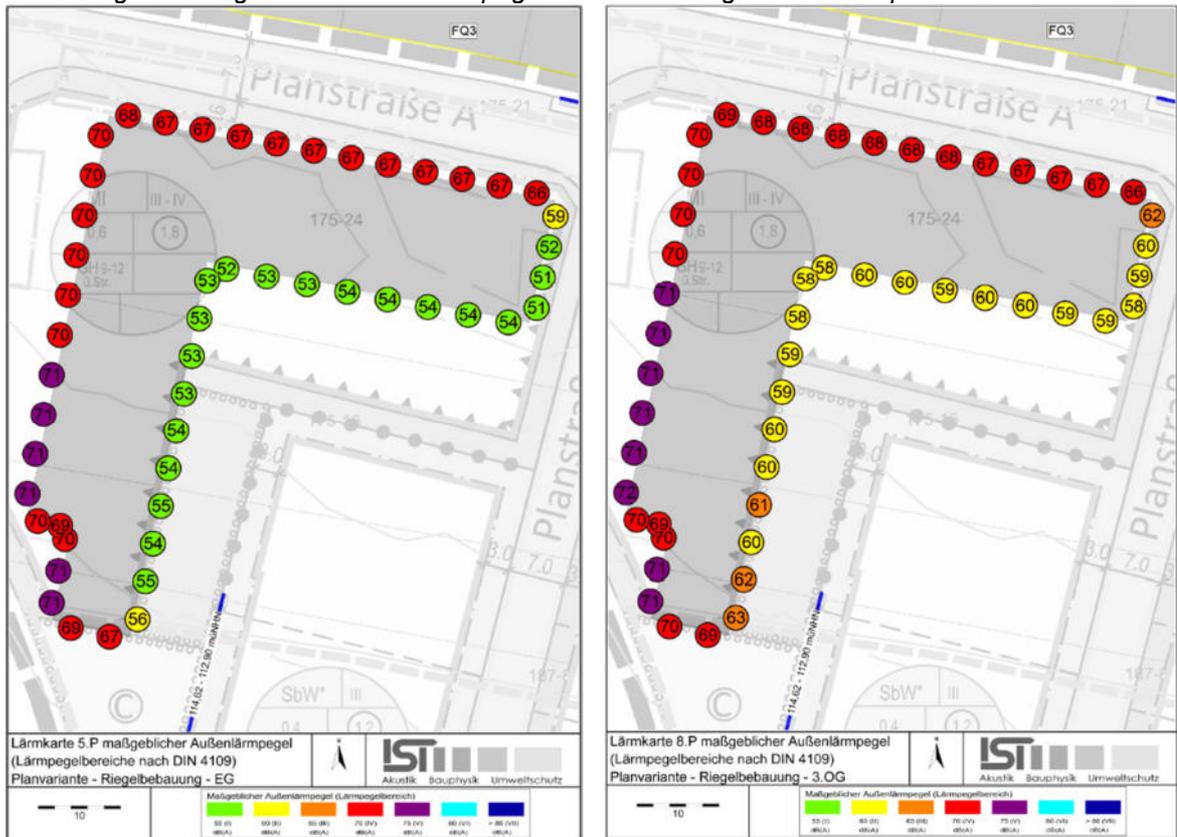
Mit den aufgeführten möglichen Maßnahmen ist dem künftigen Eigentümer bzw. Bauherrn aufgezeigt, wie er sich vor dem Gewerbelärm schützen kann. Im Sinne kreativer architektonischer Lösungen wird dabei bewusst keine abschließende Festsetzung getroffen. Es ist aber im Bebauungsplan klar erkennbar, dass der Nutzungskonflikt planerisch lösbar ist. Die Festsetzung 1.9.1 bietet dem künftigen Eigentümer bzw. Bauherrn mehrere Möglichkeiten, die Vorgabe einzuhalten, das Gebäude bzw. die zulässigen Nutzungen, nach ihrem Schutzbedürfnis zu schützen. Welche Maßnahme zum Schutz gewählt wird, kann dem Planvollzug überlassen werden. Es wird im Bebauungsplan jedoch sichergestellt, dass die Maßnahmen wirksam und verbindlich sind.

Auch wenn mit den aufgezählten Möglichkeiten in den Festsetzungen noch Spielraum für den Bauherren / Eigentümer verbleibt, sollen diese Möglichkeiten nicht suggerieren, dass alle Fassaden des Baukörpers betroffen seien. Daher beziehen sich die aufgezählten Möglichkeiten auf die betroffenen Fassaden.

So ist es z.B. denkbar, dass auf der östlichen Gebäudeseite, die abgewandt zu den gewerblich-industriellen Nutzungen liegt, die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) für ein Mischgebiet eingehalten werden; der Verkehrslärm ist hierbei nicht zu betrachten.

Hierzu geben die Abbildungen auf den Seiten 49 bis 52 der Schalltechnischen Untersuchung folgendes wieder:

Abbildung 15: Maßgeblicher Außenlärmpegel an dem Mischgebietsbaukörper für EG und 3. OG



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung, Stand 07.06.2021, Seite 49 und 52)

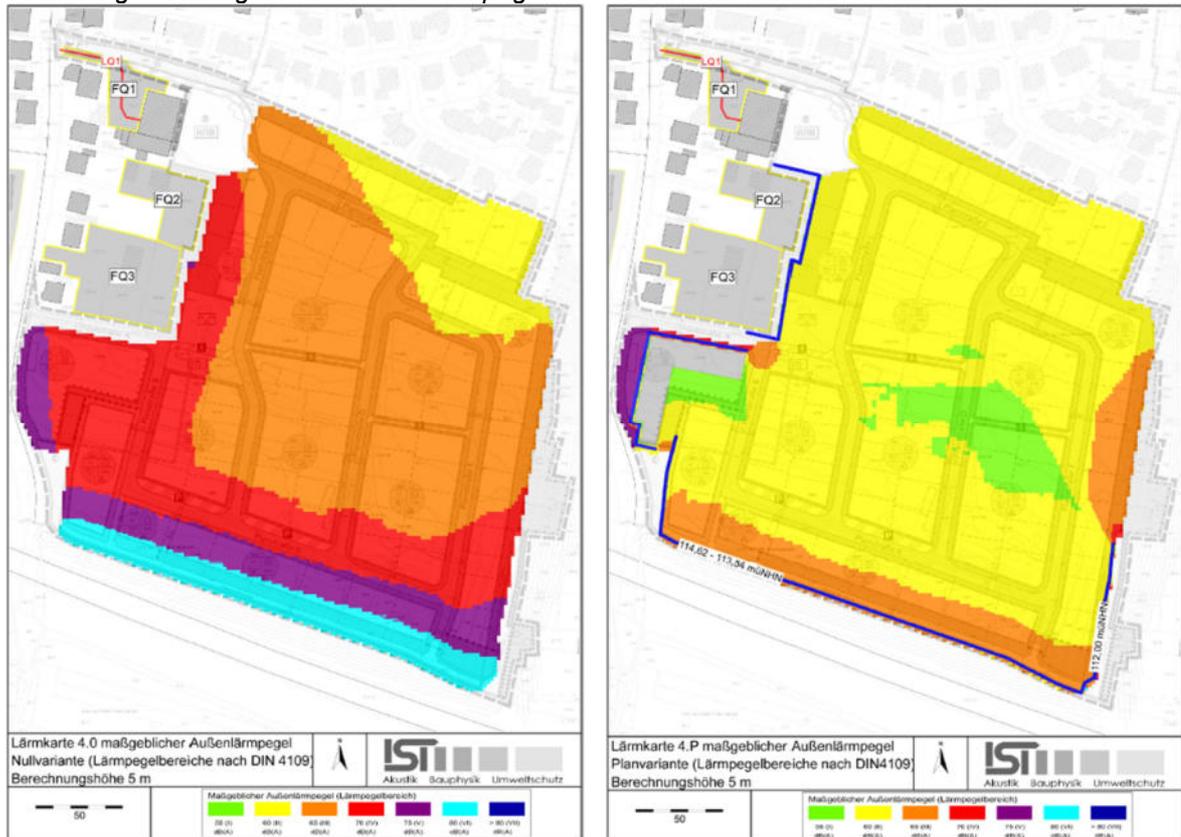
Die Betroffenheit bei den Geschossen 1. und 2. OG können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Es handelt sich hier um eine Musterberechnung, die darlegen soll, dass je nach Position der Fenster und evtl. Arbeiten mit Vor- und Rücksprüngen, der Baukörper nicht umfänglich vor Gerbelärm geschützt werden muss.

Gesamtlärmbetrachtung

Nach der Betrachtung der Auswirkungen und dem Schutz vor Verkehrslärm und Gerbelärm wurde die summarische Betrachtung in Form des Außenlärmpegels vorgenommen. Hierbei steht der Schutz der Wohnnutzung in den Innenräumen im Vordergrund. Daher der maßgebliche Außenlärmpegel in einer Berechnungshöhe von 5 m (entspricht 1. OG) ohne und mit aktive Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Die Gegenüberstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels ohne (linke Abbildung) und mit Maßnahmen (rechte Abbildung) veranschaulicht die Wirksamkeit der Schallschutzwände und der Riegelbebauung im Mischgebiet. Der maßgebliche Außenlärmpegel mit Maßnahmen (rechte Abbildung) ist für die Festsetzung des passiven Schallschutzes von Bedeutung. Bei der Festsetzungsformulierung des passiven Schallschutzes kann die Planvariante ohne Riegelbebauung unberücksichtigt bleiben, da in den betroffenen Bereichen ohne Riegelbebauung, keine Nutzung zulässig ist bis die Riegelbebauung ihre Wirkung entfaltet.

Abbildung 16: maßgeblicher Außenlärmpegel in 5 m Höhe mit und ohne Maßnahmen



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung, Stand 07.06.2021, Seite 47 und 48)

Allerdings soll die Aufenthaltsqualität im Außenwohnbereich (Gärten, Balkone, Loggien) nicht unberücksichtigt bleiben. Daher wurde auch der Außenlärmpegel zur Tageszeit (entspricht dem bevorzugten Aufenthalt im Freien) in einer Berechnungshöhe von 2 m ermittelt. Auch hier zeigen die Abbildungen die Wirksamkeit der Schallschutzwände.

Durch passive Maßnahmen sind die Außenwohnbereiche, d.h. Gärten und Balkone nicht schützbar. Balkone können im WA1 und WA1* vernachlässigt werden, da hier bis zu zwei Wohneinheiten zulässig sind und realistisch davon ausgegangen werden kann, dass der Aufenthalt im Freien in den Gärten bzw. auf einer Terrasse stattfinden wird. Mit der Neuberechnung des Beurteilungspegels Straßenverkehrslärm in 2 m Höhe auf der Grundlage der RLS-19 zeigte sich, dass die Isophone, in denen der Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht eingehalten werden kann, etwas mehr Grundstücksteile umfasste als in dem Gutachten zuvor, in dem noch auf der Grundlage der RLS-90 der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm in 2 m Höhe berechnet worden war. Hier war eine Entscheidung erforderlich, ob die Lärmschutzwände erhöht werden sollen, um die ebenerdigen Außenwohnbereiche flächendeckend im Plangebiet schützen zu können. Diese Erhöhung wäre zugunsten der orangefarbenen Bereiche in der Abbildung 17 rechts erfolgt. In der städtebaulichen Gesamtbeurteilung wurde hier die Abwägung vorgenommen, dass eine Erhöhung über 7 m hinaus unverhältnismäßig ist, da

1. nur wenige Grundstücke betroffen sind
2. die Orientierungswerte von Mischgebieten eingehalten werden, so dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind

- Schallschutzwände über 7 m, auch begrünte, die Wohnqualität z.B. durch Beschattung und optisch eher negativ beeinflussen als die Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei gleichzeitiger Einhaltung der Orientierungswerte von Mischgebieten

Dabei floss auch in die Abwägung mit ein, dass es für Rheinland-Pfalz keine abschließende Empfehlung oder bindende Vorschrift, Rundschreiben etc. gibt, ob Schalltechnische Untersuchungen in Bauleitplanverfahren, die vor dem 01.03.2021 eingeleitet wurden nach den RLS-19 neu berechnet werden müssen. Die Stadt Weißenthurm nahm die Neuberechnung zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch vor und geht damit im Sinne einer weitestgehenden Vorsorge weiter als andere planende Kommunen in Rheinland-Pfalz, die keine Neuberechnung vornehmen.

Abbildung 17: Beurteilungspegel Außenwohnbereich in 2 m Höhe mit und ohne Maßnahmen



(Quelle: IST Ingenieurbüro Stöcker: Schalltechnische Untersuchung, Seite 33 und 34)

Der Außenlärmpegel in 2 m Höhe ist für die Festsetzung des passiven Schallschutzes nicht heranzuziehen, dient aber dem Nachweis in der Abwägung, dass die Belange des Schallschutzes ausführlich ermittelt wurden und die Festsetzung eines Wohngebietes mit Aufenthaltsqualität im Freien gut vertretbar ist.

1.7.12 Gestalterische Festsetzungen

Es werden Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** getroffen. Innerhalb des kompletten Plangebietes sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis 42° zulässig. Ebenfalls zulässig sind Mansarddächer mit einer Dachneigung von 68° bis 87° für den steileren Bereich und mind. 15° für den flacheren Bereich.

Versetzte Satteldächer sind ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen nur bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Einseitige Pultdächer sind mit dem niedrigeren Teil des Daches zur Straße zu errichten, wodurch vermieden wird, dass zur Straße eine überdimensionierte Wandhöhe sichtbar ist.

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern ($< 20^\circ$) oder Flachdächern mit zwei Vollgeschossen und einem Staffel-/ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, muss die Wand des Staffel-/ Dachgeschosses gegenüber der Außenwand des daruntergelegenen Geschosses zur straßenseitigen und zur hinteren straßenabgewandten Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Bei Eckgrundstücken muss der Versatz des Staffelgeschosses zu beiden straßenseitigen Fassaden erfolgen, aber nicht zu den straßenabgewandten Seiten. Mit dieser Festsetzung soll gestalterisch reguliert werden, dass Flachdächer und lediglich leicht geneigte Hausdächer gegenüber anderen Dächern allzu deutlich in Erscheinung treten. Darüber hinaus werden keine gestalterischen Festsetzungen für Gebäude getroffen, um eine Flexibilität für unterschiedliche – auch moderne – Baustile zu ermöglichen.

Einfriedungen und Stützmauern sind unter Berücksichtigung der Sichtfelder grundsätzlich zulässig, wobei deren Höhe auch außerhalb der Sichtfelder auf einen Meter begrenzt ist. Damit soll der öffentliche Straßenraum optisch nicht allzu prägend durch bauliche/technische Einfriedungen bzw. Stützmauern abgegrenzt werden. Eine Einsehbarkeit der Vorgärten soll höchstens durch Gewächse als natürlich wirkende Elemente stärker eingeschränkt werden. Begrünungen von Einfriedungen und Heckenpflanzungen als Einfriedungen dürfen daher außerhalb der festgesetzten Sichtfelder das festgesetzte Höhenmaß überschreiten. Mauern sollen entlang der öffentlichen Straßenflächen optisch nicht dominant wirken. Daher werden diese nicht nur auf eine Höhe von maximal einem Meter (außerhalb der Sichtfelder) begrenzt, es findet zusätzlich eine Anrechnung privater Stützmauern, die über die Straße hinausragen, auf dieses Höhenmaß statt. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Straße unmittelbar am Grundstücksrand. Die Festsetzung zur Höhenbeschränkung der Einfriedungen und Stützmauern erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen und daher nur für Einfriedungen und Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Zum Schutz der Privatsphäre wird diese Festsetzung aber für die Grundstücksgrenzen entlang der Fußwege und des Spielplatzes gelockert.

Das Baugebiet soll einen sehr offenen Charakter erhalten. Eine Kommunikation zwischen dem öffentlichen Raum und dem sogenannten halb-öffentlichen Raum (Vorgärten) soll ermöglicht werden und das Gebiet prägen.

In eine ähnliche Richtung zielt die Festsetzung zur **Gestaltung der Vorgartenzone**, auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt.

1.7.13 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Die Festsetzung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit korrespondiert mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Es soll einerseits eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der Lage der Stadt mit eher mäßiger ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur gerecht wird und gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

Daher wird die Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit gestaffelt festgesetzt. In allen Wohngebieten sind, unabhängig von der Lage im Plangebiet und der zulässigen Zahl an Wohneinheiten, 2 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Lediglich für das Mischgebiet wird eine Staffelung nach Wohnungsgröße vorgenommen. Damit wird der Stellplatznachweis bzw.

der Aufwand zur Herstellung notwendiger Stellplätze in dem Mischgebiet gegenüber den Wohngebieten etwas gelockert. Die Lockerung erfolgt vor dem Hintergrund, dass dieses Gebäude aufgrund der besonderen Maßnahmen zum Schallschutz voraussichtlich über kleinere Wohnungen verfügen wird, als innerhalb der Wohngebiete und der Aufwand zur Errichtung dieses Gebäudes ebenfalls wegen der Schallschutzmaßnahmen schon aufwendiger ist, als der für die Wohngebäude in den Wohngebieten.

1.7.14 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

1.7.15 Berücksichtigung des Artenschutzes

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten, wenn eine Kombination aus Minimierungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Umsetzung wurde bzw. wird durch ein Fachbüro begleitet. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits auf der Grundlage des „Umsetzungskonzeptes Artenschutzmaßnahmen“ (Anlage 5 zu dieser Begründung) umgesetzt bzw. haben sich durch die Schaffung der Ersatzhabitats erledigt.

Damit sind die Voraussetzungen zur Baureifmachung und Bebauung des Areals gegeben.

1.7.16 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Table 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	71.455	100,0%
Bauflächen	53.193	74,4%
Allgemeine Wohngebiete	46.262	64,7%
Fläche für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen	3.287	4,6%
Mischgebiet	3.644	5,1%
Verkehrsflächen gesamt	10.243	14,3%
Verkehrsflächen	8.636	12,1%
Straßenverkehrsfläche	7.157	10,0%
Bewirtschaftungsweg	1.479	2,1%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1607	2,2%
Rettungszufahrt	570	0,8%
Parkplätze	575	0,8%
Fußwege	463	0,6%
Flächen für Ver- und Entsorgung	1.611	2,3%
Versickerung	1.556	2,2%
Wasserdruckerhöhung	56	0,1%
Grünflächen	5.962	8,3%
Öffentliche Grünflächen	3.211	4,5%
Öffentliche Grünfläche "A"	763	1,1%
Öffentliche Grünfläche "C"	542	0,8%
Öffentliche Grünfläche nördl. Spielplatz	940	1,3%
Spielplatz	523	0,7%
Wandbegrünung	442	0,6%
Private Grünflächen	2.751	3,9%
Private Maßnahmenfläche "D" und "D1"	2.306	3,2%
Wandbegrünung	445	0,6%
Flächen für Schallschutzwände	445	0,6%

1.8.2 Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen

Angrenzende gewerblichen Nutzungen

Das geplante Neubaugebiet grenzt unmittelbar an vorhandene gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie verbindlich überplante Gewerbegebiete und eine zulässige Lager- und Recyclinganlage an. Die zulässigen Nutzungen, auf deren Ausübung ein Anspruch besteht, unabhängig davon, ob diese Nutzung zurzeit ausgeübt wird oder nicht, sollen durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt werden. Daher wurde in der Schalltechnischen Untersuchung der bauplanungsrechtliche Bestand für die verbindlich überplanten Gebiete und für die Betriebe im unbeplanten Innenbereich eine örtliche Erfassung als Grundlage für die Berechnung herangezogen. Hierauf aufbauend erfolgten die Festsetzungen im Bebauungsplan. Zudem enthält der Bebauungsplan ein bedingtes Baurecht für den Teil des Plangebietes, der im Einwirkungsbereich der Immissionen von den gewerblichen Nutzungen liegt. Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Immissionen im Plangebiet innerhalb der

Gebäude und den Gartenbereichen im Wohngebiet auf die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete reduziert. Lediglich im Osten des Plangebietes kommt es im Außenwohnbereich zu marginalen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (siehe auch Abbildung 14), diese liegen aber noch im Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und sind daher unproblematisch. Der bauliche Aufwand, den Beurteilungspegel auch in diesen Gärten auf 55 dB(A) tags zu reduzieren, steht in keinem Verhältnis zu dem Nutzen für die Bewohner.

Durch das Vorgehen für die Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung und die Festsetzungen des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass die zulässigen gewerblichen/industriellen Nutzungen keine Einschränkungen durch das heranrückende Wohn- und Mischgebiet erfahren.

Auswirkungen durch Verkehr

Von dem neuen Baugebiet wird im Vergleich zu der bisherigen Nutzung mehr Verkehr erzeugt. Deshalb wurde eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung erstellt. Hierin wurde der vorhandene Verkehr gezählt und der durch das Plangebiet hinzukommende Verkehr prognostiziert. In dieser Untersuchung wurde berücksichtigt, dass in unmittelbarer Nähe (ehemaliger Sportpark Weißenthurm) die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant ist. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aus fachtechnischer Sicht der Realisierung des Planungsvorhabens nichts entgegensteht. Der zusätzliche Verkehr wird größtenteils über die Bürgermeister-Hubaleck-Straße abfließen. Diese Straße ist mit ihrem Querschnitt auf eine gewerbliche Nutzung ausgelegt und somit geeignet den Mehrverkehr aufzunehmen, ohne dass es zu Leistungsfähigkeitsengpässen käme. Dies gilt auch für den Knotenpunkt Rosenstraße / Bürgermeister-Hubaleck-Straße (z.Zt. ca. 2.000 Kfz/d). Hier wird nach Verwirklichung des Plangebietes und der Kindertagesstätte Mehrverkehr von rund 2.100 Kfz/d entstehen, so dass künftig ca. 4.100 Kfz/d über den Knotenpunkt Rosenstraße / Bürgermeister-Hubaleck-Straße fahren.

Der nächstgelegenen zu betrachtenden Knotenpunkt Rosenstraße / Rosensiedlung weist zurzeit eine Einfahrmenge von ca. 1.300 Kfz/d aus. Eine Zunahme von 900 Kfz/d wurde berechnet, so dass die Verkehrsbelastung auf ca. 2.200 Kfz/d ansteigt.

Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass eine detaillierte Leistungsfähigkeitsberechnung der Straßen bzw. Knotenpunkte aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich ist, da die Zufahrtstraßen und Knotenpunkte den Mehrverkehr auch inklusive der geplanten Kindertagesstätte im Sportpark unproblematisch abwickeln können.

Die Verkehrsplanerische Begleituntersuchung stellte für die Schalltechnische Untersuchung auch die künftigen Verkehrsmengen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung zur Verfügung. Auf dieser Grundlage wurde die Schalltechnische Untersuchung um den Aspekt der künftigen Lärmbelastung durch Verkehr ergänzt. Im Ergebnis werden an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Tages- und Nachtzeit nicht überschritten. Die Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die bestehende Bebauung wurde nach Einführung der RLS-19 nochmals überprüft und das Schalltechnische Gutachten aktualisiert.

Damit sind die Auswirkungen durch Mehrverkehr des Plangebietes geprüft und vertretbar.

1.8.3 Kostenschätzung und Umsetzung

Der Stadt werden durch die vorliegende Planung keine Planungs- und Erschließungskosten entstehen. Die Kostentragung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer geregelt. Ebenso wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Maßnahmen zum Artenschutz, auch derer auf privaten Flächen, in einem Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt geregelt. Die Verträge sind abgeschlossen.

Aufgrund der Privaterschließung des Plangebietes sind keine einmaligen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB und keine einmaligen leitungsgebundenen Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu erheben, jedoch fallen künftig für alle Grundstücke wiederkehrende Beiträge und Gebühren an.

Zur rechtlichen Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Maßnahmen zum Artenschutz wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Weißenthurm und der Projektträgerin sowie der Projektträgerin und der Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises Mayen Koblenz geschlossen. Aus diesen beiden Vereinbarungen geht hervor, dass die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto der Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises Mayen Koblenz ausgeglichen werden. Die Lage und Größe der externen Ausgleichsflächen ergeben sich mit den jeweiligen Maßnahmen aus der weiteren Planbegründung sowie den Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan.

Die Maßnahmen zum Artenschutz waren zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits umgesetzt und wurden im Rahmen einer ökologische Baubegleitung dokumentiert.

2 Umweltbericht

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Im vorliegenden Fall gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB teilweise als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da gewisse Vorhaben innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 35 BauGB beurteilt werden können bzw. bereits auf anderer Rechtsgrundlage genehmigt sind. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit potentielle Konflikte zwischen aneinander angrenzende Nutzungen durch die Bauleitplanung planerisch zu lösen und nur zum Teil um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nur teilweise ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Dieser Verfahrensschritt wurde für die Flächennutzungsplanänderung im Sommer 2018 und für den Bebauungsplan im Frühjahr 2019 durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

1. Phase UB:

- Städtebauliche Planung:
Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:
Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.

