

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Schultheis-Nahversorgungspark“,  
Stadt Weißenthurm**

**Nach Einschätzung der Stadt wesentliche, bereits vorliegende  
umweltbezogene Stellungnahmen i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB:**

Ref. 9.63  
Bauaufsicht  
Im Hause

Auskunft erteilt:  
Zimmer:  
Telefon:

Frau Langowski  
424  
0261/108-409

**Bauleitplanung der Stadt Weißenthurm;  
Planungsrechtliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Schultheis – Nahversorgungs – Park“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus planungsrechtlicher Sicht teilen wir folgendes mit:

1. Bei der Festlegung der Maßbezugspunkte für die Höhe der „sonstigen baulichen Anlagen“ unter Tz. 2.2 (1), letzter Absatz, Teil A (Festsetzungen) wird der Begriff der „schlanken Bauteile“ verwendet, dieser ist u.E. nicht normativ (ist z.B. eine Litfaßsäule „schlanker“ Bauteil? falls nicht, fehlt die Bestimmung des Maßbezugspunktes für die Litfaßsäule und für die anderen baulichen Anlagen, die nicht zu den „schlanken“ hinzuzurechnen sind.  
Diese Definition soll überprüft und vervollständigt werden.  
Das gilt auch im Hinblick auf die „substanzielle Kante“.
2. Im Fall von Werbeanlagen wäre der Verweis auf die Reglementierung unter der Tz. 1, Teil B (Festsetzungen) sinnvoll.
3. Unter der Tz. 3.1, Absatz 2, Teil A der Festsetzungen werden die Messbezugspunkte für den zulässigen Straßenabstand von 1,0m festgelegt.  
Dieser Abstand ist jedoch nur für Gebäude als Nebenanlage eindeutig definiert.  
Für die anderen zulässigen Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, ist der Messbezugspunkt nicht definiert.
4. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob dieser Abstand bei Anordnung einer Werbetafel oder Litfaßsäule, ausreichend, im Hinblick auf Sichtbeeinträchtigung/ Sicherheit des Verkehrs, ist.
5. Gemäß dem Hinweis unter Tz. 4.2, Teil A der Festsetzungen, sollen die Mindestsichtfelder auf der Planvollzugsebene festgelegt werden.

Da die Ein- und Ausfahrtsbereiche im Bebauungsplan bereits festgesetzt sind, die Art der Anschluss-Hauptverkehrsfläche bekannt ist und die Sichtdreiecke der flächenbezogenen Festsetzungen angehören, die wiederum Auswirkungen auf den Nutzungsumfang der betroffenen Fläche haben, sind die Sichtdreiecke im Bebauungsplan festzusetzen.

6. Hinsichtlich der differenzierten Festsetzung der Zweckbestimmung der SO-Bereiche sowie der Verhältniszahlen (Text und Plan), schließen wir uns der beiliegenden Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde vom 16.09.2022 an.
7. Der Satz 1 des Pkt. 6.5.1, Seite 30 der Begründung soll um das Wort „Erschließung“ ergänzt werden.
8. Im Zusammenhang mit den Aussagen der Begründung, Pkt.6.7.3 zum Thema Fassadenbegrünung, sollte auch entsprechende Festsetzung getroffen werden.
9. Die Begründung ist um einen eigenständigen Punkt zu ergänzen, in dem die Lärmthematik überschaubar behandelt wird.

Gemäß der Schallprognose des Instituts MuUT vom 15.02.2022 sind zwar keine Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erforderlich, zu dieser Erkenntnis ist der Gutachter nach Berücksichtigung des geplanten großflächigen Vollsortimenters, unter bestimmten Voraussetzungen gekommen. Hier z.B. die geplante Umfassung und Überdachung des Anlieferungsbereichs einschließlich der Abfallcontainer, Überdachung mit Umfassung tritt anstelle der im angrenzenden Baugebiet festgesetzten Lärmschutzwand und übernimmt die Schallschutzfunktion.

Aussagen zu möglichen Betriebszeiten, Leerung der Container, Kühlaggregate sind ebenfalls anzugeben.

