

---

**STADT WEISSENTHURM**



**BEBAUUNGSPLAN**

**„SCHULTHEIS-NAHVERSORGUNGSPARK“**

**TEIL B -  
- UMWELTBERICHT -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Weißenthurm

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Stadt Weißenthurm  
Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungs-Park“  
Umweltbericht

**Stand:**

22.08.2022

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1      | Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....  | 5         |
| 1.2      | Festsetzungen des Bebauungsplans .....  | 7         |
| 1.3      | Standort des Planvorhabens .....  | 8         |
| 1.4      | Bedarf an Grund und Boden .....   | 8         |
| 1.5      | Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetze und Fachplänen festgelgten Ziele des Umweltschutzes .....  | 8         |
| <b>2</b> | <b>ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUS-<br/>WIRKUNGEN.....</b>   | <b>16</b> |
| 2.1      | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden ..... | 16        |
| 2.1.1    | Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....  | 16        |
| 2.1.2    | Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes .....                        | 21        |
| 2.1.3    | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....   | 21        |
| 2.1.4    | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 22        |
| 2.1.5    | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....  | 22        |
| 2.1.6    | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....   | 22        |
| 2.1.7    | Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes.....  | 22        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 2.1.8    | Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....   | 22        |
| 2.1.9    | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d .....   | 22        |
| 2.1.10   | Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i ..... | 23        |
| 2.1.11   | Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....  | 23        |
| 2.2      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....  | 23        |
| 2.2.1    | Auswirkungen des Vorhabens.....   | 23        |
| 2.3.2    | Auswirkungen auf die Schutzgüter .....  | 25        |
| 2.4      | Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen.....  | 29        |
| 2.5      | Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft .....   | 29        |
| 2.6      | Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz .....  | 29        |
| 2.7      | Alternativenprüfung .....   | 30        |
| 2.6      | Prüfung kumulativer Wirkungen .....   | 31        |
| <b>3</b> | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>  | <b>31</b> |
| 3.1      | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....  | 31        |
| 3.2      | Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....  | 32        |
| 3.3      | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....   | 33        |
| <b>4</b> | <b>REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN.....</b>  | <b>34</b> |
|          | <b>ANLAGEN .....</b>  | <b>35</b> |

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Park“ beschlossen.

Anlass hierfür war der Antrag der Firma TS Projektbau GmbH und Co.KG (= Vorhabenträger) an die Stadt Weißenthurm zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung verschiedener Folgenutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Schultheis-Brauerei. Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 2,87 ha.



Abb.: Abgrenzung der zur Überplanung anstehenden Parzellen, eigene Quelle

Gemäß den Planungsabsichten des Vorhabenträgers sollen auf dem Gelände in Ergänzung zum bestehenden Lebensmittel-Discounter an der „Hauptstraße“ ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, eine Wohnbebauung entlang der „Kolpingstraße“ sowie eine Kindertagesstätte im Südwesten des Plangebiets untergebracht werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen bisher als gewerbliche Baufläche dar. Somit wird das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht berücksichtigt und es besteht ein Änderungsbedarf.

Die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt Weißenthurm nach einer gesamtheitlichen Überplanung in einem Bebauungsplan wurde nicht umgesetzt. Grund hierfür war, dass insbesondere im Bereich des Einzelhandelsstandortes raumordnerische Klärungsbedarfe bestanden, die eine „zeitnahe“ Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht erwarten ließen.

Für die Stadt Weißenthurm war jedoch im Hinblick auf Errichtung einer Kindertagesstätte ein zeitnaher Handlungsbedarf gegeben. Aus diesem Grund hatte die Stadt eine „2-Teilung“ in die Bebauungsplangebiete „Schultheis-Nahversorgungs-Park“ und „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ vorgenommen.

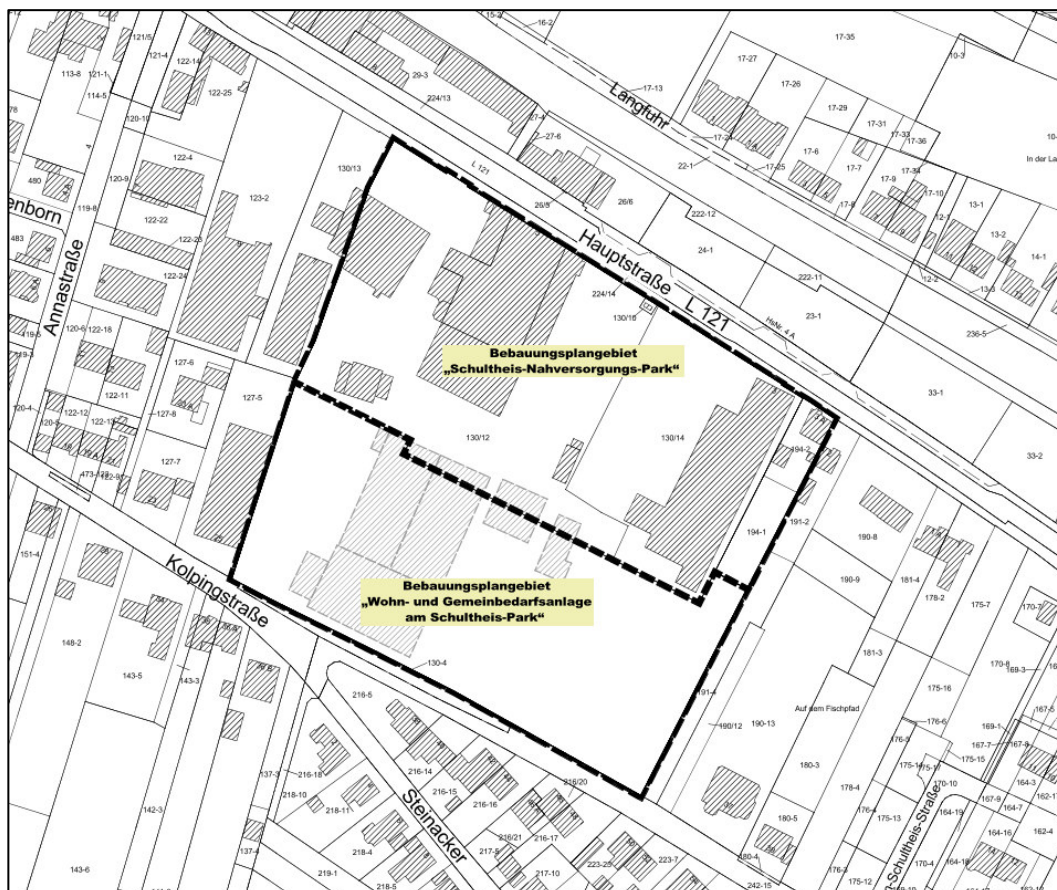


Abb.: Gliederung der Bebauungsplangebiete, eigene Quelle

## 1.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen wie folgt:

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO fest.

Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von nicht großflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S. des § 11 (3) BauNVO, die überwiegend der Sicherstellung der nahversorgungsrelevanten Grundversorgung dienen.

Die Unterbringung von ergänzenden bzw. dazugehörigen gewerblichen Anlagen und Einrichtungen ist ebenfalls zulässig.

Das Sondergebiet gliedert sich in die Teilflächen mit der Bezeichnung SO1 und SO2.

Während in der Teilfläche SO1 die Unterbringung eines Lebensmittel-Supermarktes zulässig ist, wird in der Teilfläche SO2 der bereits vorhandene Lebensmittel-Discounter planungsrechtlich abgesichert.

Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Nutzungsmix im Bebauungsplangebiet herbeigeführt werden. Damit soll ein Beitrag für eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes bzw. Versorgungsbereichs der Stadt Weißenthurm geleistet werden. Hierzu soll die planungsrechtliche Möglichkeit nach Ansiedlung ergänzender Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reinigung, Kosmetikstudio, Reisebüro u.a.) sowie gewerblich betriebener Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden. Diese Einrichtungen sind auch bereits Bestandteil des genehmigten Nutzungsangebots im Teilgebiet SO2.

Neben der Festlegung der höchstzulässigen Verkaufsflächenzahl werden weitere Festsetzungsinhalte getroffen zum

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen),
- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen,
- Verkehrsflächen zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Linksabbiegespur,
- Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche,
- bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (hier: Errichtung von PV-Anlagen auf mindestens 35% der Dachflächen von Hauptgebäuden),
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und
- bauordnungsrechtliche Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

### 1.3 Standort des Planvorhabens

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Weißenthurm.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Hauptstraße (L 121)“,
- im Süden durch den zwischenzeitlich rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“,
- im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Parzellen Nrn. 194/1 und 194/2 und
- im Westen durch die westliche Grenze der Parzelle 130/13.

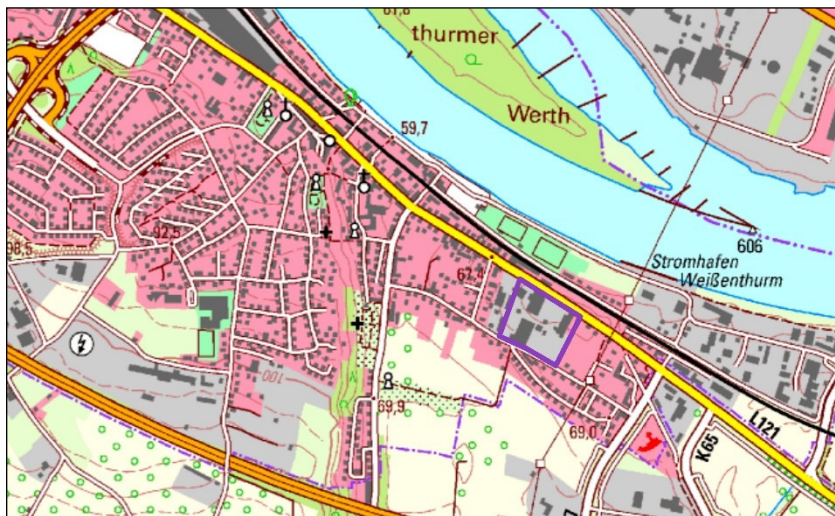


Abb.: Lage im Raum (siehe lila Markierung), Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

### 1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

| Merkmal            | Flächenanteil (ca. Angaben) |
|--------------------|-----------------------------|
| Sondergebiet       | 15.388 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtgröße</b> | <b>15.388 m<sup>2</sup></b> |

### 1.5 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetze und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für das vorliegende Aufstellungsverfahren sind zum derzeitigen Stand der Planung folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

#### (Fach) Planungen

1. Regionaler Raumordnungsplan (RROPL) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald von 2017,



2. wirksamer Flächennutzungsplan mit landschaftsplanerischen Aussagen der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

### Fachgesetze

Folgende schutzübergreifende umweltrelevante Fachgesetze/ Vorschriften sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG, DIN-Vorschriften [z.B. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau]),
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf den Umgang mit Kultur- und Sachgütern.
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten.

Die jeweils planende Gemeinde legt für den Bauleitplan den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Das Ziel ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den jeweiligen bauleitplan hervorgerufen werden können. Dies bedeutet, dass der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur soweit reicht, wie durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die hierfür relevanten Schutzgüter sind in § (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelistet.

In einem ersten Schritt erfolgt für diese Schutzgüter gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine Ermittlung, ob Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind. Hierbei werden auch die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange in der Bauleitplanung berücksichtigt werden, dargelegt.

| <b>Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt</b>  |  |
|---|--|
| Gesetze   |  |
| § 1 (6) Nr. 7a  | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt                      |
| § 18 BNatSchG<br>i.V.m. § 1a (3)<br>BauGB   | § 18 Verhältnis zum Baurecht und Eingriffsregelung                                 |
| § 44 BNatSchG   | Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten |
| § 30 BNatSchG<br>i.V.m. § 15<br>LNatSchG  | Biotopschutz   |
| <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sind bis zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB folgende Gutachten zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachbeitrag Naturschutz mit Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen für das Schutzgut und</li> <li>▪ Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse.</li> </ul> <p>Je nach Ergebnis dieser Untersuchungen sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen.</p> |  |

| <b>Schutzgut Boden, Fläche</b> |   |
|--------------------------------|---|
| Gesetze                        |   |
| § 1 (6) Nr. 7a<br>BauGB        | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche   |
| § 1a (2) BauGB                 | Gemäß dem Optimierungsgebot sind ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu berücksichtigen.  |
| § 1 BBSchG                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,</li> <li>▪ Abwehr schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>▪ Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen</li> <li>▪ Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden</li> </ul> |

