

Stadt Weißenthurm Verbandsgemeinde Weißenthurm

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“

Aufhebung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lager- und Recyclinganlage“

Begründung Umweltbericht

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Stand: April 2026



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

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



INHALTSVERZEICHNIS

B) Begründung	5
1. Grundlagen der Planung	5
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
1.2 Bauleitplanverfahren	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	6
1.4 Nutzungsstruktur	8
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz	8
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung (laufend))/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)	9
2.2 Flächennutzungsplanung	12
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	13
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	14
2.5 Planungs- und Standortalternativen	16
3. Planung	17
3.1 Planungskonzeption.....	17
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	22
3.5 Sonstiges	22
4. Ver- und Entsorgung	23
4.1 Wasserversorgung	23
4.2 Löschwasserversorgung.....	23
4.3 Abwasserentsorgung	23
4.4 Energieversorgung	23
4.5 Abfallentsorgung	23
4.6 Telekommunikation	23
5. Bodenordnung	24
6. Realisierung und Kosten	24
7. Weitere betroffene Belange	24
Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	25
1. Einleitung	25
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen.....	25
1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	26
1.3 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung	28
2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte	28
2.1 Raumordnung und Landesplanung	28
2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch.....	28
2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme	28
2.4 Schutzgebiete	29
2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz	29



3. Grundlagenermittlung/Basiszenario	30
3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage.....	30
3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB	30
3.3 Geplante Umweltmaßnahmen	38
3.4 Planungsalternativen	42
3.5 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.....	42
4. Zusätzliche Angaben.....	46
4.1 Methodik und Kenntnislücken	46
4.2 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	46
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	48



Anlagen:

- Vermerk Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Rosenstraße Weißenthurm“, Vertec GmbH, 03/2025
- FIN Fahrtweg Rosenstraße für Liebherr 950+29 m Ausleger für die Transportstrecke Brückenstraße nach Rosenstraße, AWR Abbruch GmbH, 56218 Mühlheim-Kärlich
- Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Ingenieurbüro LP Akustik, 60435 Frankfurt am Main, März 2026
- „Servicehalle für Baumaschinen & Baumaschinenhandel“ Fachbeitrag Artenschutz zum Angebotsbebauungsplan, ISU Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH, 10/2025
- Geophysikalischer Bericht, Hohlraumerkundung Rosenstraße, Weißenthurm, WST-GmbH, Elly-Beinhorn-Str. 6, 69214 Eppelheim
- Geotechnischer Kurzbericht – Rosenstraße Weißenthurm, Sondierung Kanalhaltung, UBG Umwelt & Baugrund GmbH & Co. KG, 64331 Weiterstadt, November 2025
- Servicehalle für Baumaschinen & Baumaschinenhandel – Fachbeitrag Artenschutz zum Angebotsbebauungsplan, IUS Team Ness GmbH, 69115 Heidelberg, Oktober 2025



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Weißenthurm plant die städtebauliche Nutzbarmachung von Flächen eines Gewerbegebiets an der südlichen Siedlungsgrenze. Weite Teile des Plangebiets wurden vom Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ ursprünglich als Industrie- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Jahr 2005 erfolgte eine teilweise überlagernde Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lager und Recyclinganlage“ für ein nicht realisiertes Vorhaben. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (5. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“) mit dem Ziel der Schaffung nutzbarer Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen. Besonders zu berücksichtigen ist ein zwischenzeitlich ausgewiesenes Wohngebiet östlich des Plangebiets.

Hierfür ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets und eines Industriegebiets in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan ausreichend. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm entwickelt werden.

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahrensschritte

Der Stadtrat hat die Aufstellung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ und Aufhebung Bebauungsplan „Lager- und Recyclinganlage“ beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.



1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

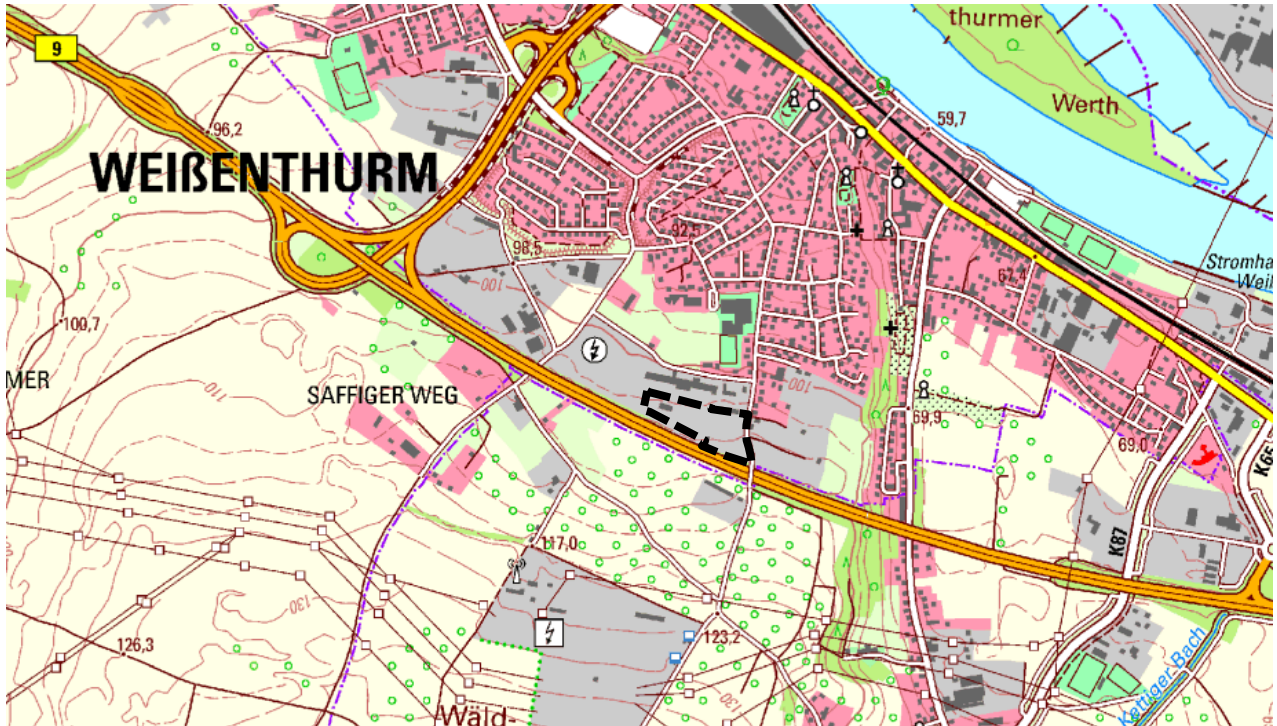
Stadt	Weißenthurm
Verbandsgemeinde	Weißenthurm
Kreis	Mayen-Koblenz
Einwohnerzahl	9.262 Stand: 31.07.2024 ¹
Gemarkung	ca. 3,99 km ²
Lage & Topografie	Das zwischen ca. 102 m und 109 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist überwiegend leicht in nördlicher Richtung zum Rhein hingeneigt. Das Plangebiet liegt auf dem „Andernach-Koblenzer Terrassenhügel“ in der „Großlandschaft Mittelrheingebiet“.
Fließgewässer in der Ortslage	Das nächstgelegene Gewässer ist der Rhein ca. 1 km nördlich des Plangebiets.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Das Plangebiet ist über das Straßennetz der Stadt Weißenthurm an die B 256, die B 9 und die L 121 angeschlossen.
Benachbarte Gemeinden	westlich: Andernach nördlich: Neuwied östlich: Mülheim-Kärlich, Urmitz, südlich: Kettig

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,13 ha auf und liegt am südlichen Siedlungsrand von Weißenthurm. Das Plangebiet wird südlich von der B 9 begrenzt, westlich und nördlich schließen sich weitere Gewerbe- und Industriegebietsflächen und, östlich befindet sich ein Wohngebiet.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Fläche wird aktuell von einigen Hallen bestanden und als Lagerfläche genutzt. Randlich haben sich Gehölze angesiedelt.

¹ Quelle: <https://ewois.de/Statistik/user/htmlgen.php?stich-tag=31.07.2024&ags=13708228&type=OG&linkags=0713708228> [Letzter Zugriff: 20.08.2024]



Lageübersicht des Bebauungsplans, Plangebiet in Schwarz, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Plangebiet in Schwarz, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



1.4 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird überwiegend als Lagerfläche genutzt. Es bestehen außerdem einige Hallen. Randlich haben sich ruderales Grün und Gehölze entwickelt.

Impressionen des Planbereichs



Blick Richtung Westen vom Ostende des Plangebiets

1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.



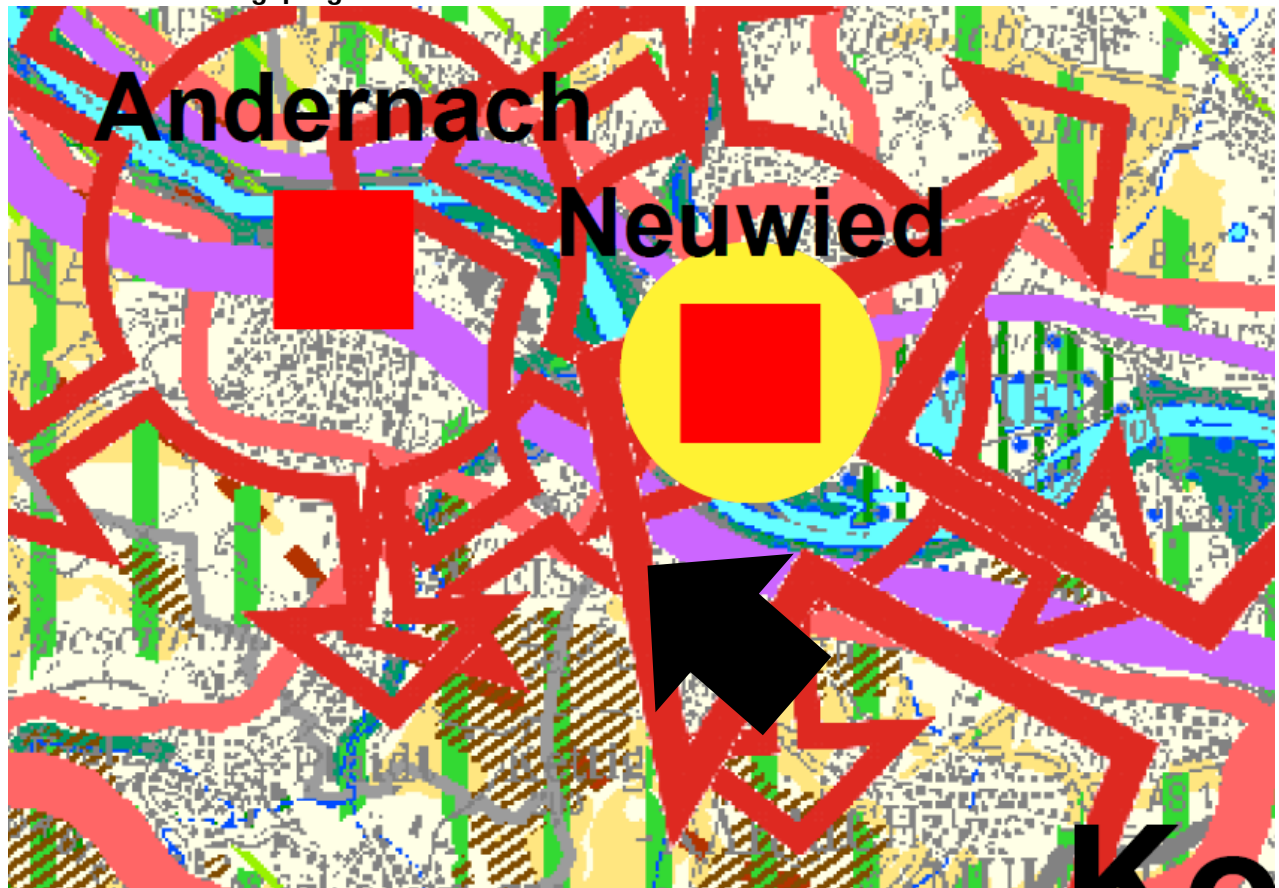
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung (laufend))/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:

Verdichtete Bereiche mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichtbarkeit.