10. Die Verfahrensvermerke auf dem Plan sollen chronologisch angeordnet werden.

Da der Bebauungsplan im Parallelverfahren zu der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde aufgestellt wird, wird er voraussichtlich der Genehmigung der Aufsichtsbehörde bedürfen. Entsprechende Berücksichtigung bei den Verfahrensvermerken soll - zu gegebener Zeit - vorgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dorothea Langowski

Referat 9.63-P

im Hause

Auskunft erteilt:

Zimmer:

Telefon:

Frau Dott

310

02 61/1 08-305

## **Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Schultheis - Nahversorgungspark“ der Stadt Weißenthurm;**

### **Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen u. Herren,

der vorliegende Bebauungsplan entspricht nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, so dass ein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan besteht. Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungspark“. Zu der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) haben wir mit Schreiben vom 23.06.2021 unsere Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG gegenüber der Verbandsgemeinde Weißenthurm bekannt gegeben. Aktuell befindet sich die Planung im Anhörverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Bauleitplanverfahrens.

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO festgesetzt. In Ergänzung zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt die konkretisierende Zweckbestimmung, die mit „Einzelhandel“ festgelegt ist und sich in die Teilgebiete SO1 und SO2 gliedert.

Im Hinblick auf die o.g. Landesplanerische Stellungnahme sollte hier die Zweckbestimmung **„Großflächiger Einzelhandel“** Verwendung finden.

Als maßgebliche Grundstücksfläche für die Ermittlung ist die Summe der im Bebauungsplan als SO1 und SO2 gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 15.388 m<sup>2</sup> heranzuziehen.

Bei Anwendung der Verkaufsflächenzahl im SO2 auf den Lebensmitteldiscounter ergibt sich eine deutliche Abweichung gegenüber der zulässigen Verkaufsfläche:

$$15.388 \text{ qm} \times 0,0665 = 1.023,30 \text{ qm VK} \Rightarrow \text{zulässig } 1.000 \text{ qm VK}$$

Die Verkaufsflächenzahl für den Discounter im SO2 ist daher entsprechend zu korrigieren (0,065).

Aus der Aktenlage des Bauamtes (Bau-Az.: BA-63-2015-01624) ergeben sich nach unserem Kenntnisstand für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit Bäckerei-Cafe und Postagentur, Toto-Lotto in Weißenthurm folgende Daten:

Lebensmitteldiscounter: Nutzfläche 1.326,20 qm und Verkaufsfläche 1.000 qm (Verkaufsraum, Kassenzone)

Bäckerei-Cafe: Nutzfläche 206,67 qm und Verkaufsfläche 158,39 qm (separater Zugang, eigenständige Nutzung)

Postagentur, Toto-Lotto: Nutzfläche 108,93 qm und Verkaufsfläche 105,97 qm (eigenständiger Anbau mit ebenfalls separatem Zugang)

Im Hinblick auf die Bäckerei mit Cafe ist die Verkaufsfläche in den vorliegenden Planunterlagen zu überprüfen (z.B. lt. textlichen Festsetzungen: 15,39 qm) und ggf. die Verkaufsfläche und die Verkaufsflächenzahl entsprechend anzupassen.

Die Ziffern 4.4.2 und 4.4.3 des Kapitels „4.4. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung“ der Landesplanerischen Stellungnahme vom 23.06.2021 wurden entsprechend den vorliegenden Unterlagen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gemäß Ziffer 4.4.4 des Kapitels „4.4. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung“ der Landesplanerischen Stellungnahme vom 23.06.2021 ist der sog. „Bimsgrundsatz“ G 94 RROP 2017 im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung hat daher eine Abstimmung mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau und dem Fachausschuss Bims zu erfolgen.

Auf Seite 11 der textlichen Festsetzungen und Seite 13 der Begründung werden hierzu weitergehende Ausführungen getätigt. Wir gehen davon aus, dass vorliegend nicht nur mit dem Landesamt für Geologie und Bergbau, sondern auch mit dem Fachausschuss Bims eine Abstimmung erfolgte.

Gemäß Ziffer 4.4.5 des Kapitels „4.4. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung“ der Landesplanerischen Stellungnahme vom 23.06.2021 sollen gemäß dem Grundsatz 74 RROP 2017 in den „Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion“ besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind daher entsprechende Regelungen zu berücksichtigen.