|   |              |
|---|--------------|
| § 30 BNatSchG<br>i.V.n. § 15<br>LNatSchG  | Biotopschutz |
| <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Gutachten zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachbeitrag Naturschutz mit Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen für das Schutzgut.</li> </ul> <p>Je nach Ergebnis dieser Untersuchungen sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut abzuleiten und umzusetzen.</p> <p>Grundsätzlich gilt im vorliegenden Planungsfall, dass durch die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Gewerbebrache die Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt werden.</p> <p>Auf dem östlichen Teil des ehemaligen Brauerei-Geländes befindet sich auf den Flurstücken 130/6, Flur 5, und auf den (ehemaligen) Parzellen 200/3 sowie 209/6 der Flur 6 eine Teilfläche der Altablagung „Ablagerungsstelle Weißenthurm, Hauptstraße“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz mit der Registrier-Nr. : 137 08 228 - 0203 enthalten ist.</p> <p>Es wird auf den Geotechnischen Bericht Nr. 01.14.1798/1 „Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm“, Stand 30.01.2015 der IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2, 01705 Pesterwitz/ Dresden wird verwiesen, der dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p> |              |

| Schutzgut Wasser   |  |
|--|--|
| Gesetze  |  |
| § 1 (6) Nr. 7a BauGB   | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser                    |
| § 1 (6) Nr. 7e BauGB   | Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern |
| § 38 WHG   | Gewässerrandstreifen                                     |
| § 54 WHG   | Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser      |
| § 51 WHG   | Wasserschutzgebiete                                      |
| § 53 WHG   | Heilquellenschutzgebiete                                 |
| § 76 WHG   | Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern        |
| <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Gutachten/ Fachplanungen zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwässerungsplanung mit hydrogeologischer Untersuchung und</li> <li>▪ Fachbeitrag Naturschutz mit Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen für das Schutzgut.</li> </ul> |  |

Das im Plangebiet anfallende 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.

Weitergehende Einzelheiten sind in den nun anstehenden Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange zu klären.

Wasserschutz-, Heilquellen- und Überschwemmungsgebiete sind ebenso wenig betroffen wie Oberflächengewässer.

### Schutzgut Luft und Klima

#### Gesetze

|                      |   |
|----------------------|---|
| § 1 (6) Nr. 7a BauGB | Auswirkungen auf Luft und Klima                                       |
| § 1 (5) BauGB        | Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung                    |
| § 1 (6) Nr. 7e BauGB | Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz) |
| § 1 (6) Nr. 7h BauGB | Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität                              |

#### Berücksichtigung:

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Gutachten zu erstellen:

- Fachbeitrag Naturschutz mit Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen für das Schutzgut.

Ein Luftreinhaltegebiet ist nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion.

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Erholung

#### Gesetze

|                      |  |
|----------------------|--|
| § 1 (6) Nr. 7a BauGB | Auswirkungen auf die Landschaft  |
| § 1 (5) BauGB        | Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes          |
| § 1 BNatSchG         | Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft |

Berücksichtigung:

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Gutachten zu erstellen:

- Fachbeitrag Naturschutz mit Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen für das Schutzgut.

**Schutzgut Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.**

Gesetze

|   |   |
|---|---|
| § 1 (6) Nr. 7b BauGB  | Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutz-gebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes   |
| § 30-36 BNatSchG i.V.m. § 1a (4) BauGB  | BNatSchG Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“   |
| Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010 | Abstände in der Bauleitplanung<br><br>Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 (1) BauNVO/ § 5 (2) BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 (2) BauNVO/ § 9 (1) BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden. |

Berücksichtigung:

Unter Berücksichtigung der definierten Schutzabstände liegen in räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet keine planrelevanten Natura-2000-Gebiete.

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

**Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

Gesetze

|                      |  |
|----------------------|--|
| § 1 (6) Nr. 7c BauGB | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt  |
| § 1 (6) Nr. 1 BauGB  | Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse  |
| § 50 BImSchG         | Planung<br>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die |

|   |   |
|---|---|
|   | ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. |
| <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes wurde das Büro MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.</p> |   |

| <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>  |  |
|--|--|
| Gesetze  |  |
| § 1 (6) Nr. 7d BauGB   | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter |
| §§16 bis 21 DSchG Rheinland-Pfalz  | Meldepflicht   |
| <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Zum derzeitigen Stand der Planung liegen keine Erkenntnisse zu denkmalgeschützten Anlagen / Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet vor.</p> <p>In die Textfestsetzungen wird ein Hinweis auf die Meldepflicht nach §§ 16-21 DSchG aufgenommen.</p> |  |

| <b>Schutzgut Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>  |  |
|---|--|
| Gesetze   |  |
| § 1 (6) Nr. 7e BauGB  | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern |
| <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Im Plangebiet sind bereits einzelhandelsrelevante Nutzungen vorhanden.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung für diese Einrichtungen ist gewährleistet.</p> |  |

| <b>Schutzgut erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>   |   |
|--|---|
| Gesetze  |   |
| § 1 (6) Nr. 7f BauGB   | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie |
| § 1 (5) BauGB  | Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung         |
| § 1 EEG und § 1 EEWärmeG   | Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung                                       |
| <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien wird geregelt.</p> <p>Eine klimaangepasste Bebauung wird durch die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen sowie eines Mindestanteils von 35% von PV-Anlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude gefördert.</p> |   |

| <b>Schutzgut Landschaftspläne sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes</b>  |   |
|--|---|
| Gesetze  |   |
| § 1 (6) Nr. 7g BauGB   | Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes |
|  | Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm  |
| <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist eine Siedlungsfläche dargestellt.</p> <p>Sonstige Fachplanungen liegen nicht vor, so dass eine „besondere“ Berücksichtigung fachplanerische Belange nicht erforderlich ist.</p> |   |

| <b>Schutzgut Luftqualität</b>                               |  |
|---|--|
| Gesetze   |  |
| § 1 (6) Nr. 7h BauGB  | Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden |
| <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Keine Betroffenheit.</p> |  |

### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

#### Gesetze

|                      |   |
|----------------------|---|
| § 1 (6) Nr. 7i BauGB | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d |
|----------------------|---|

#### Berücksichtigung:

- Berücksichtigung im Rahmen des noch zu erstellenden Fachbeitrags Naturschutz.