- Prognose:
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

2. Phase UB:

- Prognose:
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bewertet.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Maßnahmen:
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- Beschreibung der verwandten Verfahren:
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans können dem städtebaulichen Teil der Begründung entnommen werden. Der Bedarf an Grund und Boden liegt bei 7,15 ha.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Weißenthurm
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan „Rosenstraße/ B 9“ der Stadt Weißenthurm. Bearbeitung: Dipl.-Biol. Anja You, Dipl.-Umweltwiss. Moritz Schulze, Dr. rer. nat. Felix Stark. Stand Oktober 2018
- Vermerk Artenschutz zum Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und Kontrolle des Rauchschwalbennester vom 14.09.2021. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- Geo- und abfalltechnische Untersuchungen zum Bauvorhaben „Erschließung eines Baugebiets östlich der Rosenstraße 56575 Weißenthurm“. Stand: 13.06.2018. Bearbeitung: Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ der Stadt Weißenthurm (Bericht-Nr.63 18 03C). Stand 07.06.2021. Bearbeitung: IST Ingenieurbüro Stöcker, Technische Akustik und Beratung im Umweltschutz
- Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme vom 10.09.2021. Bearbeitung: IST Ingenieurbüro Stöcker, Technische Akustik und Beratung im Umweltschutz
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung - Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ Weißenthurm. Stand: Mai 2020. Bearbeitung: VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik, Koblenz
- Lärmeingangswerte nach RLS-19. Stand 30.03.2021. Bearbeitung: VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik, Koblenz
- Bebauungsplanverfahren Rosenstraße/ B9 in der Stadt Weißenthurm, Verbandsgemeinde Weißenthurm: Artenschutzprüfung nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz Stand: 15.03.2019. Bearbeitung: ÖKOPLANUNG Planungsbüro Landschaft - Stadt – Ökologie Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz.
- Artenschutzrechtliches Umsetzungskonzept, Lageplan, Stand: Oktober 2019 bis Mai 2020. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- Artenschutzrechtliches Umsetzungskonzept, Übersicht zeitliche Abfolge, Stand: Oktober 2019 bis Mai 2020. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- Stellungnahme ökologische Baubegleitung vom 09.12.2019 zur Zwergfledermaus und zum Haussperling. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- Vermerk zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vom 08.05.2020 zu Fledermäusen, Mauereidechse und Avifauna. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- Vermerk zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vom 15.11.2021 zur Mauereidechse mit Tagesberichten und Fangplan. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Durchführung faunistischer Erhebungen, Erstellung einer Artenschutzprüfung und eines artenschutzrechtlichen Umsetzungskonzepts
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	(ja)	Prognose über die Natura 2000-Verträglichkeit im Rahmen des Umweltberichts; es werden keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert.
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung sowie geo- und abfalltechnischer Untersuchungen. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen, des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf das Vorhabengebiet und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben zur inneren Durchgrünung der Baugebiete (Anteilsbepflanzung in den Baugebieten, Straßenbaumpflanzungen) • Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenzonen • Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen, Erhalt und Entwicklung von Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen • Durchführung faunistischer Untersuchungen (Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten) • Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten im Rahmen einer Artenschutzprüfung • Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen/ Erstellung eines artenschutzrechtlichen Umsetzungskonzepts • Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto „Büschberg bei Arft“ zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts 'Pflanzen, Tiere, Lebensräume'
	Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung 	<ul style="list-style-type: none"> • Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht tangiert.
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, • Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Fachplanerische Grundlagen: <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplanung Verbandsge-meinde Weißenthurm • Planung vernetz-ter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Kob-lenzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der sich aus der beab-sichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet • Darstellung von „gewerblicher Bau-fläche“ und „landschaftspflegerische Vorrangfläche“ • Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Bio-topschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopver-bunds • Bestands-/Zielekarte: keine Darstel-lungen innerhalb des Plangebiets 	<ul style="list-style-type: none"> • Entsprechende Änderung des Flä-chennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. • /
Boden	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) und Landesnatur-schutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Boden-schutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt er-füllen können • Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens • Abwehr schädlicher Bodenverände-rungen 	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beein-trächtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: <ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Baugrundgutachtens • Begrenzung der überbaubaren Flä-chen • Vorgaben zur inneren Durchgrünung der Baugebiete • Festsetzung von privaten und öffentli-chen Grünflächen, Erhalt und Entwicklung von Gehölz- und sonsti-gen Vegetationsstrukturen • Durchführung einer geo- und abfall-technischen Untersuchung • Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto „Büschberg bei Arft zur Kompensation verbleibender Beein-trächtigungen des Schutzguts `Boden`
Wasser	Wasserhaushaltsges-etz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Gewässer sind als Bestandteile des Naturhalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. • Verunreinigungen sind zu vermei-den, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser • Beschleunigung des Wasserabflus-ses ist zu vermeiden. 	rücksichtigung von Maßnahmen zur Erhal-tung des Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Aufwertung der Gewässerstruk-tur: <ul style="list-style-type: none"> • Ausweisung einer Fläche für die Rück-haltung und Versickerung von Niederschlagswasser • Hinweise zur Rückhaltung und Nut-zung von Niederschlagswasser • Hinweise zur Verwendung ver-sicker-fähiger Beläge für Stellplätze, Wege usw. • Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto „Büschberg bei Arft zur Kompensation verbleibender Beein-trächtigungen des Schutzguts `Boden`
Klima, Luft	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Beeinträchtigung-en des Klimas • Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbah-nen sind zu erhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung in Verbindung mit Vorgaben zur inneren Durchgrünung der Baugebiete • Festsetzung von privaten und öffentli-chen Grünflächen, Erhalt und Entwicklung von Gehölz- und sonsti-gen Vegetationsstrukturen

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Bundesimmissionschutz-gesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV)) 	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung • Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schallschutz, Berücksichtigung eines aufschiebend bedingten Baurechts für Teile des Wohngebiets
Landschaft	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch 	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Wohngebiets und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgaben zur inneren Durchgrünung der Baugebiete (Anteilsbepflanzung in den Baugebieten, Straßenbaumpflanzungen) • Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenzonen • Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen, Erhalt und Entwicklung von Gehölz- und sonstigen Vegetationsstrukturen • Berücksichtigung von Vorgaben zur Vorgartengestaltung • Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto „Büschberg bei Arft zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts ‘Boden’
Mensch und Gesundheit	<p>Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionschutz-gesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen • Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG 	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung der Baugebiete; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ • Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung • Berücksichtigung von Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Errichtung von Lärmschutzwänden) und zum passiven Schallschutz • Erstellung einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung • Durchführung einer geo- und abfalltechnischen Untersuchung

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 7,1 ha und befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Weißenthurm.

Das Plangebiet ist derzeit durch Brachflächen gekennzeichnet. Die Brachen umfassen das Gelände eines ehemaligen Bimssteinwerks, wobei Teilbereiche temporär als Flächen eines Reiterhofs genutzt wurden, sowie ehemalige Obstkulturen.

Die westliche Grenze des vorgesehenen Geltungsbereichs wird durch die Rosenstraße bzw. durch Bebauung mit Mischgebietscharakter entlang der Rosenstraße gebildet. Westlich der Rosenstraße schließen gewerbliche Bauflächen an.

Nach Norden schließen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen im Baugebiet „Auf dem Kahlenberg“ an.

Südlich des Plangebiets verläuft die mehrspurige ausgebaute Bundesstraße 9, auf welche nach Süden landwirtschaftlich genutzte Fläche (vorwiegend Obstkulturen) anschließen.

Östlich des Plangebiets befinden sich Gehölzflächen auf einer steilen Hangzone und daran anschließend eine Bauzeile mit Wohnhäusern an der Gemeindestraße „Im Berg“.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der linksrheinischen Hauptterrassenfläche im Übergang zur Rheintalniederung.

Das Gelände fällt überwiegend nach Norden schwach geneigt ab.

Am äußersten östlichen Rand bzw. im östlichen Anschluss an das Plangebiet fällt das Gelände stark geneigt bis steil in Richtung der Bebauung an der Gemeindestraße `Im Berg` ab und leitet damit in das Neuwieder Becken über.

Die südlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße 9 verläuft in einem Einschnitt.

Es ist davon auszugehen, dass die natürliche Geländegestalt im Plangebiet anthropogen verändert wurde.

Die Geländehöhe beträgt zwischen etwa 100 und 107 m ü. NHN.

Flächengröße

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Flächengröße von 71.455 m² auf.

Angrenzendes und teilaufzuhebendes Planungsrecht

Im Norden befindet sich der Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“. Der Bebauungsplan sieht überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet vor. Unmittelbar an das Plangebiet „Rosenstraße / B9“ angrenzend ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Der neue Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ überlappt den Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“ im Westen im Bereich der Flurstücke 138/5 und 126/29, Flur 7, Gemarkung Weißenthurm. Hier ist in dem Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“ eine öffentliche Grünfläche mit Anpflanzbindung festgesetzt. Die Bepflanzung wurde noch nicht realisiert. Der neue Bebauungsplan sieht hier ebenfalls eine öffentliche Grünfläche vor.

Im Osten wird das Flurstück 1482, Flur 7, Gemarkung Weißenthurm überplant. Hier ist in dem Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“ eine private Grünfläche mit Anpflanzbindung festgesetzt. Auch diese Anpflanzung wurde noch nicht realisiert. Die Überplanung erfolgt, damit das Flurstück 1482 und das neu zu bildende Flurstück im Nordosten des Plangebiets, das unmittelbar angrenzt, durchgängig genutzt werden kann. Die private Fläche zum Anpflanzen wird in identischer Größenordnung an den östlichen Rand verlegt.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Das Plangebiet ist derzeit durch Brachflächen gekennzeichnet.

Die Brachen umfassen im Wesentlichen das Gelände eines ehemaligen Bimssteinwerks; Teilflächen im südlichen Bereich des Betriebsgeländes wurden vorübergehend von einem Reiterhof genutzt. Auch diese Nutzung wurde aufgegeben.

Zu den Brachflächen gehören auch gerodete Streuobstbrachen im östlichen Teil des Plangebiets.

In einem Teilbereich befinden sich Gärten.

Abbildung 18: Blick auf den südlichen Teil des Plangebiets von der Rosenstraße (Blickrichtung Westen → Osten)



Abbildung 19: Ausschnitt aus dem nördlichen Teil des Plangebiets



Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald basenreicher Standorte der Tieflagen.

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Stand der Kartierung ist August 2018.):

- **Industriebrachengelände (HW4);**

Weite Teile des Betrachtungsgebiets werden von dem brachliegenden Betriebsgelände (Bimsverarbeitungs- und Lagerstätten) eines ehemaligen Bimssteinwerks eingenommen.

Teilflächen im südlichen Bereich des Plangebiets wurden vorübergehend von einem Reiterhof genutzt; auch diese Nutzung wurde aufgegeben.

Der nördliche Teil des Geländes besteht aus ehemaligen Lagerflächen, in welchen bereichsweise noch abgelagerte Bimssteinprodukte vorhanden sind.

Die Betriebsflächen sind weitgehend durch eine zumeist lückenhafte Ruderalvegetation gekennzeichnet.

Die ehemals gewerblich genutzten Flächen weisen folgende Einzelstrukturen auf:

- Hof-, Lagerplatz (HT0 oq/oq2)/ trockene Hochstaudenflur, flächenhaft (LB2);
Hierzu zählen ungenutzte Betriebs-/Lagerflächen, welche einen lückenhaften bis weitgehend geschlossenen Vegetationsbewuchs aus vorwiegend Hochstaudenfluren aufweisen. Dies ist insbesondere für die brachliegenden Betriebsflächen im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebiets charakteristisch.

Es überwiegen Arten von Ruderalfluren mäßig trocken-warmer, nur mäßig nährstoffversorgter Standorte.

Der Untergrund besteht zumeist aus verdichtetem Natursteinmaterial bzw. verdichtetem Rohboden, die Standorte sind sonnenexponiert.

Überwiegend handelt es sich um blütenpflanzenreiche, relativ artenreiche Bestände.

Kennzeichnend sind kleinräumig wechselnde Ausprägungen und Deckungsgrade.

Vorherrschend sind Arten der ausdauernden Hochstauden-Gesellschaft (Artemisietea), v.a. der Beifuß-Rainfarn-Gesellschaft (Artemisio-Tanacetum vulgaris) und Natternkopf-Steinklee-Gesellschaft (Echio-Melilotetum),

zudem Arten einjähriger Pioniergesellschaften (Chenopodietea), v.a. der Kompasslattich-Gesellschaft (Conyzo-Lactucetum serriolae)
Bereichsweise haben sich Dominanzbestände des expansiven Land-Reitgrases bzw. der Kanadischen Goldrute entwickelt.
Partiell kommt Gehölzaufwuchs aus Pioniergehölzen auf.

Relativ kleinflächige Teilbereiche in der Nähe des ehemaligen Reiterhofs (an Rändern von Reitplätzen und Gehölzen) weisen eine nitrophytisch geprägte Ruderalvegetation auf. Dort dominieren Arten der Brennessel-Dominanzgesellschaft, der Knoblauchsrauken-Gesellschaft und Möhren-Bitterkraut-Gesellschaft (Dauco-Picridetum hieracioidis).

charakteristische Arten: Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Dost (*Origanum vulgare*), Feinstrahl (*Erigeron annuus*), Taubenkropf-Lichtnelke (*Silene vulgaris*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Stachel-Lattich (*Lactuca serriola*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Spreizende Melde (*Atriplex patula*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gelber Steinklee (*Melilotus officinalis*);

nitrophytisch geprägte Teilbereiche: Brennessel (*Urtica dioica*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Quecke (*Agropyron repens*), Zaunrübe (*Bryonia dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*)

Zusatzstrukturen: abgelagerte Bimssteine, Bauschutt, Paletten, Grünschnitt u.ä.

Abbildung 20 a/b: Beispiele für blütenpflanzenreiche Ruderalvegetation auf ehemaligen Betriebsflächen



- Hof-, Lagerplatz (HT0 oq)/ trockene Annuellenflur (LA1);
Bereiche mit niedrigen, lückenhaften Trittpflanzenfluren bzw. Pionierfluren finden sich im Umfeld des ehemaligen Reiterhofs.
Überwiegend handelt es sich um Bestände des Vogelknöterichs (*Polygonum aviculare*), zudem treten Arten der Kompasslattich-Gesellschaft auf.

Abbildung 21: Teilbereich mit lückenhafter Trittpflanzenflur



- Hof-, Lagerplatz, vegetationslos (HT0 oq1);
Hierunter fallen vegetationslose Betriebs-/Lagerflächen. Bereichsweise sind Bimssteinprodukte (Bimssteine) in Form von Stapeln oder Schüttungen abgelagert.
Eingeschlossen sind auch befestigte bzw. verdichtete Fahrwege.

Abbildung 22: vegetationslose Betriebsflächen mit abgelagerten Bimssteinen



- Gebäude (HN1);
Innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes befinden sich mehrere leerstehende Gebäude aus Bimssteinmauerwerk:
 - Betriebsgebäude/ Halle mit ca. 250 m² Grundfläche, überwiegend in Massivbauweise (rückwärtiger Anbau in Holzständerbauweise);
ehemals vorübergehende Nutzung als Pferdestall (Einbau von Pferdeboxen);
eingeschossiges Bauwerk mit einem turmartigen, etwa 14 m hohen Aufbau;
Dacheindeckung aus Wellplatten und Wellblechplatten, teilweise marode



- Betriebsgebäude in Massivbauweise (ca. 100 m² Grundfläche) mit quadratischem Grundriss im zentralen Bereich (Hinweis: Bei den faunistischen Erhebungen in 2018 stellte sich heraus, dass dieses Gebäude als Tagesquartier der Zwergfledermaus genutzt wurde.)

Abbildung 24: leerstehendes Betriebsgebäude im zentralen Bereich des Plangebiets



- leerstehendes eingeschossiges Nebengebäude/ Schuppen (Massivbauweise) mit Pultdach an der Rosenstraße
- leerstehendes zweigeschossiges Gebäude (Massivbauweise) mit Flachdach nahe der Rosenstraße

Abbildung 25: leerstehende Gebäude an der Rosenstraße



- leerstehende Werkshalle (Massivbauweise) mit Satteldach im nördlichen Bereich des Plangebiets, ca. 150 m² Grundfläche
 - weitere Nebengebäude im nördlichen Bereich des Plangebiets
- Gebüschstreifen (BB1);
Nahe der leerstehenden Gebäude hat sich auf einem Erdwall eine linienhafte, mehrreihige Gehölzstruktur aus autochthonen Sträuchern und Laubbäumen im vorwiegend mäßigen Bestandsalter entwickelt.
Diese ist verzahnt mit ruderalen, nitrophytischen Hochstaudenfluren.
Kennzeichnende Arten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Salweide (*Salix caprea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holunder (*Sambucus nigra*), Waldrebe (*Clematis vitalba*).
Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt Stangenholz.

Abbildung 26: Gebüschstreifen auf einem Erdwall



- Gebüschstreifen aus jungem Gehölzaufwuchs/Stockausschlägen befinden sich im Bereich von Erdwällen. Vorwiegend handelt es sich um Brombeergestrüpp. Typische Arten sind Brombeere (*Rubus fruticosus*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Holunder (*Sambucus nigra*).
 - Am westlichen Rand der Lagerflächen im Übergang zum Gelände eines Bauunternehmens befinden sich lückenhafte Gebüschstreifen. Vorwiegend handelt es sich um ausbreitungsstarke Pioniergehölze. charakteristische Arten: Salweide (*Salix caprea*), Birke (*Betula pendula*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*), Espe (*Populus tremula*)
- Reitplatz, ungenutzt, lückige Vegetationsdecke (SG4 stl oq);
Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich zwei ehemalige Reitplätze (teils mit Sand-Tretschicht ausgestattet), welche eine lückenhafte Ruderalvegetation aufweisen. Die Vegetation besteht aus Arten der Hochstauden-/Pionierfluren in den anschließenden brachliegenden Lagerflächen.
 - Reitplatz, ungenutzt, vegetationslos (SG4 oq1 stl);
Ebenfalls im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine vegetationslose, über 4.000 m² große Fläche, welche ehemals als Reitplatz genutzt wurde.

Abbildung 27: vegetationsloser, ungenutzter Reitplatz



- trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, verbuschend (LB1 tt) / Streuobstbrache gerodet (HK9 ta17);
Im östlichen Bereich des Plangebiets haben sich geschlossene, zumeist höherwüchsige Ruderalfluren auf einer früheren Streuobstfläche entwickelt. Der ehemals auf der Fläche vorhandene Baumbestand wurde Anfang 2018 gerodet; zu diesem Zeitpunkt lagen die Streuobstbestände brach.

Auf der gesamten Fläche ist eine ansetzende Verbuschung (Stockausschläge, Brombeergestrüpp) zu verzeichnen.

Es dominieren ausdauernde Arten der Kletten-Beifuß-Gesellschaft (*Arctio-Artemisietum vulgare*) und der Beifuß-Rainfarn-Gesellschaft (*Artemisio-Tanacetum vulgare*), zudem Arten einjähriger Pioniergesellschaften (*Chenopodietae*), v.a. der Kompasslattich-Gesellschaft (*Conyzo-Lactucetum serriolae*) und der Melden-Gesellschaft (*Atriplicetum nitentis*).

Bereichsweise haben sich Dominanzbestände der ausbreitungsstarken Kanadischen Goldrute entwickelt.

Im dem Gelände befinden sich Bauschuttalagerungen, welche bereits überwiegend von Vegetation überwuchert sind, und Schnittguthaufen.

Kennzeichnende Arten: Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Große Klette (*Arctium lappa*), Tollkirsche (*Atropa belladonna*), Dost (*Origanum vulgare*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Luzerne (*Medicago sativa*), Zaurrübe (*Bryonia dioica*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Stachel-Lattich (*Lactuca serriola*), Kanadisches Berufkraut (*Conyza canadensis*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*), Spreizende Melde (*Atriplex patula*), Gemeiner Rainkohl (*Lapsana communis*),

Verbuschung: Brombeere (*Rubus fruticosus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*)

Zusatzstrukturen: Bauschuttalagerungen, Schnittguthaufen

Abbildung 28: höherwüchsige Ruderalfluren auf einer ehem. Obstkulturlfläche



- **Streuobstgarten (HK1):**
Kleine, private Gärten mit Obstgartencharakter befinden sich im Nordosten des Plangebiets. Zu den typischen Elementen gehören extensiv gepflegte Rasenbereiche, halbstämmige Obstbäume sowie bereichsweise randliche Gehölzstreifen aus Zwetschgen-Halbstämmen und Holunder. Markant ist ein großkroniger Walnussbaum im höheren Bestandsalter.

Abbildung 29: Gärten mit Obstgartencharakter



- Streuobstgarten, ungenutzt (HK1 stl):
Nahe den noch genutzten Gärten befindet sich eine kleine, nicht mehr gepflegte Obstgartenfläche.
Diese weist einen Besatz aus kleinkronigen (nieder-/halbstämmigen) Obstbäumen im mäßigen und mittleren Bestandsalter auf. Die ehemals rasenartige Unternutzung ist ruderalisiert, es breiten sich zunehmend Arten ausdauernder Hochstaudenfluren, wie sie auf umliegenden Brachflächen zu finden sind, aus.
Randlich befindet sich ein heckenartiger Nadelbaumbestand.

Abbildung 30: ungenutzter Obstgarten



- Gebüsch mittlerer Standorte (BB9)
Das Plangebiet hat im östlichen Randbereich Anteil an einem Gehölzbestand auf einer stark geneigten bis steilen Hangzone, welcher sich östlich des Plangebiets bis zu einer Bauzeile mit Wohnhäusern an der Gemeindestraße „Im Berg“ fortsetzt.
Es handelt sich um einen flächenhaften, zumeist dickichtartigen Gehölzaufwuchs autochthoner Sträuchern und Laubbäumen, bereichsweise auch Nadelbäumen. Weite Bereiche werden von Waldreben überwuchert.
In dem Bestand finden sich Ablagerungen von Hausmüll.
Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt geringes Baumholz und Stangenholz.
Kennzeichnende Arten: Waldrebe (*Clematis vitalba*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Walnuss (*Juglans regia*), Fichte (*Picea abies*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Efeu (*Hedera helix*)
Zusatzstruktur: liegendes schwaches Totholz

Abbildung 31: Gehölzbestand auf der Hangzone



- Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen (SB0) (außerhalb);
 - An der Rosenstraße befinden sich bebaute Grundstücke mit Mischgebietscharakter.
 - Charakteristisch sind gewerblich genutzte Hof-/Lagerflächen (Bauunternehmen, Kfz-Betrieb), Geschäfts- und Wohnhäuser, Hallen/ Nebengebäude. Im straßenzugewandten Bereich befinden sich kleine Ziergärten/ Vorgärten.
 - Nördlich des Plangebiets befindet sich das Misch- und Wohnbaugebiet „Auf dem Kahlenberg“. Die Bebauung startete in den 2000er Jahren.
 - An der Gemeindestraße „Im Berg“ östlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls ein Wohnbaugebiet. Die Bebauung besteht aus Einzel- und Doppelhäusern. Die Freiflächen weisen den Charakter von Zier-/Freizeitgärten auf.
- Baumhecken (BD6);
 - Am Rand der Rosenstraße befindet sich im Übergang zum Plangebiet eine heckenartige, ein- bis zweireihige Gehölzstruktur aus autochthonen Laubbäumen im mittleren und mäßigen Bestandsalter und Sträuchern.
Typische Arten sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Waldrebe (*Clematis vitalba*).
Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt geringes Baumholz und Stangenholz. Mehrere Bäume sind mit Plaketten versehen und wurden im Rahmen eines städtischen Baumkatasters erfasst.
 - Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich auf der Dammböschung der in einem Einschnitt verlaufenden Bundesstraße eine etwa 20 m breite Gehölzstruktur aus autochthonen Laubbäumen im mittleren Bestandsalter.
Kennzeichnende Arten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*), Linde (*Tilia spec.*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*). Hinsichtlich des Entwicklungsstands überwiegt geringes Baumholz.
Hinweis: Der Bestand wurde Winter 2018/2019 im Rahmen von Freistellungsmaßnahmen durch die Straßenmeisterei deutlich aufgelichtet.
- Gemeindestraße (VA3) (außerhalb):
Gemeindestraße 'Rosenstraße' westlich des Plangebiets
- Bundes-, Landes-Kreisstraße (VA2):
Bundesstraße 9, in einem Einschnitt südlich des Plangebiets

Tierwelt

Im Planungsgebiet wurden während der Vegetationsperiode im Jahr 2018 **faunistische Untersuchungen** zu den Artengruppen „Vögel“, „Fledermäuse“, „Reptilien“, „Schmetterlinge“ und „Heuschrecken“ durchgeführt.

In dem Beitrag „Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan „Rosenstraße/ B 9“ der Stadt Weißenthurm“ werden die Ergebnisse der Untersuchungen ausführlich erläutert.

Bei den Erhebungen wurden 43 Vogelarten nachgewiesen, teilweise im Umfeld des Plangebiets bzw. überfliegend. Der überwiegende Teil der erfassten Vogelarten wurde als Brutvögel eingestuft. Bei den übrigen Arten handelte es sich um Nahrungsgäste bzw. überfliegende Individuen. Sämtliche europäische Vogelarten haben zumindest den Status besonders geschützter Arten. Bei 9 Arten handele es sich um Arten der Roten Liste von Rheinland-Pfalz.

Was die Fledermausfauna betrifft, nutzten Zwergfledermäuse das Gebiet als Jagdrevier und ein vorhandenes Gebäude als Tagesquartier. Sämtliche Fledermausarten sind streng geschützt, wobei die Zwergfledermaus die verbreitetste Art in Rheinland-Pfalz darstellt.

Hinsichtlich der Reptilienfauna wurde eine Mauereidechsenpopulation von mehreren Dutzend Tieren kartiert. Die Art gilt als streng geschützt, auf der Roten Liste von Rheinland-Pfalz ist sie als gefährdet gelistet.³

Schmetterlinge wurden auf einem großen Bereich der Fläche und insbesondere im nördlichen Teil beobachtet. Insgesamt wurden 34 Arten erfasst. Bei 11 Arten handele es sich um Arten der Roten Liste von Rheinland-Pfalz. Der als gefährdet eingestufte Pflaumenzipfelfalter wurde in der Nähe des östlichen Rands der Untersuchungsfläche bei den Bäumen des angrenzenden Grundstücks gefunden. Aufgrund einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum potenziellen Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers wurde das Gelände am 14.09.2021 von einem Biologen erneut begangen und auf das Vorkommen der Wirtspflanze bzw. Raupen an den Wirtspflanzen kontrolliert. Auf dem Gelände konnte kein Vorkommen von Epilobium-Arten (Weidenröschen) entdeckt werden. Auch die ebenfalls als Nahrungspflanze geeigneten Nachtkerzen konnten nicht im Vorhabengebiet nachgewiesen werden. Da der Nachtkerzenschwärmer zwingend auf diese Nahrungspflanzen angewiesen ist, kann ein Vorkommen sicher ausgeschlossen werden. Die Standortbedingungen haben sich nach der Fällung der Gehölze für die beiden Wirtsarten verbessert (Auflichtung, offene Bodenstellen), so dass das Fehlen der beiden Arten auf der Fläche auch darauf hinweist, dass bereits vor der Gehölzfällung ebenfalls keine Epilobium- und Oenothera-Vorkommen im Vorhabengebiet aufzufinden waren.⁴

Heuschrecken wurden insbesondere im zentralen und nördlichen Bereich der Fläche, die als gefährdet geltende Blauflügelige Ödlandschrecke auf nahezu vegetationsfreien Flächen (Lagerplätze und Reitplatz) vorgefunden. Während der Juli-Begehung wurden etwa zwei Dutzend Individuen angetroffen. Es wurden insgesamt 19 verschiedene Arten kartiert, davon 8 Arten der Roten Liste von Rheinland-Pfalz.

Im östlichen Bereich wurde darüber hinaus die Blauschwarze Holzbiene, eine wärmeliebende Wildbienenart, an Blüten der breitblättrigen Platterbse mit insgesamt fünf Individuen angetroffen.

Zusammenfassend wurde dem Plangebiet aus gutachterlicher Sicht eine hohe Bedeutung für verschiedene Tierarten wie wärmeliebende Insekten, von denen mehrere auf der Roten Liste für Rheinland-Pfalz geführt werden, zugewiesen.

³ Siehe auch Anlage 5.5: Vermerk zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vom 15.11.2021 zur Mauereidechse mit Tagesberichten und Fangplan. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg

⁴ Siehe auch Anlage 3.2: Vermerk Artenschutz zum Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und Kontrolle des Rauchschnalbenester vom 14.09.2021. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg

Hervorzuheben ist zudem die Mauereidechsenpopulation.

Die Vogelfauna ist recht artenreich. Es wurden mehrere Vogelarten, die auf der Roten Liste geführt werden im Gebiet nachgewiesen, wobei es sich teilweise um Brutvögel handelte.

Die vorhandenen Zwergfledermäuse nutzen die Fläche als Jagdrevier und ein leerstehendes Gebäude als Tagesquartier.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotope

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-301), welches etwa 750 m entfernt ist.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ist nicht auszugehen.

Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Biotope befinden sich südlich der Bundesstraße 9.

Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS), Kreis Mayen-Koblenz

Bestands-/Zielekarte der VBS treffen keine Darstellungen innerhalb des Plangebiets.