Auf Seite 14 der Begründung wird ausgeführt, dass im Bebauungsplan der Funktion und dem Nutzungszweck des Plangebiets entsprechende grünordnerische und das Klima positiv beeinflussende Festsetzungen wie etwa die Durchgrünung, die Umsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen sowie die Errichtung von PV-Anlagen berücksichtigt werden.

Sofern die o.g. Ausführungen Berücksichtigung finden kann die vorliegende Planung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung mitgetragen werden.

Eine Durchschrift dieser Stellungnahme wird der SGD Nord, Obere Landesplanungsbehörde zur gefl. Kenntnisnahme übersandt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Claudia Dott

Ref. 9.63  
im H a u s e

Auskunft erteilt:  
Zimmer:  
Telefon:

Frau Ridder  
432  
0261-108-349

**Bauort:** Weißenthurm, Hauptstraße  
**Gem. Flur Flurst.** Gemarkung Weißenthurm, Flur 5, Flurstücke 130/12, 130/14  
**Antragsteller** Stadt Weißenthurm  
**Vorhaben:** B-Plan der Stadt Weißenthurm, „Schultheis – Nahversorgungspark“

**Naturschutzrechtliche Stellungnahme**

Ihr Schreiben vom 31.08.2022, Az: 9.63 - Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ausweislich der Unterlagen liegt der Fachbeitrag Naturschutz bzw. das artenschutzrechtliche Gutachten noch nicht vor, so dass es der Untere Naturschutzbehörde nicht möglich, inhaltlich etwas dazu zu sagen.

Das in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommene Gebiet kann potentiell als Brut-, Deckungs-, Überwinterungshabitat etc. geeignet sein, so dass eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zwingend erforderlich ist.

Neben den regelmäßig zu betrachtenden Artengruppen der Avifauna und der Fledermäuse könnten hier ggf. auch Zaun- oder Mauereidechsen betroffen sein.

Mit freundlichen Grüßen

Monika Ridder



**Direktion  
Landesarchäologie  
Außenstelle Koblenz**

Niederberger Höhe 1  
56077 Koblenz  
Telefon 0261 6675 3000  
landesarchaeologie-koblenz  
@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz  
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm  
Postfach 12 63  
56572 Weißenthurm

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
2022_0647 . 1 (bitte immer angeben)	26.08.2022 Tb 4.1,Az.511.600	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	15.09.2022

Gemarkung **VG Weißenthurm, Weißenthurm**  
Ortsteil:  
Projekt **Bebauungsplan "Schultheis-Nahversorgungspark"**

hier: **39. Änderung FNP / Aufstellung B-Plan**  
Beteiligungsart **§ 4 Abs. 1 BauGB**

Betreff : Archäologischer Sachstand

.....  
**Änderungsinhalt** : **Archäologische Fundstellen bekannt: Bedenken unter Vorbehalt**  
**Flächennutzungsplan**

.....  
**Erdarbeiten** : **Bedenken: Archäologische Fundstellen benachbart**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Beteiligung gem. §4 Abs. 1 und Abs. 2 im Verfahren "Bebauungsplan Schultheisspark", zuletzt vom 05.11.2020, in denen wir den Sachstand im Planungsbereich erläutert haben. Dieser ist unverändert. Entsprechend rechnen wir im Rahmen von Erdarbeiten in diesem Bereich mit archäologischen Funden und Befunden. Unsere Belange sind durch die Textfestsetzung, Abschnitt C, Absatz 2, Seite 10 berücksichtigt.

**Überwindung / Forderung:**

- Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**- Archäologische Fundstellen bekannt: Bedenken unter Vorbehalt**

Im angegebenen Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind bei Detailplanungen zu berücksichtigen. Unsere endgültige Stellungnahme kann lediglich im Planungsverfahren auf Objektebene, aus dem die genaue Örtlichkeit, die Art und der Umfang von Erdarbeiten hervorgehen, abgegeben werden. Wir weisen darauf hin, dass eine Baumaßnahme in diesem Bereich für einen Bauherrn wegen eventuell notwendiger archäologischer Untersuchungen nach §21 Abs. 3 DSchG RLP mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden sein kann. Gemäß §2 Abs. 3 DSchG RLP ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im weiteren

Planungsverfahren zu beteiligen.