### Störfallbetriebe

#### Gesetze

|                |   |
|----------------|---|
| § 1 (6) Nr. 7j | unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i |
|----------------|---|

#### Berücksichtigung:

Die vorliegende Bauleitplanung schafft keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von störfallrelevanten Anlagen.

Des Weiteren sind in der Umgebung keine störfallrelevanten Anlagen bekannt.

Ein weiterer planungs- bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf besteht nicht.

## 2 ERMITTLUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

##### ▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan liegen noch keine verwertbaren naturschutzplanerische Gutachten vor.

Aufgrund der ehemaligen Befestigung/ Überbauung/ Versiegelung aus der Vornutzung sowie der zwischenzeitlich erfolgten bzw. andauernden Abrissarbeiten sind artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet nicht vorhanden.



Durch die bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung im östlichen Teil des Plangebiets besteht neben dem hohen Versiegelungsgrad auch eine große Bewegungsunruhe durch den gebietsbezogenen (Kunden-)Verkehr.

▪ **Schutzgut Boden und Fläche**

Für das Schutzgut bestehen bereits heute unter Berücksichtigung der gewerblichen Vornutzung und den Abrissarbeiten folgende anthropogene Vorbelastungen:

- sehr hoher Verdichtungs- und Versiegelungsgrad,
- dauerhafter Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,
- möglicher Schadstoffeintrag durch unsachgemäßen Umgang mit Schadstoffen.

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks, auf den Flurstücken 130/6, Flur 5, und auf den (ehemaligen) Parzellen 200/3 sowie 209/6 der Flur 6 befindet sich eine Teilfläche der Altablagerung „Ablagerungsstelle Weißenthurm, Hauptstraße“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz mit der Registrier-Nr. : 137 08 228 - 0203 enthalten ist.

Es wird auf den Geotechnischen Bericht Nr. 01.14.1798/1 „Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm“, Stand 30.01.2015 der IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2, 01705 Pesterwitz/ Dresden wird verwiesen, der dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Hierin sind in zusammengefasster Form folgende relevante Aussagen enthalten:

- Auf dem östlichen Teil des Grundstücks, auf den Flurstücken 130/6, Flur 5, und auf 200/3 sowie 209/6 der Flur 6 befindet sich eine Teilfläche der Altablagerung „Ablagerungsstelle Weißenthurm, Hauptstraße“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz mit der Registrier-Nr. : 137 08 228 - 0203 enthalten ist.
- Die Brauerei selbst ist im Bodenschutzkataster nicht enthalten. Es liegen keine Kenntnisse über Bodenverunreinigungen vor. Ein Brauereibetrieb ist hinsichtlich Altlasten nicht spezifisch auffällig.
- An altlastenrelevanten Anlagen ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine ehemalige Betriebstankstelle mit Erdtank vorhanden.
- Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten werden bei Benzo(a)pyren in den untersuchten (Misch-)proben der Auffüllung in den Proben aus dem südlichen Teil des Deponiegeländes (RKB 8 bis RKB 11) sowie der Bauschutt- dominierten Auffüllung, die mit der RKB 18 erschlossen wurde, überschritten
- für die spätere Nutzung als Wohngebiet wird empfohlen, entsprechende Bereiche entweder zu versiegeln oder durch Aufbringen von mindestens 30 cm unbelasteten Bodens den Wirkungspfad zum Menschen zu unterbrechen.
- Eine Gefährdung von Menschen durch Altlasten am Standort ist bei Beachtung der obigen Hinweise dann nicht zu befürchten.
- Bei den Eluaten werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erreicht oder überschritten.
- An den Verdachtsflächen Tankstelle und Erdtank wurden geringe bis mäßige Gehalte an MKW festgestellt. Die Untersuchung der Bodenluft an der

Betankungsfläche ergab einen geringen Gehalt an BTX. Benzol als problematischste Einzelkomponente war nicht nachweisbar.

- Eine großflächige Verunreinigung mit Mineralöl ist im Bereich der Tankstelle nicht zu erwarten, jedoch können beim Aushub in diesen Bereichen weiterhin lokale Verunreinigungen auftauchen. Aushubarbeiten im Bereich der ehem. Tankstelle sollen fachgutachterlich begleitet werden.
- Der rheinland-pfälzische Prüfwert oPW 2 wird beim Parameter PAK in der Auffüllung insbesondere im Bereich der ehemaligen Deponie wiederholt teils deutlich überschritten. Angesichts der sehr geringen Wasserlöslichkeit der PAK und deren weitgehender Immobilität sowie der guten Adsorptionsfähigkeit der vulkanischen Ablagerungen und der Auelehme unter der Auffüllung wird von einer Grundwassergefährdung durch diese Gehalte nicht ausgegangen.
- Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach den vorliegenden Ergebnissen also nicht zu befürchten.
- Weitere Untersuchungen oder gar Maßnahmen wegen Altlasten im Boden sind nicht erforderlich.
- Die Entfernung der Auffüllungen vom Grundstück ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht notwendig, bei einem bauseits notwendigen Aushub muss die Auffüllung jedoch entsprechend der abfalltechnischen Einstufung verwertet bzw. beseitigt werden.
- Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken.
- Generell ist die Auffüllung in den ehemaligen Deponiebereichen bezüglich Schadstoffen bis auf die Werte an PAK (siehe unten) unauffällig.
- Es gibt keine Hinweise auf noch verrottbare organische Stoffe, von daher sind keine Gefährdungen bei einer späteren Nutzung der Fläche durch Deponiegase (Methan) zu befürchten.
- Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken.

Anhaltspunkte für sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser und Luft, liegen nicht vor.

Das zusammenfassende Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist nachfolgend abgebildet.

Blatt 41 zu Bericht Nr. 01.14.1798/1



### 7.3 Bewertung der Altlastensituation

Gesetzliche Grundlage für die Beurteilung von Bodenverunreinigungen ist das Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) und die darauf fußende Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung (BBodSchV).