Tabelle 5: Bewertungsmatrix Biotop- und Artenschutz

Biotop-/ Nutzungstypen	Nutzungs-Typ/ Nr.	Gefährdungs-grad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität)	nat. Arten- und Strukturvielfalt	Hemerobie/ Maturität	Isolation/ Vernetzung	Repräsentanz, Verbreitung im Natur-/Kulturraum	Ersetzbarkeit	Entwicklungspotential	Bemerkung/ Schutzkategorie/ Sicherungsmaßnahmen	Gesamtbewertung
Hof-, Lagerplatz/ trockene Hochstaudenflur, flächenhaft	HT0 oq/oq2/LB2	6-7	5	5	5	5	2-3	6	-	mittel
Hof-, Lagerplatz / trockene Annuellenflur (lückenhaft)	HT0 oq/LA1	6-7	4	5	4	5	2	6	-	mittel
Reitplatz, ungenutzt, lückige Vegetationsdecke	SG4 stloq	6	4	5	4	5	2	6	-	mittel
Gebüschstreifen	BB1	6	4-5	5	5	5	4	6	-	mittel
Gebüsch mittlerer Standorte	BB9	6	5-6	6	6	4-6	6-7	6-7	-	mittelhoch
Baumhecke	BD6	6	4-5	5	5	5-6	4-6	6-7	-	mittel
trockene Hochstaudenflur, flächenhaft, verbuschend / Streuobstbrache gerodet	LB 1 tt/HK9 ta17	6-7	5	5	5	5	2-3	6	-	mittel
Streuobstgarten	HK1	6	5	3-4	4	5	5-7	6-7	-	mittel
Streuobstgarten, ungenutzt	HK1 stl	6	5-6	6	4	5-6	5	6-7	-	mittel

Erläuterungen der Bewertungskriterien:

Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität):

Parameter	Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie der Lebensräume Vorkommen (regional) seltener, potentiell gefährdeter oder gefährdeter Arten
Wertstufe 1-9	pessimale bis optimale Lebensraumbedingungen
Wertstufe 1	vegetationsfreie Fläche, Innenstadt mit dichter Bebauung, Industriegebiete, durch Emission stark belastet.
Wertstufe 2	sehr intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, durch Emission stark belastete Bereiche
Wertstufe 3	Intensiväcker, stark verarmtes Grünland, Sport-/Zierrasen
Wertstufe 4	Nutzfläche (eutrophe, nivellierte Einheitsstandorte), Ubiquisten der Siedlungen.
Wertstufe 5	Nutzfläche mit geringer Anzahl standortspezifischer Arten, hohe Benutzungsintensität, Äcker und Wiesen ohne spez. Flora und Fauna; Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegter Anlage
Wertstufe 6	artenarme Wälder, Feldgehölze mit wenigen regional spez. Arten, Äcker und Wiesen mit standortspez. Arten, Sukzessionsfläche
Wertstufe 7	extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste Arten, oligotrophen Arten; Hecken, Bachsäume, Sukzessionsfläche mit Magerkeitsanzeigern, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten.
Wertstufe 8	extensive Kulturökosysteme, Komplex mit bedrohten Arten, mit größerem Aktionsraum
Wertstufe 9 =	Gebiete mit überregionaler, gesamtstaatlicher Bedeutung alt., oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten, geringe Störungen, großflächig.

- Natürliche Arten- und Strukturvielfalt (Diversität):
- abhängig von der Schichtstruktur (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) von der Habitat- und Strukturvielfalt (Totholz, Altholz, Steinhaufen, ...) und der natürlichen Artenvielfalt.
- geringster Wert (0): vegetationslose, teilversiegelte Flächen
- höchster Wert (9): vielfältig strukturierte, artenreiche Naturwälder
- Hemerobie, Maturität (Skala von 1-9):
Grad der menschlichen Einflussnahme (metahemerobe Ökosysteme bis ahemerobe Systeme, ohne menschliche Einflussnahme) und Reifegrad (Zeitraum bis zur Entwicklung der Biozönose).
- Isolation, Vernetzung, Flächengröße (Skala von 1-9):
räumlich/funktionaler Verbund von Lebensräumen
- Repräsentanz im Naturraum (Skala von 1-9):
un-/typisches Ökosystem des Naturraums
- Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Regenerationsfähigkeit (Skala von 1-9):
räumliche und zeitliche Dimension der Wiederherstellbarkeit von Ökosystemen.
- Entwicklungspotential (Skala von 1-9):
Zusammenwirken der Standortfaktoren für die Bildung differenzierter Ökosystemtypen.
- Schutzkategorien:
Diese Spalte enthält Angaben über bestehende Schutzkategorien:
 - § 30 - nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop
 - BK - Schutzwürdiges Biotop nach Biotopkataster Rheinland-Pfalz
 - FFH - Lage in einem FFH-Gebiet
 - VSG - Lage in einem Vogelschutzgebiet
 - P.v.B. - nach Planung vernetzter Biotopsysteme zu erhalten und zu entwickeln

2.2.2 Schutzgut Boden

Die Bodenentwicklung führte im tangierten Teil-Landschaftsraum zur Entwicklung von Regosolen aus tiefgründigen Aufschüttungen aus Bimstephra und Lösslehm (Quartär).

Der natürliche Bodenaufbau wurde im Betrachtungsgebiet im Zuge der Vornutzung jedoch anthropogen verändert.

Im Rahmen des im Jahr 2018 durchgeführten Baugrundgutachtens wurde folgender genereller Baugrundaufbau im Plangebiet festgestellt:

- Auffüllungen,
- quartäre Sande (Tuff / Bimsstein),
- quartäre Schluffe,
- quartäre Sande und Kiese.

Nachfolgend werden die einzelnen Schichten kurz erläutert:

Auffüllungen: Mit einem Teil der Sondierungen wurden oberflächennah aufgefüllte Schichten erbohrt, die teilweise anthropogene Beimengungen (Beton- und Ziegelbruch) enthalten.

Bereichsweise war nicht erkennbar, ob es sich um aufgefülltes Material oder anstehenden Boden handelt. Die Schichtdicke der Auffüllungen liegt zwischen 0,6 m und 1 m.

Aufgefüllte bzw. quartäre Sande (Tuff/ Bimsstein):

Bei den Erkundungen war nicht eindeutig erkennbar, ob die oberflächennah festgestellten Tuff- bzw. Bimssteinschichten gewachsen oder aufgefüllt sind. Mit den Sondierungen wurde an mehreren Stellen schluffiger, kiesiger Sand erbohrt, bei dem es sich um Tuff/Bimsstein handelt. Bereichsweise ist dieses Material mit Beton- oder Ziegelbruch versetzt, so dass es sich dort eindeutig um aufgefülltes Material handelt. In anderen Bereichen wurden dagegen keine anthropogenen Beimengungen festgestellt. Die Unterkante dieser Schicht wurde zwischen ca. 0,6 m und 1,6 m unter Geländeoberkante festgestellt.

Quartäre Schluffe: Unterhalb des Tuffs / Bimssteins folgen quartäre Schluffe mit sandigen und tonigen Nebenbestandteilen. Es handelt sich hierbei überwiegend um Löss.

Quartäre Sande und Kiese: Teilweise wurden unterhalb der quartären Schluffe quartäre Sande und Kiese mit schluffigen Nebenbestandteilen erbohrt.

Table 6: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
Bodentyp: Auffüllung (Auftragsböden)		
• Seltenheit /Verbreiterung des Bodentyps	-	-
• Lebensraumfunktion	mittel	mittel-hoch
• Natürlichkeit des Bodens	gering	gering
• Nutzbare Feldkapazität	gering-mittel	mittel
• Nitratrückhaltevermögen	-	-
• natürliches Ertragspotential	gering	gering
• Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen für Nähr- und Schadstoffe	gering	gering
• Archivfunktion (naturnahe und kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden)	/	/
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion	mittel	mittel
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenbefestigung/-versiegelung	mittel	mittel

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
Bodentyp: Regosole		
• Seltenheit /Verbreiterung des Bodentyps	regional verbreitet	mittel
• Lebensraumfunktion	mittel	mittel-hoch
• Natürlichkeit des Bodens	eingeschränkt	mittel
• Nutzbare Feldkapazität	sehr hoch (200 - 300 mm)	hoch
• Nitratrückhaltevermögen	sehr hoch	hoch
• natürliches Ertragspotential	sehr hoch	mittel
• Archivfunktion (naturnahe und kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden)	/	/
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion	überwiegend gering	mittel
• Empfindlichkeit gegenüber Bodenbefestigung/-versiegelung	sehr hoch	sehr hoch

2.2.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt im Bereich devonisch geprägter Grundwasserlandschaften aus Schiefer und Grauwacken.

Hinweise auf Staunässe, wasserführende Bodenzonen usw. treten nicht auf.

Bei den Sondierungen im Rahmen des Baugrundgutachtens konnte kein Grundwasser bis zur Endteufe festgestellt werden.

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet oder dessen Umfeld.

Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Tabelle 7: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Grundwasserneubildung	mäßig (75 mm/a)	mittel
• Grundwasserschutz	ungünstig	hoch
• Wasserschutzgebiete	nicht betroffen	-
• Oberflächengewässer	nicht betroffen	-

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Weißenthurm befindet sich in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Die Stadt liegt innerhalb des dicht besiedelten, thermisch stark belasteten Neuwieder Beckens.

Die Stadt Weißenthurm befindet sich laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“.

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind aufgrund der zumindest bereichsweisen Vegetationsbedeckung als ausgewogen und neutral einzustufen. Es wird davon ausgegangen, dass die planungsrelevanten Flächen auf umliegende Siedlungsbereiche in klimatischer Sicht keinen relevanten Einfluss nehmen.

Hinsichtlich der kleinklimatischen Ausprägung, den thermischen Tagesgang, der vertikalen Rauigkeit, der topografischen Lage bzw. Exposition und des Flächencharakters lässt sich das Plangebiet den Stadtrand-Klimatopen oder Gewerbe-Klimatopen mit brachliegenden gewerblichen Bauflächen und geringfügiger Überbauung zuordnen. Eine besondere klimaökologische Wertigkeit als Puffer- oder Ausgleichsgebiet besteht nicht.

Der Tagesgang der Lufttemperatur weist keine extremen Schwankungen auf, gegenüber der stärkeren Aufheizung während der Tagesstunden bleibt die nächtliche Abkühlung gering. Lokale Kaltluftströme werden behindert, relevante Luftaustauschprozesse finden kaum statt.

Immissionen

siehe Schutzgut „Mensch“

Tabelle 8: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima / Luft

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• klimatische Ausgleichsfunktion (Ausgleichsraum)	gering-mittel	gering-mittel
• Einfluss auf siedlungsklimatische Bedingungen	gering	gering
• Immissionsbelastung	mittel-hoch	hoch

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt gemäß den Darstellungen im Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz im Übergangsbereich zwischen den Landschaftsräumen „Andernach-Koblenzer Terrassenhügel“ und „Neuwieder Rheintalweitung“.

Weißenthurm befindet sich zudem innerhalb der Stadtlandschaft „Koblenz-Neuwied-Andernach“.

Die Stadt Weißenthurm ist Bestandteil eines langgezogenen Siedlungsbands, welches sich innerhalb der dicht besiedelten, urban geprägten Rheintalniederung von Koblenz bis Andernach zieht.

Die Städte Koblenz, Neuwied und Andernach nehmen große Flächenanteile ein. Die Urbanisierung hat auch die kleineren Orte erfasst. Eingestreut sind landwirtschaftliche, vorwiegend ackerbaulich und erwerbsobstbaulich genutzte Nutzflächen. Dazwischen befinden sich (ehemalige) Abbauflächen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Weißenthurm und leitet bereits zur linksrheinischen Hauptterrassenfläche der „Andernach-Koblenzer Terrassenhügel“ über. Es liegt auf einem höheren Geländeniveau als das östlich anschließende Neuwieder Becken, siehe Abb. 29.

Das eigentliche Plangebiet ist derzeit durch Brachflächen gekennzeichnet. Die Brachen umfassen im Wesentlichen das Gelände eines ehemaligen Bimssteinwerks. Kennzeichnend sind teils lückenhafte Kraut-/Pionierfluren auf ehemaligen Lager-/ Betriebsflächen. Relikte der früheren Nutzung sind leerstehende Betriebsgebäude und abgelagerte Bimssteinprodukte. Gehölze finden sich relativ kleinflächig und verstreut in Form von Gebüsch aus Pioniergehölzen. Besonders markante Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Ebenfalls im Plangebiet befinden sich Brachflächen im Bereich einer ehemaligen, gerodeten Obstkultur, welche durch Stauden-/Pionierfluren und Gehölzsukzession gekennzeichnet sind.

Ein Teilbereich weist kleine Gärten mit dem Charakter von Obstgärten auf.

Die Umgebung des vorgesehenen Geltungsbereichs ist durch gewerbliche Bauflächen, Wohnbebauung und Bebauung mit Mischgebietscharakter geprägt.

Südlich des Plangebiets verläuft die mehrspurige ausgebaute Bundesstraße 9 in einem Einschnitt.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der umliegenden Bebauung, des Gehölzbestands auf der östlich anschließender Hangzone und der Bundesstraße mit begleitetem Gehölzbestand weitgehend visuell abgeschirmt und entfaltet keine Fernwirkung.

Für Betrachter in der Umgebung sichtbar sind die turmartigen, leerstehenden Betriebsgebäude bzw. Gebäudeteile, siehe Abb. 29.

Eine deutliche urbane Prägung erfährt der Teillandschaftsraum durch die Gewerbeflächen bzw. Industriebrachen sowie die anschließende, stark befahrene Bundesstraße 9.

Die in einem Einschnitt verlaufende, mehrspurig ausgebaute Bundesstraße 9 bewirkt neben der akustischen und optischen Vorbelastung eine Zerschneidung der Landschaft.

Abbildung 32: Blick in Richtung des Plangebiets vom östlichen Siedlungsrand von Weißenthurm nahe der Verbandsgemeindeverwaltung (Blickrichtung Osten → Westen); Sichtbar sind die turmartigen Gebäude(teile).



Abbildung 33: Blick in Richtung des Plangebiets von der Brücke über die B 9 (Blickrichtung Südwesten → Nordosten); der Baumbestand wurde zwischenzeitlich ausgelichtet
(Aufnahme vom August 2018)



Tabelle 9: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaft

Erlebniswirksame Strukturen 1. Einzelelemente und Strukturen	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
- Gebüsche/ Gehölzränder, Wald, Waldränder	zerstreut Gebüsch(streifen)	mittel	mittel-hoch
- markante Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	(Baumhecken im Anschluss)	mittel-hoch	hoch
- Obstbaumbestände, Obstanlagen	kleinflächig Obstgärten	mittel-hoch	mittel-hoch
- Offenlandflächen (Wiesen/ Weiden, Ackerland)	-	-	-
- Siedlungen, (dörfliche) Siedlungsränder	sehr gering bzw. pessimistisch	-	-
- kulturhistorisch / baugeschichtlich bedeutende Struktur und Anlage	-	-	-
- geomorphologische Kleinstrukturen, Böschungen, Terrassen	Hangzone mit Gehölzen im östlichen Anschluss	mittel	mittel-hoch
- Stillgewässer, Weiher, Teiche	-	-	-
- Fließgewässer	-	-	-

2. Komplexe Strukturen und Eigenschaften	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
- Naturnähe/-ferne	gering-mittel	mittel	mittel
- landschaftskulturelle Eigenart	mäßig	mittel	mittel
- landschaftliche Vielfalt	mäßig	mittel	mittel
- Ensemblewirkung von Gebäuden, baulichen Anlagen	-	-	-
- Sichtbeziehungen, Sichtachsen	gering-mittel	gering-mittel	mittel
- räumlich verbindende Struktur, Gliederungselemente	vereinzelt durch Gebüschstreifen/ Baumhecken	mittel	mittel-hoch
- Störung durch Geruch	geringe Störung	-	-
- Störung durch Lärm	mittlere-hohe Störung (Gewerbebetriebe/ Bundesstraße im Umfeld)	-	-
- Störung durch Zerschneidung	mittlere-hohe Störung (v.a. durch B 9)	-	-
- Störung durch Verfremdung (industr./ gewerbl. Großbauwerke, Abbauflächen u.ä.)	mittlere-hohe Störung	-	-

2.2.6 Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Immissionen

Relevante Geräuscheinträge im Plangebiet ergeben sich durch die vorhandenen gewerblichen Betriebe (Kfz-Betrieb, zwei Bauunternehmen) westlich des Plangebiets und durch die südlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße 9. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke der B 9 betrug 2015 45.128 Kfz/ 24 h.

Die von der Sport- und Freizeitanlage nordwestlich des Plangebiets ausgehenden Geräusche sowie die Verkehrsgeräusche von der Rosenstraße und Dahlienstraße sind dagegen von untergeordneter Bedeutung.

Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil mit Wohnbau- und gemischten Bauflächen schutzbedürftige Nutzungen geplant sind. In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Der Teil-Landschaftsraum weist aufgrund der deutlichen Vorbelastungen (siehe Punkt „Landschaftsbild“) grundsätzlich lediglich eine bedingte Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich weitestgehend um ein brachliegendes Betriebsgelände, welches als Privatgelände für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.

Das Gebiet ist nicht durch Fußwege erschlossen.

Entsprechend weist das Gebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf; lediglich die kleinen Gärten auf einem Teilbereich im Gebiet sind hinsichtlich der Freizeitgestaltung der Eigentümer bzw. Nutzer von Relevanz.

Einrichtungen für die Erholungs-/Freizeitnutzung befinden sich im näheren Umfeld des Plangebiets:

Etwa 80 m nordwestlich der Plangebietsgrenze befinden sich an der Rosenstraße die Anlagen des Sportparks Weißenthurm.

Rund 25 m östlich der Plangebietsgrenze liegt ein Bolzplatz an der Gemeindestraße `Im Berg`. Zwischen dem Gelände und dem Plangebiet befindet sich eine gehölzbestandene, steile Hangzone.

Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird nicht landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt.

Rohstoffversorgung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV liegt das Plangebiet innerhalb eines „Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe“.

Die Herstellung von Bimssteinprodukten im Plangebiet wurde aufgegeben.

Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	gering	gering
• Ungestörtheit von Immissionen	gering-mittel	hoch
• Forst- und Landwirtschaft	-	-
• Rohstoffversorgung	gering-mittel	mittel

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich voraussichtlich die Sukzessionsprozesse im Bereich der Brachflächen fortsetzen.

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitig noch offenen Stauden-/Pionierfluren zunehmend verbuschen, so dass sich dort längerfristig geschlossene Gehölzbestände entwickeln werden. Von dieser Entwicklung werden vor allem gehölzgebundene Vogelarten profitieren. Gleichzeitig wird das Habitatpotential für Insekten, Reptilien und insekten-/ samenfressende Vogelarten zunehmend eingeschränkt.

Die kleinen Gärten werden bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich weiterhin bewirtschaftet.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Erschließungsfähigkeit ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest die bereits als „gewerbliche Bauflächen“ im Flächennutzungsplan dargestellten Teilflächen mittelfristig im Rahmen einer Siedlungsflächenerweiterung beansprucht werden.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Hintergrund der Planung ist die Absicht privater Grundstückseigentümer, die Brachflächen im Plangebiet wieder einer Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan wird Wohngebiete (GRZ: 0,4), ein Mischgebiet (GRZ: 0,6), eine Fläche für besondere Nutzungszwecke (seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen; GRZ: 0,4), eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken, Verkehrsflächen und Grünflächen festsetzen.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung fast sämtliche Vegetationsstrukturen im Plangebiet beseitigt werden. Von einer baulichen Inanspruchnahme ausgenommen werden können voraussichtlich nur Flächen in den Randbereichen des Plangebiets.

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen die ökologischen Bodenfunktionen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren.

Das Landschaftsbild wird im Zuge der Erweiterung von Bauflächen zusätzlich beeinträchtigt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen. Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten; Vorhaben im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtlich fast sämtliche Vegetationsstrukturen im Plangebiet beansprucht.

Eingriffsrelevant sind bis zu:

- lückenhafte bis weitgehend geschlossene Ruderalvegetation (Stauden-/ Pionierfluren) auf ehem. Betriebsflächen: ~ 28.050 m²
- Reitplatz, lückenhafte Ruderalvegetation: ~ 2.700 m²
- Gebüschstreifen: ~ 3.000 m²
- Gebüsch: ~ 250 m²
- Ruderalvegetation (verbuschend) im Bereich gerodeter Streuobstbrachen: ~ 17.350 m²
- Obstgarten: ~ 990 m²
- Obstgarten, ungenutzt: ~ 520 m²

Außerdem sollen die leerstehenden Betriebsgebäude im Plangebiet abgebrochen werden. Die gesamte Grundfläche der abzubrechenden Gebäude beträgt etwa 1.300 m².

Mit der Beseitigung der o.a. Strukturen gehen die entsprechenden Habitatfunktionen verloren. Derzeitig weist das Plangebiet insbesondere für wärmeliebende Insektenarten, für Mauereidechsen und für Arten der Vogelfauna eine Bedeutung auf. Unter Berücksichtigung der vorliegenden faunistischen Daten ergeben sich voraussichtlich folgende Habitatverluste:

- Verlust von Lebensraumstrukturen (Brut- und Nahrungshabitate) für Vogelarten (Bei den Erhebungen wurden 43 Vogelarten nachgewiesen, teilweise im Umfeld des Plangebiets bzw. überfliegend. Der überwiegende Teil der erfassten Vogelarten wurde als Brutvögel eingestuft.)
- Verlust von Habitatflächen der Mauereidechse (Bei den faunistischen Untersuchungen wurde eine Mauereidechsenpopulation von mehreren Dutzend Tieren erfasst.)
- Inanspruchnahme von Habitatflächen für Arten der Falterfauna (Insgesamt wurden 34 Falterarten erfasst.)
- Verlust von Lebensraumstrukturen für Heuschrecken (Bei den faunistischen Untersuchungen wurden insgesamt 19 verschiedene Heuschreckenarten kartiert.)
- Abbruch eines Gebäudes mit Funktion als Tagesquartier für Zwergfledermäuse/ Verlust von Nahrungshabitaten für Zwergfledermäuse

Während der Bauphase ergeben sich akustische und optische Störreize.

Die Intensität nutzungsbedingte Störreize wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen voraussichtlich nur mäßig ausfallen.

Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist jedoch nicht zu rechnen, sofern entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden (siehe Kap. 2.4.4).

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ wird insgesamt als mittel bis hoch eingestuft.

Boden

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden sich nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodens ergeben. Allerdings wurde der natürliche Bodenaufbau im Zuge der Vornutzung bereits anthropogen verändert. Bei den Sondierungen im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde aufgefülltes Material erbohrt. Teilbereiche des ehemaligen Betriebsgeländes sind auch überbaut.

- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung
- Einschränkung/ Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch (wasserdurchlässige) Befestigung von Flächen

Der maximale Umfang der Flächenversiegelung/-befestigung beträgt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt rund 3,2 ha. Bei dem größten Teil der davon betroffenen Grundflächen handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als aufgrund der Vorbelastungen als mittel eingestuft.

Wasser

Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Im Zusammenhang mit der Neuversiegelung geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Da eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorgesehen sind, bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten.

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“ als mittel eingestuft.

Klima/ Luft

Es wird davon ausgegangen, dass die planungsrelevanten Flächen auf umliegende Siedlungsbereiche in klimatischer Sicht keinen relevanten Einfluss nehmen. Eine besondere klimaökologische Wertigkeit als Puffer- oder Ausgleichsraum besteht derzeit nicht.

Gegenüber der Ausgangslage wird sich durch das zukünftig vorherrschende Gartenstadtklimatop (Siedlungsgebiete mit offener Wohnbebauung) mit proportional etwa gleichem Grün- und Freiflächenanteil und entsprechender Begrünung keine wesentliche Veränderung hinsichtlich der siedlungsklimatischen Verhältnisse einstellen. Lokale Luftaustauschmassen mit Relevanz für das Stadtklima werden nicht behindert.

Dem raumordnerischen Grundsatz für das tangierte „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“, wonach sich die klimatischen Bedingungen im Vorbehaltsgebiet nicht verschlechtern dürfen, steht die Planung somit nicht entgegen.

Hinsichtlich der vom Gebiet ausgehenden Emissionen werden während der Bauphasen sowie durch die zukünftige Nutzung der Baugebiete Geräusch- und Schadstoffemissionen sowie Lichtreize auftreten. Nutzungsbedingt ergeben sich Störreize insbesondere durch an- und abfahrende Pkw. Durch die geplanten, vorrangig wohnbaulichen Nutzungen ist jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender schutzwürdiger Nutzungen zu erwarten.

Was die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen betrifft, wird auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ verwiesen.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Klima“ wird als gering eingestuft.

Landschaftsbild

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich weitgehend um eine Industriebrache im Umfeld von Gewerbebetrieben. Das Gebiet ist urban vorgeprägt und hinsichtlich der landschaftlichen Wahrnehmung vorbelastet.

Durch die voraussichtliche Inanspruchnahme sämtlicher Vegetationsstrukturen in Form von Stauden-/Pionierfluren und einzelnen Gehölzstrukturen sowie den Neubau von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden und die Installation von Schallschutzwänden kommt es zu einer Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbilds.

Für das Landschaftsbild relevante Strukturen sind nicht betroffen.

Eine besondere Fernwirkung entfaltet das Gelände nicht; das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Bebauung, des Gehölzbestands auf der östlich anschließender Hangzone und der Bundesstraße mit begleitetem Gehölzbestand weitgehend visuell abgeschirmt

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“ wird als mäßig eingestuft.

Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Das Gebiet weist als weitgehende Industriebrache praktisch keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, ausgenommen davon sind lediglich die kleinen Gärten auf einem Teilbereich. Diese werden planbedingt beseitigt.

Die Funktion von Einrichtungen für Freizeit und Sport im räumlichen Umfeld wird durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsfunktion werden insgesamt als gering eingestuft.

Belastungen durch Geräusche

Die einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil innerhalb des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzungen) geplant sind.

Das Plangebiet ist derzeit von den Lärmquellen der vorhandenen Betriebe in dem westlich liegenden Gewerbegebiet und der Bundesstraße 9 im Süden eingefasst.

Zudem können sich zukünftig Verkehrsgeräusche durch die Nutzung des Plangebiets und gewerbliche Nutzung im Plangebiet ergeben.

Im Plangebietsbereich sind ohne Durchführung schallmindernder Maßnahmen grundsätzlich Belastungen der zukünftigen Wohnnutzungen durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm zu befürchten.

Unter Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Empfehlungen und Maßnahmen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) können die zulässigen Orientierungswerte jedoch eingehalten werden, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

Anfall von Abfällen

Aus den Haushaltungen werden Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung (Hausmüll) anfallen. Die anfallenden Abfälle werden vom Zweckverband Abfallwirtschaft abgefahren; ein wesentlicher Teil der Abfälle kann verwertet werden.

Es sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

Land- und Forstwirtschaft

Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme im Umfang von insgesamt etwa 65.500 m² durch Baugebiete, Verkehrsflächen, Bewirtschaftungswege, Schallschutzwände sowie durch eine Fläche für die Regenrückhaltung. Etwa 5.950 m² Fläche sollen als Grünflächen ausgewiesen werden.

Bei dem größten Teil der Fläche (rund 5 Hektar) handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände und somit eine Industriebrache.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ etwa 3 km entfernt in Mülheim-Kärlich, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist. Es handelt sich um einen Speditionsbetrieb.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.

Die geplanten Nutzungen selbst weisen kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Planung erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ergeben.

2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Sinne des § 44 BNatSchG wurde eine **Artenschutzprüfung**⁵ erstellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung von verbindlich umzusetzenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unterbunden werden kann. Diese werden in der folgenden Übersicht dargestellt.

Die Gesamtausführung der artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen wurde einem Managementplan (Umsetzungskonzept) abgestimmt mit der Naturschutzbehörde verifiziert und detailliert. Die Herrichtung, Überwachung und Dokumentation der erforderlichen Habitatstrukturen und Maßnahmen erfolgt im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubegleitung mit Dokumentation.