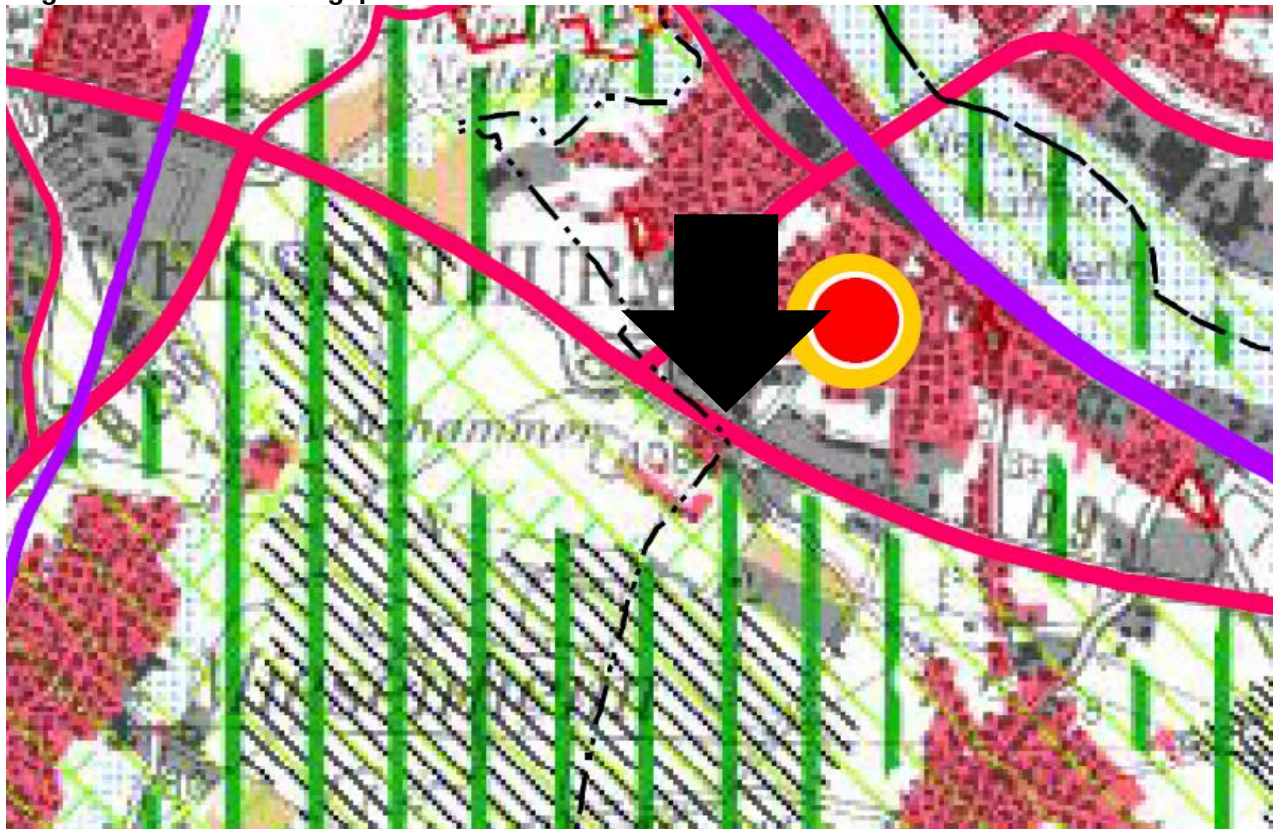
Leitbild Daseinsvorsorge:

Mittelzentrum Neuwied, Oberzentrum Koblenz



Leitbild Freiraumschutz:	keine besondere Aussage
Landschaftstypen (Analyse):	Flusslandschaft der Ebene, Stadtlandschaft
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	keine besondere Aussage
Historische Kulturlandschaften:	keine besondere Aussage
Biotopverbund:	keine besondere Aussage
Leitbild Grundwasserschutz:	keine besondere Aussage
Leitbild Hochwasserschutz:	keine besondere Aussage
Klima:	klimaökologischer Ausgleichsraum
Leitbild Landwirtschaft:	keine besondere Aussage
Leitbild Forstwirtschaft:	keine besondere Aussage
Leitbild Rohstoffsicherung:	bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Leitbild Erholung und Tourismus:	keine besondere Aussage
Funktionales Verkehrsnetz:	überregionale Straßenverbindung, großräumige Schienenverbindung
Leitbild Erneuerbare Energien:	keine besondere Aussage

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Schwerpunktraum
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Grundzentrum Weißenthurm, Mittelzentrum Neuwied, Oberzentrum Koblenz



Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Biotopverbund:	keine besondere Aussage
Radon-Prognosekarte:	keine besondere Aussage
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	großes Flusstal
Historische Kulturlandschaften:	keine besondere Aussage
Funktionales Straßennetz:	überregionale Verbindung
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	großräumige Schienenverbindung, flächener-schließende Busverbindung
Funktionales Radwegenetz:	Umgebung Radfernweg
Windenergie:	keine besondere Aussage
Planungsbedürftigkeit:	Raumnutzungskonzept Koblenz/ Neuwied
Grundwasserchemie, Landwirtschaft:	schlechter Zustand Grundwasser
Grundwasserschutz:	keine besondere Aussage
Hochwasserschutz:	keine besondere Aussage
Ressourcenschutz/ Rohstoffabbau:	keine besondere Aussage
Forst:	keine besondere Aussage

Rohstoffe

Während der LEP IV für das Plangebiet großflächig bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe darstellt, weist der deutlich differenzierte ROP Mittelrhein-Westerwald keine entsprechende Darstellung auf. Eine Beeinträchtigung der entsprechenden Ziele und Grundsätze ist damit auszuschließen.

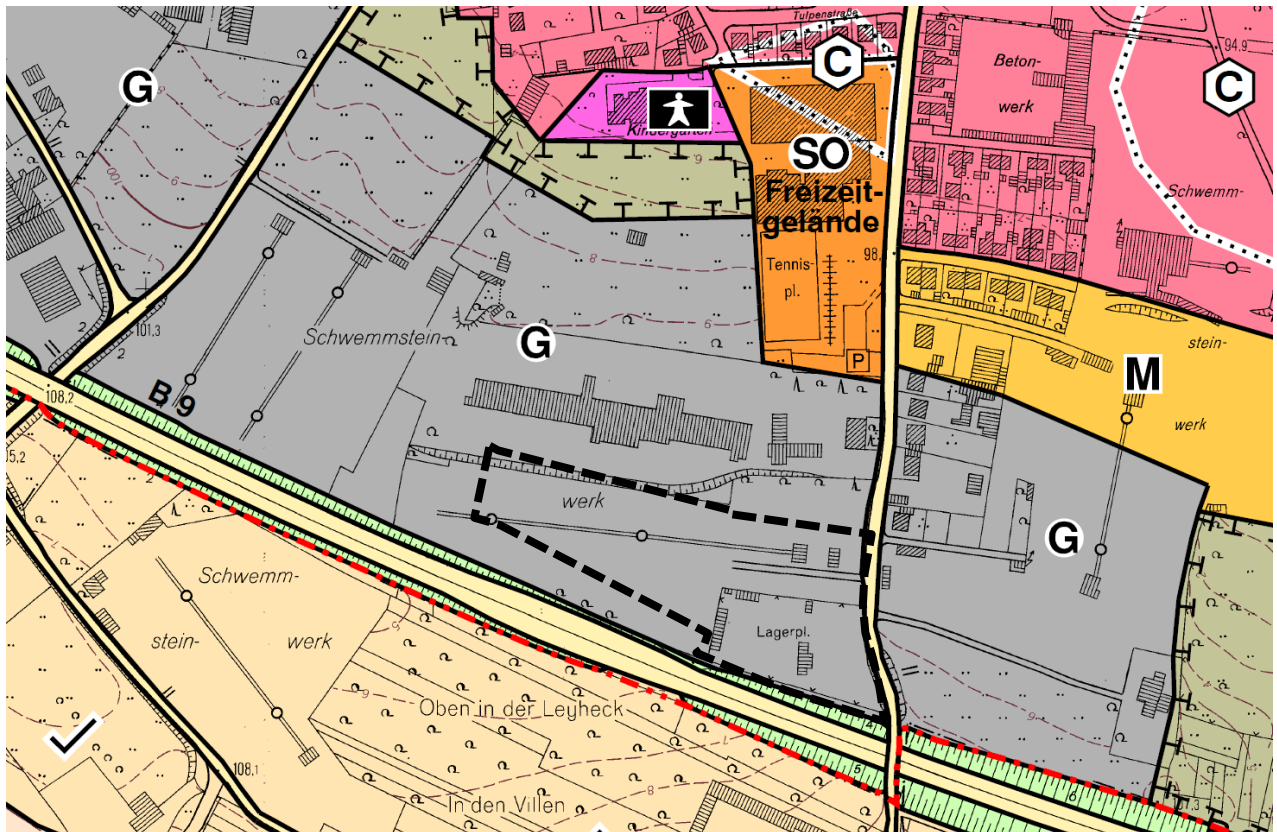
Besondere Klimafunktionen

Das Plangebiet ist in allen Planunterlagen bereits als Gewerbefläche dargestellt. Durch die Planung ergeben sich damit keine Veränderungen auf Landes- und regionaler Ebene. In der konkreten Planung kommt es nur zu einer leichten Anpassung bzw. Konkretisierung der zulässigen Nutzungen (Gewerbe/ Industrie), ohne klimarelevante Festsetzungen wie Grundflächenzahlen zu verändern.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.