- **Bedenken: Archäologische Fundstellen benachbart**

In der Nähe des angegebenen Planungsbereiches sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Daher ist zu vermuten, dass auch innerhalb des Planungsbereiches archäologische Befunde vorhanden sind.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- **Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt**

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte ([erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de)) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege ([landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de](mailto:landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de)) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



Achim Schmidt

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Kärlicher Str. 4  
56575 Weißenthurm

**REGIONALSTELLE  
GEWERBEAUF SICHT**

Stresemannstraße 3-5  
56068 Koblenz  
Telefon 0261 120-0  
Telefax 0261 120-2171  
poststelle@sgdnord.rlp.de  
www.sgd nord.rlp.de

17.10.2022

**Mein Aktenzeichen**  
23/01/6/2022/0293/SWL  
Bitte immer angeben!

**Ihr Schreiben vom**  
26.08.2022  
Tb. 4.1, Az. 511.600

**Ansprechpartner/-in / E-Mail**  
Michèle Schwall  
Michele.Schwall@sgdnord.rlp.de

**Telefon / Fax**  
0261 120-2057

## **Aufstellung des Bebauungsplanes "Schultheis-Nahversorgungspark" der Stadt Weißenthurm**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die schalltechnische Untersuchung wurde durch die Fa. Meß- und Umwelttechnik GmbH (MuUT), Berichtsnummer G22014-1 vom 15. Februar 2022 durchgeführt. Mit gutachterlicher Stellungnahme sollte der Nachweis erbracht werden, dass durch die bestehenden und noch anzusiedelnden Nahversorgungsbetriebe die Immissionsrichtwerte gemäß 6.1 der TA-Lärm sicher eingehalten werden.

Den Ergebnissen Seite 6, Pkt. 3.2 der gutachterlichen Stellungnahme folgend, werden die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Bei näherer Betrachtung der Emissionsdaten und Abgleich mit vorherigen Gutachten fällt jedoch auf, dass emissionsrelevante Schallquellen und Einwirkzeiten korrigiert wurden.

1/2

**Kernarbeitszeiten**  
09:00-12:00 Uhr  
14:00-15:30 Uhr  
Freitag 9:00-12:00 Uhr

**Verkehrsanbindung**  
Bus ab Hauptbahnhof  
Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle  
Stadttheater

**Parkmöglichkeiten**  
Parkhaus Görresplatz  
Behindertenparkplatz: Regierungsstr.  
vor dem Oberlandesgericht

Es ist davon auszugehen, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes u. a. die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe Gutachten vom 12.07.2020, Seite 13 f) festgeschrieben werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich daher zur o. a. Bauleitplanung Folgendes:

Es wird aufgrund der Überarbeitung der gutachterlichen Stellungnahme empfohlen, dass der Gutachter gegenüber der Planungsbehörde nochmals bestätigt, dass eine Worst Case Betrachtung der im Plangebiet bestehenden und noch anzusiedelnden Nahversorgungsbetriebe vorgenommen wurde und die mit Gutachten vom 20.08.2020 formulierten passiven Schallschutzmaßnahmen einschließlich der Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der Wohnbebauung weiterhin Gültigkeit haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die in den Dachflächen befindlichen Fenster, welche dem Emissionsort zugewandt sind, Regelungen getroffen werden sollten.

Des Weiteren wird empfohlen, bereits im Bebauungsplan festzuschreiben, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (z. B. Errichtung Verbrauchermarkt o. ä.) durch den Antragsteller die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Michèle Schwall

**Von:** Waldhans, Sebastian <Sebastian.Waldhans@sgdnord.rlp.de> im Auftrag von Bauleitplanung <Bauleitplanung@sgdnord.rlp.de>  
**Gesendet:** Montag, 26. September 2022 13:44  
**An:** Bauleitplanung  
**Betreff:** FPlan 39. Änd. und Aufstellung BPlan 'Schultheis Nahversorgungspark' Weißenthurm - Früh BT

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;**

Ihr Schreiben vom 26.08.2022, Ihr Aktenzeichen Tb 4.1 AZ 511 600;

Unser Aktenzeichen: 324-137-08000.04 und 137-08228.04

Bearbeiter: [Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de](mailto:Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de)