Hinweis: Sofern Maßnahmen auf Grundstücken geplant sind, bei denen ein Eigentümerwechsel noch privat stattfinden könnte, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans und die artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen auch für künftige Eigentümer. Darüber hinaus wird die Durchführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin gesichert. Die in diesen Vertrag vereinbarten Pflichten sind an einen eventuellen Rechtsnachfolger zu übertragen. Zusätzlich soll beim Verkauf von betroffenen Grundstücken eine Verpflichtung zum Erhalt der Maßnahmen aufgenommen werden.

⁵ Bebauungsplanverfahren Rosenstraße/ B9 in der Stadt Weißenthurm, Verbandsgemeinde Weißenthurm: Artenschutzprüfung nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz Bearbeitung: ÖKOPLANUNG Planungsbüro Landschaft - Stadt – Ökologie Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz. Stand: 15.03.2019

Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Kürzel	Begünstigte Arten(gruppen)	Maßnahmenbeschreibung
VM-0	Arten im markanten Baumbestand	<p><i>Gehölzschutz allgemein:</i></p> <p>Bereits vor der Baufeldfreimachung ist durch exakte Einmessung zu prüfen, ob einzelne markante Bäume im Eingriffsgebiet (z.B. am Gartengrundstück) erhalten werden können.</p> <p>Bei den Bäumen, welche erhalten werden sollen, sind Bautabuzonen in Traufbreite einzuhalten und Gehölzschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu beachten.</p>
VM-1	Avifauna in Gehölzen	<p><i>zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen und das Abräumen von Astholz-Schnitthaufen:</i></p> <p>Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auch das Abräumen von Astholz-Schnitthaufen ist ausschließlich in diesem Zeitraum gestattet. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.</p>
VM-2	Avifauna in Gehölzen	<p><i>Errichtung von Sichtschutzzäunen:</i></p> <p>Zum Schutz der nach Osten anschließenden Brutgehölze sind am Rand des geplanten Wohngebiets bereits vor Beginn der Bauarbeiten Sichtschutzzäune aufzustellen und mindestens über die Dauer der Bauarbeiten in den Baugebieten vorzuhalten. Die Sichtschutzzäune sind aus mindestens 2 m hohen, mit undurchsichtiger Folie bespannten Drahtgitter-Bauzäunen herzustellen. Auf die weiteren Vorgaben gemäß Maßnahme „CEF-9“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept wird verwiesen. Die östlich anschließenden Brutgehölze werden als „private Grünflächen D“ festgesetzt und stellen Bautabuzonen dar.</p>
VM-3	Rauchschnalbe/ gebäudebewohnende Arten	<p><i>zeitliche Vorgaben für den Abbruch von Gebäuden/ Durchführung von Besatzkontrollen:</i></p> <p>Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungsader Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.</p>
VM-4	Zwergfledermaus	<p><i>zeitliche Vorgaben für den Abbruch von Gebäuden mit Quartierpotential für die Zwergfledermaus:</i></p> <p>Der Abbruch des Gebäudes, in welchem ein Nachweis von Zwergfledermäusen erfolgte (im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ mit einem Fledermaussymbol gekennzeichnet), sowie der sonstigen Gebäude mit Quartierpotential für Fledermäuse ist ausschließlich in der Zeit der Selbstständigkeit der Jungtiere bis zum Eintritt der Winterruhe, somit vom September/ Oktober bis zum Frosteinbruch im November, durchzuführen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.</p>

Kürzel	Begünstigte Arten(gruppen)	Maßnahmenbeschreibung
VM-5	Mauerei-dechse	<p><i>Vorgaben für den Vegetationsrückschnitt als Absammlungsvoraussetzung für Mauereidechsen:</i></p> <p>Als Voraussetzung für das Absammeln von Mauereidechsen (siehe Maßnahme „CEF-7“) soll spätestens im Oktober vor Beginn der Bauarbeiten der erste Vegetationsrückschnitt im Eingriffsgebiet durchgeführt werden, bevor die Winterruhe von Reptilien beginnt. Das Mahdgut ist anschließend sorgfältig zu entfernen.</p> <p>Gegebenenfalls ist der Rückschnitt zu wiederholen, um erneut aufgewachsene Vegetation zurückzudrängen. In jedem Fall ist vor Absammlungsbeginn im darauf folgenden März erneut ein Rückschnitt durchzuführen, so dass sich keine Versteckmöglichkeiten für Reptilien im Baufeld befinden.</p>
VM-6	Mauerei-dechse	<p><i>Vorgaben für den Abtrag von Habitatstrukturen für Reptilien:</i></p> <p>Haufwerke aus Steinen, Beton, Platten usw., welche potentielle Überwinterungs- und Ruhequartiere für Reptilien darstellen, müssen frühzeitig vor Absammlungsbeginn händisch abgetragen werden. Das händische Abtragen sollte schon vor der Winterruhe erfolgen.</p>

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)/ Kompensationsmaßnahme (FCS):

Kürzel	Begünstigte Arten	Maßnahmenbeschreibung
CEF-1	Gartenrotschwanz	<p><i>Anbringen von Nisthilfen für Gartenrotschwanz:</i></p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind in den Flächen „D1“ jeweils 1 Nisthilfe und außerhalb des Plangebietes insgesamt 4 Nisthilfen in den im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ für den Gartenrotschwanz an geeigneten Standorten durch fachkundige Personen anzubringen (siehe Maßnahme „CEF-1“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).</p> <p>Es handelt sich bei den Flächen außerhalb des Plangebietes um Gehölzbereiche innerhalb der Flurstücke 274/2, 293, 294, 295, 296, 297, 299, 301, 340/18, 341/7, 341/9 in der Flur 7 in der Gemarkung Weißenthurm.</p> <p>Das Anbringen der Nisthilfen muss bereits vor dem Beginn der auf die Baufelderfreimachung im Eingriffsgebiet folgenden Brutphase durchgeführt werden. Die Nisthilfen sind jährlich ab Oktober durch fachkundige Personen zu reinigen und zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind die Nisthilfen zu ersetzen.</p>
CEF-2	Klappergrasmücke	<p><i>Verlagerung und Ergänzung von Ast-Schnittholzhaufen als Habitate für Klappergrasmücke:</i></p> <p>Die öffentliche Grünfläche „C“ und die mit „D“ und „D1“ gekennzeichneten privaten Grünflächen dienen vorrangig der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und stellen Bautabuzonen dar. Im Eingriffsgelände aufgenommene Ast-Schnittholzhaufen, welche als Habitate für Arten der Vogelfauna dienen, sind abzulagern (siehe Maßnahmen „CEF-2“ und „CEF-3“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).</p> <p>Auf die zeitlichen Vorgaben gemäß Maßnahme „VM-1“ wird verwiesen. Da die Haufen für die Avifauna eine Funktionsdauer von etwa acht bis zehn Jahren besitzen, sind sie kontinuierlich mit Totholz wie Wurzelstöcken, Stämmen, starken Ästen und geeignetem Schnittholz einheimischer Gehölze zu ergänzen.</p>

Kürzel	Begünstigte Arten	Maßnahmenbeschreibung
CEF-3	Goldammer	<p><i>Verlagerung und Ergänzung von Ast-Schnittholzhaufen als Habitate für Goldammer:</i></p> <p>Die öffentliche Grünfläche „C“ und die mit „D“ und „D1“ gekennzeichneten privaten Grünflächen dienen vorrangig der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und stellen Bautabuzonen dar. Im Eingriffsgelände aufgenommene Ast-Schnittholzhaufen, welche als Habitate für Arten der Vogelfauna dienen, sind abzulagern (siehe Maßnahmen „CEF-2“ und „CEF-3“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).</p> <p>Auf die zeitlichen Vorgaben gemäß Maßnahme „VM-1“ wird verwiesen. Da die Haufen für die Avifauna eine Funktionsdauer von etwa acht bis zehn Jahren besitzen, sind sie kontinuierlich mit Totholz wie Wurzelstöcken, Stämmen, starken Ästen und geeignetem Schnittholz einheimischer Gehölze zu ergänzen.</p>
CEF-4	Rauchschwalbe	<p><i>Anbringen von Nisthilfen für Rauchschwalben an Gebäuden in der Umgebung:</i></p> <p>An dem im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ entsprechend gekennzeichneten Gebäude auf Flurstück 404 in der Flur 8 in der Gemarkung Weißenthurm sind insgesamt zehn Nisthilfen für Rauchschwalben an geeigneten Standorten durch fachkundige Personen anzubringen.</p> <p>Das Anbringen der Nisthilfen muss bereits vor dem Beginn der auf die Abbruchmaßnahmen im Eingriffsgebiet folgenden Brutphase durchgeführt werden.</p> <p>Die Nisthilfen sind jährlich ab Oktober durch fachkundige Personen zu reinigen und zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind die Nisthilfen zu ersetzen.⁶</p>
FCS-1 (CEF-5)	Haussperling	<p><i>Anbringen von Nisthilfen für Haussperling:</i></p> <p>An dem im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ entsprechend gekennzeichneten Standort auf Flurstück 175/24 in der Flur 7 in der Gemarkung Weißenthurm sind insgesamt zehn Sperlingskoloniehäuser an zwei übereinander aufgestellten Übersee-Containern durch fachkundige Personen anzubringen.</p> <p>Das Anbringen der Nisthilfen muss bereits vor dem Beginn der auf die Abbruchmaßnahmen im Eingriffsgebiet folgenden Brutphase durchgeführt werden.</p> <p>Nach Errichtung der Gebäude im Mischgebiet sind die an den Containern angebrachten Sperlingskoloniehäuser in den darauffolgenden Wintermonaten an die Gebäude umzuhängen.</p> <p>Zusätzlich sind nach Errichtung der Lärmschutzwände in den Randbereichen des Baugebiets zehn Sperlingskoloniehäuser an den Lärmschutzwänden durch fachkundige Personen anzubringen.</p> <p>Die Nisthilfen sind jährlich ab Oktober durch fachkundige Personen zu reinigen und zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind die Nisthilfen zu ersetzen.</p> <p><i>Hinweis: Gemäß Artenschutzprüfung Dr. Fritz sind für den Haussperling CEF-Maßnahmen geplant, die aber erst im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen und an den neu zu errichtenden Gebäuden angebracht werden sollen. Da in 2018 kein Brutnachweis des Haussperlings im Untersuchungsgebiet gelang und sich der Erhaltungszustand der Art auch durch den Abbruch der potentiellen Fortpflanzungsstätten nicht verschlechtert, wird die Anbringung von Mehrfachnisthilfen als Kompensationsmaßnahme (FCS- Maßnahme) gesehen und anstelle „CEF 5“ als „FCS 1“ bezeichnet.</i></p>

⁶ Zum Zeitpunkt der Kontrolle (30.09.2019) der Rauchschwalbennester konnten keine Schwalben festgestellt werden, was aufgrund des Zeitpunktes (Winterzug bereits erfolgt) auch nicht zu erwarten war. Jedoch konnten im Umfeld der Nester auch keine der Rauschwalbe zuzuordnenden Kotspuren entdeckt werden, die eine Nutzung der Nester belegen würde. Bereits zum Zeitpunkt der Kontrolle des abzubrechenden Stallgebäudes waren die dort vorhandenen beiden Nester nicht mehr belegt. Durch die Aufgabe der Pferdehaltung wurde auch die Nahrungsgrundlage für die Schwalben entzogen, so dass diese sich andere geeignete Ställe gesucht hatten. Die Ausweihnester sollen nur unter Vorsorgeaspekten geschaffen werden.

Kürzel	Begünstigte Arten	Maßnahmenbeschreibung
CEF-6, temporär	Zwergfledermaus	<p><i>Anbringen von Fledermausquartieren (temporär):</i></p> <p>An dem im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ mit einem Fledermaussymbol gekennzeichneten Standort sind zwei Übersee-Container übereinander aufzustellen und mit fünf Fledermaus-Spaltenquartieren aus Holz („Fledermausbretter“) mit einer Größe jeweils von 100 x 60 cm auszustatten (siehe Maßnahme „CEF-6, temporär“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept). Die Fledermaus-Spaltenquartiere sind an unterschiedlich exponierten Seiten durch fachkundige Personen anzubringen. Das Anbringen der Fledermaus-Spaltenquartiere muss bereits vor dem Beginn der Abbrucharbeiten im Eingriffsgebiet durchgeführt werden.</p>
CEF-6	Zwergfledermaus	<p><i>Anbringen von Fledermausquartieren (dauerhaft):</i></p> <p>Als dauerhafte Maßnahme sind nach Errichtung der Lärmschutzwände in den Randbereichen des Baugebiets 4 Gruppen aus je 5 Stück Fledermaus-Großraum-Flachkästen (Fa. Schwegler oder gleichwertig) an den Lärmschutzwänden anzubringen. Die an den Containern angebrachten Fledermaus-Spaltenquartiere sind in den darauffolgenden Wintermonaten ebenfalls an die Lärmschutzwände umzuhängen. Diese Arbeiten sind durch fachkundige Personen durchzuführen.</p>
CEF-7	Mauereidechse	<p><i>Absammeln und Umsiedeln von Mauereidechsen:</i></p> <p>Spätestens im März vor Beginn der Bauarbeiten ist mit der Absammlung (händisch und per Stippangel) der im Eingriffsgebiet vorhandenen Mauereidechsen zu beginnen. Die Absammlung muss soweit wie möglich quantitativ vor der Eiablage und dem Schlupf von Jungtieren abgeschlossen werden, d.h. im Mai/Juni. Die Umsiedlung der abgesammelten Individuen hat mit sicherem Transport in die Habitatflächen am Rand des Plangebiets (siehe Maßnahme „CEF-8“) zu erfolgen. Diese Arbeiten sind durch fachkundige Personen durchzuführen.⁷</p>
CEF-8	Mauereidechse, Falter, Heuschrecken	<p><i>Herstellung von Ersatzhabitaten für Mauereidechsen:</i></p> <p>Die im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ entsprechend gekennzeichneten Bereiche innerhalb der privaten Grünflächen sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Mauereidechsen zu entwickeln (siehe Maßnahme „CEF-8“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept). Hierzu sind in besonnten Randbereichen in unregelmäßigen Abständen und Ausführungen Feldstein-Haufen/-Riegel mit Sandaufschüttungen zu kombinieren und mit den Astholz-Schnitthaufen für die Vogelfauna direkt zu vernetzen. Die Feldstein-Haufen/-Riegel müssen jeweils eine Ausdehnung von mindestens ca. 5 x 2 Metern aufweisen, etwa 0,8 Meter tief ins Erdreich reichen und 1 Meter über Bodenniveau aufgeschüttet werden. Die gebrochenen Natursteine, mit der die Grube aufgefüllt wird, müssen eine Kantenlänge von 200-300 mm haben. Die oben aufgeschichteten Steine können mit einer Kantenlänge von 100-200 mm kleiner sein. Die Ersatzhabitate müssen bereits vor Beginn der Absammlungsarbeiten bereitstehen. Diese Maßnahme dient auch Faltern und Heuschrecken.</p>

⁷ An den beiden letzten Begehungstagen wurden für die Umsiedlung trotz idealer Witterungsbedingungen keine Tiere abgefangen.

Kürzel	Begünstigte Arten	Maßnahmenbeschreibung
CEF-9	Mauerei-dechse	<i>Errichten von Reptilienschutzzäunen:</i> Die unter Maßnahme „CEF-8“ beschriebenen Ersatzhabitate für Eidechsen sind weiträumig mit Schutzzäunen zum Baugebiet hin zu sichern. Hierzu sind die Sichtschutzzäune gemäß Maßnahme „VM-2“ am Fuß durchgängig mit mind. 65 cm hohen, stabilen Kunststoffplatten, die etwa 15 cm im Boden einzugraben sind, zu sichern.
CEF-10	Mauerei-dechse, Falter, Heuschrecken	<i>Pflege der Ersatzhabitate für Reptilien und der Reptilienschutzzäune:</i> Die Ersatzhabitate für Eidechsen sind zwei- bis viermal im Jahr freizumähen bis zum Schutzzaun mit den Platten freizumähen, um Beschattung zu vermeiden (siehe Maßnahme „CEF-10“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept). Diese Maßnahme dient auch Faltern und Heuschrecken.

2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Natura 2000-Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-301) - beträgt mindestens etwa 0,75 km, wobei sich zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet der städtische Siedlungsraum befindet.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet ist nicht auszugehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die Bauleitplanung können ausgeschlossen werden.

Gleichfalls können erhebliche Beeinträchtigungen sonstiger Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

2.4.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine

Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 11: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf		Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität	Wirkintensität						
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt								Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/Regulationsfunkt.	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdiag.	Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -Luftthygien. Ausgleichsfunkt.	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Kultur- u. sonstige Sachgüter	
Wirkung von															
Mensch	Konkurrierende Raumanprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	±	>	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	>	<<	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	<±	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	<±	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-		
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Artenhaltung/Synergien	±	>	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	±	<	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	<	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	<	Elemente der Landschaft	<±	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage	±	>	Anreicherung, Deposition von Stoffen	±		Filterwirkung, Stoffeintrag	<	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	<	Strukturelemente	<	Archivfunktion	-
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	<<	-	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	<	±	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	±	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	<	Struktur-/ Gestaltungselement	-	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	±>	±	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	±	±	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	<<	Beeinflussung regionaler/ lokaler Klimaverhältnisse	<±	Bioklima, bioklimatische Belastung	±>	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	-
Landschaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	±	±>	Bodennutzung	±>	±>	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	-	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	±	Natur-/ Kulturlandschaft	-	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturgeschichte	Ensemblewirkung	-	-	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	-	-	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	-	Verwitterung/ Zerfall und Schädigung	-	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	-	-	-

Wirkungszusammenhang besteht:

- < = Wirkungsintensität gering
- ± = Wirkungsintensität mittel
- >> = Wirkungsintensität sehr hoch
- > = Wirkungsintensität hoch
- << = Wirkungsintensität sehr gering
- = kein Wirkungszusammenhang

2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

2.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Bei Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen der Bauleitplanung wird eine Sicherung von Vegetationsbeständen im Plangebiet voraussichtlich nur begrenzt und relativ kleinflächig möglich sein.

Ein Ziel der Landschaftsplanung ist es, in den Freiflächen in den Baugebieten zumindest auf Teilbereichen standortgerechte Biotopstrukturen neu zu entwickeln; damit können v.a. für siedlungsangepasste, weniger störungsanfällige Vogelarten Habitatangebote geschaffen werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten privaten Grundstücksflächen und ein Gebot zur Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze, zudem Vorgaben für Straßenbaumpflanzungen.

Zumindest Teilflächen des Plangebiets sind als öffentliche Grünflächen zu sichern und möglichst strukturreich zu gestalten.

Bei Verwirklichung der Bauleitplanung wird es zu einem Verlust von Lebensraumstrukturen von Vogelarten, wärmeliebende Insekten (Falter und Heuschrecken), Mauereidechsen und Zwergfledermäusen kommen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuwenden, sind eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen zu beachten (siehe Kap. 2.4.4).

Vorgesehen für die Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sind u.a. die östlichen Randbereiche des Plangebiets. Diese geplanten Grünflächen dienen auch der Eingrünung des Neubaugebietes. Sie liegen ausnahmslos im Hangbereich, so dass eine störende private Nutzung von vorneherein unattraktiv ist und Konflikte zwischen dem Artenschutz und der Wohnnutzung möglichst im Vorfeld vermieden werden. Die Grünflächen im östlichen Randbereich dienen auch dem Erhalt einer gewissen Grünzäsur zwischen der Bebauung in der Bergstraße und dem Neubaugebiet.

Dort sollen Ersatzhabitats für die zuvor abzusammelnden Mauereidechsen angelegt werden sowie Astschnitthaufen (Habitats für Klappergrasmücke, Goldammer) verlagert und ergänzt werden; zudem werden an zeitweise aufgestellten Containern temporär Fledermausbretter befestigt und später an der zu errichtenden Lärmschutzwand (dauerhaft) Fledermausquartiere angebracht. Die Grünflächen im östlichen Randbereich können auch als Ausweichhabitats für Individuen der Falter- und Heuschreckenfauna dienen, deren Habitatflächen im geplanten Baugebiet beansprucht werden. (Zudem bestehen innerhalb der bestehenden verschiedenartigen Brachflächen im Umfeld des geplanten Baugebiets zahlreiche Ausweichmöglichkeiten für Individuen der Falter- und Heuschreckenfauna.)

Zudem werden an zeitweise aufgestellten Containern im Plangebiet temporär Nisthilfen für Haussperlinge befestigt und später an der zu errichtenden Gebäuden (dauerhaft) angebracht. Darüber hinaus sind außerhalb des Plangebiets Lebensraumstrukturen (Nisthilfen für verschiedene Vogelarten) innerhalb von Gehölzstrukturen sowie an Gebäuden neu anzulegen.

Die Flächen für die Umsetzung artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen weisen insgesamt einen Umfang von etwa 9.000 m² auf.

Aber auch unabhängig von den artenschutzrechtlichen Belangen ist für die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen/-strukturen ein Ausgleich zu leisten.

Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs für das Neubaugebiet nicht möglich sein. Deshalb sind funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen umzusetzen und zuzuordnen. Der Stadt Weißenthurm stehen dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Deshalb erfolgt die Zuordnung einer 39.782 m² großen Teilfläche aus dem **Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“** der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz:

Im Bereich der Ökokontofläche in der Gemarkung Arft werden insbesondere folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- zweimalige Beweidung mit Schaf-/Ziegenherde
- Beseitigung Besenginster und weitere Gehölze (manuell, maschinell)
- Mahd von Teilflächen, Entsorgung des Materials (motormanuell)
- Neuanlage durch Choppern oder Plaggen

Zielbiotop ist ein Mosaik aus Calluna-Heide, Wacholder-Heide, Borstgrasrasen und Magergrünland.

Die Maßnahmen sind funktional zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ durch den vorliegenden Bebauungsplan geeignet. In der zugeordneten Ökokontofläche werden ähnliche Vegetationsausprägungen, wie sie im geplanten Baugebiet beseitigt werden, entwickelt.

Die Maßnahmen in der Ökokontofläche dienen dabei u.a. auch der Entwicklung und Aufwertung von Lebensraumstrukturen für Arten der Falter- und Heuschreckenfauna und somit dem Ausgleich für die mit der Bauleitplanung verbundene Inanspruchnahme von Habitatflächen dieser Artengruppen.

2.5.2 Schutzgut Boden

Der natürliche Bodenaufbau wurde im Gebiet bereits anthropogen verändert.

Dennoch sind grundsätzlich der sorgsame Umgang und die sparsame Inanspruchnahme von Böden besonders geboten, da ein Ausgleich für Verlust der Bodenfunktion i.d.R. nicht hergestellt werden kann. Die Minderung des Anteils an überbauten und befestigten Flächen steht im Vordergrund der landschaftsplanerischen Zielvorstellungen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünfreiflächen unter Vorgabe eines Gestaltungsrahmens anzulegen, um eine natürliche Bodenentwicklung zu gewährleisten.

Zumindest Teilflächen des Plangebiets sind als Grünflächen zu sichern bzw. anzulegen.

Zur Kompensation für nicht vermeidbare, verbleibende Eingriffe in die Bodenfunktionen können Maßnahmen herangezogen werden, welche zu einer Verringerung der Bodenbelastung bzw. zu einer Verbesserung des Bodenschutzes und der Bodenentwicklung führen.

Ein Ersatz innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich, so dass zusätzlich funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche zugeordnet werden sollen (vgl. Kap. 2.5.1). Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht. Die Maßnahmen sind funktional zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ geeignet.

2.5.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Böden im Plangebiet weisen keine auffälligen hydromorphen Merkmale auf. Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Bei der Erschließung der Baugebiete ist grundsätzlich anzustreben, dass sich der Oberflächenabfluss aus dem bebauten Gebiet nicht verschärft und die Grundwasserneubildungsrate weitgehend konstant bleibt. Geeignete Maßnahmen dazu sind:

- Erhaltung der Versickerungskapazität der Böden, standortgerechte Begrünung der Freiflächen in den Baugebieten
- Verwendung versickerfähiger Beläge im Bereich von Hofflächen, Stellplätzen usw., sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben
- Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser
- Rückhaltung und Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers im Plangebiet, Ausweisung einer Fläche für ein Regenrückhalte-/ Versickerungsbecken

Etwaig verbleibende Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können durch Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“ kompensiert werden.

2.5.4 Schutzgut Klima/ Luft

Die planungsrelevanten Flächen nehmen in klimatischer Sicht auf umliegende Siedlungsbereiche keinen relevanten Einfluss. Eine besondere klimaökologische Wertigkeit als Puffer- oder Ausgleichsraum besteht derzeit nicht.

Durch Ausweisung von Grünflächen, Baumpflanzungen, Begrenzung der überbaubaren Flächen und Vorgaben für die Anteilsbepflanzung auf privaten Grundstücken wird zukünftig ein Gartenstadtklimatop vorherrschen, so dass sich gegenüber der Ausgangssituation keine wesentliche Veränderung hinsichtlich der siedlungsklimatischen Verhältnisse einstellen wird. Lokale Luftaustauschmassen mit Relevanz für das Stadtklima werden nicht behindert.

Dadurch kann dem raumordnerischen Grundsatz für das tangierte „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“, wonach sich die klimatischen Bedingungen im Vorbehaltsgebiet nicht verschlechtern dürfen, entsprochen werden.

Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkte: siehe Schutzgut „Mensch und Gesundheit“.

2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen der Bauleitplanung wird eine Sicherung von Vegetationsbeständen nur auf Teilbereichen möglich sein.

Für das Landschaftsbild besonders relevante Strukturen befinden sich aber nicht im Plangebiet.

Es ist vorgesehen, die östlichen Randbereiche des Plangebiets als (private) Grünflächen zu sichern. In diesen Bereichen ist auch die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen vorgesehen. Die Grünflächen im östlichen Randbereich dienen zudem dem Erhalt einer gewissen Grünzäsur zwischen der Bebauung in der Bergstraße und dem Neubaugebiet.

Außerdem sind am westlichen Rand des Plangebiets bzw. entlang der nördlichen Zufahrt Grünflächen vorgesehen.

Nach Süden, Norden und Westen ergibt sich aufgrund der anschließenden Siedlungsbereiche bzw. der in einem gehölzbestandenen Einschnitt verlaufenden Bundesstraße ohnehin eine weitgehende visuelle Abschirmung des Plangebiets.

Darüber hinaus ist als Beitrag zur gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen und optischen Auflockerung ein Gestaltungsrahmen für die innere Durchgrünung der Baugebiete vorzugeben.

In diesem Zusammenhang empfehlen sich Vorgaben für eine Anteilsbepflanzung auf privaten Grundstücken, zudem Vorgaben für Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und für die Gestaltung der Vorgartenzonen.

Eine große Bedeutung für die landschaftsgemäße Einbindung liegt zudem in der architektonischen Formgebung der Baukörper. Die zulässige Gebäudehöhe bzw. die zulässige Zahl der Geschosse sind weitest möglich zu begrenzen.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können durch Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“ kompensiert werden.

2.5.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Für das Schutzgut „Mensch“ relevant sind Vorgaben für eine möglichst verträgliche Einbindung und innere Durchgrünung der Baugebiete, siehe Schutzgut „Landschaftsbild“.

Zudem soll ein öffentlicher Spielplatz in der Nähe der Bebauung mit dem höheren Verdichtungsgrad angelegt werden. Er wird über die fußläufige Anbindung aus dem Neubaugebiet gut und gefahrlos zu erreichen sein.

Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich:

Zur Einhaltung des Schutzanspruchs der geplanten Wohnnutzungen gegenüber Gewerbelärm sind abschirmende Maßnahmen in Form einer Schallschutzwand an den Flurstücken 160/21 und 175/10, Flur 7, Gemarkung Weißenthurm umzusetzen. Um den Baukörper im Mischgebiet zu schützen, ist eine Vorhangfassade im Abstand von $>0,6$ m mit einem Schalldämm-Maß von >20 dB erforderlich; alternativ können nicht offenbare Fenster eingebaut werden, wenn eine ausreichende Belüftung der Räume sichergestellt ist.

Zum Schutz des Außenbereichs der geplanten Wohnnutzungen gegenüber Straßenverkehrslärm sind abschirmende Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden an der Südwest-, Süd- und Südostseite des Plangebietes durchzuführen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1 Mindestanforderungen“ auszubilden. Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln < 45 dB verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten.

Details können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Ein vollständiger Ausgleich für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird bei Beibehaltung der Planungsabsicht innerhalb des Plangebiets nicht möglich sein.

Die Umsetzung weiterer funktionsgerechter Kompensationsmaßnahmen ist dem Träger der Bauleitplanung nicht möglich.

Deshalb erfolgt die Zuordnung einer 39.782 m² großen Teilfläche aus dem **Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“** der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz:

Im Bereich der Ökokontofläche in der Gemarkung Arft werden insbesondere folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- zweimalige Beweidung mit Schaf-/Ziegenherde
- Beseitigung Besenginster und weitere Gehölze (manuell, maschinell)
- Mahd von Teilflächen, Entsorgung des Materials (motormanuell)
- Neuanlage durch Choppieren oder Plaggen

Zielbiotop ist ein Mosaik aus Calluna-Heide, Wacholder-Heide, Borstgrasrasen und Magergrünland.

Zur rechtlichen Sicherung wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und dem Projektträger geschlossen, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt.

Durch diese Maßnahmen kann eine vollständige Kompensation erfolgen (vgl. auch Kap. 2.8).

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den Baugebieten sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Pro angefangene 200 m² nicht versiegelte bzw. unbefestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und drei standorttypischen Sträuchern. Pflanzungen gemäß Festsetzung „Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen“ werden dabei nicht angerechnet.

Für diese Mindestbepflanzungen sind die Vorgaben gemäß der beigefügten Pflanzliste zu beachten.

- Pflanzgebot innerhalb des Mischgebietes

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind 3 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung (mittelwüchsige Bäume) anzupflanzen.

Die Bäume einer Ordnung sind in einem Abstand von 8 m bis 12 m untereinander zu pflanzen.

Aus gestalterischen Gründen soll sich jeweils auf die Anpflanzung einer Baumart beschränkt werden. Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Im Übrigen ist die Fläche zum Anpflanzen als Wiese anzulegen und zu pflanzen.

Zulässig sind die Anlage eines befestigten Sitzplatzes sowie eines Fußwegs in einem Umfang von insgesamt maximal 50 m².

- Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung

Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis max. 10° sind nur als begrünte Dächer zulässig. Die Begrünung kann nur auf den Dachteilen entfallen, die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

- Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung oder 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen. Davon ausgenommen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Einmündungsbereiche und Kurvenbereiche, zudem Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksgrenze von unter 8 m sowie Grundstücke mit einem Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Gebäudefassade von unter 5 m. Der Pflanzstandort ist bei den Bauunterlagen mit anzugeben.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenen gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

- Gestaltung der Vorgartenzone

Bei Grundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.3 auf mindestens 25 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 25% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig. Sofern das Gebäude mehr als 5 m von der Straße entfernt errichtet wird, ist der Flächenanteil von 25 % nur auf eine Fläche von 5 m x Grundstücksbreite zu berechnen.

- Grünstreifen entlang der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet (Fläche „A“)

Die öffentliche Grünfläche „A“ ist auf mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzgruppen aus standorttypischen Sträuchern und mittelwüchsigen Laubbäumen II. Ordnung (als Heistern) zu bepflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand soll 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m zwischen den Pflanzen einer Reihe betragen; die Gehölze sollen im versetzten Raster angepflanzt werden. Der Anteil der Heisterpflanzen soll ca. 5 % betragen.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Die nicht mit Gehölzen überstellten Bereiche sind als Wiese anzulegen oder mit bodendeckenden Stauden bzw. Kleingehölzen zu bepflanzen.

Vorhandene Befestigungen sind rückzubauen.

- Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Fläche „B“)

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ dient der Unterbringung von Einrichtungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben.

Die Einrichtungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen. Die nicht unmittelbar für die Rückhalte-/ Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als extensiv zu pflegende Wiesen- bzw. Gehölzflächen anzulegen.

Hinweis:

Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

- Grünfläche am Mischgebiet (Fläche „C“)

Innerhalb der Grünfläche „C“ sind im Eingriffsgelände aufgenommene Ast-Schnittholzhaufen abzulagern.

Zusätzlich ist im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche „C“ eine Baumgruppe aus 3 hochstämmigen Laubbäumen I. Ordnung (hochwüchsige Bäume) anzupflanzen. Zudem sind 2 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung (mittelwüchsige Bäume) innerhalb der Grünfläche anzupflanzen. Die Bäume einer Ordnung sind in einem Abstand von 8 m bis 12 m untereinander zu pflanzen.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Die restliche Grünfläche „C“ ist als Wiese anzulegen und zu pflegen.

Die Gehölzvegetation im Übergang zur anschließenden Rosenstraße ist zu erhalten. Die Wurzelbereiche unter den Baumkronen sind vor Verdichtung, Befestigung und Überschüttung freizuhalten. Vom Erhaltungsgebot kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherung gegenüber anschließenden Nutzungen erforderlich ist.

Hinweis:

Die öffentliche Grünfläche „C“ dient vorrangig der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Aus gestalterischen Gründen soll sich jeweils auf die Anpflanzung einer Baumart beschränkt werden.

- Begrünung der Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwand an der südlichen Grenze des Plangebiets ist im Bereich der in der Planzeichnung parallel zur Wand verlaufenden öffentlichen Grünflächen zu mindestens 50 % der Länge der jeweiligen öffentlichen Grünfläche zu begrünen.

Zudem ist die Lärmschutzwand entlang des Regenrückhaltebeckens und zur Planstraße A vollständig zu begrünen.

Zusätzlich ist die Lärmschutzwand am östlichen Rand von „WA1“ im Bereich der westlich des Bewirtschaftungswegs verlaufenden privaten Grünfläche vollständig zu begrünen.

Auf die „allgemeinen Festsetzungen über Zeitpunkt und Sortierung der Pflanzungen“ wird verwiesen.

- Private Grünflächen „D“ und „D1“

Innerhalb der privaten Grünflächen „D“ und „D1“ sind Bauvorhaben aller Art, auch genehmigungsfreie Bauvorhaben, unzulässig.

Im Eingriffsgelände aufgenommene Ast-Schnittholzhaufen sind abzulagern.

Die parallel zur Grünfläche verlaufende Stützwand ist im Bereich der privaten Grünfläche „D“ (Richtung der Straße „Im Berg“) vollständig zu begrünen.

Hinweis:

Die privaten Grünflächen „D“ und „D1“ dienen vorrangig der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

- Private Grünfläche „E“

Die Lärmschutzwand ist im Bereich der in Planzeichnung mit „E“ gekennzeichneten privaten Grünfläche vollständig zu begrünen.

Auf die „allgemeinen Festsetzungen über Zeitpunkt und Sortierung der Pflanzungen“ wird verwiesen.

- **Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

- **Allgemeine Hinweise zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen)**

- zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen (VM-1)

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

- zeitliche Vorgaben für den Abbruch von Gebäuden/ Durchführung von Besatzkontrollen (VM-3)

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

- zeitliche Vorgaben für den Abbruch von Gebäuden mit Quartierpotential für die Zwergfledermaus (VM-4)

Der Abbruch des Gebäudes, in welchem ein Nachweis von Zwergfledermäusen erfolgte (im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ mit einem Fledermaussymbol gekennzeichnet), sowie der sonstigen Gebäude mit Quartierpotential für Fledermäuse ist ausschließlich in der Zeit der Selbstständigkeit der Jungtiere bis zum Eintritt der Winterruhe, somit vom September/ Oktober bis zum Frosteinbruch im November, durchzuführen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

- **Besondere Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet**

- Gehölzschutz allgemein (VM-0)

Bereits vor der Baufeldfreimachung ist durch exakte Einmessung zu prüfen, ob einzelne markante Bäume im Eingriffsgebiet (z.B. am Gartengrundstück) erhalten werden können.

Bei den Bäumen, welche erhalten werden sollen, sind Bautabuzonen in Traufbreite einzuhalten und Gehölzschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu beachten.

- Abräumen von Astholz-Schnitthaufen (VM-1)
Das Abräumen von Astholz-Schnitthaufen ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel).

- Errichtung von Sichtschutzzäunen (VM-2)
Zum Schutz der nach Osten anschließenden Brutgehölze sind am Rand des geplanten Wohngebiets bereits vor Beginn der Bauarbeiten Sichtschutzzäune aufzustellen und mindestens über die Dauer der Bauarbeiten in den Baugebieten vorzuhalten. Die Sichtschutzzäune sind aus mindestens 2 m hohen, mit undurchsichtiger Folie bespannten Drahtgitter-Bauzäunen herzustellen. Auf die weiteren Vorgaben gemäß Maßnahme „CEF-9“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept wird verwiesen. Die östlich anschließenden Brutgehölze werden als „private Grünflächen D“ festgesetzt und stellen Bautabuzonen dar.

- Vorgaben für den Vegetationsrückschnitt als Absammlungsvoraussetzung für Mauereidechsen (VM-5)
Als Voraussetzung für das Absammeln von Mauereidechsen (siehe Maßnahme „CEF-7“) soll spätestens im Oktober vor Beginn der Bauarbeiten der erste Vegetationsrückschnitt im Eingriffsgebiet durchgeführt werden, bevor die Winterruhe von Reptilien beginnt. Das Mahdgut ist anschließend sorgfältig zu entfernen.
Gegebenenfalls ist der Rückschnitt zu wiederholen, um erneut aufgewachsene Vegetation zurückzudrängen. In jedem Fall ist vor Absammlungsbeginn im darauf folgenden März erneut ein Rückschnitt durchzuführen, so dass sich keine Versteckmöglichkeiten für Reptilien im Baufeld befinden.

- Vorgaben für den Abtrag von Habitatstrukturen für Reptilien (VM-6)
Haufwerke aus Steinen, Beton, Platten usw., welche potentielle Überwinterungs- und Ruhequartiere für Reptilien darstellen, müssen frühzeitig vor Absammlungsbeginn händisch abgetragen werden. Das händische Abtragen sollte schon vor der Winterruhe erfolgen.

- **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz**
- Anbringen von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz im Plangebiet und in der Umgebung (CEF-1):
Innerhalb des Plangebietes sind in den Flächen „D1“ jeweils 1 Nisthilfe und außerhalb des Plangebietes insgesamt 4 Nisthilfen in den im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ für den Gartenrotschwanz an geeigneten Standorten durch fachkundige Personen anzubringen (siehe Maßnahme „CEF-1“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).
Es handelt sich bei den Flächen außerhalb des Plangebietes um Gehölzbereiche innerhalb der Flurstücke 274/2, 293, 294, 295, 296, 297, 299, 301, 340/18, 341/7, 341/9 in der Flur 7 in der Gemarkung Weißenthurm.
Das Anbringen der Nisthilfen muss bereits vor dem Beginn der auf die Baufelderfreimachung im Eingriffsgebiet folgenden Brutphase durchgeführt werden.
Die Nisthilfen sind jährlich ab Oktober durch fachkundige Personen zu reinigen und zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind die Nisthilfen zu ersetzen.

- Astschnittholzhäufen in öffentlicher Grünfläche „C“ und privaten Grünflächen „D“ und „D1“ (CEF2 und CEF3)
Die öffentliche Grünfläche „C“ und die mit „D“ und „D1“ gekennzeichneten privaten Grünflächen dienen vorrangig der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und stellen Bautabuzonen dar.

Im Eingriffsgelände aufgenommene Ast-Schnittholzhaufen, welche als Habitate für Arten der Vogelfauna dienen, sind abzulagern (siehe Maßnahmen „CEF-2“ und „CEF-3“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).

Auf die zeitlichen Vorgaben gemäß Maßnahme „VM-1“ wird verwiesen.

Da die Haufen für die Avifauna eine Funktionsdauer von etwa acht bis zehn Jahren besitzen, sind sie kontinuierlich mit Totholz wie Wurzelstöcken, Stämmen, starken Ästen und geeignetem Schnittholz einheimischer Gehölze zu ergänzen.

- Anbringen von Nisthilfen für Rauchschwalben an Gebäuden in der Umgebung (CEF-4):
An dem im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ entsprechend gekennzeichneten Gebäude auf Flurstück 404 in der Flur 8 in der Gemarkung Weißenthurm sind insgesamt zehn Nisthilfen für Rauchschwalben an geeigneten Standorten durch fachkundige Personen anzubringen.

Das Anbringen der Nisthilfen muss bereits vor dem Beginn der auf die Abbruchmaßnahmen im Eingriffsgebiet folgenden Brutphase durchgeführt werden.

Die Nisthilfen sind jährlich ab Oktober durch fachkundige Personen zu reinigen und zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind die Nisthilfen zu ersetzen.

- Anbringen von Nisthilfen für Haussperling FCS-1 (CEF-5)
An dem im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ entsprechend gekennzeichneten Standort auf Flurstück 175/24 in der Flur 7 in der Gemarkung Weißenthurm sind insgesamt zehn Sperlingskoloniehäuser an zwei übereinander aufgestellten Übersee-Containern durch fachkundige Personen anzubringen.

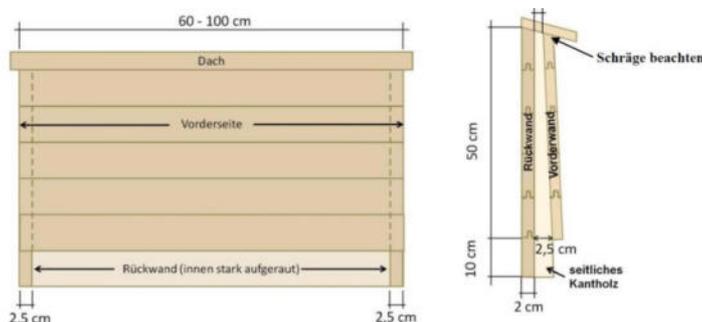
Das Anbringen der Nisthilfen muss bereits vor dem Beginn der auf die Abbruchmaßnahmen im Eingriffsgebiet folgenden Brutphase durchgeführt werden.

Nach Errichtung der Gebäude im Mischgebiet sind die an den Containern angebrachten Sperlingskoloniehäuser in den darauffolgenden Wintermonaten an die Gebäude umzuhängen.

Zusätzlich sind nach Errichtung der Lärmschutzwände in den Randbereichen des Baugebiets zehn Sperlingskoloniehäuser an den Lärmschutzwänden durch fachkundige Personen anzubringen.

Die Nisthilfen sind jährlich ab Oktober durch fachkundige Personen zu reinigen und zu überprüfen. Im Bedarfsfall sind die Nisthilfen zu ersetzen.

- Anbringen von Fledermausquartieren (CEF-6 temporär)
An dem im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ (Anlage 3) mit einem Fledermaussymbol gekennzeichneten Standort sind zwei Übersee-Container übereinander aufzustellen und mit fünf Fledermaus-Spaltenquartieren aus Holz („Fledermausbretter“) mit einer Größe jeweils von 100 x 60 cm auszustatten (siehe Maßnahme „CEF-6, temporär“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept). Die Fledermaus-Spaltenquartiere sind an unterschiedlich exponierten Seiten durch fachkundige Personen anzubringen. Das Anbringen der Fledermaus-Spaltenquartiere muss bereits vor dem Beginn der Abbrucharbeiten im Eingriffsgebiet durchgeführt werden.



- Anbringen von Fledermausquartieren an der Lärmschutzwand (CEF-6 dauerhaft)
Als dauerhafte Maßnahme sind nach Errichtung der Lärmschutzwände in den Randbereichen des Baugebiets 4 Gruppen aus je 5 Stück Fledermaus-Großraum-Flachkästen (Fa. Schwegler oder gleichwertig) an den Lärmschutzwänden anzubringen.
Die an den Containern angebrachten Fledermaus-Spaltenquartiere sind in den darauffolgenden Wintermonaten ebenfalls an die Lärmschutzwände umzuhängen.
Diese Arbeiten sind durch fachkundige Personen durchzuführen.
- Absammeln und Umsiedeln von Mauereidechsen (CEF-7)
Spätestens im März vor Beginn der Bauarbeiten ist mit der Absammlung (händisch und per Stippangel) der im Eingriffsgebiet vorhandenen Mauereidechsen zu beginnen.
Die Absammlung muss soweit wie möglich quantitativ vor der Eiablage und dem Schlupf von Jungtieren abgeschlossen werden, d.h. im Mai/Juni. Die Umsiedlung der abgesammelten Individuen hat mit sicherem Transport in die Habitatflächen am Rand des Plangebiets (siehe Maßnahme „CEF-8“) zu erfolgen.
Diese Arbeiten sind durch fachkundige Personen durchzuführen.⁸
- Herstellung von Ersatzhabitaten für Mauereidechsen (CSF-8)
Die im Plan „Umsetzungskonzept Artenschutzmaßnahmen“ (Anlage 3) entsprechend gekennzeichneten Bereiche innerhalb der privaten Grünflächen sind als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Mauereidechsen zu entwickeln (siehe Maßnahme „CEF-8“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).
Hierzu sind in besonnten Randbereichen in unregelmäßigen Abständen und Ausführungen Feldstein-Haufen/-Riegel mit Sandaufschüttungen zu kombinieren und mit den Astholz-Schnitt-haufen für die Vogelfauna direkt zu vernetzen. Die Feldstein-Haufen/-Riegel müssen jeweils eine Ausdehnung von mindestens ca. 5 x 2 Metern aufweisen, etwa 0,8 Meter tief ins Erdreich reichen und 1 Meter über Bodenniveau aufgeschüttet werden. Die gebrochenen Natursteine, mit der die Grube aufgefüllt wird, müssen eine Kantenlänge von 200-300 mm haben. Die oben aufgeschichteten Steine können mit einer Kantenlänge von 100-200 mm kleiner sein. Die Ersatzhabitate müssen bereits vor Beginn der Absammlungsarbeiten bereitstehen.
- CEF-9 Errichten von Reptilienschutzzäunen:
Die Ersatzhabitate für Eidechsen sind weiträumig mit Schutzzäunen zum Baugebiet hin zu sichern. Hierzu sind die Sichtschutzzäune gemäß Maßnahme „VM-2“ am Fuß durchgängig mit mind. 65 cm hohen, stabilen Kunststoffplatten, die etwa 15 cm im Boden einzugraben sind, zu sichern.
- CEF-10 Pflege der Ersatzhabitate für Reptilien und der Reptilienschutzzäune:
Die Ersatzhabitate für Eidechsen sind zwei- bis viermal im Jahr freizumähen bis zum Schutzzaun mit den Platten freizumähen, um Beschattung zu vermeiden (siehe Maßnahme „CEF-10“ in der Artenschutzprüfung und dem Umsetzungskonzept).
- Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Sortierung der Pflanzungen
Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

⁸ Siehe auch Anlage 5.5: Vermerk zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vom 15.11.2021 zur Mauereidechse mit Tagesberichten und Fangplan. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm	3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Bäume II. Ordnung, Hochstamm	3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Heister:	v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Sträucher:	v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe
StU	= Stammumfang
3 x v	= dreimal verpflanzt
m.B.	= mit Ballen
v. Hei.	= verpflanzte Heister
v. Str.	= verpflanzte Sträucher

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

- Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

- Vorgaben zum Bodenschutz

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Oberboden soll im Bereich späterer Vegetationsflächen Wiederverwendung finden.

- Externe Kompensationsfläche

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Teilfläche von 39.782 m² aus dem Ökokonto `Arft-Büschberg/ Kindgen` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet.

Im Bereich der Ökokontofläche in der Gemarkung Arft sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umzusetzen:

- zweimalige Beweidung mit Schaf-/Ziegenherde
- Beseitigung Besenginster und weitere Gehölze (manuell, maschinell)
- Mahd von Teilflächen, Entsorgung des Materials (motormanuell)
- Neuanlage durch Choppieren oder Plaggen

Zielbiotop ist ein Mosaik aus Calluna-Heide, Wacholder-Heide, Borstgrasrasen und Magergrünland.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und dem Projektträger zu schließen, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt.

Tabelle 12: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T,L	K	L	M
Festsetzung Nr. 3.3.4	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3.5	Pflanzgebot innerhalb des Mischgebiets	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3.6	Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung						
Festsetzung Nr. 3.3.3	Einzelbaumpflanzungen auf straßenzugewandten Flächen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 2.1.3	Gestaltung der Vorgartenzone	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.2.1 und Planzeichnung	Grünstreifen entlang der nördlichen Zufahrt ins Plangebiet (Fläche „A“)	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.2.2 und Planzeichnung	Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Fläche „B“)		x		x		x
Festsetzung Nr. 3.2.3 und Planzeichnung	Grünfläche am Mischgebiet (Fläche „C“)	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.2.4 und Planzeichnung	Begrünung der Lärmschutzwände	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3.1 und Planzeichnung	Private Grünflächen D und D1	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3.2 und Planzeichnung	Private Grünfläche E	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 4.5.1	Allgemeine Hinweise zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen)			x			
Festsetzung Nr. 4.5.2	Besondere Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet			x			
Festsetzung Nr. 4.5.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz			x			
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Festsetzungen für die Pflanzung von Gehölzen			x			x
Hinweis Nr. 4.6	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x
Hinweis Nr. 4.7	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x
Hinweis Nr. 4.3	Vorgaben zum Bodenschutz	x	x				x
Hinweis Nr. 4.1	Externe Kompensationsfläche (Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto `Arft-Büschberg/ Kindgen`)	x	x	x	x	x	x

2.7 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

In der nachfolgenden Tabelle werden den jeweiligen Konflikten/Eingriffen funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen beitragen sollen.

Tabelle 13: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen

Eingriffe/Konflikte	Landschaftsplanerische Maßnahmen	
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Schutzgut Boden		
Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Befestigung	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
Einschränkung von Bodenfunktionen durch Veränderungen des Profilaufbaus, der Bodenstruktur und -zusammensetzung	Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen	Minderung der Eingriffsflächen, Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
	Vorgaben zum Bodenschutz	Minderung von Beeinträchtigungen
	Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“	nachhaltiges Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
Schutzgut Wasser		
Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	Erhalt der Versickerungsfähigkeit
<ul style="list-style-type: none"> • Überbauung, Versiegelung • Befestigung (wasserdurchlässig) 	Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen	Minderung der Eingriffsflächen
	Ausweisung einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	Ermöglichen einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser, Erhalt der örtlichen Wasserbilanz, Entlastung der Vorflut
	Vorgaben zur Gestaltung befestigter Flächen	Ermöglichen einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser
	Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“	Wegfall stofflicher Einträge in den Bodenwasserhaushalt

Eingriffe/Konflikte	Landschaftsplanerische Maßnahmen	
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume		
Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen: - lückenhafte bis weitgehend geschlossene Ruderalvegetation - Gebüschstreifen - Gebüsch - Ruderalvegetation (verbuschend) im Bereich gerodeter Streuobstbrachen: - Obstgarten: - Obstgarten, ungenutzt Abbruch leerstehender Gebäude Verlust von (Teil-) Lebensräumen der vorkommenden wildlebenden Tierarten. Zu den betroffenen geschützten Tierarten zählen: - Vogelarten, - Mauereidechse, - Arten der Falterfauna, - Arten der Heuschreckenfauna, - Zwergfledermäuse	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen, Straßenbaumpflanzungen Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen Gehölzschutz allgemein, zeitliche Vorgaben für Gehölzrodungen und das Abräumen von Astholz-Schnitthaufen, Errichtung von Sichtschutzzäunen, zeitliche Vorgaben für den Abbruch von Gebäuden, zeitliche Vorgaben für den Abbruch von Gebäuden mit Quartierpotential für die Zwergfledermaus, Vorgaben für den Vegetationsrückschnitt als Absammlungsvoraussetzung für Mauereidechsen, Vorgaben für den Abtrag von Habitatstrukturen für Reptilien Anbringen von Nisthilfen für Gartenrotschwanz, Verlagerung und Ergänzung von Ast-Schnittholzhaufen als Habitate für Klappergrasmücke und für Goldammer, Anbringen von Nisthilfen für Rauchschwalben, Anbringen von Nisthilfen für Haussperling, Anbringen von Fledermausquartieren, Absammeln und Umsiedeln von Mauereidechsen, Herstellung von Ersatzhabitaten für Mauereidechsen, Errichten von Reptilienschutzgittern,	Initiierung standortgerechter Vegetationsstrukturen zur Schaffung von Habitatangeboten im Baugebiet, v.a. für siedlungsangepasste Vogelarten Minderung des Eingriffsumfangs, Neuentwicklung von Biotopstrukturen im Gebiet Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, Minderung des Eingriffs Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch (vorgez). Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe/Konflikte	Landschaftsplanerische Maßnahmen	
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
	Pflege der Ersatzhabitate für Reptilien und der Reptilienschutzzäune Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“	Kompensation etwaig verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts: Verbesserung der Biodiversität, Entwicklung von mit der beanspruchten Vegetation vergleichbaren Vegetationsausprägungen; Entwicklung und Aufwertung von Lebensraumstrukturen u.a. für Arten der Falter- und Heuschreckenfauna
Schutzgut Klima und Luft		
<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung von bislang weitgehend offenen Flächen, Verringerung der Evapotranspiration, erhöhte Wärmeabstrahlung Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen, v.a. durch an- und abfahrende Pkw 	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen, Straßenbaumpflanzungen Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen	Durchgrünung der Baugebiete, Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse und bioklimatischer Bedingungen
Schutzgut Landschaftsbild		
Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbilds durch <ul style="list-style-type: none"> Inanspruchnahme sämtlicher Vegetationsstrukturen in Form von Stauden-/Pionierfluren und einzelnen Gehölzstrukturen Neubau von zwei- und dreigeschossigen Gebäuden und die Installation von Schallschutzwänden 	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen, Straßenbaumpflanzungen Ausweisung von öffentlichen Grünflächen Ausweisung von privaten Grünflächen Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“	innere Durchgrünung und bessere Einbindung des Neubaugebiets, Strukturanreicherung im Siedlungsbereich Beitrag zur Durchgrünung des Neubaugebiets Ausbildung einer Grünstreife zwischen der Bebauung in der Bergstraße und dem Neubaugebiet Aufwertung des Landschaftsbilds durch Erhalt und Entwicklung kulturlandschaftlich typischer Nutzungsformen
Schutzgut Mensch und Gesundheit		

Eingriffe/Konflikte	Landschaftsplanerische Maßnahmen	
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbilds Belästigung von Bewohnern im Neubaugebiet durch Geräuscheinträge von der Bundesstraße 9 und umliegenden Gewerbebetrieben <p><i>Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Menschen auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.</i></p>	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen, Straßenbaumpflanzungen	innere Durchgrünung und bessere Einbindung der Baugebiete, Strukturanreicherung im Siedlungsbereich
	Ausweisung von öffentlichen Grünflächen	Beitrag zur Durchgrünung des Neubaugebiets
	Ausweisung von privaten Grünflächen	Ausbildung einer Grünzäsur zwischen der Bebauung in der Bergstraße und dem Neubaugebiet
	Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“	Aufwertung des Landschaftsbilds durch Erhalt und Entwicklung kulturlandschaftlich typischer Nutzungsformen
	Installation von Schallschutzwänden, Berücksichtigung entsprechender baulicher Maßnahmen bei der Errichtung und Änderung / Nutzungsänderung von Gebäuden	Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bewohner

2.8 Bilanzierung des Eingriffs, Bedarf an Ausgleichsflächen

Die folgende Bilanzierung berücksichtigt sämtliche Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit ist eine planerische Darstellung als Anlage beigefügt.