2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

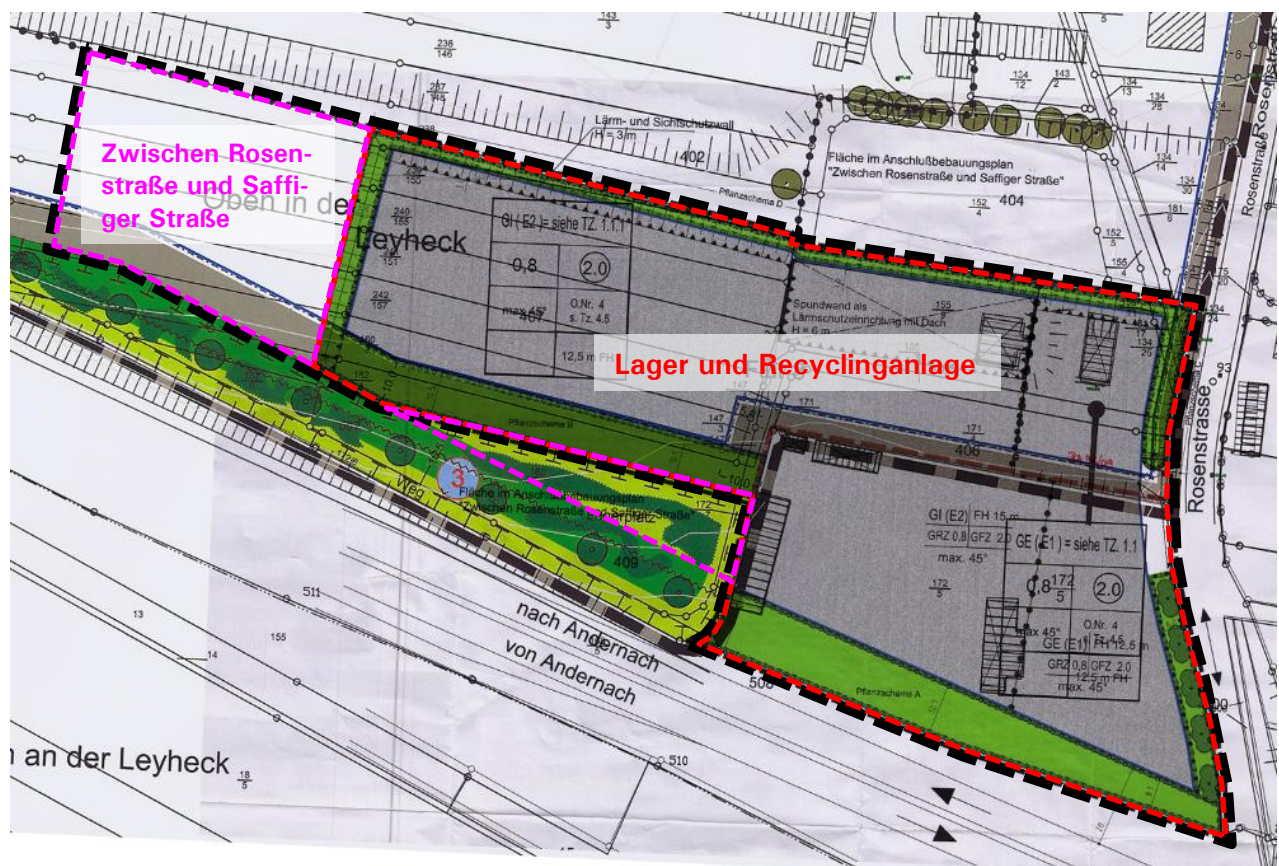
Im Bebauungsplan werden Gewerbe- und Industriegebietsflächen (GE und GI) festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).



2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Weite Teile des Plangebiets wurden vom Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ ursprünglich als Industrie- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Jahr 2005 erfolgte eine teilweise überlagernde Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans des Bebauungsplans „Lager und Recyclinganlage“ für ein nicht realisiertes Vorhaben. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Aufstellung der Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplans im Rahmen einer 5. Änderung mit dem Ziel der Schaffung nutzbarer Gewerbe-, bzw. Industriegebietsflächen



Geltungsbereiche der Bebauungspläne, unmaßstäblich, ungenordet:

- Lage des Plangebiets (Neuplanung) in Schwarz,
- Lage des Bebauungsplans „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ innerhalb des Plangebiets
- Lage des Bebauungsplans „Lager- und Recyclinganlage“



Für das Satzungsgebiet werden ein Gewerbe- und ein Industriegebiet mit folgenden Festsetzungen ausgewiesen. Die Änderungen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	„Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“	VHBZ Lager- und Recyclinganlage, Weißenthurm	5. Änderung und Erweiterung „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“
Art	GE, GI	GE, GI	GE, GI
GRZ	GE, GI 0,8	GE, GI 0,8	0,8
GFZ	GE, GI 2,0	GE, GI 2,0	GE, GI 2,0
G.-höhe	GE, GI 12,5m (16m)	GE 12,5m GI 15m	GE 12,5m GI 13m
D-Neigung	GE, GI max. 45°	GE, GI max. 45°	GE, GI max. 45°
Kontingent	GE Tag 60 dB(A) Nachtverbot GI Tag 65 dB(A) Nacht 55 dB(A)	GE Tag 76 dB(A) Nachtverbot GI Tag 76 dB(A) Nacht 50 dB(A)	GE Tag 60 dB(A) Nacht 45 dB(A) GI Tag 65 dB(A) Nacht 50 dB(A)
Lärmschutz	-	3m Wall + 6m Wand	-
Baugrenzen	keine Abweichungen	keine Abweichungen	Stellpl. + Lager außerhalb
Bauweise	-	-	a (max. 110m Länge, einseitig grenzständig)
Dachfarbe	dunkelbraun, rotbraun, rot, anthrazit	dunkelbraun, rotbraun, anthrazit	dunkelbraun, rotbraun, anthrazit
Fassade	Gliederung ab 40m in 20 m Abschnitte	Gliederung ab 40 m in 20 m Abschnitte, keine Signalfarben	Gliederung ab 40 m in 20 m Abschnitte, keine spiegelnden Oberfl.
Einfriedung	-	1,5m an Verkehrsflächen, 2,0 m Rest, Gestaltung	2,0 m, transparent

2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und biotopkartierten Bereichen.

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund²

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt.

² <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen am 13.11.2024



- Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen
- Siedlungsflächen

Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

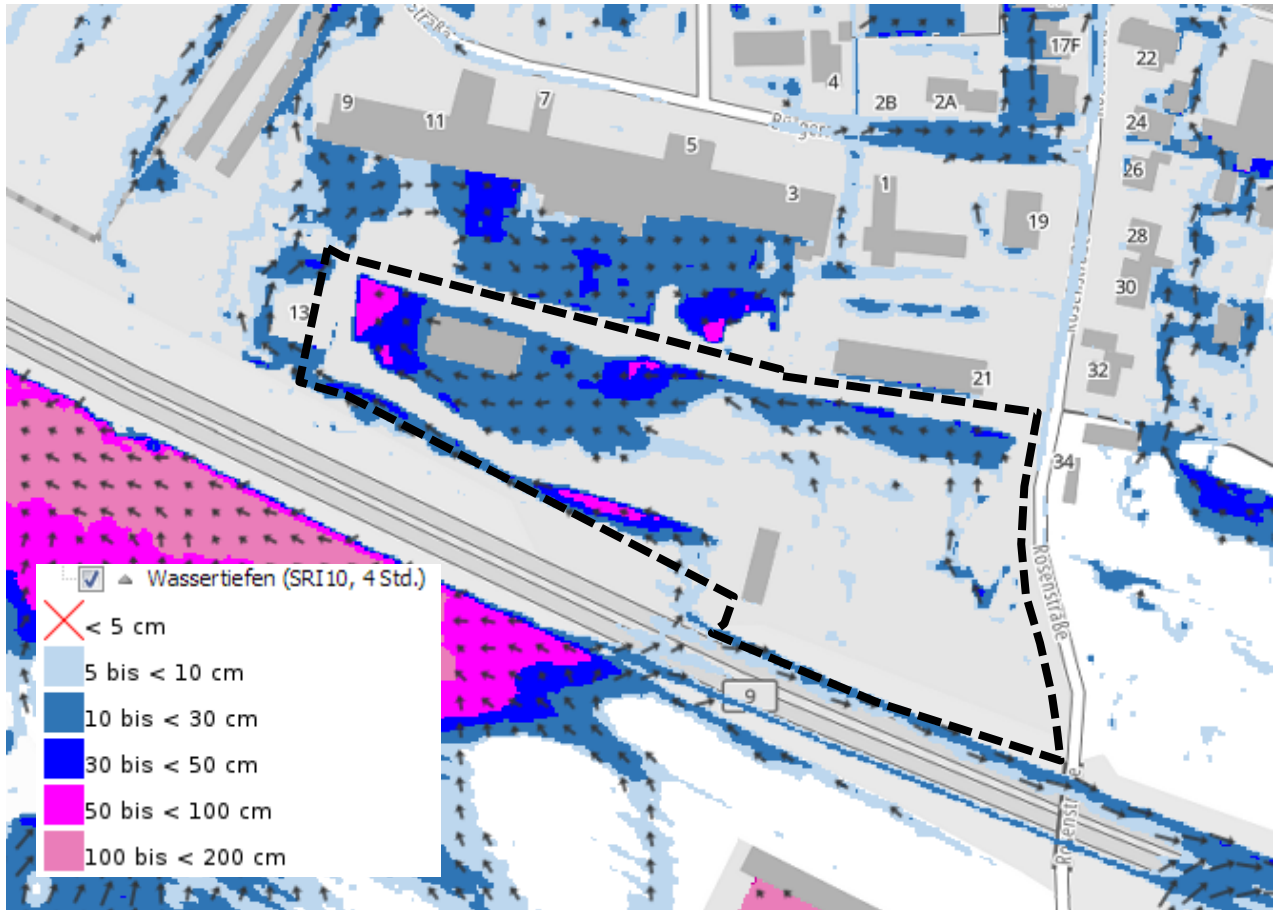
Der räumliche Geltungsbereich grenzt im südlichen Teil an die B 9. Entlang von Bundesstraßen müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten nach § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einen Abstand von mindestens 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht errichtet werden.

Entlang der B 9 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten nach § 9 (2) FStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde.



Starkregen

Das Plangebiet ist aufgrund von Erdwällen und natürlichem Gefälle vor einströmendem Wasser geschützt, weist aber gleichzeitig selbst keinen Abfluss auf, was zu Aufstauungen am westlichen Ende führen kann.



Auszug aus der Sturzflutgefahrenkarte RLP <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, abgerufen am 13.11.2024, Plangebiet in schwarz

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.5 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung dient der Nutzbarmachung von gewerblichen Bauflächen im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der nach aktuellem Kenntnisstand keine Möglichkeit zur Umsetzung aufweist. Die Planung entspricht dem Flächennutzungsplan. Eine Alternativenprüfung wurde entsprechend nicht durchgeführt.



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Mit der Planung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgehoben, der ursprüngliche Bebauungsplan mit einigen Detailänderungen wieder im Plangebiet gültig und um die zusätzlichen Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erweitert. Hierdurch wird die Fläche wieder für die ursprünglichen Nutzungen Gewerbe/ Industrie ohne die Beschränkungen der Vorhabenbezogenheit nutzbar. Gleichzeitig wird durch die weitgehende Übernahme der bisherigen Festsetzungen sichergestellt, dass sich die zukünftige Nutzung in die Umgebung einfügt.



Auszug Planung, unmaßstäblich

Verkehrliche Erschließung

Die örtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Rosenstraße. Die Erschließung ist bereits vollständig ausgebaut.

Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet wird randlich eingegrünt, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, und Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen bzw. zu erhalten. Insbesondere gegenüber der B 9 existiert bereits eine gut entwickelte Baumhecke, welche entsprechend erhalten wird.



Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt wie bereits im Rahmen der bisherigen Bebauungspläne vorgesehen über das Kanalsystem der Stadt Weißenthurm.

Immissionen

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht ausgeschlossen werden. Ein schalltechnisches Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass *„gemäß den Untersuchungsergebnissen im [5.3] sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm keine weiteren Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente wurde anschließend im [5.4] ebenfalls nachgewiesen.“*³

Die Planung ist damit als verträglich anzusehen, die aktuell vorgesehene Nutzung kann ohne weitere Auflagen erfolgen.

Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche
Gewerbegebiet (GE)	0,43 ha
Industriegebiet (GI)	1,60 ha
öff. Grünfläche (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	0,09 ha
Summe	2,13 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ein Gewerbe- und ein Industriegebiet festgesetzt:

Gewerbe- und Industriegebiet (GE, GI)

Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen sind annähernd identisch mit den im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Regelungen. Einschränkungen erfolgen zu Einzelhandelsbetrieben, die auf Baustoff- und Baumaterialhandel beschränkt werden. Dies schließt Baumärkte explizit nicht mit ein. Außerdem ausgeschlossen werden besonders geruchs- und schallintensive Betriebe und weitere Anlagen, die einen starken Besucherverkehr erwarten ließen. Aufgrund der Lage am Ende einer Straße wäre ein massiver Besucherverkehr verkehrstechnisch als problematisch zu werten. Fachhandel für Baustoffe stellt sich dagegen aufgrund des deutlich geringeren Kundenkreises nicht als problematisch dar.

Das Plangebiet liegt im näheren Umfeld eines Wohngebiets, um Konflikten vorzubeugen werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage an einer stark befahrenen Bundesstraße werden zusätzlich Festsetzungen zu besonders auffälligen Werbeanlagen getroffen. Ziel ist eine ablenkungsarme Nutzung der

³ Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro LP Akustik, 60435 Frankfurt am Main, 11/2025



Bundesstraße zu ermöglichen, indem Fremdwerbeanlagen, also Werbung für Waren oder Dienstleistungen, welche nicht am Ort der Werbeanlage erhältlich sind, sowie potenziell blendende und sehr auffällige Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Die Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet, wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung und der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ und zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 ist mit Blick auf das nördlich und westlich angrenzende Gewerbegebiet als städtebaulich angemessen und nachvollziehbar zu bewerten.

Geschossflächenzahl

Eine Beschränkung auf die Zahl 2,0 entspricht der bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegten Regelung und stellt damit Parität gegenüber der Umgebungsbebauung her. Ziel der Festsetzung ist eine der maximalen Gebäudehöhe angemessene und sich in die Umgebung einfügende Nutzbarkeit des Plangebiets.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Die Festsetzung erfolgt abgestuft mit niedrigeren Höhen (12,5m) gegenüber dem östlich angrenzenden Wohngebiet und 13 m Höhe Richtung Westen und entspricht damit bis auf einen halben Meter den Bestandsfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße. Ein Einfügen der Bebauung wird damit sichergestellt.

Unterer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe wird basierend auf dem natürlichen Gelände, definiert über Höhenlinien in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäude dürfen das Gelände an keinem Punkt um mehr als die festgesetzten Höhen überragen.

Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes oder der baulichen Anlage ohne Aufbauten wie Antennen oder Solarpaneele.

Die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika, gemessen vom unteren Bezugspunkt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgesetzt. Ergänzend wird der **Vorhaben- und Erschließungsplan** im Bebauungsplan dargestellt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen



Im Plangebiet sind Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Fasadengestaltung

Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen dem ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“. Um negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende und spiegelnde Metall- und Kunststoffteile sowie hochglänzende und spiegelnde Fassadenanstriche und -verkleidungen unzulässig. Fassaden sind aus dem gleichen Grund in regelmäßigen Abständen zu gliedern.

Dachgestaltung

Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen dem ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“. Die Dachneigung wird auf 45° beschränkt, zur Dachform erfolgen ansonsten keine Einschränkungen, um die Planungsfreiheit in einem gewerblich genutzten Gebiet nicht über Gebühr zu beschränken.

Es erfolgt außerdem eine Beschränkung der Dachfarben im Sinne einer verbesserten Eingliederung in den Bestand auf Farben, die im Ortsbild bereits vorkommen.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden, weshalb die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich werden, durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Durch die Schaffung von gärtnerischen Anlagen wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Plangebiets aufgewertet. Des Weiteren soll die Funktion der belebten Bodenzone erhalten werden. Insbesondere sollen eine eventuelle Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Einfriedungen

Um den betriebsbedingten Anforderungen hinsichtlich einer ausreichend hohen Einfriedung Rechnung zu tragen, wird im Gewerbegebiet eine Einfriedungshöhe von 2,00 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form festgesetzt. Um einen offenen Charakter des



Gewerbegebiets zu wahren, werden mögliche Verkleidungen beschränkt durch den Ausschluss optisch besonders kritisch zu bewertender Materialien wie Faserzement oder Profilbleche.



3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Oberflächenbefestigungen

Um die Auswirkungen der Planung auf Bodenfunktionen und die Versickerung von Niederschlagswasser zu minimieren sind flächige Versiegelungen versickerungsfähig zu gestalten. Hiermit können auch Wirkungen des Plangebiets auf mögliche Starkregenereignisse gemindert werden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Das Plangebiet ist randlich einzugrünen, bestehende Gehölze können (und sollten) dabei erhalten und entwickelt werden. Ziel ist eine optische Abschirmung des Plangebiets und die Schaffung bzw. der Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Zusätzlich werden Maßnahmen für den Artenschutz vorgesehen. Als vorgezogene Maßnahme sind Quartiere für höhlen- und spaltenbrütende Vogelarten zu hängen und Ausweichlebensräume für die im Plangebiet nachgewiesene Mauereidechse sind zu errichten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden nach Erfordernis im weiteren Verfahren ergänzt.

3.5 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Stadt Weißenthurm erlaubt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes eine flächige Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen und nimmt keine Beschränkungen bezüglich der Überdachung von Stellplätzen mit Solaranlagen vor. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben des Landessolargesetzes.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 850 bis 1000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 565 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

§13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in § 13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.



4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung und die Abführung von Niederschlagswasser sind durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet.

4.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet.

4.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet.



5. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich weitgehend im Besitz des Projektierers. Eine langfristig angelegte Pacht der übrigen Flächen befindet sich in der Abstimmung.

6. Realisierung und Kosten

Der Projektierer trägt sämtliche Kosten.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.

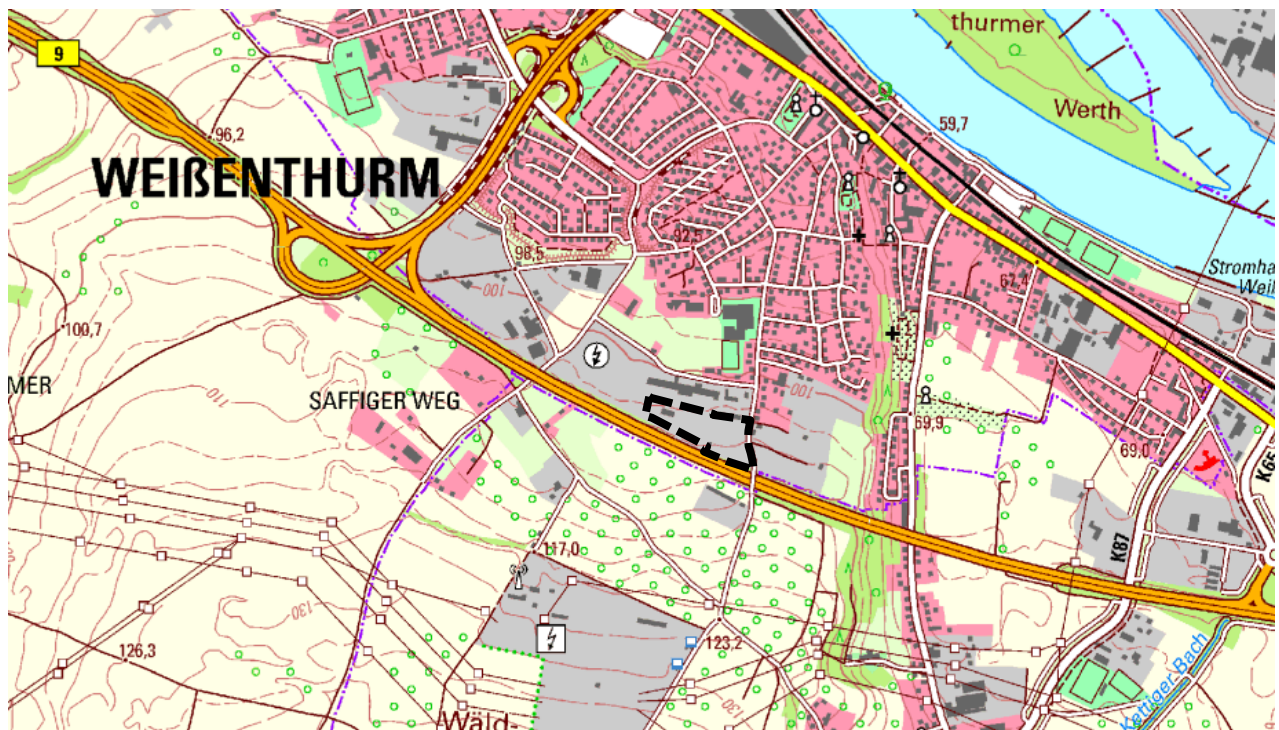


Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Stadt Weißenthurm plant die städtebauliche Nutzbarmachung von Flächen eines Gewerbegebiets an der südlichen Siedlungsgrenze. Weite Teile des Plangebiets wurden vom Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ ursprünglich als Industrie- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Jahr 2005 erfolgte eine teilweise überlagernde Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lager und Recyclinganlage“ für ein nicht realisiertes Vorhaben. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (5. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“) mit dem Ziel der Schaffung nutzbarer Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen. Besonders zu berücksichtigen ist ein zwischenzeitlich ausgewiesenes Wohngebiet östlich des Plangebiets.



Lageübersicht des Bebauungsplans, Plangebiet in Schwarz, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Plangebiet in Schwarz, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.



Das Plangebiet ist in weiten Teilen befestigt oder mit Gebäuden überbaut und dient zurzeit primär als Lagerfläche. Mit der Planung werden bereits erheblich baulich überformte Flächen wieder nutzbar gemacht, Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der Planung werden kaum genutzte Lagerflächen wieder einer aktiven Nutzung zugeführt. Damit wird der Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen. Eine Verträglichkeit der Planung gegenüber nahegelegener Wohnnutzung wird über ein Schallgutachten nachgewiesen.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Bestehende Oberflächengewässer sind vom Projekt nicht betroffen. Die Entwässerung der Flächen ist im Bestand bereits gesichert.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Im Rahmen der Untersuchungen zu den Auswirkungen der Planungen wurde eine schalltechnische Untersuchung mit einer resultierenden Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Unter Berücksichtigung der der entsprechend festgesetzten Kontingente ist nicht mit erheblichen Auswirkungen der Planung durch Schallemissionen zu rechnen. Sonstige Emissionen sind – sofern erforderlich – auf einer Einzelfallbasis für jeweilige Vorhaben zu prüfen.

Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des



weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

Mit der Planung werden bereits baulich stark überformte Flächen wieder nutzbar gemacht, bestehende Infrastruktur (Verkehr, Leitungen) verwandt. Der Standort minimiert damit auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 9 den Ressourcenaufwand zur Verwirklichung der Planung.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

1.3 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie

Das ca. 2,13 ha große Plangebiet befindet sich zwischen dem Siedlungskörper von Weißenthurm im Norden und der B 9 im Süden auf einer Höhe von ca. 102-109 m ü. NHN im Landschaftsraum „Andernach-Koblenzer Terrassenhügel“ als Teil der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“.

Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,13 ha auf und liegt am südlichen Siedlungsrand von Weißenthurm. Das Plangebiet wird südlich von der B 9 begrenzt, westlich und nördlich schließen sich weitere Gewerbe- und Industriegebietsflächen an, östlich befindet sich ein Wohngebiet.

2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2.1).

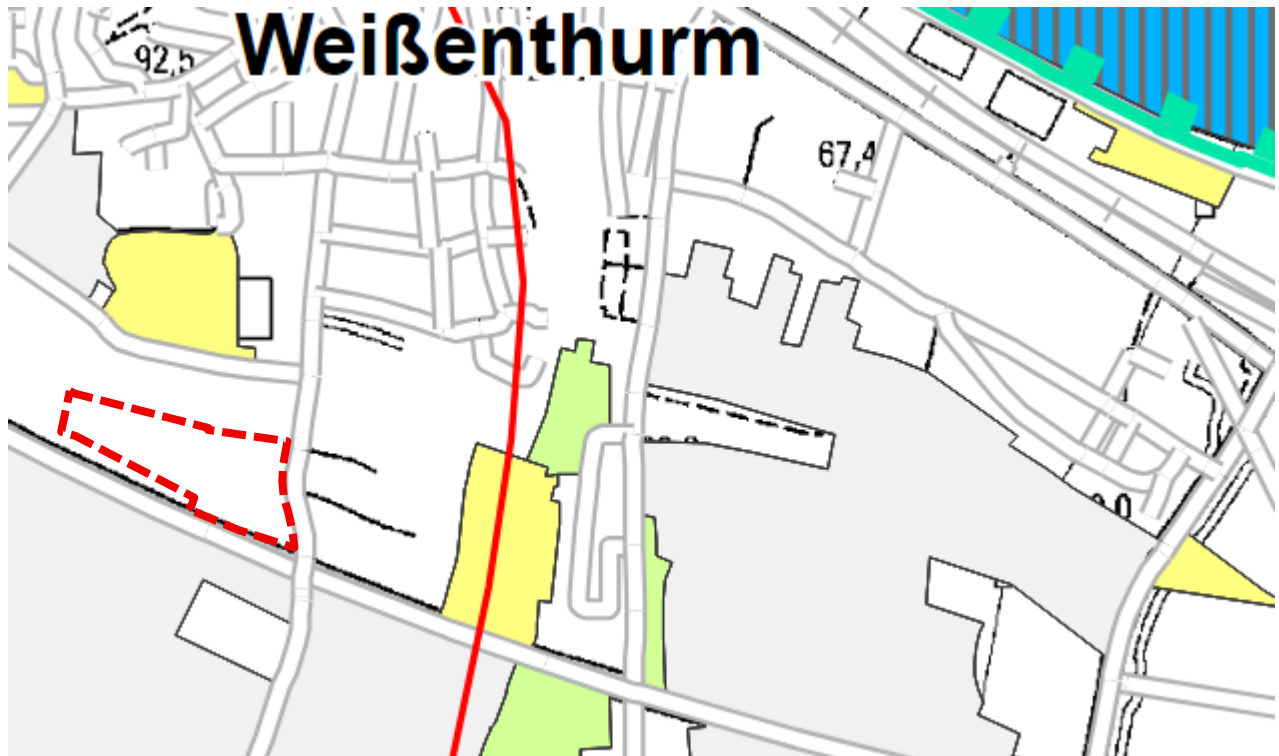
2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2.2 f)

2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme⁴

Für das Plangebiet und die direkte Umgebung sind in der Planung vernetzter Biotopsysteme keine Ziele festgelegt, das Plangebiet befindet sich im Siedlungskörper.

⁴ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, Stand: 23.03.2026



Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme, Lage des Plangebietes in rot, unmaßstäblich

2.4 Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 900 m befindet sich im Bereich des Rheins das Schutzgebiet „Mittelrhein“ (FFH-7000-023), nordöstlich erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ (VSG-7000-009) in etwa 2000 m Entfernung.

Weitere Schutzgebiete liegen im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vor.

2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Südöstlich des Plangebiets erstreckt sich in ca. 300 m Entfernung ein Feldgehölz als Teil des Biotopkomplexes „Feldgehölz N Kettig“, ca. 500 m südwestlich befindet sich der Biotopkomplex „Bimskanten zwischen Miesenheim und Kettig“.

Das Plangebiet befindet sich folglich außerhalb von Biotopkomplexen. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.



3. Grundlagenermittlung/Basisszenario

3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das ca. 2,13 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Siedlungsfläche von Weißenthurm, grenzt nördlich und westlich an weitere Gewerbeflächen, südlich an die B 9 und östlich an Wohnbauflächen. Es liegt auf ca. 102 m und 109 m. ü. NHN und ist überwiegend leicht in nördlicher Richtung zum Rhein hin geneigt. Das Plangebiet liegt auf dem „Andernach-Koblenzer Terrassenhügel“ in der „Großlandschaft Mittelrheingebiet“:

„Die Einheit umfasst die linksrheinischen Hauptterrassenflächen zwischen Kranenberg bei Andernach und der Koblenzer Karthause, die zur Rheintalniederung in einer mäßig steilen Front abfallen. Sie stellt sich als Abfolge mehrerer nordostgerichteter Riedel mit Höhen von 180 bis 200 m ü.NN und dazwischen verlaufender muldenartiger Täler dar.[...]

Wegen umfangreicher Rodungen mehrerer geschlossener Waldareale zwischen Eich und Rübenach zur Gewinnung von Ackerland und zum Abbau von Rohstoffen ist der Landschaftsraum heute zu rund 90% durch Offenland geprägt und Wald nur noch kleinflächig an steilen Talhangabschnitten vorhanden. Der verstärkte Abbau von Bims, Trass und Ton nach dem 2. Weltkrieg hat vor allem im Bereich Andernach/ Weißenthurm und Miesenheim zu umfangreichen Reliefveränderungen und zur Entstehung von Natur aus zweiter Hand auf stillgelegten Abbauflächen mit Tümpeln und Weihern geführt. [...]“⁵

3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet wird aktuell als Lagerfläche genutzt und hat stellenweise begonnen zu verbrachen. Es ist nicht öffentlich zugänglich und weist entsprechend keinen Erholungswert für die Öffentlichkeit auf. Trotz der Lage in einem Gewerbegebiet ist die aktuelle Nutzungsintensität für wirtschaftliche Aktivitäten eher gering. Das bestehende Gelände wirkt stellenweise wie eine Rückhaltung, es kommt damit bei Starkregenereignissen zu Überstauung von bis zu 1 m Tiefe.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen.

Anlagenbedingt:

Durch das Vorhaben werden in Weißenthurm unternutzte Gewerbeflächen reaktiviert, Arbeitsplätze werden geschaffen.

⁵ https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=291.20 Stand 24.03.2026



Betriebsbedingt: Durch die Planung kommt es zu einer Zunahme des andienenden Verkehrs auf Rosenstraße und Bürgermeister-Hubaleck-Straße. Dies ist mit zusätzlichen Schallbelastungen und Belastungen der Infrastruktur (Straßenflächen) verbunden. Ein schalltechnisches Gutachten⁶ bescheinigen eine Verträglichkeit unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallkontingente.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

Tiere

Bestand

Ein Artenschutzgutachten⁷ wurde für das Plangebiet erstellt:

- Nachweis von Brut des Hausrotschwanzes im Plangebiet, Nachweis weiterer Arten außerhalb des Plangebiets (Klappergrasmücke, Mehlschwalbe und nicht planungsrelevante, kulturfolgende Arten wie z.B. Amsel, Kohlmeise, Zilpzalp...). Rebhühner wurden nicht nachgewiesen.
- Nachweis geringer Fledermausaktivität, kein Nachweis von Quartieren im Plangebiet
- Nachweis von Reptilien (Mauereidechse) im Plangebiet
- Kein Nachweis planungsrelevanter Tag-/ Nachtfalterarten im Plangebiet

Ein Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Artengruppen kann aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingt: Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zur Vergrämung störungsempfindlicher Arten.

Anlagenbedingt: Durch die Umnutzung des Plangebiets kommt es zum Rück- und Neubau von Gebäuden, verbrachende Flächen werden wiederhergestellt, entsprechende Lebensräume gehen verloren.

Betriebsbedingt: Durch die intensivierete Nutzung der Flächen kommt es zu stärkeren Vergrämungseffekten (Schall, Erschütterungen, Licht).

Bewertung

Durch die Planung kommt es absehbar zu Verlusten von Lebensräumen planungsrelevanter Arten, insbesondere Mauereidechsen. Um eine Verträglichkeit herzustellen, sind geeignete Vermeidung, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- Rückbaumaßnahmen Gebäude außerhalb der Brutzeiten
- Schaffung von Ersatzbrutmöglichkeiten vor Beginn der Brutzeit (Höhlen-/ Nischenbrüter - Hausrotschwanz)

Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Mauereidechse, dann Vergrämung und Schutz gegen Wiedereinwanderung in das Plangebiet durch einen Reptilienzaun.