Beim Fehlen entsprechender Prüfwerte in der Bundes-Bodenschutz-Verordnung und ergänzend werden nach gutachterlicher Praxis die in Rheinland-Pfalz angewendeten Kriterien und Beurteilungs- bzw. Prüfwerte der ALEX-Merkblätter und Informationsblätter herangezogen.

Die **Prüfwerte** der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den **Wirkungspfad Boden-Mensch** in Wohngebieten werden bei Benzo(a)pyren in den untersuchten (Misch-)proben der Auffüllung in den Proben aus dem südlichen Teil des Deponiegeländes (RKB 8 bis RKB 11) sowie der Bauschutt-dominierten Auffüllung, die mit der RKB 18 erschlossen wurde, **überschritten**.

Wir **empfehlen**, für die spätere Nutzung als Wohngebiet entsprechende Bereiche entweder zu versiegeln oder durch Aufbringen von mindestens 30 cm unbelasteten Bodens den **Wirkungspfad** zum Menschen zu **unterbrechen**.

Eine Gefährdung von Menschen durch Altlasten am Standort ist bei Beachtung der obigen Hinweise dann nicht zu befürchten.

Bei den Eluaten werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erreicht oder überschritten.

An den Verdachtsflächen Tankstelle und Erdtank wurden geringe bis mäßige Gehalte an MKW festgestellt. Die Untersuchung der Bodenluft an der Betankungsfläche ergab einen geringen Gehalt an BTX. Benzol als problematischste Einzelkomponente war nicht nachweisbar.

Eine großflächige Verunreinigung mit Mineralöl ist im Bereich der Tankstelle nicht zu erwarten, jedoch können beim Aushub in diesen Bereichen weiterhin lokale Verunreinigungen auftauchen. Wir empfehlen, Aushubarbeiten im Bereich der ehem. Tankstelle fachgutachterlich begleiten zu lassen.

Blatt 42 zu Bericht Nr. 01.14.1798/1



Generell ist die Auffüllung in den ehemaligen Deponiebereichen bezüglich Schadstoffen bis auf die Werte an PAK (siehe unten) unauffällig. Es gibt keine Hinweise auf noch verrottbare organische Stoffe, von daher sind keine Gefährdungen bei einer späteren Nutzung der Fläche durch Deponiegase (Methan) zu befürchten.

Der rheinland-pfälzische Prüfwert oPW 2 wird beim Parameter PAK in der Auffüllung insbesondere im Bereich der ehemaligen Deponie wiederholt teils deutlich überschritten. Angesichts der sehr geringen Wasserlöslichkeit der PAK und deren weitgehender Immobilität sowie der guten Adsorptionsfähigkeit der vulkanischen Ablagerungen und der Auelehme unter der Auffüllung gehen wir nicht von einer Grundwassergefährdung durch diese Gehalte aus.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach den vorliegenden Ergebnissen also nicht zu befürchten.

Weitere Untersuchungen oder gar Maßnahmen wegen Altlasten im Boden sind nicht erforderlich.

Die Entfernung der Auffüllungen vom Grundstück ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht notwendig, bei einem bauseits notwendigen Aushub muss die Auffüllung jedoch entsprechend der abfalltechnischen Einstufung verwertet bzw. beseitigt werden.

Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken.

**Quelle:**

Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1  
Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm  
Stand 30.01.2015  
IFB Eigenschenk und Partner GmbH  
Obere Straße 2  
01705 Pesterwitz/ Dresden

▪ **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Erkenntnisse über mögliche Grundwasserschäden oder -verunreinigungen liegen nicht vor. Ebenso wenig werden Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete von der Planung berührt.

Gemäß Starkregenkarte Rheinland-Pfalz liegt das Bebauungsplangebiet nicht in einem Sturzflut-Entstehungsgebiet.

▪ **Schutzgut Klima / Luft**

Im LANIS Rheinland-Pfalz ist die Lage im klimatischen Wirkungsraum dargestellt.

Wegen der innerstädtischen Lage mit einer allseitig umgebenden Bebauung übernimmt das Bebauungsplangebiet keine Klimafunktion.

▪ **Schutzgut Landschaft und Erholung**

Die vollzogene Siedlungsentwicklung im und um das Plangebiet stellt eine anthropogene Vorbelastung dar. Die innerstädtische Lage führt zu keinen Auswirkungen für das Landschaftsbild.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die Flächen nicht.

### 2.1.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 5510-301 „Mittelrhein“. Dieses Natura-2000-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 160 m nördlich des Plangebiets.

In der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) ist ein Schutzabstand von 300 m definiert, bei dessen Einhaltung eine Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgebiets nicht zu erwarten ist. Somit liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes vor.

### 2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Plangebiet ist bereits ein Einzelhandelsbetrieb einschließlich Zubehöreinrichtungen vorhanden. Bestandteil des Marktstandortes ist eine Stellplatzfläche für den autoorientierten Kundenverkehr.

Neben dem gebietsbezogenen Kundenverkehr können Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die technischen Geräte (Kühlaggregate, Be- und Entlüftung) sowie die Anlieferung, insbesondere zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), hervorgerufen werden.

Für das südlich angrenzende Wohngebiet im Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ ist angrenzend an den Einzelhandelsstandort eine Fläche für die Umsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand festgesetzt.

Weitere Lärmquellen sind der Verkehr auf der „Hauptstraße“, Eisenbahn und Schifffahrt sowie der südwestlich gelegenen „Großbäckerei“.

#### **2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Stadt Weißenthurm sind im Plan-  
gebiet Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.

Zum derzeitigen Stand der Planung liegen keine Erkenntnisse zu denkmalgeschützten Anla-  
gen / Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet vor.

#### **2.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfä- len und Abwässern**

Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung stellt der im Be-  
bauungsplangebiet gelegene Einzelhandelsbetrieb.

Für diesen ist eine Abfallbeseitigung ebenso gesichert wie die Abwasserbeseitigung.

#### **2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nut- zung von Energie**

Im Bebauungsplangebiet sind derzeit keine Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung erneu-  
erbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie vorhanden.

#### **2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbe- sondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes**

Fachpläne mit relevanten Aussagen für das Bebauungsplangebiet liegen nicht vor.