Bei der brachliegenden Fläche im östlichen Teil des Plangebiets wird als Ausgangs-Biototyp „Streuobsttrache“ in die Bilanzierung eingestellt, da dieser Biotop-/Nutzungstyp den letzten rechtmäßigen Zustand in diesem Bereich darstellt.

Tabelle 14: Eingriffsbilanzierung

Bedarf an Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft 9						
	Bebauungsplan „Rosenstraße/ B 9“, Stadt Weißenthurm räumlicher Geltungsbereich: ca. 7,1 ha					
Grundlagen	<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftspflegerischer Bestandsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplanentwurf <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Eingriffsbilanzierung					
In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/ Nutzungsart	Fläche m ²	Flächenfaktor ¹⁰	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flächenfaktor	Flächenwert
Betriebs-/Lagerfläche, lückige bis weitgehend geschlossene Ruderalvegetation, davon:	29.555					
- Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen in Wohngebieten/ Flächen für bes. Nutzungszwecke (GRZ 0,4): 20.528 m ² x 0,4 =	8.211	2				-16.422
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen in den Wohngebieten/ Flächen für bes. Nutzungszwecke	12.317	1				-12.317
- Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im Mischgebiet (GRZ 0,6): 1.794 m ² x 0,6 =	1.076	2				-2.152
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im Mischgebiet	718	1				-718
- Versiegelung durch Verkehrsflächen	3.234	2				-6.468
- Umwandlung in Fläche für Regenrückhaltung und -versickerung	1.053	1				-1.053
- Inanspruchnahme durch Bewirtschaftungsweg	672	1,5				-1.008
- Versiegelung durch Schallschutzwand	327	2				-654
- Inanspruchnahme durch Spielplatz (öffentl. Grünfläche)	418	1				-418
			Umwandlung in öffentl. Grünflächen (außer Spielplatz)	1.395	0,5	+698
			Umwandlung in priv. Grünflächen	134	1	+134
Zwischensumme						-41.210 +832

Fortsetzung nächste Seite

9 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995

10 Flächenfaktor: Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wieder. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung bzw. nach Funktionalität der Ausgleichsfläche

In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m ²	Flä- chen- faktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich bei- tragen	Fläche m ²	Flä- chen- faktor	Flächen- Wert
<i>Übertrag</i>						-41.210 +832
Betriebs-/Lagerfläche, vegetationslos (einschl. Fahrwegen), davon:	8.065					
- Versiegelung/ Befestigung durch Ge- bäude, Nebenanlagen in Wohngebieten/ Flächen für bes. Nut- zungszwecke (GRZ 0,4): 4.269 m ² x 0,4 =	1.708	1,5				-2.562
- Umwandlung in sonstige, nicht über- baute Grundstücksflächen in den Wohngebieten/ Flächen für bes. Nut- zungszwecke	2.561	0,5				-1.281
- Versiegelung/ Befestigung durch Ge- bäude, Nebenanlagen im Mischgebiet (GRZ 0,6): 1.008 m ² x 0,6 =	605	1,5				-908
- Umwandlung in sonstige, nicht über- baute Grundstücksflächen im Mischgebiet	403	0,5				- 202
- Versiegelung durch Verkehrsflächen	1.678	1,5				-2.517
- Umwandlung in Fläche für Regen- rückhaltung und -versickerung	232	0,5				-116
			<i>Umwandlung in öffentl. Grünflächen</i>	696	1	+696
			<i>Umwandlung in priv. Grünflächen</i>	182	1	+182
Reitplatz (vegetationslos), davon:	4.694					
- Versiegelung/ Befestigung durch Ge- bäude, Nebenanlagen in Wohngebieten/ Flächen für bes. Nut- zungszwecke (GRZ 0,4): 3.477 m ² x 0,4 =	1.391	0,5				-696
- Umwandlung in sonstige, nicht über- baute Grundstücksflächen in den Wohngebieten/ Flächen für bes. Nut- zungszwecke	2.086	-				
- Versiegelung durch Verkehrsflächen	1.182	0,5				-591
- Inanspruchnahme durch Bewirtschaf- tungsweg	35	-				
<i>Zwischensumme</i>						-50.083 +1.710

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m ²	Flä- chen- faktor	Maßnahmen/ Flä- chen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flä- chen- faktor	Flächen- Wert
<i>Übertrag</i>						-50.083 +1.710
Reitplatz (lückenhafte Ruderalvegetation), davon:	2.715					
- Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen in Wohngebieten/ Flächen für bes. Nutzungszwecke (GRZ 0,4): 1.960 m ² x 0,4 =	784	1				-784
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen in den Wohngebieten/ Flächen für bes. Nutzungszwecke	1.176	-				
- Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im Mischgebiet (GRZ 0,6): 495 m ² x 0,6 =	297	1				-297
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im Mischgebiet	198	-				
- Versiegelung durch Verkehrsflächen	260	1				-260
Gebüschstreifen, davon:	3.623					
- Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen in Wohngebieten (GRZ 0,4): 2.049 m ² x 0,4 =	820	1,5				-1.230
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen in den Wohngebieten	1.229	0,5				-615
- Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im Mischgebiet (GRZ 0,6): 171 m ² x 0,6=	103	1,5				-155
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im Mischgebiet	68	0,5				-34
- Versiegelung durch Verkehrsflächen	328	1,5				-492
- Inanspruchnahme und Umwandlung in Fläche für Regenrückhaltung u. -versickerung	288	1				-288
- Versiegelung durch Schallschutzwand	41	1,5				-62
- Inanspruchnahme durch Spielplatz (öffentl. Grünfläche)	102	1				-102
			Umwandlung in öffentl. Grünflächen (außer Spielplatz)	480		-
			Umwandlung in priv. Grünflächen	164		-
Zwischensumme						-54.402 +1.710

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m ²	Flä- chen- faktor	Maßnahmen/ Flä- chen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flä- chen- faktor	Flächen- Wert
<i>Übertrag</i>						-54.402 +1.710
Gebüsch, davon	1.240					
- Versiegelung/ Befestigung durch Ge- bäude, Nebenanlagen in Wohngebieten (GRZ 0,4): 246 m ² x 0,4 =	98	1,5				-147
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grund- stücksflächen in den Wohngebieten (mit Gestaltungsrahmen)	148	0,5	<i>Umwandlung in priv. Grünflächen</i>	994	0,5	-74 +497
Streuobstbrache, davon	18.706					
- Versiegelung/ Befestigung durch Ge- bäude, Nebenanlagen in Wohngebieten (GRZ 0,4): 14.969 m ² x 0,4 =	5.988	2				-11.976
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grund- stücksflächen in den Wohngebieten	8.981	1				-8.981
- Versiegelung durch Verkehrsflächen	1.527	2				-3.054
- Inanspruchnahme durch Bewirtschaf- tungsweg	762	1				-762
- Versiegelung durch Schallschutz- wand	77	2				-154
			<i>Umwandlung in priv. Grünflächen</i>	1.283	0,5	+642
			<i>Umwandlung in öf- fentl. Grünflächen</i>	88	0,5	+44
Obstgarten, davon:	995					
- Versiegelung/ Befestigung durch Ge- bäude, Nebenanlagen in Wohngebieten (GRZ 0,4): 698 m ² x 0,4 =	279	1,5				-419
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grund- stücksflächen in den Wohngebieten (mit Gestaltungsrahmen)	419	0,5				-210
- Versiegelung durch Verkehrsflächen	297	1,5				-446
Obstgarten (ungenutzt), davon:	524					
- Versiegelung/ Befestigung durch Ge- bäude, Nebenanlagen in Wohngebieten (GRZ 0,4): 524 m ² x 0,4 =	210	1,5				-315
- Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grund- stücksflächen in den Wohngebieten (mit Gestaltungsrahmen)	314	0,5				-157
<i>Zwischensumme</i>						-81.097 +2.893

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m ²	Flä- chen- faktor	Maßnahmen/ Flä- chen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m ²	Flä- chen- faktor	Flächen- Wert
<i>Übertrag</i>						-81.097 +2.893
Gebäude (leerstehend), davon	1.304					
- Versiegelung/ Befestigung durch Ge- bäude, Nebenanlagen in Wohngebieten (GRZ 0,4): 828 m ² x 0,4 =	331	-				
- Umwandlung in sonstige, nicht über- baute Grundstücksflächen in den Wohngebieten	497	-				
- Versiegelung/ Befestigung durch Ge- bäude, Nebenanlagen im Mischgebiet (GRZ 0,6): 176 m ² x 0,6 =	106	-				
- Umwandlung in sonstige, nicht über- baute Grundstücksflächen im Mischgebiet	70	-				
- Versiegelung durch Verkehrsflächen	226	-				
- Umwandlung in Fläche für Regen- rückhaltung/-versickerung	51	-	<i>Umwandlung in öffentl. Grünfläche</i>	23	1,5	+35
Summe						-81.097 +2.928
Verhältnis Eingriffswert : Ausgleichswert - 81.097 : + 2.928 Differenz: 78.169						

Es verbleibt ein rechnerischer Bedarf an externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen im Umfang von ca. 7,82 ha (bei mittlerer Eignung).

Deshalb sind funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche umzusetzen und zuzuordnen.

Der Stadt Weißenthurm stehen dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Deshalb erfolgt die Zuordnung einer 39.782 m² großen Teilfläche aus dem **Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“** der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz:

Da die ausgleichserheblichen Maßnahmen im Bereich der Ökokontofläche ein hohes naturschutzfachliches Aufwertungspotential aufweisen, wird ein Ausgleichsfaktor (Flächenfaktor) von 2:1 angesetzt.

Durch die zugeordnete Teilfläche des Ökokontos im Umfang von 39.782 m² kann somit eine vollständige Kompensation geleistet werden.

Nähere Angaben zu der zugeordneten Ökokontofläche (Plandarstellung, Formblatt) sind dem Bebauungsplan beigelegt.

2.9 Planungsalternativen - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Begründung des städtebaulichen Teils befasst sich ausführlich mit einer Alternativenprüfung. Auf das Kapitel 1.5 wird verwiesen.

2.10 Zusätzliche Angaben

2.10.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden, Hinweise auf etwaige Schwierigkeiten

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt beruhen auf faunistischen Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Insekten und Reptilien
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels Gegenüberstellung von eingriffs- und ausgleichserheblichen Flächen unter Berücksichtigung von Wertfaktoren

Artenschutzprüfung:

- fachliche Prüfung der ermittelten Arten und Individuen auf das mögliche Eintreten der "Zugriffsverbote" sowie die Feststellung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Berücksichtigung der Ergebnisse vorliegender faunistischer Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Insekten und Reptilien
- Durchführung einer Artenschutzvorprüfung
- vertiefte Prüfung der artenschutzrechtlich maßgeblichen Arten (vertiefte einzelartbezogene Prüfung)
- Ableitung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliches Umsetzungskonzept:

- Erstellung eines differenzierten artenschutzrechtl. Managementplans in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde
- Durchführung einer naturschutzfachlichen Baubegleitung zur und während der Umsetzung der Maßnahmen
- Dokumentation

Schalltechnische Untersuchung:

- Anwendung der neuen Berechnungsvorschrift für den Straßenverkehr RLS-19
- Berücksichtigung der bestehenden und der zukünftigen Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets, Erfassung aller relevanten Geräuschquellen für die Lärmarten Straße und Gewerbe
- Zugrundelegung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005
- Zugrundelegung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Gewerbegeräusche
- Übernahme aller relevanten Geräuschquellen in ein digitales Modell, Berechnung mit einer Schallausbreitungsberechnung zu den Immissionsorten in der Nachbarschaft und Vergleich mit den Immissionswerten der TA Lärm
- Durchführung orientierender Geräuschmessungen
- Berücksichtigung der bereits ermittelten Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebiets gemäß dem Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“
- Erfragung von Informationen zur Arbeitsweise und Betriebssituation der Gewerbebetrieb in der Umgebung des Plangebiets
- Berechnung der Verkehrsgeräuschimmissionen der B 9 aufgrund von Angaben der Straßenverkehrszählung 2015 des LBM nach RLS-90 nach erfolgter Umrechnung der Angaben der Straßenverkehrszählung auf die RLS-19 anhand Tabelle 2 der RLS-19
- Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Geo- und abfalltechnische Untersuchungen:

- Untersuchung des Baugrunds in geo- und abfalltechnischer Hinsicht
- Ausführung von acht Kleinrammbohrungen mit der Rammkernsonde und von sechs Sondierungen mit der schweren Rammsonde gemäß DIN EN ISO 22476
- Durchführung bodenmechanischer Laborversuche
- Erstellung einer chemischen Analyse
- exemplarische Untersuchung von drei Bodenproben auf die Parameter der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zur abfalltechnischen Einstufung

Verkehrsplanerische Begleituntersuchung

- Analyse der derzeitigen Verkehrssituation mit Hilfe von Gerätezahlungen und Knotenpunktzahlungen
- Aufkommensbestimmung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehr
- Bestimmung und Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens
- Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss nach „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ 2015
- Ermittlung von Lärmeingangswerten unter Berücksichtigung von durchschnittlichen Jahreswerten
- Aktualisierung der Lärmeingangswerte nach RLS-19

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt.

Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen/ Arbeiten werden durch eine naturschutzfachliche Baubetreuung begleitet, wobei ein detaillierter artenschutzrechtlicher Managementplan (Umsetzungskonzept) erstellt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt wird. Die naturschutzfachliche Baubetreuung überwacht und begleitet die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und dokumentiert diese.

Die Maßnahmen auf außerhalb liegenden Ökokonto-Flächen werden durch die Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz betreut und überwacht.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich „Rosenstraße/ B 9“ aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht privater Grundstückseigentümer, die derzeit brachliegenden Flächen in dem Gebiet wieder einer Nutzung zuzuführen. Es ist geplant, die Fläche größtenteils als Wohngebiet zu entwickeln. In einem Teilbereich sollen neben einer Wohnnutzung Infrastruktureinrichtungen und Kleingewerbe angesiedelt werden.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Das Plangebiet ist etwa 7,1 Hektar groß und befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Weißenthurm.

Das Plangebiet ist derzeit durch Brachflächen gekennzeichnet. Die Brachen umfassen das Gelände eines ehemaligen Bimssteinwerks. Zeichen der früheren Nutzung sind leerstehende Betriebsgebäude und abgelagerte Bimssteinprodukte. Teilbereiche wurden temporär von einem Reiterhof genutzt, zudem befinden sich ehemalige Obstkulturen und kleine Gärten im Gebiet.

Die westliche Grenze des vorgesehenen Geltungsbereichs wird durch die Rosenstraße bzw. durch Bebauung mit Mischgebietscharakter entlang der Rosenstraße gebildet. Westlich der Rosenstraße schließen gewerbliche Bauflächen an.

Nach Norden schließen gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen im Baugebiet „Auf dem Kahlenberg“ an.

Südlich des Plangebiets verläuft die mehrspurig ausgebaute Bundesstraße 9.

Östlich des Plangebiets befinden sich Gehölzflächen auf einer steilen Hangzone und daran anschließend eine Bauzeile mit Wohnhäusern an der Gemeindestraße „Im Berg“.

Was die Tierwelt betrifft, wurden im Jahr 2018 Untersuchungen zur Tierwelt durchgeführt.

Bei den Untersuchungen wurden 43 Vogelarten nachgewiesen, teilweise aber im Umfeld des Plangebiets bzw. überfliegend. Die meisten der erfassten Vogelarten wurden als Brutvögel

eingestuft. Sämtliche europäische Vogelarten haben zumindest den Status besonders geschützter Arten. Bei 9 Arten handele es sich um Arten der Roten Liste von Rheinland-Pfalz.

Was die Fledermausfauna betrifft, nutzten Zwergfledermäuse das Gebiet als Jagdrevier und ein leerstehendes Gebäude als Tagesquartier. Sämtliche Fledermausarten sind streng geschützt, wobei die Zwergfledermaus die verbreitetste Art in Rheinland-Pfalz darstellt.

Auch wurden mehrere Dutzend Mauereidechsen kartiert. Diese Art gilt als streng geschützt.

Schmetterlinge wurden auf einem großen Bereich der Fläche und insbesondere im nördlichen Teil beobachtet. Insgesamt wurden 34 Schmetterlingsarten erfasst. Bei 11 Arten handelt es sich um Arten der Roten Liste von Rheinland-Pfalz.

Außerdem wurden 19 verschiedene Heuschrecken-Arten festgestellt, davon 8 Arten der Roten Liste von Rheinland-Pfalz.

Zusammenfassend wurde dem Plangebiet aus Sicht der Biologen eine hohe Bedeutung für verschiedene Tierarten wie wärmeliebende Insekten, von denen mehrere auf der Roten Liste für Rheinland-Pfalz geführt werden, zugewiesen. Hervorzuheben ist zudem die Mauereidechsenpopulation. Die Vogelwelt ist recht artenreich.

Der natürliche Bodenaufbau wurde im Planungsgebiet durch den Menschen verändert. Es wurde auch ein Baugrundgutachten durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass die oberste Schicht des Untergrunds aus Auffüllungen besteht.

Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Geräuscheinträge ergeben sich insbesondere durch Autoverkehr auf der Bundesstraße 9 sowie durch die vorhandenen gewerblichen Betriebe (Kfz-Betrieb, zwei Bauunternehmen), die westlich des Plangebiets angesiedelt sind. Wegen der Thematik des Lärmschutzes wurde auch ein Gutachten erstellt.

Was das Landschaftsbild betrifft, ist die Stadt Weißenthurm Bestandteil eines langgezogenen Siedlungsbands, welches sich innerhalb der dicht besiedelten Rheintalniederung von Koblenz bis Andernach zieht.

Das Planungsgebiet hat den Charakter einer Industriebrache. Es entfaltet keine Fernwirkung in der Landschaft. Für Betrachter in der Umgebung sichtbar sind die turmartigen, leerstehenden Betriebsgebäude bzw. Gebäudeteile.

Deutlich vorbelastet ist das Gebiet durch die Gewerbeflächen bzw. Industriebrachen sowie die stark befahrene Bundesstraße 9. Das Plangebiet ist nicht durch Wege für Fußgänger oder Radfahrer erschlossen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Beseitigung von Grünflächen bzw. Pflanzenbewuchs: betroffen sind hauptsächlich lückenhafte Stauden-/Pionierfluren auf den ehemaligen Betriebsflächen, aber auch Gebüschstreifen und Obstgärten. Eine größerer brachliegender Streuobstbestand wurde bereits im Vorfeld geräumt.
- Verlust von Lebensraumstrukturen für Vogelarten
- Verlust von Habitatflächen der Mauereidechse
- Inanspruchnahme von Habitatflächen für Schmetterlinge und für Heuschrecken
- Abbruch eines Gebäudes, welche als Tagesquartier für Zwergfledermäuse dient
- Verlust von Jagdflächen für Zwergfledermäuse

- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung; die Böden im Plangebiet sind allerdings bereits schon durch den Menschen gestört.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit durch Versiegelung
- Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbilds durch die Inanspruchnahme des Pflanzenbewuchses sowie den Neubau von Gebäuden und die Errichtung von Schallschutzwänden

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen berücksichtigt werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

- Ausweisung von Grünflächen im Plangebiet
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der Baugebiete: Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen, Anpflanzung von Laubbäumen entlang der Straßen
- Versickerung des anfallenden Regenwassers in einem Erdbecken im Plangebiet
- Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen usw. ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise

Um zu verhindern, dass sogenannte „artenschutzrechtlichen Verbote“ eintreten, muss außerdem eine Vielzahl von verschiedenen Maßnahmen berücksichtigt werden: So müssen z.B. die vorkommenden Mauereidechsen abgesammelt werden und in neue herzurichtende Lebensräume am Rand des Plangebiets umgesiedelt werden. Auch werden für Vögel und Fledermäuse zahlreiche Nisthilfen und Quartiere aufgehängt, auch in der Umgebung des Plangebiets.

Damit die Bewohner in dem zukünftigen Baugebiet nicht durch Lärm belästigt werden, müssen Lärmschutzwände in Randbereichen des Plangebiets errichtet werden. Außerdem müssen bauliche Vorkehrungen bei Wohnhäusern beachtet werden.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden.

Deshalb soll eine Fläche aus dem Ökokonto „Arft-Büschberg/ Kindgen“ als außerhalb liegende Ausgleichsfläche zugeordnet werden. Es handelt sich um eine Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen, welche von der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz betreut werden.

Diese außerhalb liegende Ausgleichsfläche hat einen Flächenumfang von knapp 4 Hektar.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung, faunistische Untersuchungen und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt. Außerdem wurden ein Schallschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung und eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung durchgeführt.

Geeignete Alternativen für die Planung gibt es nicht.

2.10.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Allgemeine Literatur:

- Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995
- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2016
- Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage. Kaule, Giselher. Ulmer-Verlag 1991
- Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Storm, Peter-Christoph; Bunge, Thomas. Erich Schmidt-Verlag. 2015
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 1994

Internet-Datenquellen:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

Gutachten:

- Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan „Rosenstraße/ B 9“ der Stadt Weißenthurm. Bearbeitung: Dipl.-Biol. Anja You, Dipl.-Umweltwiss. Moritz Schulze, Dr. rer. nat. Felix Stark. Stand Oktober 2018
- Vermerk Artenschutz zum Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers und Kontrolle des Rauchschnalwennester vom 14.09.2021. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- Geo- und abfalltechnische Untersuchungen zum Bauvorhaben „Erschließung eines Baugebiets östlich der Rosenstraße 56575 Weißenthurm“. Stand: 13.06.2018. Bearbeitung: Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ der Stadt Weißenthurm (Bericht-Nr. 63 18 03C). Stand 04.05.2021. Bearbeitung: IST Ingenieurbüro Stöcker, Technische Akustik und Beratung im Umweltschutz
- Verkehrsplanerische Begleituntersuchung - Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ Weißenthurm. Stand: August 2019. Bearbeitung: VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz
- Lärmeingangswerte nach RLS-19. Stand 30.03.2021. Bearbeitung: VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz
- Bebauungsplanverfahren Rosenstraße/ B9 in der Stadt Weißenthurm, Verbandsgemeinde Weißenthurm: Artenschutzprüfung nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz Bearbeitung: ÖKOPLANUNG Planungsbüro Landschaft - Stadt – Ökologie Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz. Stand: 15.03.2019
- Artenschutzrechtliches Umsetzungskonzept, Lageplan und Übersicht zeitliche Umsetzung. Stand: Oktober 2019 bis Mai 2020. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
- Vermerke zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen vom 09.12.2019, 08.05.2020 und 15.11.2021. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

3.1 Planungsanlass und Planungsziel

3.1.1 Ausgangslage und Planung

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenstraße/B9“ beschlossen.

Anlass für die Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Chance einen bereits jahrzehntelang vorliegenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen. An einer verträglichen Wiedernutzung des Geländes arbeitet die Stadt seit längerer Zeit, konnte aber mangels geeigneter Instrumentarien zur Durchsetzung/Umsetzung einer städtebaulichen Planung bislang nur in einer Form tätig werden, die eine ungewollte Nachnutzung vermied. Mit einem Eigentümerwechsel bestand nun eine realistische Aussicht mit dem neuen Grundstückseigentümer, die Brachflächen wieder einer Nutzung zuzuführen, die den stadtplanerischen Vorstellungen der Stadt entsprechend. Es ist geplant, die Fläche größtenteils als Wohngebiet zu entwickeln und in einem Teilbereich im Westen neben einer Wohnnutzung Infrastruktureinrichtungen und Kleingewerbe anzusiedeln.

Da im angrenzenden Gewerbegebiet „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ noch ausreichend gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, würde eine Revitalisierung der gewerblichen Bauflächen in ein Wohngebiet und Mischgebiet mittelfristig zu einer Entlastung beim Wohnbauflächenbedarf führen, ohne die gewerbliche Entwicklung zu beeinträchtigen.

Die Stadt Weißenthurm beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenstraße/B9“ die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes und eines Mischgebietes.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 7,15 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist neben der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland.

3.1.2 Alternativenprüfung

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 weist für die Stadt noch 7 mit der Landesplanung abgestimmte Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus.

Die Betrachtung alternativer geeigneter Baulandflächen hat sich hieran zu orientieren.

Die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind bereits zum Großteil bebaut.

Die noch unbebauten Flächen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen haben sehr unterschiedliche Größen. Die noch unbebauten Bereiche innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bis zu einer Fläche von unter 0,6 ha (Wohnbaufläche östlich der Bahnhofstraße, Wohnbaufläche östlich des Stierwegs, Wohnbaufläche westlich der Kettiger Straße) stellen daher aufgrund ihrer Größe, auch in der Summe, keine wirkliche Alternative für das geplante Gebiet mit einer Größenordnung von 4,7 ha Wohngebietsfläche (Bruttobauland incl. Erschließungsflächen) dar.

Hier stehen zwar zwei unbebaute Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer Größen von 36.400 m² und 11.200 m² mit den geplanten Wohngebieten vergleichbar sind, jedoch keine gemischte Baufläche zu Verfügung. Die kleinere, am nördlichen Rand des Stadtgebietes liegende, Fläche wurde vor ca. 10 Jahren bereits überplant. Die Planung wurde allerdings aufgrund der Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III A in Verbindung mit der erforderlichen Entwässerung und der Topografie des Plangebietes nicht weiterverfolgt. Das Schmutzwasser müsste zum Anschluss an die Ortskanalisation gepumpt werden. Das Niederschlagswasser müsste vor Einleitung in die Nette vorbehandelt werden oder alternativ eine Flächenversickerung aufgrund des geringen Verkehrs im Baugebiet über die belebte Bodenzone erfolgen. Insgesamt wäre der Erschließungsaufwand für die seinerzeit geplanten ca. 14 neuen Baugrundstücke unverhältnismäßig hoch.

Die größere am nordwestlichen Rand der Stadt liegende Fläche befindet sich ebenfalls innerhalb der Wasserschutzzone III A und ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur mit einer Vielzahl an Eigentümern kurzfristig nicht mobilisierbar.

Aufgrund der Lage der Flächen zwischen Rosenstraße und B9 außerhalb von Schutzgebieten aller Art und vor allem wegen der Verfügbarkeit der Fläche soll diese Fläche bevorzugt zu den übrigen Flächen weiterverfolgt werden.

Die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der gemischten Bauflächen haben Flächengrößen zwischen 1.368 m² und 4.230 m². Alle noch zur Verfügung stehenden gemischten Bauflächen ergeben in der Summe eine Fläche von unter 1 ha. Geplant ist ein Mischgebiet in einer Größe von knapp 0,5 ha Bruttobauland incl. Erschließungsflächen. Bei der Neuausweisung des Mischgebietes muss bedacht werden, dass dieses im Zusammenhang mit den geplanten Wohngebieten steht. Hier sollen z.B. Dienstleistungen für die geplanten Wohngebiete angesiedelt werden. Daher stellen die gemischten Bauflächen in anderen Bereichen der Stadt ebenfalls keine Alternativen dar.