Tel.: 0261/120-2977

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Maßnahme in der Stadt Weißenthurm nehmen wir wie folgt Stellung:

### **1. Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Das Schmutzwasser soll in den vorhandenen Kanal in der „Hauptstraße“ abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und zeitverzögert in die örtliche Kanalisation in der „Hauptstraße“ eingeleitet werden. Unter Punkt 6. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes in den Rhein abgeleitet werden soll. Der SGD Nord liegt ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Rhein aus dem Bereich Schultheis-Park in Weißenthurm vor. Der Vorgang wird unter dem Aktenzeichen 324-V36N-137-08 228-28760/2022 geführt und befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Wir weisen darauf hin, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers grundsätzlich unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen hat und gem. § 55 Abs. 2 WHG das anfallende Oberflächenwasser ortsnah zu versickern oder zu verrieseln oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist.

### **2. Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungspark“ und der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes nichts entgegen.

Die im gutachterlichen Bericht der IFB Eigenschenk + Partner GmbH, 01705 Pesterwitz, vom 30.01.2015, Nr.: 01.14.1798/1, enthaltenen Hinweise/ Vorgaben sind zu beachten. Dies ist gemäß der Begründung zum B-Plan auch so vorgesehen.

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

### 3. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

*Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.*

*Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse [bauleitplanung@sgdnord.rlp.de](mailto:bauleitplanung@sgdnord.rlp.de) übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.*

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

--

Andreas Nilles

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Kurfürstenstr. 12-14

56068 Koblenz

Telefon 0261 120-2977

Telefax 0261 120-882977

[Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de](mailto:Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de)

[www.sgd nord.rlp.de](http://www.sgd nord.rlp.de)

#### **Über die SGD Nord:**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord ist eine Obere Landesbehörde des Landes Rheinland-Pfalz. Als moderne Bündelungsbehörde vereint sie Gewerbeaufsicht, Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Raumordnung, Landesplanung, Naturschutz und Bauwesen sowie eine Servicestelle für Unternehmer und Existenzgründer unter einem Dach. Die SGD Nord steht für Kompetenz und sorgt für eine zügige, rechtssichere Bearbeitung von Genehmigungsverfahren. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität von Rheinland-Pfalz als Wirtschaftsstandort und gesundem Lebensraum. Die SGD Nord hat ihren Sitz in Koblenz und ist in Montabaur, Idar-Oberstein und Trier vertreten. Weitere Informationen unter [www.sgd nord.rlp.de](http://www.sgd nord.rlp.de)  
Im Rahmen eines Verfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdnord.rlp.de/de/ueber-die-sgd-nord/datenschutz/> bereitgestellt.

57 + 58

# Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm



Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm \* Postfach 1263 \* 56572 Weißenthurm

An den  
Fachbereich 4.1  
Frau Schmidt

im Hause

Postanschrift: Postfach 1263  
56572 Weißenthurm  
Hausanschrift: Kärlicher Str. 4  
56575 Weißenthurm

Auskunft erteilt: **Markus Roth**  
**Alexa Pütz**

Zimmer: **221 / 217**  
Telefon: **02637/913-221, -217**  
Telefax: **02637/913-100**  
E-Mail: [markus.roth@vgwthurm.de](mailto:markus.roth@vgwthurm.de)  
[alex.puetz@vgwthurm.de](mailto:alex.puetz@vgwthurm.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Tb. 4.1, Az. 511.600,

Unser Zeichen  
TB 6.1 Bpl Wth  
Schultheis-Nahversorg.park

Datum:  
26.10.2022

*V. 21.10.  
sd 31.10.*

## **Aufstellung des Bebauungsplanes „Schultheis-Nahversorgungspark“ der Stadt Weißenthurm hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

zu dem o.g. Aufstellungsverfahren geben wir eine gemeinsame Stellungnahme der Teilbereiche 6.1 (Beiträge/Gebühren) und 6.2 (Technische Betriebsführung) ab:

### **1. Technische Stellungnahme:**

#### **1.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann sichergestellt werden. Eine Bereitstellung von Löschwasser ist in ausreichender Menge nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) möglich.

#### **1.2 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird derzeit über einen im Plangebiet befindlichen privaten Regenwasserkanal in den Rhein abgeleitet.