⁶ Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Ingenieurbüro LP Akustik, 60435 Frankfurt am Main, März 2026

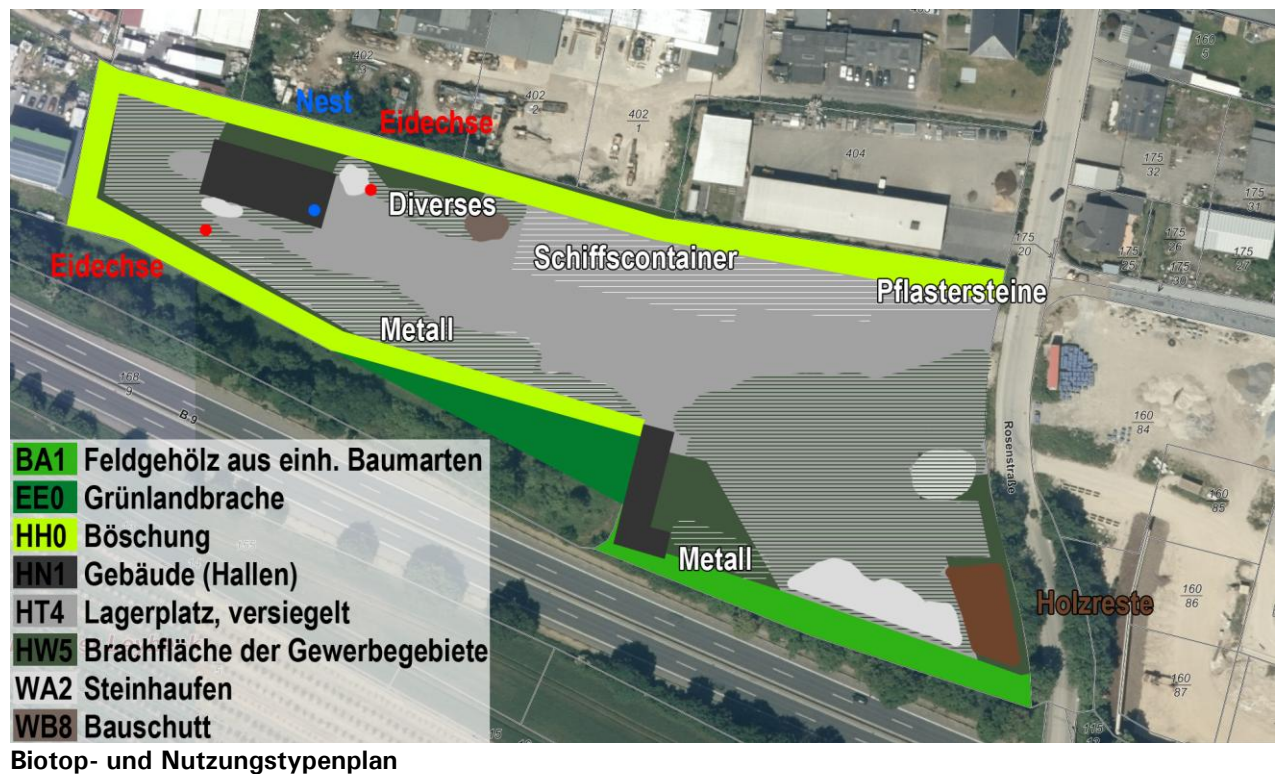
⁷ „Servicehalle für Baumaschinen & Baumaschinenhandel“ Fachbeitrag Artenschutz zum Angebotsbebauungsplan, IUS Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH, Oktober 2025



Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet wird von geschotterten Lagerflächen und einigen Gebäuden dominiert. Kulturfolger wie der Gewöhnliche Feinstrahl und Steinklee dominieren die Freiflächen, während randlich auf Erdwällen flächig Brombeeren und überwiegend noch niedrige Gehölze aufgewachsen sind. Entlang der B 9 stocken außerdem größere, heimische Laubbäume. Eine Fläche zwischen Erdwällen und B 9 wird von verbrachtem Grünland mit Strüchern eingenommen.



Panorama Blickrichtung Osten quer über das Plangebiet



Containerlager und verbrachte Bereiche

Auswirkungen

Baubedingt:	Es kommt durch Bodenumlagerungen zum Verlust von Biotopen insgesamt geringer Wertigkeit (Lagerplatz, Brachflächen)
Anlagenbedingt:	Es kommt zu einem dauerhaften Verlust der vorhandenen Brachflächen.
Betriebsbedingt:	keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in bereits massiv von baulicher Tätigkeit überprägten Biotopen (Lagerflächen, Erdwälle) geringer Wertigkeit. Im südwestlichen Bereich wird eine bestehende Ausgleichsfläche kleinflächig so modifiziert, dass sie als Eidechsenlebensraum dienen kann. Dies führt letztlich zu kleinflächigen Strukturen besonderer Wertigkeit. Randliche Eingrünungen bleiben in Teilen erhalten, entfallen stellenweise aber auch. Verluste an bislang festgesetzten Maßnahmen sind zu ersetzen.



Biologische Vielfalt

Bestand

Aufgrund des überwiegenden Brachencharakters des Plangebiets ist mit einer vergleichsweise geringen biologischen Vielfalt zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingt:	Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zur Vergrämung störungsempfindlicher Arten.
Anlagenbedingt:	Im Rahmen der Bauarbeiten kommt es zu Erdbewegungen und damit zu einer Verringerung der Artenvielfalt.
Betriebsbedingt:	Es ist nicht von betriebsbedingten relevante Auswirkungen auszugehen.

Bewertung

Durch die geplante intensivierete Nutzung des Plangebiets entfallen die bisherigen Brachflächen. Es ist entsprechend mit einem weiteren Rückgang der Artenvielfalt zu rechnen.

Fläche und Boden

Bestand

Der Boden im Plangebiet ist überwiegend teilversiegelt (Schotter). Ausnahmen bestehen in Form einiger Gebäude und einem künstlichen Erdwall. Das Bodengefüge ist vollständig als verändert zu betrachten.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen. Durch die Arbeiten wird Boden ab- und aufgetragen werden, durch Befahrung mit Baufahrzeugen kommt es zu Verdichtungen des Bodens auch außerhalb der zu überbauenden Bereiche.
Anlagenbedingt:	Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Erschließung und Nebenanlagen bedeutet einen Verlust an Boden- und Biotopfläche. Es fällt zusätzliches Oberflächenwasser an, welches abgeführt werden muss.
Betriebsbedingt:	Es ist nicht mit relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen

Bewertung

Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe.

Aufgrund der Planung kommt es zu einer Versiegelung von Flächen mit einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Bodenfunktionen durch zusätzliche Gebäude und interne Erschließung.



Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser ⁸

Bestand

Der teilversiegelte Boden ist offenbar weiterhin wasserdurchlässig. Es konnten keine Anzeichen größerer, über einen längeren Zeitraum vorhandene Pfützen gefunden werden. Eine Störung des Wasserhaushalts ist zwar anzunehmen, jedoch offenbar vergleichsweise gering für ein Gewerbegebiet.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Rahmen von Bauarbeiten kann es zu Einträgen von Schadstoffen durch Defekte (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen, welche von Niederschlägen gelöst und weitergetragen werden können.

Anlagenbedingt:

Durch die zusätzlichen Versiegelungen kommt es zu geringeren Versickerungsraten und einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser, welches abgeführt werden muss. Dies erfolgt unverändert über das bestehende Leitungsnetz der Stadt Weißenthurm.

Betriebsbedingt:

Durch Unfälle können Schadstoffe freigesetzt werden (Hausbrände, Leckage Heizöltank...), welche Auswirkungen auf versickerndes Niederschlagswasser haben können. Die entsprechenden Wirkungen entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko.

Bewertung:

Durch die Planung kommt es zu weiteren Vollversiegelungen. Eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser wird absehbar zukünftig nicht mehr erfolgen können. Es erfolgen verstärkte Einleitungen in das Kanalsystem der Stadt Weißenthurm und eine weitere Störung des lokalen Wasserhaushalts. Da es sich um seit längerem bestehende Gewerbeflächen handelt, ist das Kanalsystem zur Aufnahme des Niederschlagswassers ausgelegt.

Luft und Klima⁹

Bestand

Jahresniederschlag: 680 mm

Tagesmitteltemperatur: 10,0°C

Das Plangebiet befindet sich an der B9 in einem Gewerbegebiet. Es ist mit einem entsprechend erhöhten Immissionslevel durch Luftschadstoffe zu rechnen. Das Lokalklima ist aufgrund des hohen Versiegelungsanteils von Aufheizung geprägt. Aufgrund des flächigen Aufwuchses war dieses zuletzt weniger stark ausgeprägt.

Auswirkungen

Baubedingt:

Im Zuge von Rückbau und Errichtung von baulichen Anlagen wird es zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.

⁸ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 24.03.2026

⁹ <https://www.klimawandel.rlp.de/klimadaten-tool>, abgerufen am 24.03.2026



Anlagenbedingt: Durch das Erneuern verbrachter Flächen kommt es zu einer zusätzlichen Aufheizung des Gebiets.

Betriebsbedingt: Das Gebiet wird Abgase durch Heizungen und Fahrzeuge in einem örtlich üblichen Maße emittieren.

Bewertung:

Durch eine intensivierete Nutzung des Plangebiets zu Park- und Lagerzwecken ist mit einer Zunahme von Luftschadstoffen durch Verbrennungsmotoren zu rechnen. Durch die Planung entstehen zusätzliche Versiegelungen, welche zu einer stärkeren Aufheizung des Gebiets führen werden.

Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet liegt an der B 9 in einem Gewerbegebiet. Das Gelände selbst ist von Lagerhaltung geprägt. Das Landschaftsbild ist durch das Gebiet selbst, stärker jedoch durch die direkte Umgebung vorbelastet.

Auswirkungen

Baubedingt: Es kommt temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen der direkten Lokalität.

Anlagenbedingt: Es sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Gebäude keine erheblichen Abweichungen von der umgebenden Bebauung möglich.

Betriebsbedingt: keine relevanten Wirkungen.

Bewertung

Aufgrund der lokalen Vorbelastungen durch die Bestandsgebäude und der fehlenden Fernwirkung des Plangebietes, sowie der der Umgebungsbebauung angepassten Festsetzungen ist mit einer Umsetzung der Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Hinweise auf Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet bekannt. Die Bodenstruktur ist oberflächlich vollständig verändert. Relevante Sachgüter existieren in Form von Lagergütern.

Auswirkungen

Baubedingt: keine relevanten Wirkungen.

Anlagenbedingt: keine relevanten Wirkungen.

Betriebsbedingt: keine relevanten Wirkungen.

Bewertung

Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen auf Sachgüter zu rechnen, es gibt keine Hinweise von Kulturgütern im Plangebiet.



Schutzgebiete und Schutzobjekte

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine biotopkartierten Bereiche oder Schutzgüter.

Auswirkungen

Baubedingt: keine relevanten Wirkungen.

Anlagenbedingt: keine relevanten Wirkungen.

Betriebsbedingt: keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Zwischen Plangebiet und Schutzgebieten erstrecken sich die B) im Süden und der bestehende Siedlungskörper im Westen, Norden und Osten. Relevante Auswirkungen sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst (Nutzung durch Gewerbe). Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		-	0	0	0	-	-	-	0	0
Pflanzen	-		-	-	0	-	-	-	0	0
Tiere	--	-		-	0	-	-	-	0	0
Boden	-	-	-		0	-	-	0	0	0
Fläche	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Wasser	-	-	0	-	0		-	0	0	0
Klima	-	-	0	-	0	-		0	0	0
Luft	-	-	0	-	0	-	0		0	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/ menschliches Handeln auf Pflanzen.

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung



Kumulationswirkungen entstehen aufgrund der Planung im Bestand nicht.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** bestehen in Form eines bislang fehlenden Abflusses im westlichen Bereich des Plangebiets. Hier kann es zu Aufstauungen bei Starkregenereignissen kommen. Dies ist im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos in Industrie- und Gewerbegebieten ist nicht anzunehmen. Die Zulässigkeiten möglicher Gewerbe werden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht in relevanter Weise verändert. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung nicht zu erwarten. Es ist entsprechend nicht mit einem relevant erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen.

Durch die Planungen sind keine Schutzgebiete betroffen.

3.3 Geplante Umweltmaßnahmen

Da die Flächen des Plangebiets bereits überbaut sind, beschränken sich erforderliche Maßnahmen auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und den Ausgleich verlorengelänger, bislang festgesetzter Ausgleichsflächen.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.



Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugelände zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an *landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de* oder *telefonisch 0261 - 6675 3000*.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung von Oberflächenversiegelungen sind Flächenbefestigungen wie Gebäudezuwegungen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen nur mit versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc. zulässig. Damit einhergehend können Abflussmengen und damit die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in das Kanalsystem von Weißenthurm deutlich reduziert werden. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen durch die Versickerung des Niederschlagswassers das Kleinklima verbessert und eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung kommt es zum Verlust bestehender Ausgleichsmaßnahmen in Form einer randlichen Eingrünung. Der Verlust ist auszugleichen.

Durch die Planung kommt es zu Auswirkungen auf planungsrelevante Tierarten. Es sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahmen

- Rodungsarbeiten müssen im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar stattfinden.
- Vor Rückbaumaßnahmen bestehender Gebäude sind diese im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar auf Besatz durch Vogelbruten und Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Positivbefund ist mit den zuständigen Behörden das weitere Vorgehen abzustimmen.

Durch diese Maßnahmen können Verluste von Individuen geschützter Tierarten verhindert werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Lebensräume von Eidechsen. Die Eingriffe sind in Form einer vorgezogenen Maßnahme vor Beginn der Baumaßnahmen so auszugleichen, dass ein Ausweichen der Eidechsen in den Ersatzlebensraum möglich ist.

Artenschutz:



Gemarkung Weißenthurm, Flur 8, Flurstück 409 (Teilflächen)

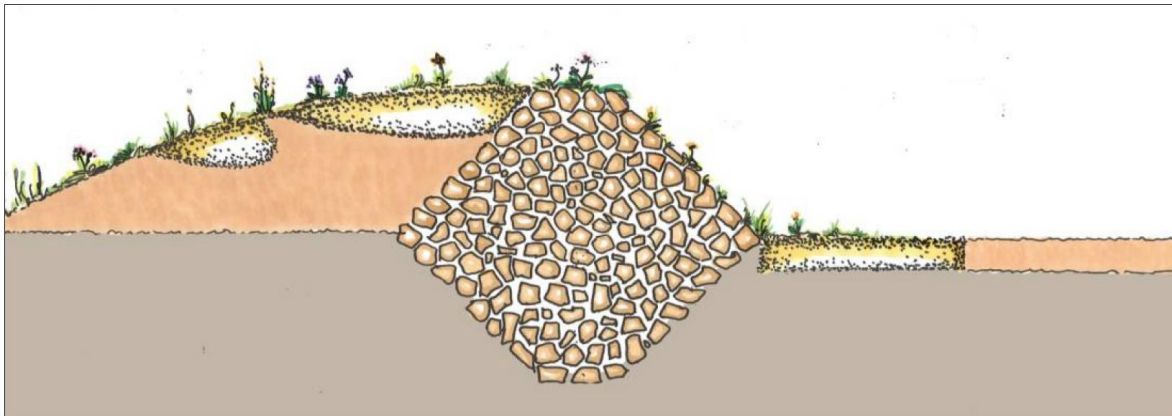
Ausgleichsfläche: 20 m²

Ausgangszustand: stark verbuschte Grünlandbrache (BB3)

Zielzustand: vegetationsarme Schotter- und Sandflächen (GF1, GF2), Totholz-Reisighaufen mit Rindenmulch (gt6)

Maßnahme: es ist entsprechend der Planzeichnung eine Steinschüttung vor Beginn sonstiger Bauarbeiten auf dem Gelände herzustellen. Die Steinschüttung mit vorgelagerter Sandlinse wird folgendermaßen angelegt:

- Die Steine sind größtenteils etwa faustgroß (einige Steine auch größer, nicht aber wesentlich kleiner); damit wird eine für die Mauereidechse günstige Größe der Lücken zwischen den Steinen gewährleistet.
- Für die Steinschüttungen werden ausschließlich Natursteine verwendet.
- Die Steinschüttungen reichen bis 0,5 m tief unter das Niveau der an die Aufschüttung grenzenden Fläche; hierzu wird das Substrat zuvor ausgehoben und im Anschluss an die Steinschüttung wieder angeschüttet.
- Auf der Steinschüttung bzw. im Bereich des angeschütteten Erdreichs wird kleinräumig nährstoffarmer Sand aufgebracht.
- Auf der sonnenzugewandten Seite der Steinschüttung wird eine Sandlinse angelegt. Hierfür wird auf einer Fläche von ca. 5 m² das Erdreich ca. 20 – 30 cm tief ausgehoben und anschließend mit Sand verfüllt.



Prinzipiskizze (Querschnitt) einer Steinschüttung mit Sandlinse für die Mauereidechse

Es sind entsprechend der Planzeichnung zwei Reisig- bzw. Totholzhaufen vor Beginn sonstiger Bauarbeiten auf dem Gelände herzustellen. Dem Haufen wird Grün-Schnittgut und Rindenmulch beigemischt. Die Totholzhaufen werden im unmittelbaren Umfeld der Steinschüttung ausgebracht.

Bei der Pflege der Fläche ist darauf zu achten, dass flächig grabbares Substrat im Bereich der Steinschüttung und Reisighaufen vorhanden ist. Wenn erforderlich, sind die Bereiche jeweils im Frühjahr nach der Winterruhe und vor Beginn der Eiablage mit grabbarem Substrat zu ergänzen.

Die Steinschüttung sowie die Reisig- bzw. Totholzhaufen sind von Aufwuchs regelmäßig freizuschneiden, um eine Beschattung zu vermeiden.

Durch die Planung kommt es zum Verlust bestehender Ausgleichsmaßnahmen in Form einer randlichen Eingrünung. Der Verlust ist auszugleichen.



Randeingrünung

Gemarkung Weißenthurm, Flur 8, Flurstücke 405/1, 408/1 (Teilflächen)

Ausgleichsfläche: 931 m²

Ausgangszustand: Lagerplatz, versiegelt (HT4), Brachfläche der Gewerbegebiete (HW5), Feldgehölz einh. Baumarten (BA1)

Zielzustand: Feldgehölz einh. Baumarten (BA1)

Maßnahme: Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des Plangebietsrandes sind mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig mit Abständen von 2 m zu pflanzen. Die Bäume sind dabei in regelmäßigen Abständen von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Bestehende Gehölze können anstatt einer Neupflanzung entwickelt werden. Die Baumhecke darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Laubbäume sind in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm und Sträucher mit Höhe 80 bis 100 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist autochthones Pflanzgut der Region 4 zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
-------------------------	-----------------------

Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche



Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Ausgleich/ Ersatz für: Biotope, Wasser, Boden

Randeingrünung (Erhalt)

Gemarkung Weißenthurm, Flur 8, Flurstück 172/5 (Teilflächen)

Fläche: 1.488 m²

Ausgangszustand: Feldgehölz einh. Baumarten (BA1)

Zielzustand: Feldgehölz einh. Baumarten (BA1)

Maßnahme: Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bereiche sind dauerhaft zu erhalten. Seitliche Schnittmaßnahmen bei einer Ausbreitung der Gehölze sind zulässig.

3.4 Planungsalternativen

Die Planung dient der Nutzbarmachung von gewerblichen Bauflächen im Bereich eines bislang vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der nach aktuellem Kenntnisstand keine Möglichkeit zur Umsetzung aufweist. Die Planung ist damit ortsgebunden. Eine Alternativenprüfung wurde entsprechend nicht durchgeführt.

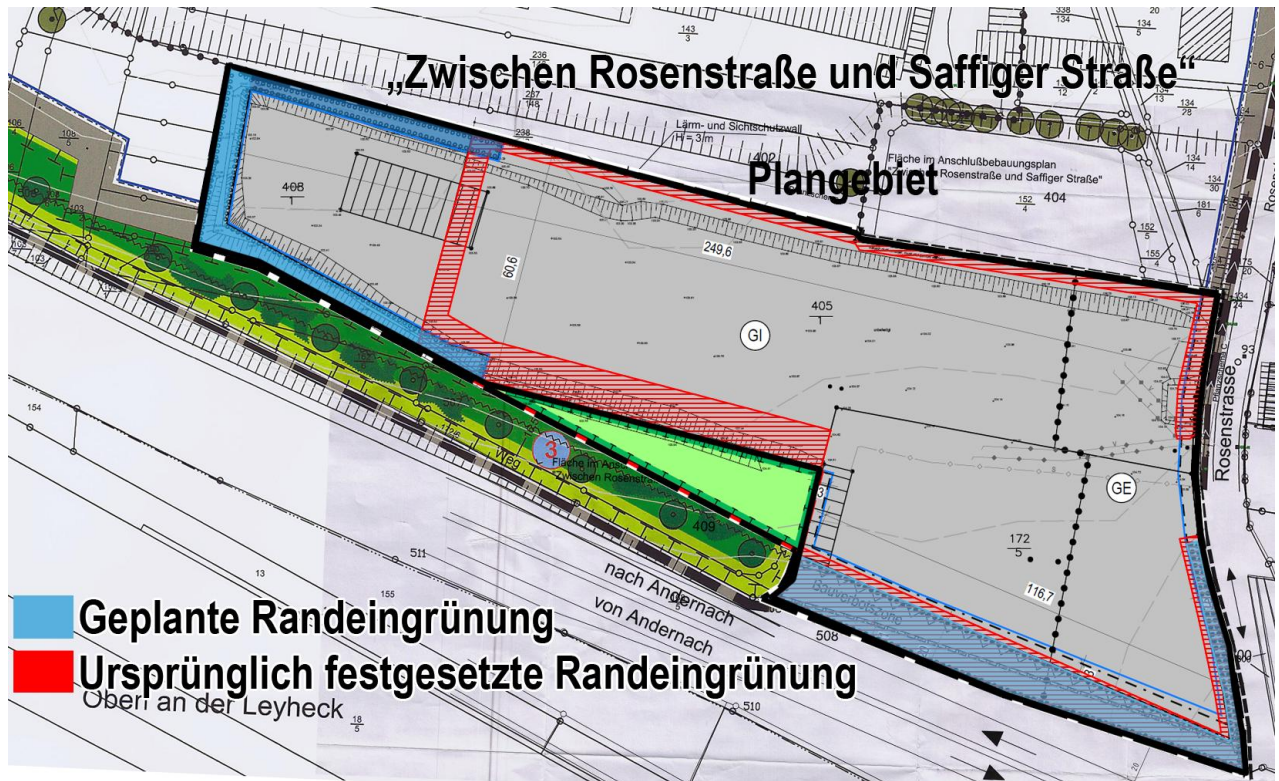
3.5 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der bislang festgesetzten Biotoptypen und den zukünftig zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz¹⁰ herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