Für alternative Nutzungen für die Fläche selbst, wie gewerbliche Nutzung oder vollständige gemischte Nutzung besteht kein Bedarf in der Stadt Weißenthurm. Eine Nutzung als Grünfläche ist wirtschaftlich nicht tragbar und eine Nichtnutzung in dem Zustand wie bisher städtebaulich inakzeptabel. Eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel ist nicht mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Umweltbericht erstellt. Dieser beinhaltet neben der Bewertung aller Schutzgüter auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden auf Flächen der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz festgesetzt. Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde in 2018 das Gelände an 4 Begehungsterminen auf Vogelarten sowie an jeweils 3 Terminen auf Insekten/Reptilien sowie auf Fledermäuse untersucht. Auf der Grundlage der Kartier- und Bewertungsergebnisse wurden Maßnahmen entwickelt, die umzusetzen sind und als verbindliche Festsetzungen zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Weitere Hinweise zur Vermeidung, wie z.B. der Zeitraum der Gehölzbeseitigung, wurden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen stehen der Verwirklichung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Der Umweltbericht sowie die Unterlagen zum Artenschutz sind Bestandteil des Bebauungsplans.

3.3 Verfahrensablauf und Abwägung

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	07.05.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	24.11.2015
Beschluss zur Annahme der Planunterlagen	20.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	28.03.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26.03.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Informationsveranstaltung)	01.04.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	12.09.2019
Billigung des Entwurfs/Modifizierung der Planung	07.11.2019
Offenlagebeschluss	07.11.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	10.08.2020
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	11.08.2020
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	19.08.2020 bis 18.09.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	04.02.2021
erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	29.06.2021
Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans	02.07.2021
erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	12.07.2021 bis 11.08.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	09.12.2021
Satzungsbeschluss	09.12.2021

In der Sitzung vom 07.05.2015 hat der Rat der Stadt Weißenthurm den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenstraße/B9“ in der Stadt Weißenthurm, vorrangig zur Schaffung weiterer Wohngebiete gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.11.2015.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt gewesen wäre, hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm in seiner Sitzung am 16.03.2016 den Änderungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Rosenstraße/B9“ in der Stadt Weißenthurm gefasst. Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans ist mittlerweile genehmigt und durch Bekanntmachung am 16.04.2021 wirksam geworden.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte, wobei die Inhalte der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren komprimiert wiedergegeben werden und eingerückt die entsprechende Abwägung dazu dargelegt wird.

3.3.1 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung am 26.03.2019 wurde die Öffentlichkeit in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 01.04.2019 informiert und beteiligt. Der Öffentlichkeit wurde darüber hinaus Gelegenheit gegeben, bis einschließlich 05.04.2019 Stellungnahmen einzureichen.

Von den aus der Öffentlichkeit auf der öffentlichen Bürgerversammlung und im Nachgang dazu vorgetragenen Stellungnahmen bedurften sechs Stellungnahmen der Abwägung.

In **einer Stellungnahme** wurde angeregt, dass ein Flurstück am nordöstlichen Rand des Plangebietes auch weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verbleiben solle.

Das Flurstück blieb im Geltungsbereich enthalten.

Eine **zweite Stellungnahme** wies darauf hin, dass beim Erwerb der Grundstücke in der Dahlienstraße zugesagt worden sei, dass eine Abstandsrückzone entstünde.

Der Grünstreifen solle in Richtung Kleingewerbe als Sichtschutz angelegt werden und über die Straße (Rettungszufahrt und Fuß-/Radweg) solle eine Zufahrtmöglichkeiten zu den Gärten bzw. eventuell möglicher Garagen in den Gärten ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan „Auf dem Kahlenberg“ wird in dem Teilbereich südlich der Anlieger Dahlienstraße 2 bis 16 teilüberplant, dort ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, der zu keinem Zeitpunkt umgesetzt wurde. Mit Vollzug der vorliegenden Planung wird dieses Vollzugsdefizit behoben, indem der Pflanzstreifen angelegt wird.

Durch die Ermöglichung einer Anfahrbarkeit der nördlich angrenzenden Grundstücke würden diese beitragspflichtig, was sich nachteilig auf alle Grundstücke entlang des Rettungs- und Fuß-/Radweges auswirkt, obwohl ein Großteil der Anlieger gar keine zusätzliche Zufahrtmöglichkeit benötigt. Da die Erschließung der Grundstücke bereits über die „Dahlienstraße“

sichergestellt ist, wurde keine Anfahbarkeit der Grundstücke über den Rettungs- und Fuß-/Radweg ermöglicht.

Eine Verlegung des Pflanzstreifens auf die Seite der Kleingewerbetreibenden war nicht möglich, da dadurch die Erreichbarkeit der gewerblichen Nutzungen nicht mehr gegeben wäre. Zudem schützt der Grünstreifen auf der Seite zwischen dem Rettungs- und Fuß-/Radweg die Anlieger vor Einblicken in ihre Gärten und umgekehrt wird ein Blickschutz auf die kleingewerbliche Nutzung gewährleistet.

Eine **dritte Stellungnahme** wies darauf hin, dass von der neuen Rettungszufahrt bzw. Fuß / Radweg eine Erreichbarkeit des unmittelbar südlich angrenzenden Betriebes auch weiterhin möglich sein müsse. Eine eventuelle Absperrung soll östlich des Betriebes zu liegen kommen. Es wurde nachgefragt, in welchem Abstand die Anlage für die Regenwasserbewirtschaftung zu der vorhandenen gewerblichen Halle positioniert würde und ob ein Zugang von hinten möglich sei.

Die Absperrung soll in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde in Höhe des Regenrückhaltebeckens erfolgen, damit ist die Anfahbarkeit des Betriebes sichergestellt.

Das Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken wird von einem Bewirtschaftungsweg auf der Böschung umgeben. Über diesen Weg wäre die Rückwand der Halle erreichbar. Allerdings wird das Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbecken komplett umzäunt. Hier kann ggfls. ein Betreten zum Zwecke des Unterhalts, jeweils nach Voranmeldung und in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken, zugelassen werden. Die vorhandene grenzständige Bebauung war schon zuvor nur über fremdes Eigentum rückwärtig zu erreichen, so dass der Bebauungsplan den Status der Erreichbarkeit nicht ändert.

Eine **vierte Stellungnahme** umfasste 11 Anregungen.

Die Straßen sollten mit Pflanzbeeten versehen werden.

Auch aus Gründen der Pflege von Bäumen und Pflanzbeeten im Straßenraum durch den städtischen Bauhof wurde darauf verzichtet. Die Festsetzung von Bepflanzungen im öffentlichen Straßenraum führt regelmäßig zu Problemen im Planvollzug, da die Grundstückszufahrten nicht mehr frei planbar sind. Auf den Privatgrundstücken ist eine Bepflanzung in Richtung Straßenraum festgesetzt.

Im Plangebiet sollten versenkbare Altglascontainer vorgesehen werden.

Die Lage und Gestaltung von Standorten für Glascontainer fällt nicht in den Regelungsbe- reich eines Bebauungsplanes, sondern betrifft die nachfolgende Planungsebene.

Der Spielplatz solle zur bessern Einsehbarkeit in die Mitte des Plangebietes verlegt werden.

Der geplante Spielplatz ist von drei Seiten von einer Bebauung umgeben. Um bei Sonnenschein Schattenplätze zu gewährleisten, sollte jeder Spielplatz eingegrünt werden, wodurch die Einsichtnahme von Eltern auch inmitten des Baugebietes eingeschränkt wäre. Zudem sollen Kinder nicht ohne Aufsichtspersonen einen Spielplatz aufsuchen.

Eine Grünfläche mit ca. 1.200 m² Größe solle als Kommunikationsort eingeplant werden.

Eine zusätzliche Grünfläche mit ca. 1.000 m² Fläche wurde eingeplant.

Parkplätze für 6 Pkw mit Parkzeitbeschränkung sollen eingeplant werden.

Es sind ca. 24 öffentliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes vorgesehen, was für ein Baugebiet in dieser Größenordnung ausreichend ist. Für die Beschränkung der Parkzeit liegen keine Gründe vor.

Eine offene Bauweise solle nicht zugelassen werden. Es wurde im negativen Sinne auf das jüngste Neubaugebiet zwischen der B 256 und der Bürgermeister-Hubaleck-Straße verwiesen.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Einwender anregt, dass geschlossene Bauzeilen errichtet werden sollen. Eine andere Bauweise als die offene würde allerdings dazu führen, was wiederum für eine Bebauung am Ortsrand nicht angemessen wäre. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden in den Textfestsetzungen unter anderem Vorgaben zur Vorgartengestaltung getroffen.

Die Anschüttungen mit Bodenmassen innerhalb des Plangebietes seien fachgerecht und überwacht zu entsorgen.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Anschüttungen wird auch von der Stadt gefordert. Die Anregung betraf den Planvollzug und nicht das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Die Hinweise zum Niederschlagswasser, Flächenbefestigung, Nutzung regenerativer Energien und Flachdachbegrünung sollten konkretisiert werden.

Zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist eine zentrale Rückhalte- und Versickerungsanlage geplant. Damit ist sichergestellt, dass das Niederschlagswasser dem örtlichen natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Die Festsetzung einer Brauchwassernutzung und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ist mangels einer Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Festsetzung einer Flachdachbegrünung bei Hauptgebäuden wurde als zu einschneidender Eingriff in die Eigentumsrechte der künftigen Bauherren betrachtet. Eine Pflicht zur anteiligen Verwendung von erneuerbaren Energien ist bei Neubauten auf anderer Rechtsgrundlage bereits vorgeschrieben. Die Anregung wurde dahingehend berücksichtigt, dass bei Nebengebäuden und Garagen, eine Dachbegrünung oder eine Anlage zur Nutzung von Sonnenenergie umzusetzen sind.

Der zulässige temporäre Schallschutz müsse befristet sein, das Material sei vorzugeben.

Die Errichtung einer temporären Lärmschutzwand ohne Materialvorgabe sollte weiterhin möglich bleiben, da die Vermarktung des Mischgebietsgrundstücks deutlich mehr Zeit in Anspruch nehmen wird, als die Vermarktung der einzelnen Wohnbaugrundstücke. Nach der Offenlage wurde die Möglichkeit eines temporären Schallschutzes zur Rechtssicherheit aus den Festsetzungen entnommen.

Der zusätzliche Verkehr müsse betrachtet werden.

Für die Bewältigung des zusätzlichen Verkehrs wurde eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung beauftragt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aus fachtechnischer Sicht der Realisierung des Planungsvorhabens nichts entgegensteht.

Die Anwohner an der äußeren Erschließung dürften nicht durch Schäden, die durch den Baustellenverkehr verursacht werden, finanziell belastet werden.

Oftmals wird vor größeren Baumaßnahmen an den Hauptzufahrtstraßen zu dieser Maßnahme eine Beweissicherung durchgeführt. Hierin werden die vorhandenen Schäden dokumentiert, damit nach Abschluss der Maßnahme festgestellt werden kann, welche zusätzlichen Schäden der Baumaßnahme zugerechnet werden können. Die Erstellung einer solchen Beweissicherung wurde in dem Erschließungsvertrag geregelt. Der zusätzliche Verkehr (= Durchgangsverkehr) kann sich in der Höhe des städtischen Anteils im Falle eines

späteren beitragspflichtigen Ausbaus der Rosenstraße nach dem Kommunalabgabengesetz zugunsten der Anlieger auswirken.

Eine **fünfte Stellungnahme** umfasste eine Anmerkung und 4 Anregungen.

Dem Projektentwickler entstünde ein Millionengewinn.

Die Berechnung in der Stellungnahme entbehrte jeglicher Grundlage.

Die innere Erschließung solle im Querschnitt minimiert werden. Zwischen den Gebäuden könne eine Versiegelung von 10 m entstehen.

Der Straßenquerschnitt ist für ein Wohngebiet angemessen und der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung über die Vorgartengestaltung, damit keine durchgängige versiegelte Fläche zwischen den Häusern entsteht.

Einfriedungen zur Straße sollten zur Ermöglichung von Kommunikation auf 1,2 m Höhe beschränkt werden.

Der Bebauungsplan enthielt bereits eine Festsetzung, dass Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum auf eine Höhe von 1,00 m zu begrenzen sind.

Es solle geprüft werden, ob die B 9 aus Schallschutzgründen „überdeckelt“ werden könne.

Eine Überdeckelung der B 9 würde ein Bauwerk mit ähnlich hohen Kosten, wie eine Untertunnelung darstellen. Für dieses Bauwerk wäre zwingend das Einverständnis des Landesbetriebes Mobilität und eine Planfeststellung erforderlich. Daher wird, unabhängig von den immensen Kosten, keine Möglichkeit auf Realisierung gesehen. Zusätzlich widerspricht ein solches Ansinnen dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Eine fußläufige Anbindung zur Straße „Im Berg“ in Form eines Treppenturms evtl. mit Aufzug solle eingeplant werden.

Eine zusätzliche fußläufige Anbindung würde nur von einem Bruchteil der Bewohner des Gebietes genutzt werden. Über die Straße „Am Hoche“ existiert bereits eine fußläufige Anbindung und die Kosten stehen in keinerlei Verhältnis zu dem geringen Nutzen.

Eine **sechste Stellungnahme** wies auf ein beabsichtigtes Aufhebungsverfahren zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lager- und Recyclingplatz“ sowie das Trennungsgebot von Gewerbe und Wohnen hin. Die Planung von Wohnbebauung sei nicht möglich, da alle Wohngebäude passiven Schallschutz vornehmen müssten.

Eine eventuelle Aufhebung des Bebauungsplans „Lager- und Recyclinganlage“ steht nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Ein größerer Abstand zur gewerblichen Nutzung ist nicht erforderlich, da die künftige Wohnbebauung durch aktiven Schallschutz geschützt wird. Der passive Schallschutz wird zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße 9 festgesetzt.

Eine mögliche Gesundheitsgefährdung liegt erst ab einem Lärmpegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vor. Diese Lärmpegel werden durch den aktiven Schallschutz in dem allgemeinen Wohngebiet nicht erreicht. In einer Berechnungshöhe von 2 m liegt der Beurteilungspegel im Außenbereich tagsüber in dem Großteil des Plangebietes bei 51 bis 55 dB(A), also innerhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Der Aufenthalt im Gartenbereich ist unproblematisch.

In einer Berechnungshöhe von 5 m liegt der maßgebliche Außenlärmpegel allerdings mit bis zu 60 dB(A) in dem Großteil des allgemeinen Wohngebietes und mit bis zu 65 dB(A) in den

Randbereichen zur B 9 höher als 55 dB(A). Bei einer Berechnungshöhe von 5 m sind maximal Balkone in den oberen Geschossen betroffen. Daher wurde ein Hinweis zur architektonischen Selbsthilfe in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Außenwohnbereiche in den oberen Geschossen (z.B. Balkone oder Loggien) nur zu der von der B9 abgewandten Seite der Gebäude errichtet werden sollten. Eine zwingende Festsetzung war nicht erforderlich, da die Lärmwerte an keiner Stelle im Plangebiet eine Höhe erreichen, bei der eine Gesundheitsgefährdung zu befürchten wäre und in dem weit überwiegenden Teil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, nicht überschreiten.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 28.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte -, die Industrie- und Handelskammer Koblenz, die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinlandpfalz e.V. (LAG), die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), der Eifelverein, die Städte Koblenz und Bendorf sowie die Verbandsgemeinde Vallendar äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung** - machte darauf aufmerksam, dass in der abweichenden Bauweise die Zahl der Gebäude in Hausgruppen nicht festgesetzt werden könne.

Die Festsetzung wurde umformuliert und nimmt nur noch Bezug auf die Gebäudelänge, wodurch sich die maximale Zahl an Gebäuden indirekt ergibt.

Innerhalb der Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ solle die Festsetzung bzw. Definition der abweichenden Bauweise überprüft werden.

Die Festsetzung wurde so umformuliert, dass eine geschlossene Bauweise zulässig aber nicht zwingend ist.

In der Festsetzung zu Garagen und Stellplätzen sowie zu Nebenanlagen solle geprüft werden, ob innerhalb der Fläche für Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet diese Anlagen erlaubt seien.

In den Festsetzungen wurde klargestellt, dass diese Anlagen nicht erlaubt sind.

In der Festsetzung zum Schallschutz solle klargestellt werden, ob die Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm nur im Mischgebiet erforderlich seien oder bei allen Gebäuden ab 9,0 m Höhe. Es sei zu prüfen, ob Gebäude mit mehr als 9,0 m Höhe ausreichend geschützt seien. Das Schallschutzgutachten solle als Bestandteil der Festsetzungen erklärt werden.

In der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm wurde klargestellt, dass sie nur für das Mischgebiet gilt. Gebäude mit mehr als 9,0 m östlich des Mischgebietes sind wegen der Form der Schallausbreitung geschützt. Die Festsetzungen zu einem Bebauungsplan auf den Ermächtigungsgrundlagen des § 9 BauGB beruhen müssen, kann die Schalltechnische Untersuchung nicht zum Bestandteil der Festsetzungen gemacht werden. Die Inhalte der schalltechnischen Untersuchung sind in die Festsetzungen eingeflossen.

In der Festsetzung zu Einfriedungen sollen Stützmauern in der Überschrift ergänzt und auf deren separate Festsetzung ohne Kombination mit einer Einfriedung eingegangen werden.

Die Überschrift der Festsetzung wurde um Stützmauern ergänzt und die Zulässigkeit von separaten Stützmauern in der Festsetzung reglementiert.

Die Böschungflächen zur Herstellung des Straßenkörpers seien festzusetzen.

Auf Grundlage der Straßenplanung werden keine Aufschüttungen oder Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, mit einer Höhe entstehen werden, die die Privatgrundstücke beeinträchtigen könnten. Auf eine zeichnerische Festsetzung könnte daher verzichtet werden.

Die Lärmschutzwand quere den Bewirtschaftungsweg, um Klarstellung wurde gebeten.

Die Lärmschutzwand wird in diesem Bereich mit einem schallgedämmten Tor versehen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Landesplanung** - wies in ihrer Stellungnahme auf den Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach Z 31 des LEP IV, die Ziele 32 bis 34 des LEP IV und die Ziele 30 bis 33 des Regionalen Raumordnungsplans hin. Für die 34. Flächennutzungsplanfortschreibung sei die Einhaltung der Schwellenwerte nachzuweisen oder ein Flächentausch vorzunehmen.

Die 34. Flächennutzungsplanänderung weist die Einhaltung des Schwellenwertes auf der Ebene der Verbandsgemeinde nach. Daher sind das Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und die Ziele 30 - 32 des Regionalen Raumordnungsplanes 2017 (RROP 2017) eingehalten. Ziel 32 des LEP IV betrifft die Regionalplanung und nicht die Gemeinden, es ist für den Bebauungsplan nicht von Relevanz. Weißenthurm verfügt über einen Schienenanschluss und ist auch an den nicht schienengebundenen ÖPNV angeschlossen, so dass Ziel 33 ebenfalls erfüllt ist. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bebauung der Rosenstraße und der Dahlienstraße an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung tritt nicht ein, womit Ziel 34 erfüllt ist.

Alle in der Stellungnahme genannten Ziele sind eingehalten.

Die Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans hinsichtlich der Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion wurden in Tabellenform wiedergegeben und seien zu berücksichtigen.

Bei den in der Tabellenform wiedergegebenen Punkten zur Lage des Plangebietes innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes besonderer Klimafunktionen“ handelt es sich ausschließlich um Grundsätze und nicht um Ziele. G 71 ist nicht anzuwenden, da es sich bei dem Plangebiet nicht um Wald handelt. G 72 ist nicht betroffen, da der Planbereich nicht als Offenlandbereich einzustufen ist. Das Kapitel „Klima/Luft“ im Umweltbericht befasst sich mit der Thematik der Grundsätze G 73 und G 74. Die Grundsätze G 73 und G 74 stehen der Planung nicht entgegen. G 75 ist eingehalten, da kein erhöhtes Radonpotenzial vorliegt.

Alle Grundsätze, die für das Plangebiet von Bedeutung sind, sind eingehalten. Eine Konkretisierung bzw. Überarbeitung wurde im Umweltbericht vorgenommen. Detaillierte Ausführungen zu den o.g. Zielen und Grundsätzen erfolgen darüber hinaus im Rahmen des parallel laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutz** - erläuterte, dass eine Löschwasserlieferung von 48 cbm/h über mindestens 2 Stunden ausreichend sei. Hydranten seien in dem Maximalabstand untereinander nach den Vorgaben des Brandschutzes zu errichten.

Eine Löschwasserlieferleistung von 48 cbm/h steht zur Verfügung. Es wurde ein Hinweis zur vorhandenen Löschwasserlieferleistung und ggfls. erforderlichen zusätzlichem Objektschutz ergänzt. Der maximale Hydrantenabstand wird in der Ausführungsplanung eingehalten.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Naturschutz** - machte darauf aufmerksam, dass noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden könne, da die Ausgleichsflächen und eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung noch nicht vorlägen.

Die Unterlagen wurden für die förmlichen Beteiligungen ergänzt.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - wies darauf hin, dass ihre Belange durch den Hinweis zur Archäologie berücksichtigt seien.

Die Stellungnahme bedurfte keiner Abwägung.

Das **Forstamt Koblenz** machte darauf aufmerksam, dass es sich bei der mit Bäumen bestandenen Böschung entlang der B 9 um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handele und ohne Genehmigung gerodet worden sei.

Bei der 2018 freigestellten Fläche innerhalb des Plangebietes, handelte es sich nicht um Wald, sondern um eine Streuobstbrache. Die Böschung zur B 9 im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland wurde 2019 ohne Zusammenhang mit dem Bebauungsplan durch den Landesbetrieb Mobilität gerodet.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** äußerte, dass bestehende Bergwerksfelder bekannt seien, das Gebiet nicht unter Bergaufsicht stehe und das Gelände künstlich verändert sei. Es wurde empfohlen, die einschlägigen DINs zu beachten, hinsichtlich mineralischer Rohstoffe wurden keine Bedenken geäußert. Zum Radonpotenzial lägen keine Informationen vor.

Die allgemeinen Informationen wirkten sich nicht auf den Bebauungsplan aus. Die Firma, die Eigentümerin der Rechte des Bergwerksfeldes ist, wurde beteiligt und bat lediglich um die Aufnahme eines Hinweises, dass sie vor der Errichtung von neuen Bauvorhaben zu beteiligen sei. Die Hinweise auf die einschlägigen DINs waren bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die **Eigentümerin der Bergwerksrechte** bat um die Aufnahme eines Hinweises, dass die vor Errichtung von neuen Bauvorhaben zu beteiligen sei.

Der Hinweis wurde aufgenommen.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht** - empfahl eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung um weitere Eingangswerte für die Gewerbebetriebe in dem unbeplanten Bereich östlich der Rosenstraße. Ggfls. seien bei deren Berücksichtigung höhere Werte und damit weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die einzelnen von der Regionalstelle Gewerbeaufsicht genannten Punkte waren teilweise bereits in der schalltechnischen Untersuchung vom 19.02.2019 enthalten und wurden für die förmliche Beteiligung deutlicher herausgestellt. Die Aspekte, die bisher nicht berücksichtigt waren, wurden nachgearbeitet. Auswirkungen auf die Ergebnisse hatten die Ergänzungen der schalltechnischen Untersuchung nicht.

Die **Handwerkskammer Koblenz** wies darauf hin, dass die gutachterlich empfohlenen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden müssten und der Bestandsschutz der Handwerksbetriebe mit Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sein müsse.

Eine Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist unerlässlich, da anderenfalls durch das aufschiebend bedingte Baurecht keine Einzelgenehmigungen erteilt werden dürfen. Damit ist sichergestellt, dass die Handwerksbetriebe keine Einschränkungen erfahren.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** hatte keine Bedenken, bat aber bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen um die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel** wies auf die Möglichkeit der „produktionsintegrierten Kompensation“ hin, um den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche zu minimieren.

Die Ausgleichsflächen werden auf Flächen der Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz umgesetzt und beeinträchtigen die Landwirtschaft nicht.

Der **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz** machte auf die Einhaltung der Bauverbotszone zur B 9 und den Schutz vor Verkehrslärm in der Verantwortung der Stadt aufmerksam.

Die Bauverbotszone ist mit den überbaubaren Flächen eingehalten. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird eine Lärmschutzwand errichtet, deren Lage in der Bauverbotszone mit dem LBM vorabgestimmt war.

Die **Versorgungsträger** (Syna GmbH, Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, Amprion GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH) teilten die Lage von Bestandsleitungen bzw. ihre Nichtbetroffenheit mit.

Die Lage der Leitungen wirkte sich nicht auf die Bebauungsplanung aus.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Bauverwaltung** - bat um Klarstellungen hinsichtlich der Lesbarkeit der Baulinie im Mischgebiet und der Zahl der notwendigen Stellplätze, insbesondere hinsichtlich einer Reduzierung innerhalb der Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“.

Die Klarstellungen wurden vorgenommen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze blieb im gesamten Baugelände einheitlich festgesetzt und wurde für die Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ nicht reduziert.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Kommunale Betriebe** - teilten mit, dass aufgrund der Privaterschließung keine einmaligen Beiträge anfallen würden, für die Trink- und Löschwasserversorgung eine Druckerhöhungsanlage erforderlich sei, das Schmutzwasser an die Bestandsleitungen in der Rosenstraße angeschlossen werden könne und das Niederschlagswasser im Gebiet zu bewirtschaften sei.

Die beitragsrechtliche Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planung aus, die technischen Hinweise waren bereits in der Planung berücksichtigt.

3.3.2 Förmliche Beteiligungen

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 12.09.2019 gewürdigt und die daraus resultierenden Planänderungen vorgenommen. Innerhalb des Zeitraumes zur Erstellung der Unterlagen für die förmliche Beteiligung ergab sich Ergänzungs-/Änderungsbedarf an der Planung hinsichtlich einer Erhöhung der Wohneinheiten in der Bauzeile entlang der B 9, um den Bau von barrierefrei erreichbaren Wohnungen wirtschaftlicher darstellen zu können. Zur Wahrung der städtebaulichen Struktur wurde eine Mindestgröße für die Baugrundstücke und eine zusätzliche innere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über diese Plananpassungen beriet der Stadtrat am 07.11.2019 und beschloss die Durchführung der förmlichen Beteiligungen.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 11.08.2020 fand im Zeitraum vom 19.08.2020 bis 18.09.2020 die Offenlage des Bebauungsplans statt. Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein.

In **einer Stellungnahme** wurde angeregt, dass genügend Freifläche verbleiben soll und die Grundstücksgrößen erhöht werden sollten, da der Preis pro Quadratmeter bei kleineren Grundstücken tendenziell höher sei und mehr Verkehr entstünde. Der Verkehr solle nicht über die Rosenstraße geleitet werden.

Die grundstücksbezogene Freifläche ist über die festgesetzte Grundflächenzahl, die im üblichen Rahmen liegt, gesichert und zusätzlich ist ein Spielplatz und eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße entspricht den diesbezüglichen Festsetzungen innerhalb der Verbandsgemeinde. Nicht die Grundstückgröße ist preisbildend, sondern die Erschließungskosten. Mit kleineren Grundstücken kann sich eine breitere Bevölkerungsschicht Eigentum bilden. Der Mehrverkehr ist auf die geplante Bau-dichte berechnet und soll nicht über die Rosenstraße, sondern über die Bürgermeister-Hubaleck-Straße geleitet werden.