Bankverbindungen:  
Sparkasse Koblenz

Volksbank RheinAhrEifel

Postbank Köln

IBAN/BIC  
DE16 5705 0120 0003 0001 06  
MALADE51KOB  
DE10 5776 1591 7071 8405 00  
GENODED1BNA  
DE17 3701 0050 0019 2125 06  
PBNKDEFF

Öffnungszeiten:  
Montag – Freitag  
Donnerstag zusätzlich  
oder nach Vereinbarung

Bürgerbüro zusätzlich  
durchgehend

07.15 Uhr – 12.00 Uhr  
14.00 Uhr – 18.00 Uhr

Montag und Dienstag  
bis 16.30 Uhr  
Donnerstag bis 18.00 Uhr

Es besteht die Möglichkeit, dass die Verbandsgemeindewerke diesen Kanal nach Sanierung durch den Eigentümer in ihr Eigentum übernehmen könnten und die Niederschlagswasserbeseitigung zukünftig durch die Verbandsgemeindewerke vorgenommen wird.

Alternativ kann der private Regenwasserkanal auch im Privateigentum verbleiben, sodass die Niederschlagswasserentsorgung weiterhin auf privater Basis stattfindet.

Bei beiden Alternativen sind noch entsprechende Wasserrechte bei der SGD Nord zu beantragen.

## **2. Beitragsrechtliche Stellungnahme:**

### **2.1 Straßensystem**

Öffentliche Straßen sollen im Plangebiet nicht gebaut werden.

### **2.2 Entstehende Beitrags- und Gebührenpflichten**

Für den Fall dass die Verbandsgemeindewerke den privaten Regenwasserkanal übernehmen werden und die Niederschlagswasserbeseitigung durch die Verbandsgemeindewerke vorgenommen werden soll, entsteht erstmalig ein Beitragsanspruch für den einmaligen Kanalbaubeitrag für das Niederschlagswasser. Der Beitrag wird entweder vorzeitig abgelöst oder später durch Bescheid geltend gemacht.

Zukünftig werden für das Plangebiet wiederkehrende Beiträge und Gebühren nach den Vorschriften der Satzung über die Erhebung von Entgelten für die öffentliche Abwasserbeseitigung - Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung- (ESA) der Verbandsgemeinde Weißenthurm vom 06.10.2005 in der derzeit gültigen Fassung sowie der Satzung über die Erhebung von Entgelten für die öffentliche Wasserversorgung -Entgeltsatzung Wasserversorgung- (ESW) der Verbandsgemeinde Weißenthurm vom 06.10.2005 erhoben.

Im Falle der Übernahme des Regenwasserkanals durch die Verbandsgemeindewerke hat der Eigentümer die Kosten für die im Vorfeld notwendige Sanierung des Regenwasserkanal zu tragen.

### **3. Fazit:**

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Aspekte bestehen gegen das Aufstellungsverfahren aus Sicht der Teilbereiche 6.1 und 6.2 dem Grunde nach derzeit keine Bedenken.

Allerdings wird darum gebeten, in den Nutzungsschablonen eine Geschossflächenzahl anzugeben, da diese zur Berechnung der wiederkehrenden Beiträge für Wasser und Abwasser benötigt wird. Auch die Angabe der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wäre wünschenswert.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Roth  
Werkleiter

Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm					
1	2	3	4	5	6
I	2.3. Dez. 2022				Kassa
II					StA
Stab ZV			Stab WiFo / Presse		

*Langowski*  
**JUNGER LANDKREIS  
 MIT TRADITION**

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz  
 Verbandsgemeindeverwaltung  
 Weißenthurm  
 Postfach 1263  
 56572 Weißenthurm



**Aktenzeichen:** 63 P 610 – 13  
**Zimmer-Nr.:** 424  
**Telefax:** 0261/1088-409

**Auskunft erteilt:** Frau Langowski  
**Telefon:** 0261/108-409  
**E-Mail:** Dorothea.Langowski@kvmyk.de

**Datum:** 20.12.2022

**Bauleitplanung der Stadt Weißenthurm;  
 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
 § 4 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf „Schultheis- Nahversorgungspark“**

**Ihr Schreiben vom 26.08.2022, Eingang am 30.08.2022; Az.: Tb. 4.1, Az. 511.600  
 Unsere Stellungnahme vom 20.10.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 20.10.2022 und aufgrund neuer Erkenntnisse erhalten Sie in der Anlage eine weitere Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 19.12.2022, die abschließende Gültigkeit hat.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte direkt an die zuständige Sachbearbeiterin.