#### **2.1.8 Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europä- ischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht über- schritten werden**

Eine entsprechende Ausweisung liegt nicht vor.

#### **2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umwelt-schut- zes nach den Buchstaben a bis d**

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen liegen  
für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser und Boden/ Wasser aus der Vornutzung  
mit einem erheblichen Versiegelungsgrad bereits vor.

Im Wesentlichen hat der Mensch die Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorhandene  
Bodenversiegelung bzw. die Errichtung von weiteren Gebäuden beeinflusst.

### **2.1.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

In der Umgebung sind keine störfallrelevanten Anlagen bekannt.

### **2.1.11 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans würden die bisher noch unbebauten Flächen aus bauplanungsrechtlicher Sicht als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ verbleiben.

Die Fläche würde zwar in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil verbleiben. Allerdings weist die zur Überplanung eine solche Größe auf, dass sie einer eigenständigen Planung zugänglich bzw. unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Beplanung sogar geboten wäre.

Gemäß dem genehmigten Bestand wären ggf. punktuelle Genehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB – wie bisher – möglich.

Mit dem zwischenzeitlich erfolgten Abriss der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf den sonstigen Flächen sind Ansprüche eines genehmigten Bestandsschutzes nicht mehr gegeben.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Auswirkungen des Vorhabens**

Bei Durchführung der Planung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen auftreten:

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während einer Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung eines Bauvorhabens beendet sind.

Allgemein sind folgende Beeinträchtigungen im Rahmen von Bautätigkeiten im Planungs- und im Wirkungsraum bei Abbrucharbeiten möglich bzw. zu erwarten:

- Räumung von Baufeldern inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung,
- Rückbau von Gebäuden, soweit noch nicht abschließend vollzogen,
- Baubetrieb verursacht tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Schallemissionen sowie Störungen durch Bewegungsreize,
- der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen,
- im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zur Entwicklung von Staub kommen, der je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen und
- Geländeprofilierung, wobei es sich um kein topographisch bewegtes Gelände handelt.

### Baubedingte Wirkfaktoren

- Überbauung zuvor hergestellter Baufelder inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung,
- Baubetrieb und Zulieferverkehr für Baustoffe verursachen tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Schallemissionen sowie Störungen durch Bewegungsreize,
- der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen,
- im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zu der Entwicklung von Staub kommen, der je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann und
- bei Niederschlägen kann es zu Stoffeinträgen in stehende und/oder fließende Gewässer im Umfeld von Baufeldern kommen.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus.

Die aktuelle Planung überlagert tlw. bereits stark versiegelte Flächen mit hohen Störreizen – auch das Umfeld ist durch mannigfache Nutzung stark gestört. Insgesamt ist mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen:

- Errichtung von Baukörpern,
- Errichtung von Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung,
- Versiegelung weiterer Teilflächen des Planungsraums,
- Gewerbelärm (technische Anlagen und Warenanlieferung) und
- anlagenbezogene Verkehrszunahme.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Unter diese Wirkungskategorie fallen all jene Wirkfaktoren, die durch den laufenden Betrieb der zu erwartenden Anlagen entstehen können. Betriebsbedingt ist aufgrund der Nutzungshistorie lediglich mit marginal über das vorherige Maß hinausgehende Störungen zu rechnen.

Hierzu ist nochmals anzumerken, dass das Umland des Planungsraums bereits von deutlichen Lärm- und Licht- sowie Abgasemissionen durch den Straßenverkehr und Wohn- / Gewerbenutzung sowie den vorhandenen Lebensmittelbetrieb beeinträchtigt wird.

- Erhöhung der Störungsfrequenz und -amplituden durch Bewegungsreize und betriebsbedingte Lärmemissionen (z.B. durch Anlieferungsverkehr) und
- Zunahme der Beeinträchtigungen durch nächtliche Lichtemissionen bzw. sog. Lichtverschmutzung bei durchgehender Beleuchtung des Einzelhandelsstandortes und beleuchteter Werbeanlagen.



## 2.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

### 2.3.2.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### ▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lt. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 18.12.2019 zum südlich des Plangebiets angrenzenden Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ sind aufgrund der überwiegenden Befestigung/ Überbauung/ Versiegelung keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet vorhanden bzw. werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen.

Die Flächen im Bereich der geplanten Sonderbaufläche weisen vergleichbare Strukturen auf. Durch die bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung im östlichen Teil des Plangebiets besteht neben dem hohen Versiegelungsgrad auch eine große Bewegungsunruhe durch den gebietsbezogenen (Kunden-)Verkehr.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

#### ▪ Schutzgut Boden und Fläche

Die Umsetzung der Planung wird zu einer dauerhaften Versiegelung und Verdichtung der Flächen führen.

Durch das Planvorhaben sind während der Bauphase Eingriffe in den Boden notwendig. Es müssen Rohre und Leitungen verlegt, Baugruben ausgehoben und Fundamente gegossen sowie Boden entsprechend bewegt und umgelagert werden.

Zudem wird durch Baufahrzeuge eine Verdichtung des Bodens hervorgerufen.

Diese Eingriffe verursachen eine Veränderung bzw. Zerstörung des Bodengefüges. Sie führen allerdings nicht zu einer Veränderung der Bodeneigenschaften, da Funktionen wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser und das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen und die Durchwurzelbarkeit des Bodens durch die ehemalige gewerbliche Nutzung bzw. die Abrissarbeiten auf dem Gelände bereits gestört sind.

Auch geht durch die Bauarbeiten kein belebter und biotisch aktiver Oberboden verloren.

Auf Flächen, die begrünt werden, ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

Die zu erwartenden hohen Flächenversiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Funktionen wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser sowie das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen des Bodens bleiben nachhaltig gestört.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes äußern sich wie folgt:

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,
- dauerhafter Entzug durch Versiegelung und Verdichtung (Gebäude, Zufahrten, Lager- und Hofflächen, öffentliche Verkehrsfläche, Nutzung für Sport- und Erholungszwecke),
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren mit (schweren) Maschinen und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung),
- Dauerhafter Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen.

Insgesamt wird das Schutzgut durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht über das bisherige Maß hinausgehend nachhaltig beeinträchtigt.