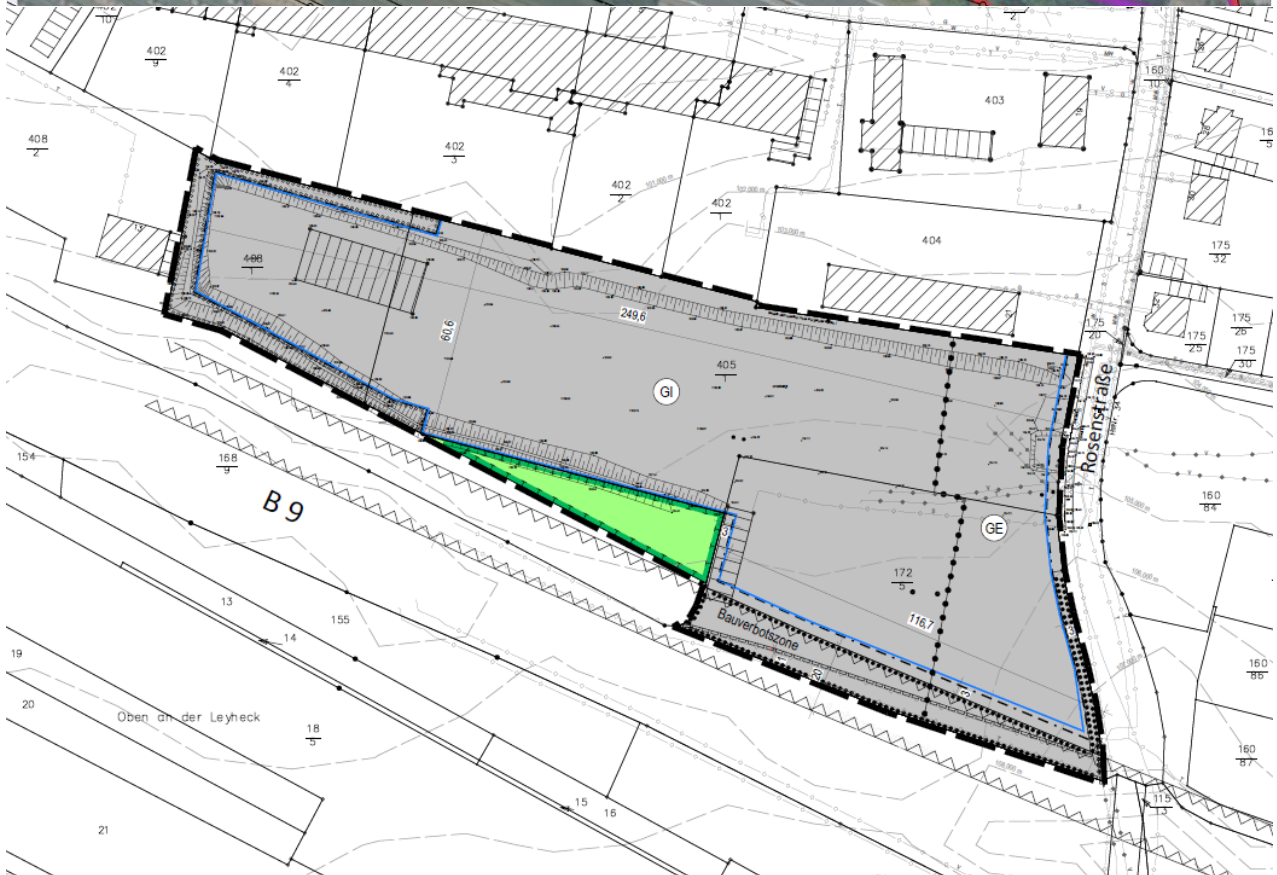
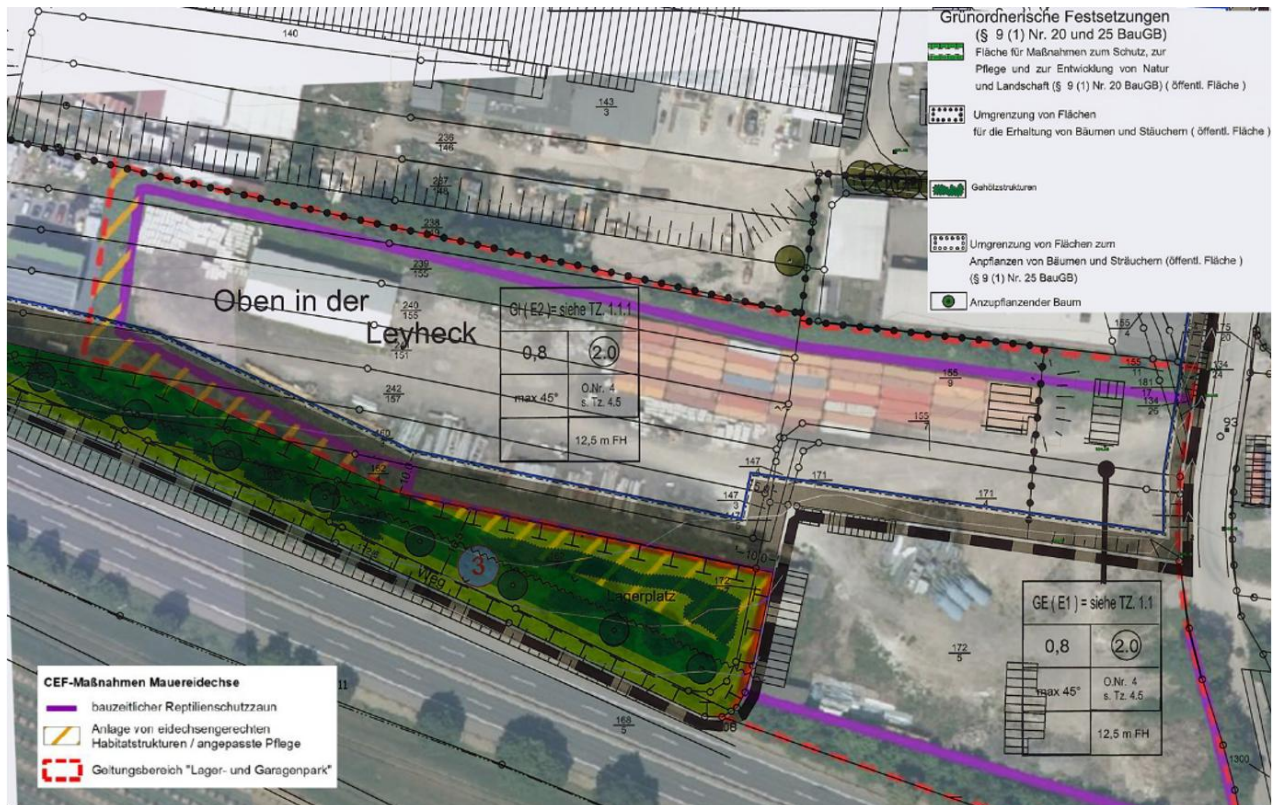
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lager- und Recyclinganlage“ wurde im Jahr 2002 rechtskräftig. Es wird von einer zeitnahen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen, daher wird von einer mittleren Ausprägung ausgegangen.

¹⁰ Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



Übersicht der ursprünglich festgesetzten Randeingrünung (rot), der zukünftig festgesetzten Randeingrünung (blau) innerhalb des Plangebiets

Es ist extern ein Biotopwertverlust von ca. 25.648 Punkten auszugleichen. Entsprechender Ausgleich wird zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.



Geplante Standorte Eidechsenlebensräume überlagert mit umgrenzendem Bestandsbebauungsplan und die geplanten Flächen im Bebauungsplan



Code	Biotop	A[m ²] vorher	A[m ²] nachher	Grundwert	Zusatz	Lagfaktor	Biotopwert	
BA1	*	3.940	0	14	0	1,00	-55.160	
BA1	*		1.488	14	0	1,00	20.832	Erhalt Bestand
BA1	*	0	930	14	0	0,67	8.680	Neupflanzung
	Summe						-25.648	

*Feldgehölz aus einh. Baumarten

Es ergibt sich ein Verlust von ca. 1.522 m² Randeingrünungsfläche. Aufgrund der noch nicht erfolgten Umsetzung von Teilen dieser Zusatzflächen wird eine Verzögerung von 10-30 Jahre angesetzt, was einem Multiplikator von 0,67 entspricht. Es ergibt sich ein Biotopwertverlust von ca. ca. 25.648 Punkten.



4. Zusätzliche Angaben

4.1 Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im August 2024.

Es wurden keine gesonderten Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ein schalltechnisches Gutachten weist die Verträglichkeit der Planung nach. Eine Tragfähigkeitsuntersuchung der Straßen im Zufahrtbereich zum Plangebiet ist erfolgt und weist eine Verträglichkeit von Schwerlastverkehr im Bereich der andienenden Straßen nach.

Folgende Untersuchungen wurden außerdem durchgeführt:

- Untersuchung der Verkehrsbelastung
- Fahrtweguntersuchung Schwertransporte
- Fachbeitrag Artenschutz

4.2 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan Weißenthurm
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- Geologische Radonkarte RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>



- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH
- Vermerk Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Rosenstraße Weißenthurm“, Vertec GmbH, 03/2025
- FIN Fahrtweg Rosenstraße für Liebherr 950 + 29 m Ausleger für die Transportstrecke Brückenstraße nach Rosenstraße, AWR Abbruch GmbH, 56218 Mühlheim-Kärlich
- Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Ingenieurbüro LP Akustik, 60435 Frankfurt am Main, März 2026
- „Servicehalle für Baumaschinen & Baumaschinenhandel“ Fachbeitrag Artenschutz zum Angebotsbebauungsplan, ISU Institut für Umweltstudien Team Ness GmbH, 10/2025
- Geophysikalischer Bericht, Hohlraumerkundung Rosenstraße, Weißenthurm, WST-GmbH, Elly-Beinhorn-Str. 6, 69214 Eppelheim
- Geotechnischer Kurzbericht – Rosenstraße Weißenthurm, Sondierung Kanalhaltung, UBG Umwelt & Baugrund GmbH & Co. KG, 64331 Weiterstadt, November 2025
- Servicehalle für Baumaschinen & Baumaschinenhandel – Fachbeitrag Artenschutz zum Angebotsbebauungsplan, IUS Team Ness GmbH, 69115 Heidelberg, Oktober 2025



5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Weißenthurm plant die Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem bestehenden Gewerbegebiet mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ und gleichzeitiger Aufhebung des bislang gültigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lager- und Recyclinganlage“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,13 ha auf und liegt am südlichen Rand der Stadt unmittelbar an der B 9. Nördlich schließt sich der Rest des Gewerbegebiets an, östlich befindet sich ein Wohngebiet.

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurde eine Verträglichkeit der Planung nachgewiesen.

Die Erschließung der Fläche ist bereits gesichert. Das Plangebiet stellt einen Lebensraum für planungsrelevante Tierarten dar. Um eine Verträglichkeit der Planung herzustellen sind Maßnahmen zur Sicherung von Lebensräumen und Brutstätten, insbesondere für Mauereidechsen erforderlich.

Durch die Planung kommt es stellenweise zur Inanspruchnahme von bislang festgesetzter Randbegrünung. Diese wird durch Maßnahmen entsprechender Art innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Ein entstehendes Ausgleichsdefizit wird zum nächsten Verfahrensschritt extern ausgeglichen.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	positiv
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	hoch
Boden, Fläche	gering
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Von der Planung sind primär Eidechsen betroffen, für welche ein Ersatzlebensraum direkt angrenzend an die überplanten Flächen geschaffen wird. Hierdurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Die Planung ist damit unter Voraussetzung eines Ausgleichs des Biotopwertdefizits zum nächsten Verfahrensschritt als verträglich zu bezeichnen.



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

i.A. Kai Schad/bo
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, April 2026