Mit freundlichen Grüßen

*Dorothea Langowski*  
 Dorothea Langowski

Anlage

N:\Sachgebiete\Bauleitplanung\VG Weißenthurm\SN BPläne und Satzungen\Weißenthurm\_BP\_Schultheis-Nahversorgungs-Park\_scop\_SNges.docx

<b>Kreishaus:</b> Bahnhofstraße 9 56068 Koblenz Parkplatz/Einfahrt: Friedrich-Ebert-Ring	<b>Internet</b> www.mayen-koblenz.de <b>E-Mail</b> info@mayen-koblenz.de  <b>Telefon</b> 0261/108-0 <b>Telefax</b> 0261/35860	<b>Bankverbindungen:</b> Sparkasse Koblenz BLZ 570 501 20 Konto-Nr. 1 024 IBAN: DE18 5705 0120 0000 0010 24 BIC: MALADE51KOB	<b>Kreissparkasse Mayen</b> BLZ 576 600 10 Konto-Nr. 8 581 IBAN: DE82 5765 0010 0000 0085 81 BIC: MALADE51MYN	<b>Postbank Köln</b> BLZ 370 100 50 Konto-Nr. 24 60-508 IBAN: DE44 3701 0050 0002 4605 08 BIC: PBNKDEFF	<b>Volksbank Rhein/Alr/Elifel oG</b> BLZ 577 615 91 Konto-Nr. 8010305000 IBAN: DE76 5776 1591 8010 3050 00 BIC: GENODE1BNA
--	---	---	---	---	--

**Sprechzeiten:**  
mo.-fr. 8:30 bis 12:00 Uhr

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
9.70 Naturschutz, Wasserwirtschaft  
Az.: N-70 - 2022 - 31485

19.12.2022

Ref. 9.63  
im Hause

Auskunft erteilt:  
Zimmer:  
Telefon:

Frau Schulze Niehoff  
412  
0261 108-507

**Bauort:** Weißenthurm, Hauptstraße  
**Gem. Flur Flurst.** Gemarkung Weißenthurm, Flur 5, Flurstücke 130/12, 130/14  
**Antragsteller** Stadt Weißenthurm, ,  
**Vorhaben:** B-Plan der Stadt Weißenthurm, „Schultheis – Nahversorgungspark“

#### Naturschutzrechtliche Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 31.08.2022 sowie E-Mail von Herrn Thomas Schreck der Firma TS Bau GmbH vom 13.12.2022, Az: 9.63 - Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

In unserer Stellungnahme vom 22.09.2022 (Frau Ridder) wurde zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

„Ausweislich der Unterlagen liegt der Fachbeitrag Naturschutz bzw. das artenschutzrechtliche Gutachten noch nicht vor, so dass es der Untere Naturschutzbehörde nicht möglich, inhaltlich etwas dazu zu sagen.

Das in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommene Gebiet kann potentiell als Brut-, Deckungs-, Überwinterungshabitat etc. geeignet sein, so dass eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung zwingend erforderlich ist.

Neben den regelmäßig zu betrachtenden Artengruppen der Avifauna und der Fledermäuse könnten hier ggf. auch Zaun- oder Mauereidechsen betroffen sein.“

Bei einer Vor-Ort-Kontrolle am 13.12.2022 stellte sich folgender Sachverhalt heraus: Der überwiegende Teil der überplanten Flächen war bereits freigestellt, der Boden stellt sich aktuell nahezu strukturarm und vegetationsarm dar, Quartiermöglichkeiten in Form von Gehölzstrukturen oder Gebäuden (Nischen/ Höhlen) fehlen. Bereiche, die artenschutzrechtlich relevant sein könnten, sind derzeit durch die Planung nicht betroffen. Insofern kann von einer Erstellung eines Fachbeitrages Naturschutz bzw. artenschutzrechtlichen Gutachtens abgesehen werden. Von einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird aktuell nicht ausgegangen.