Eine **zweite Stellungnahme** stellte darauf ab, dass ein Bauvorbescheid für ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des westlich liegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lager- und Recyclingplatz“ nicht in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt sei.

Der Bauvorbescheid verweist lediglich auf die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) des Bebauungsplans „Lager- und Recyclingplatz“. Diese sind in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Der Bauvorbescheid liefert keine zusätzlichen Erkenntnisse und bedurfte keiner Berücksichtigung.

Es habe keine Alternativenprüfung stattgefunden. Ein Verweis auf die Alternativenprüfung zur 34. Flächennutzungsplanänderungen genüge, wegen der anderen Zuständigkeit in der Planungshoheit, nicht.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um eine Alternativenprüfung ergänzt.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz seien zu unbestimmt, die aufgeführten Maßnahmen zu unkonkret. Die aufschiebende Festsetzung zur Zulässigkeit von Bebauung im Wohngebiet erst nach Errichtung des abschirmenden Baukörpers im Mischgebiet und die Festsetzung des temporären Schallschutzes seien nicht haltbar.

Die Stadt muss in dem Bebauungsplan keine abschließende Festsetzung treffen, um einen potenziellen Nutzungskonflikt zu lösen. Es muss lediglich klar erkennbar sein, dass der Nutzungskonflikt im Bebauungsplan planerisch lösbar ist. Die Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm bietet dem künftigen Bauherrn mehrere Möglichkeiten, die Vorgabe einzuhalten, das Gebäude bzw. die zulässigen Nutzungen, nach ihrem Schutzbedürfnis zu schützen. Welche Maßnahme zum Schutz gewählt wird, kann dem Planvollzug überlassen werden. Es muss im Bebauungsplan nur sichergestellt sein, dass die Maßnahmen wirksam sind und verbindlich.

Die Festsetzung und die Schalltechnische Untersuchung wurde hinsichtlich der Formulierung, dass an dem Mischgebietsbaukörper nach TA-Lärm kein maßgeblicher Immissionsstandort entstehen dürfe, angepasst. Fassadenbezogene und geschossweise Berechnungen wurden ergänzt.

Die Festsetzung für eine temporäre Lärmschutzwand wurde entnommen. Die bedingte Festsetzung zum abschirmenden Baukörper wurde dahingehend konkretisiert, dass er als Zulässigkeitsvoraussetzung für die östlich liegende Wohnbebauung als geschlossener Rohbau vorhanden sein müsse. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden auf der Grundlage einer Neuberechnung ohne abschirmende Wirkung des Mischgebietsbaukörpers um eine Abgrenzung ergänzt, ab der Wohnbebauung auch ohne abschirmende Bebauung nur mit den festgesetzten Lärmschutzwänden möglich ist. Die Erfüllung der Bedingung (geschlossener Rohbau im Mischgebiet) bedarf der gesonderten Bekanntmachung.

Die bedingte verbindliche Festsetzung zum Artenschutz beziehe sich auf Hinweise für vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz, die keine Rechtswirkung entfalten würden. Die Zweiteilung in verbindliche Festsetzungen und unverbindliche Hinweise ermögliche diese Bezugnahme nicht.

Da die Maßnahmen zum Artenschutz mit Sicherheit vor Baubeginn umgesetzt sind, konnte auf die bedingte Festsetzung zum Artenschutz verzichtet werden.

Insgesamt fehle es an einem Planerfordernis, da der Trennungsgrundsatz nicht berücksichtigt und die Immissionskonflikte nicht gelöst seien. Das Mischgebiet sei nur als Puffer zum Gewerbegebiet und nicht wegen dem Erfordernis eines Mischgebietes festgesetzt.

Das Planerfordernis liegt in dem hohen Wohnbauflächenbedarf in der Stadt und Umgebung und dem Planungswillen der Stadt auf einer Teilfläche mischgebietstypische Nutzungen anzusiedeln. Mit der Planung wird Baurecht als Grundlage zur realistischen Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes geschaffen.

Während der **Offenlage der Planunterlagen zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes** gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die aus Gründen der Vollständigkeit der Abwägung auch im Bebauungsplanverfahren behandelt wurden.

In **einer Stellungnahme zur 34. Flächennutzungsplanänderung** wurde vorgetragen, dass die Rosenstraße bereits jetzt mit Durchgangsverkehr belastet sei und der zusätzliche Verkehr nicht über die Rosenstraße abgewickelt werden solle.

Die verkehrsplanerische Begleituntersuchung geht in der Prognose von einer Verteilung des von dem Neubaugebiet verursachten Mehrverkehrs zu einem geringeren Teil über die „Rosenstraße“ (+ 600 Kfz/d) und zu einem größeren Teil über die „Bürgermeister-Hubaleck-Straße“ (+ 2.000 Kfz/d) aus. Nach Aussage der Gutachter sind keine baulichen Maßnahmen zur Abwicklung des Mehrverkehrs erforderlich. Zusätzlich liefert die verkehrsplanerische Begleituntersuchung, aufbauend auf der Prognose, Lärmeingangswerte. Die

Lärmeingangswerte geben an, wie hoch die (Mehr-) Belastung an dem nächstgelegenen Immissionsort (betroffenes Wohnhaus bzw. Gebäude im Mischgebiet) ist. Mit diesen Lärmeingangswerten hat der schalltechnische Gutachter berechnet, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) - „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) an den am meisten betroffenen Immissionsorten eingehalten werden. Die Belange der Anwohner der „Rosenstraße“ sind diesbezüglich berücksichtigt.

Eine **zweite Stellungnahme zur 34. Flächennutzungsplanänderung** wies darauf hin, dass in der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung zum Bebauungsplan, die auch Bestandteil der offengelegten Unterlagen zur 34. Flächennutzungsplanänderung war, die angedachte neue Kindertagesstätte im Bereich des Sportparks nicht berücksichtigt sei. Zudem sei der Schwerverkehr in der Bauphase nicht berücksichtigt. Es wurde angemerkt, dass es unrealistisch sei, dass der zusätzliche Verkehr über die Rosenstraße verlaufen würde und der Großteil des Verkehrs bereits aktuell über die Bürgermeister-Hubaleck-Straße fahre.

Die Verkehrsplanerische Begleituntersuchung wurde um die Auswirkungen einer potenziell neuen Kindertagesstätte ergänzt. Entgegen der Annahme in der Stellungnahme, dass das Gutachten von einer Abwicklung des Mehrverkehrs über die Rosenstraße ausgeht, geben sowohl die Verkehrszählungen des Bestandes als auch die Prognose wieder, dass der Verkehr zurzeit und auch in Zukunft zum Großteil über die Bürgermeister-Hubaleck-Straße fahren wird. Der zusätzliche Verkehr, auch incl. einer neuen Kindertagesstätte und auch der Baustellenverkehr kann über die „Bürgermeister-Hubaleck-Straße“ abgewickelt werden, da diese sowohl hinsichtlich des Querschnitts, als auch des Aufbaus (Belastungsklasse) auf den Verkehr eines Gewerbegebietes, d.h. mit einem hohen Schwerlastanteil, ausgelegt ist bzw. wird.

Nach Ende der Offenlage zum Bebauungsplan ging **noch eine Stellungnahme** aus der Öffentlichkeit ein, die das Erfordernis und die Lage der Lärmschutzwand entlang des Flurstücke 175/10, Flur 7, Gemarkung Weißenthurm zum Inhalt hatte. Es wurde die Frage gestellt, ob nicht eine Lärmschutzwand in geringerer Höhe oder passiver Schallschutz ausreichend wäre, zumal der Betriebsinhaber das Gewerbe abgemeldet hätte.

Die Festsetzung der Lärmschutzwand ist erforderlich, da die geplante Wohnbebauung vor dem Gewerbelärm geschützt werden muss und die ansässigen Betriebe vor Einschränkungen bei ihren Tätigkeiten. Die Höhe ergibt sich aus den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm an der schutzbedürftigen Bebauung, den Emissionen der Gewerbebetriebe östlich der Rosenstraße und den festgesetzten Emissionskontingenten bzw. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln der Bebauungspläne westlich der Rosenstraße. Passiver Schallschutz ist zum Schutz vor Gewerbelärm nicht zulässig. Das Erfordernis der Lärmschutzwand bleibt auch im Falle einer Gewerbeabmeldung bestehen, da die baurechtliche Genehmigung des Betriebes und die grundstücksbezogene Nutzung Grundlage für die Berechnung des Schallschutzes sind und nicht die personenbezogenen Gewerbebeanmeldung.

Die Lärmschutzwand solle, analog dem nördlich angrenzenden Flurstück 160/21, Flur 7, Gemarkung Weißenthurm um drei Meter nach Osten bzw. Süden versetzt festgesetzt werden.

Im Sinne der Gleichbehandlung wurde die Lärmschutzwand östlich des Flurstücks 175/10 um 3 m ins Innere des Plangebietes versetzt. Im Süden wurde die Lage der Lärmschutzwand

beibehalten, da das Flurstück erschlossen bleibt und die Auswirkungen auf die Plankonzeption deutlich umfangreicher wären.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 10.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Industrie- und Handelskammer Koblenz, der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, die Landwirtschaftskammer Koblenz, das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinlandpfalz e.V. (LAG), die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), der Eifelverein und die Stadt Koblenz äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutz -**, die **Generaldirektion kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie -**, die **Handwerkskammer Koblenz**, die **Versorgungsträger (Syna GmbH, Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, Amprion GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Kommunale Betriebe der Verbandsgemeinde)** und die **Eigentümerin der Bergwerksrechte** wiederholten inhaltlich ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Die Abwägungen aus der Sitzung vom 12.09.2019 wurde vom Stadtrat nochmals bestätigt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanung** - zog ihre Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Schwellenwerte zurück. Der Schwellenwert für die Verbandsgemeinde sei aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden fünften kleinräumigen Bevölkerungsprognose nicht mehr negativ. Die Grundsätze G 74 und G 75 nach Regionalem Raumordnungsplan seien wegen der Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“ weiterhin zu berücksichtigen.

Der Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“ wurde mit der Ergänzung der Begründung entsprochen, wobei aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer teilversiegelten Brachfläche auf die Erstellung von Fachgutachten zu klimatischen Auswirkungen verzichtet wird.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Straßenverkehr** - wies darauf hin, dass eine eventuelle Änderung der Beschilderung außerorts vorher zu beantragen und möglichst mit der Verbandsgemeindeverwaltung, der Straßenverkehrsbehörde der Kreisverwaltung und der Polizeiinspektion abzustimmen sei.

Die Stellungnahme betraf den Planvollzug und wirkte sich nicht auf den Bebauungsplan aus.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Naturschutz** - machte darauf aufmerksam, dass in einer textlichen Festsetzung der Hinweis auf den Gartenrotschwanz fehle. Da die Nisthilfen schon angebracht seien, handele es sich um eine redaktionelle Ergänzung. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf Privatflächen seien zu sichern.

Die redaktionelle Ergänzung zum Gartenrotschwanz wurde vorgenommen. Die auf privaten Flächen umzusetzenden Maßnahmen wurden vertraglich gesichert.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Wasserwirtschaft** - teilte mit, dass keine Wasserschutzgebiete oder Gewässer betroffen seien. Der Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung wurde zugestimmt, wobei weitere Regelungen im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu treffen seien. Es wurde empfohlen Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen und über die belebte Bodenzone zu versickern sowie Flächenversiegelungen mittels wasserdurchlässiger Bauweise von Stellplätzen etc. zu reduzieren.

Dass das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten liegt und keine Gewässer tangiert sind, war in der Begründung bereits enthalten. Für die festgesetzte „Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ liegt die wasserrechtliche Erlaubnis zwischenzeitlich vor. Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise zur Nutzung von Niederschlagswasser und zur Flächenbefestigung.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** verwies zum Bergbau/Altbergbau auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und begrüßte, dass bereits ein Baugrundgutachter eingeschaltet wurde, regte allerdings auch die weitere Hinzuziehung eines Baugrundgutachters im weiteren Planungsfortschritt an. Hinsichtlich mineralischer Rohstoffe bestand kein Einwand, sofern die externen Ausgleichsflächen sich nicht mit Flächen für die Rohstoffsicherung nach Regionalem Raumordnungsplan und abbauwürdigen Bimsvorkommen überschneiden. Daten zur Einschätzung des Radonpotenzials lägen der Behörde nicht vor.

Zum Bergbau/Altbergbau war keine erneute Abwägung erforderlich. Im Planvollzug werden weitere Bodengutachten erstellt. Das aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen. Die externen Ausgleichsflächen überschneiden sich nicht mit Rohstoffsicherungsflächen oder abbauwürdigen Bimsvorkommen. Die Hinweise zu Boden und Baugrund waren bereits im Bebauungsplan enthalten.

Der **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz** verwies auf die bisherigen Stellungnahmen und ergänzte, dass die Schalltechnische Untersuchung plausibel sei.

Die Abwägung vom 12.09.2019 wurde vom Stadtrat bestätigt und die Plausibilität der Schalltechnischen Untersuchung zur Kenntnis genommen.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Ordnungsbehörde** - trug vor, dass die Straßenbreiten ausreichend bemessen seien. Aufgrund der Ergebnisse der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung müsse geprüft werden, inwiefern die Beibehaltung einer Tempo-30-Zone in der Rosenstraße erfolgen könne.

Da die Verkehrsplanerische Begleituntersuchung vorrangig zu dem Ergebnis kommt, dass der Großteil des vom Baugebiet verursachten Verkehrs über die Bürgermeister-Hubaleck-Straße abfließen wird, wird nicht allein wegen des Baugebietes das Erfordernis der Aufhebung der Tempo-30-Zone gesehen. Davon unabhängig können Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt, der Straßenverkehrsbehörde und der Polizeiinspektion Andernach erfolgen.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Bauverwaltung** - bat um Klarstellung, welche Wohngebäude, außer den normalen Wohngebäuden, unter die Festsetzung zur notwendigen Zahl der Stellplätze fallen.

Darunter fallen z.B. Gebäude für Servicewohnen, betreutes Wohnen oder Wohnheime, die in dem Mischgebiet zulässig wären.

3.3.3 Erneute förmliche Beteiligungen

Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen ein, die eine Anpassung an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zur Folge hatte. Weiterhin sollte die Lärmschutzwand in einem Material errichtet werden, das eine Verdickung der Wand in der Planzeichnung zur Folge hatte. Zusätzlich wurde eine Begrünung der Lärmschutzwand eingeplant. Die Plananpassung konnte nur mit einer erneuten Beteiligung durchgeführt werden. Diese wurde nach Würdigung der einzelnen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom Stadtrat auf der gleichen Sitzung am 04.02.2021 beschlossen.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde erneut ohne Einschränkung oder Beschränkung nach öffentlicher Bekanntmachung am 02.07.2021 vom 12.07.2021 bis 11.08.2021 beteiligt. Es gingen drei Stellungnahmen ein.

Eine Stellungnahme nahm Bezug auf die erste Stellungnahme im vorherigen Verfahrensschritt und der ersten Stellungnahme zur 34. Flächennutzungsplanänderung. Es solle weiterhin genügend Freifläche für Grünflächen und Versickerung verbleiben, insbesondere aufgrund der Auswirkungen der Starkregenereignisse im Ahrtal.

Da der Sachverhalt dem Grunde nach unverändert war, wurde die Abwägung vom 04.02.2021 nochmals bestätigt. Die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung waren bereits vor dem Starkregenereignis Mitte Juli 2021 in der Planung berücksichtigt. Zusätzlich war die Planung zur erneuten Offenlage um eine Begrünung der Lärmschutzwand ergänzt worden, was sich positiv auf die Schutzgüter „Klima/Luft“ und „Pflanzen/Tierwelt“ auswirkt.

Die Ergebnisse der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung wurden in Frage gestellt, da das Gutachterbüro vom Projektentwickler beauftragt worden sei. Daher seien Maßnahmen in der Rosenstraße vorzunehmen, damit diese nicht durch den Mehrverkehr belastet wird.

Die Verkehrsprognose wurde von einem neutralen Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik erstellt, welches auch bereits von anderen Ortsgemeinden und Städten bzw. Verbandsgemeinden in der Region und dem Landesbetrieb Mobilität beauftragt wurde. Die Berechnungsmethodik für die Prognose ist in vorliegendem Projekt nicht anders als bei öffentlichen Planungsträgern. Es besteht kein Anlass zu Zweifeln an der Neutralität der Verkehrsprognose.

Eine **zweite Stellungnahme** nahm Bezug auf die zweite Stellungnahme im vorherigen Verfahrensschritt.

Die Abwägung vom 04.02.2021 wurde nochmals von Stadtrat bestätigt.

In der Stellungnahme wurde ergänzt, dass der Vertrag zwischen dem Investor und der Stiftung Natur und Umwelt als umweltbezogene Information nicht mit offengelegt worden sei, die Stadt Vertragspartner sein müsse und eine Zuordnungsfestsetzung fehle.

Bei dem Vertrag handelt es sich nicht um eine Stellungnahme mit Umweltbezug, so dass eine Auslegung nicht erforderlich war. Die Stadt muss auch nicht Vertragspartner der Stiftung sein, wenn die Umsetzung bereits vertraglich gesichert ist. Einer Zuordnungsfestsetzung bedarf bei einer vertraglichen Regelung ebenfalls nicht.

Es wurden Defizite bei der Erfassung der Mauereidechse erhoben. Die Witterungsbedingungen an den Begehungstagen seien nicht angegeben, die Erhebung habe zu spät im Jahr begonnen und eine Aussage zur Anzahl der Individuen mit Angabe, ob es sich um Jungtiere oder erwachsene Tiere handele, fehle. Der Zeitraum für die Absammlung sei zu kurz.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist es erforderlich, festzustellen, ob geschützte Arten vorkommen. Dies konnte nach den Erfassungen der Mauereidechse bestätigt werden. Ebenso muss auf der Ebene des Bebauungsplans sichergestellt sein, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mit Verwirklichung des Bebauungsplans eintreten werden. Hierzu wurden von einem fachkundigen Planungsbüro vorgezogene Ausgleichmaßnahmen erarbeitet und von einem weiteren Planungsbüro die Umsetzung begleitet.

Der ideale Zeitpunkt für die Erfassung von Mauereidechsen, d.h. eine hohe Beobachtungswahrscheinlichkeit, ist im Mai und Juni. Die Bedingungen für die Erfassungstermine wurden im Bericht noch redaktionell ergänzt. Es wurde eine Konzeption erarbeitet, die ausreichend Fläche beinhaltet, um die Tiere umsiedeln zu können. Die Flächen wurden dabei so ausgewählt, dass sie in Größe und Ausstattung geeignet sind. Als Sicherheitsfaktor wurde eine ökologische Baubegleitung eingerichtet. An den beiden letzten Begehungstagen für die Umsiedlung wurden trotz idealer Witterungsbedingungen keine Tiere abgefangen.

Hinsichtlich der Rauchschnalbe hätte ebenfalls eine Zahl an Brutpaaren im Plangebiet angegeben werden müssen und die Akzeptanz der Ausweihnester hätte geprüft werden müssen. Die Information habe zur erneuten Offenlage gefehlt.

Durch die Aufgabe der Pferdehaltung wurde die Nahrungsgrundlage für die Schnalben entzogen, so dass diese sich andere geeignete Ställe gesucht hatten. Die Aufgabe der Pferdehaltung innerhalb des Stalls, in dem die Nester der Rauchschnalben vorgefunden wurden, führte daher zu einem Umzug der Rauchschnalbe. Die Aufgabe der Pferdehaltung stellt keinen Verbotstatbestand des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG dar. Daher ist es auch nicht erforderlich, die Besiedlung der Ersatzquartiere in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu stellen. Die Ersatzquartiere wurden lediglich aus Vorsorgegesichtspunkten geschaffen. Beobachtungsdaten über einen Besiedlungserfolg der Ausweihnester als umweltbezogene Information mit offenzulegen war nicht erforderlich.

Bei der Schmetterlingskartierung sei das Vorkommen der Wirtspflanze für den Nachtkerzenschnalber nicht geprüft worden.

Das Plangebiet wurde zum Vorkommen der Wirtspflanze für den Nachtkerzenschnalber kontrolliert. Diese konnte trotz verbesserter Bedingungen aufgrund der Freistellung des Geländes nicht festgestellt werden. Da der Nachtkerzenschnalber zwingend auf die Nahrungspflanzen angewiesen ist, kann ein Vorkommen sicher ausgeschlossen werden.

Zu Geräuschemissionen, die von außen einwirken, wurde darauf hingewiesen, dass die Schallschutzwand zur B 9 wegen der Lage an einer Bundesstraße nicht aus Recyclingmaterial errichtet werden dürfe.

Der Bebauungsplan legt nur die Höhe und Länge sowie die Dicke der Schallschutzwand fest. Das Material wird nicht vorgegeben. Das gewählte Material bewirkt die erforderliche Schallabschirmung. Allein diese Parameter sind für die immissionsschutzrechtliche Konfliktbewältigung maßgeblich.

Hinsichtlich des Lager- und Recyclingplatzes seien die in der schalltechnischen Untersuchung angesetzten Emissionen zu niedrig, da eine Geräuschemessung vorgenommen und nicht der Bauvorbescheid berücksichtigt worden sei.

Die von einer geplanten Recyclinganlage ausgehenden Geräuschimmissionen wurden auf Grund des vorliegenden Datenbestandes bzw. den Festsetzungen in den Bebauungsplänen ausreichend berücksichtigt. Geräuschemessungen wurden für diesen Bereich nicht durchgeführt.

Am 02.02.2021 ging eine **ergänzende Stellungnahme** mit Bezug auf die verspätete Stellungnahme aus der ersten Offenlage und deren Würdigung ein. Diese Stellungnahme wurde der Vollständigkeit halber vor Satzungsbeschluss behandelt.

Der Stadtrat bestätigte daher die Abwägung vom 04.02.2021 nochmals.

Ergänzend wurde angemerkt, dass keine Gleichbehandlung erfolge, wenn die Lärmschutzwand im Süden nicht ebenfalls um 3 m versetzt würde.

Die südliche Grenze ist wegen ihrer Lage an der Erschließungsstraße A nicht mit den östlichen Grenzen vergleichbar. Die Lage der Wand an der Erschließungsstraße ist eine andere Sachlage, als an einer hinteren Grundstücksgrenze eines späteren Baugrundstücks. Aufgrund der Erschließungssituation stünde eine Verschiebung der Wand hier nicht im Verhältnis. Ein Verzicht auf die Wand ist aus den Gründen, die in dem Sachverhalt und der Würdigung zur Stadtratssitzung am 04.02.2021 aufgelistet waren, nicht möglich und wäre abwägungsfehlerhaft.

Zudem sei ein Neubau auf Flurstück 175/10, Flur 7, Gemarkung Weißenthurm kaum einsehbar und das Grundstück nicht nutzbar sei. Der Stellungnahme war eine Skizze beigelegt, die eine Garage im Osten vorsah.

Das Grundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut werden soll, ist ohne den Bebauungsplan „Rosenstraße/B9“ bzw. die darin geplante „Erschließungsstraße A“ nicht „öffentlich“ erschlossen. Eine Erschließung wäre nur über die vorderen (unmittelbar an die „Rosenstraße“ angrenzenden) Grundstücke (z.B. Flurstück-Nr. 175/17) und entsprechende Baulast möglich. Insofern ist die Wertsteigerung des Flurstücks durch die geplante Angrenzung an die geplante „Erschließungsstraße A“ immens. Eine Verschiebung der Lärmschutzwand würde auch zu einer Verschiebung der Planstraße führen, sodass das Grundstück nicht mehr über die „Planstraße A“ erschlossen wäre. Die Nutzbarkeit des Flurstücks wird durch die Errichtung der Lärmschutzwand dagegen nur marginal eingeschränkt. Die Errichtung einer Garage im Westen des Grundstücks würde sogar zu einer internen Abschirmung des geplanten Wohnhauses gegenüber der gewerblichen Nutzung führen. Dass das Gebäude verdeckt wird, stellt keine Einschränkung dar. Der Wohnwert in einem Gebäude ist nicht davon abhängig, ob es von außen sichtbar ist. Lediglich der Status kann als geringer eingeschätzt werden. Dies ist aber angesichts der Lage, insbesondere des Umfeldes, wie es sich zurzeit darstellt, kein Belang, der abwägungsrelevant wäre. Insgesamt ergaben sich aus der erneuten Stellungnahme keine Aspekte, die zu einer Planänderung führen würden. Bei der Gesamtabwägung wurde auch berücksichtigt, dass das Grundstück erst erworben werden soll bzw. zu einem Zeitpunkt erworben wurde, zu dem die Abwägung des Stadtrates am 04.02.2021 bereits erfolgt und bekannt war. Daher erfolgte der Grundstückskauf in vollem Wissen der notwendigen Schallschutzmauern.

Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 29.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der Planänderung gebeten, wobei die Abgabe der Stellungnahmen nicht auf die Änderungsinhalte eingeschränkt und der Kreis der beteiligten Behörden nicht beschränkt wurde. Die Handwerkskammer Koblenz, die Industrie- und Handelskammer Koblenz, die Landwirtschaftskammer Koblenz, das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinlandpfalz e.V. (LAG) und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Straßenverkehr -**, die **Generaldirektion kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie -**, der **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz**, die **Versorgungsträger (Amprion GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Kommunale Betriebe der Verbandsgemeinde)** und die **Eigentümerin der Bergwerksrechte** wiederholten inhaltlich ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen bzw. der förmlichen Beteiligung. Die Abwägungen aus der Sitzung vom 12.09.2019 bzw. 04.02.2021 wurden vom Stadtrat nochmals bestätigt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanung** - teilte mit, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine erkennbaren Belange der Planung entgegenstehen.

Die Stellungnahme bedurfte keiner Abwägung.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutz** - teilte mit, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete eine Löschwasserlieferteistung von 48 cbm/h und innerhalb der Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ sowie dem Mischgebiet eine Löschwasserlieferteistung von 96 cbm/h jeweils über mindestens zwei Stunden ausreichend sei. Die übrigen Inhalte der Stellungnahme waren identisch mit denen im bisherigen Verfahren.

Nach einer Messung der Verbandsgemeindewerke stehen 48 cbm/h über mindestens zwei Stunden zur Verfügung. Die Forderung nach einer Löschwasserlieferteistung von 96 cbm/h resultiert aus der Geschossflächenzahl von 1,2 im SbW bzw. 1,8 im Mischgebiet. Hier wird über Löschwassertanks die noch zusätzlich erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden müssen. In der Begründung wurden ergänzenden Angaben hierzu aufgenommen.

3.3.4 Satzungsbeschluss

In der Sitzung am 09.12.2021 beriet der Stadtrat über die Stellungnahmen und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Da durch die Stellungnahmen und die Abwägung keine inhaltlichen Änderungen an dem Bebauungsplan erforderlich waren, wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

Danach wird der Bebauungsplan bekanntgemacht, wodurch er in Kraft tritt.

Offenlage:

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2020 bis 18.09.2020 (einschließlich) zu jedermanns
Einsicht öffentlich ausgelegt.

Im Zeitraum vom 12.07.2021 bis 11.08.2021 (einschließlich) erfolgte eine erneute vollumfängli-
che Offenlage gem. § 4a Abs .3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Weißenthurm, 12.08.2021

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –
Im Auftrag:



K. Schmidt
Kathrin Schmidt

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung
am 09.12.2021 beschlossen.

Weißenthurm, 10.12.2021



G. Heim
Stadt Weißenthurm
Gerd Heim
Stadtbürgermeister