▪ **Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser sind folgende Beeinträchtigungen bereits vorhanden bzw. diese werden mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans dauerhaft auftreten:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potenzieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion;
- verkehrs- und anlagebedingte Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländeaufhöhung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss,

Insgesamt wird das Schutzgut durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht über das bisherige Maß hinausgehend nachhaltig beeinträchtigt.

▪ **Schutzgut Klima / Luft**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:

1. die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung und
2. Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende Versiegelung in Form von Aufwärmung.

Die Kaltluftproduktion wird wegen der innerstädtischen Lage und der allseitigen Bebauung durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Emittierende Anlagen, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können, werden gemäß dem definierten Zulässigkeitskatalog nicht angesiedelt.

Während der Bauphase können lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staub- und Abgasemissionen auftreten. Abgase durch Baustellenfahrzeuge und Staubentwicklung während der Bauarbeiten sind kaum zu vermeiden, beschränken sich aber auf die Bauzeit und sind somit als kurzfristig und nicht erheblich anzusehen.

Von anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen wird auf Grund der künftigen Nutzung im Plangebiet nicht ausgegangen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut, die über das bisherige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

#### ▪ **Schutzgut Landschaft und Erholung**

Die Lage im Siedlungszusammenhang sowie die anthropogenen Vorbelastungen (Verkehrstrassen, Eisenbahn, Siedlungsentwicklung, Brückenbauwerke, Abbaugebiete) führen dazu, dass das Planvorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild führen wird. Das Vorhaben wirkt – bedingt durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs – nicht in die Landschaft hinein.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die Flächen wie erwähnt nicht, so dass ebenfalls keine Beeinträchtigung durch die vorliegende Bauleitplanung auftritt.

#### **2.3.2.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 5510-301 „Mittelrhein“. Dieses Natura-2000-Gebiet liegt in einer Entfernung von ca. 160 m nördlich des Plangebiets.

In der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) ist ein Schutzabstand von 300 m definiert, bei dessen Einhaltung eine Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgebiets nicht zu erwarten ist.

Eine Beeinträchtigung kommt in Betracht, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Bei Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB spricht die vorgegebene Lage des Plangebiets innerhalb des Bebauungszusammenhangs i. d. R. dafür, dass von den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans kaum andere oder weiter gehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen könnten als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo wird durch einen solchen Bebauungsplan i. d. R. nicht verschlechtert.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut durch den Bebauungsplan zu erwarten.

#### **2.3.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass durch das Schalltechnische Gutachten zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes der MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig der Nachweis geführt wurde, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB entsprochen werden kann.

#### **2.3.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zum derzeitigen Stand der Planung liegen keine Erkenntnisse zu denkmalgeschützten Anlagen / Grabungsschutz- / Denkmalschutzgebieten im Plangebiet vor.

Daher sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut durch den Bebauungsplan zu erwarten.

#### **2.3.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Durch die geplante Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet steigen die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann eine Abfallbeseitigung ebenso gesichert werden wie die Abwasserbeseitigung.

Das Schmutzwasser wird in die örtliche Kanalisation abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten und zeitverzögert in die örtliche Kanalisation in der „Hauptstraße“ eingeleitet werden.

Somit können die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswasser herbeigeführt werden.

#### **2.3.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO für die dezentrale Erzeugung von Strom, Wärme, Abwasserbeseitigung und für die Wasserversorgung sowie Anlagen für erneuerbare Energien wird im Bebauungsplan geregelt.

Eine klimaangepasste Bebauung wird durch die Festsetzung nach Umsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen und der Errichtung von PV-Anlagen auf mindestens 35% der Dachflächen der Hauptgebäude gefördert.

Somit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie geschaffen werden.

#### **2.3.2.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes**

Fachpläne mit relevanten Aussagen stehen der angedachten Planung nicht entgegen.

#### **2.3.2.8 Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Eine entsprechende Ausweisung liegt nicht vor, so dass durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen hervorgerufen werden.

### **2.3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d**

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen liegen bereits heute vor und haben sich aufgrund der Vornutzungen ergeben. So liegen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser und Boden/ Wasser vor.

Eine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

### **2.3.2.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i**

Die vorliegende Bauleitplanung schafft keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Störfallbetrieben.

## **2.4 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen**

Der Land- bzw. Forstwirtschaft dienende Flächen werden durch den Bebauungsplan nicht beansprucht.

## **2.5 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im weiteren Verfahren wird der Fachbeitrag Naturschutz erstellt.

Bestandteil dieses Fachbeitrags ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. In diesem Zusammenhang ist auf die Vorgaben des § 1a (3) BauGB zu verweisen. Demnach ist für einen Eingriff, der bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war, ein Ausgleich nicht erforderlich.

## **2.6 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

### **1. Pflanzen und Tiere**

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Verwendung regionstypischer Pflanzen auf den Stellplatzflächen und den unbebauten Grundstücksflächen,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Anlage artenreicher Grünflächen auf den unbebauten Flächenteilen,
- Verwendung tierschonender Beleuchtung.

## 2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, untergeordneten Nebenanlagen und Zubehörf Flächen.

## 3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens auf den unbebauten Grundstücksflächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, untergeordneten Nebenanlagen und Zubehörf Flächen,
- Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

## 4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Begrünung des Plangebietes,
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen.

## 5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
- Vermeidung einer geschlossenen Bebauung und somit der Herbeiführung einer Barriere Wirkung,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
- Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.

## **2.7 Alternativenprüfung**

Zunächst gilt anzuführen, dass bei der Standortfindung der einzelhandelsrelevanten Nutzungen die gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben, wie etwa die Vorgaben von Landes- und Regionalplanung, einen wesentlichen Einfluss haben. So ist der großflächige Lebensmitteleinzelhandel an städtebaulich- integrierten Standorten unterzubringen, womit i.d.R. eine Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich ausscheidet.

Des Weiteren sind die Vorgaben der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zu nennen, deren Vorgaben - wie beispielsweise in Form der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen - mögliche geeignete Flächen weiter einschränken.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben reduziert sich die Unterbringung des (großflächigen) Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf nur wenige innerstädtische Bereiche von Weißenthurm wie

1. die Stadtmitte, der als zentraler Versorgungsbereich mit Entwicklung im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde festgelegt ist,
2. der Einzelhandelsstandort im Bereich „Nette-Center“, der jedoch kein entsprechendes (freies) Potenzial für die Unterbringung der geplanten Einrichtung aufweist sowie
3. der „Schultheis-Park“, der in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes als Entwicklungsbereich für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsnutzungen vorgeschlagen ist.