Mit freundlichen Grüßen  
Anne Schulze Niehoff



## Schmidt Kathrin

---

**Von:** Schwall, Michèle <Michele.Schwall@sgdnord.rlp.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 7. Dezember 2022 12:56  
**An:** Schmidt Kathrin  
**Cc:** Fietz, Marcus; Hoffmann, Britta  
**Betreff:** AW: Ihr Az. 23/01/6/2022/0293/SWL - Ihr Schreiben im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 I BauGB zur Aufstellung des BPL "Schultheis-Nahversorgungspark" der Stadt Weißenthurm

Sehr geehrte Frau Schmidt,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schultheis-Nahversorgungspark“ der Stadt Weißenthurm bestehen keine Einwendungen, wenn im Bebauungsplan festgeschrieben wird, dass im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren (z. B. Errichtung Verbrauchermarkt o. ä.) durch den Antragsteller die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm, durch eine nach § 26 BImSchG bekannt gegebenen Stelle, nachgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
--  
Michèle Schwall  
Referat 23

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Stresemannstr. 3 - 5  
56068 Koblenz  
Telefon 0261 120-2057  
Telefax 0261 120-882057  
[Michele.Schwall@sgdnord.rlp.de](mailto:Michele.Schwall@sgdnord.rlp.de)  
[www.sgd nord.rlp.de](http://www.sgd nord.rlp.de)

Im Rahmen eines Verfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten finden Sie auf der Internetseite <https://sgdnord.rlp.de/de/ueber-die-sgd-nord/datenschutz/>.

---

**Von:** Schmidt Kathrin [mailto:Kathrin.Schmidt@vgwthurm.de]  
**Gesendet:** Mittwoch, 30. November 2022 11:41  
**An:** Schwall, Michèle <Michele.Schwall@sgdnord.rlp.de>  
**Cc:** 'west-strang@t-online.de' <west-strang@t-online.de>; 'Thomas Schreck' <schreck@tsbau-rengsdorf.de>; 'info@muut.de' <info@muut.de>  
**Betreff:** Ihr Az. 23/01/6/2022/0293/SWL - Ihr Schreiben im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 I BauGB zur Aufstellung des BPL "Schultheis-Nahversorgungspark" der Stadt Weißenthurm

Sehr geehrte Frau Schwall,

in o.g. Bebauungsplanverfahren der Stadt Weißenthurm haben Sie mit Schreiben vom 17.10.2022 (Az. 23/01/6/2022/0293/SWL) eine Stellungnahme abgegeben (siehe Anhang).

In Ihrer Stellungnahme haben Sie u.a. eine Überarbeitung der gutachterlichen Stellungnahme empfohlen.

Das von dem Antragsteller beauftragte **Schallschutzbüro MUut** hat daraufhin mit Datum vom **02.11.2022** eine **ergänzende Stellungnahme** verfasst, die wir Ihnen im Anhang zur Kenntnisnahme beifügen.

Wir bitten Sie um Mitteilung, ob die ergänzenden Aussagen in der Stellungnahme für Sie so ausreichend sind oder weitergehender Abstimmungsbedarf besteht. In diesem Fall würden wir eine direkte Abstimmung zwischen Ihnen und dem Schallgutachter, Herrn Dr. Schewe, empfehlen. Bei Bedarf können wir auch gerne eine Telefonkonferenz initiieren, an dem auch das Planungsbüro, West-Stadtplaner, und die Unterzeichnerin mit teilnehmen könnten.

Es wäre nett, wenn Sie uns nach Ihrer Prüfung eine Mitteilung über die von Ihnen beabsichtigte weitere Vorgehensweise geben könnten. Vielen Dank im Voraus.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Kathrin Schmidt

Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm  
Fachbereich 4  
Raumordnung, Landesplanung, Städtebauliche Planung, Bauverwaltung und Denkmalschutz  
sowie Grundsatzsachbearbeitung  
Kärlicher Straße 4  
56575 Weißenthurm  
Tel.: 02637/913-349  
Fax: 02637/913-100  
E-Mail: [kathrin.schmidt@vgwthurm.de](mailto:kathrin.schmidt@vgwthurm.de)