Neben diesen Vorgaben sind insbesondere die Ansprüche des Einzelhandels an den jeweiligen Standort wie etwa eine verkehrsgünstige Lage, eine gute Einsehbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Standortes durch potenzielle Kunden, die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenpotenzials zwecks Unterbringung des Marktgebäudes in entsprechender Größe sowie eines ausreichend bemessenen Stellplatzangebots. Diese Voraussetzungen kann der vorliegende Standort grundsätzlich erfüllen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht scheiden insbesondere die schutzbedürftigen Einrichtungen und Flächen aus. Dies gilt insbesondere für die Gebiete, die nach der BauNVO ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Bei den in §§ 3 und 4 BauNVO definierten Wohngebieten tritt neben dem immissionsschutzrechtlichen Belang die Einschränkung hinzu, wonach die innerhalb dieser Gebiete zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Versorgung der dort lebenden Bevölkerung dienen müssen. Diese Anforderung erfüllt das vorliegende Planvorhaben nicht, da die Versorgungsfunktion einen übergebietlichen Charakter hat.

In der Stadtmitte, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wird, steht kein entsprechendes Flächenpotenzial zur Verfügung.

In Ergänzung hierzu treten die die Lagegunst des Standortes im Stadtgebiet, die Verkehrsanbindung sowohl für den Fußgänger und autoorientierten Kundenverkehr sowie die Unterbringung einer sinnvollen Folgenutzung auf einer (teilweise) brachliegenden Fläche.

## 2.6 Prüfung kumulativer Wirkungen

Bei Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen (Naturschutz, Artenschutz und Immissionsschutz) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine kumulativen Auswirkungen zu erwarten.

---

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Grundsätze des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Ebenso konnte der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm herangezogen werden.

Umweltrelevante Informationen konnten weiterhin aus dem derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren in unmittelbarer Nachbarschaft sowie den Naturschutzinformationen LANIS Rheinland-Pfalz entnommen werden.

Zudem konnten folgende Fachgutachten zum jetzigen Stand der Planung herangezogen werden:

- Prognose der gewerblichen Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungspark“ in Weißenthurm, MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig, Stand 15. Februar, und
- Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm, IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2 01705 Pesterwitz/ Dresden, Stand 30.01.2015.

### 3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

#### Monitoringstelle

Die Federführung des Monitorings ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm i.V.m. der Stadt Weißenthurm angesiedelt.

Von diesen Stellen werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevanten Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Gewerbegebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

In diesem Zusammenhang ist auf die Verpflichtung des Eigentümers zur Eigenüberwachung zu verweisen.

#### Überwachungsinhalte und –beteiligte

| Was  | Wer   |
|--|---|
| Bauliche Umsetzung, Nutzung                                | Kreisverwaltung Mayen-Koblenz   |
| Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora/ Fauna | Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm und Stadt Weißenthurm   |
| Immissionsschutz   | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm  |
| Abwasser   | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Wasserbehörde und Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm |



### Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind zu nennen die „Überwachungsregelungen“ aus den anstehenden Genehmigungsverfahren.

Die Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm und Stadt Weißenthurm werden eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung gewährleisten.

### Überprüfung

Die erste Überprüfung möglicher Auswirkungen wird 1 Jahr nach der Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen und Einrichtungen durch die Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm und Stadt Weißenthurm vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

## **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 und am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schultheis-Park“ beschlossen.

Anlass hierfür war der Antrag der Firma TS Projektbau GmbH und Co.KG (= Vorhabenträger) an die Stadt Weißenthurm zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung verschiedener Folgenutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Schultheis-Brauerei. Die zur Überplanung anstehenden Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 2,87 ha.

Gemäß den Planungsabsichten des Vorhabenträgers sollen auf dem Gelände in Ergänzung zum bestehenden Lebensmittel-Discounter an der „Hauptstraße“ ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, eine Wohnbebauung entlang der „Kolpingstraße“ sowie eine Kindertagesstätte im Südwesten des Plangebietes untergebracht werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen bisher als gewerbliche Baufläche dar. Somit wird das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht berücksichtigt und es besteht ein Änderungsbedarf.

Die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt Weißenthurm nach einer gesamtheitlichen Überplanung in einem Bebauungsplan wurde nicht umgesetzt. Grund hierfür war, dass insbesondere im Bereich des Einzelhandelsstandortes raumordnerische Klärungsbedarfe bestanden, die eine „zeitnahe“ Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht erwarten ließen.

Für die Stadt Weißenthurm war jedoch im Hinblick auf Errichtung einer Kindertagesstätte ein zeitnaher Handlungsbedarf gegeben. Aus diesem Grund hatte die Stadt eine „2-Teilung“ in die Bebauungsplangebiete „Schultheis-Nahversorgungs-Park“ und „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ vorgenommen.

Durch die Bauleitplanung sind nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltgüter zu erwarten.

Wesentlicher Grund für diese Einschätzung sind insbesondere die anthropogenen Vorbelastungen aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung sowie den durchgeführten bzw. andauernden Abrissarbeiten.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann.

---

## **4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BE- RICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BE- WERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN**

---

### Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf den Umgang mit Kultur- und Sachgütern
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“;
- TA Lärm.

### Internet:

- Naturschutzinformationssystem LANIS Rheinland-Pfalz,
- Geoportal Rheinland-Pfalz
- Umweltatlas Rheinland-Pfalz.

### Sonstige:

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm (27. Änderung).
- Prognose der gewerblichen Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungspark“ in Weißenthurm, MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig, Stand 15. Februar, und

- Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm, IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2 01705 Pesterwitz/ Dresden, Stand 30.01.2015.

---

## ANLAGEN

---

- Prognose der gewerblichen Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplans „Schultheis-Nahversorgungspark“ in Weißenthurm, MUUT Meß- und Umwelttechnik GmbH, Zehnthofstraße 2, 53489 Sinzig, Stand 15. Februar, und
- Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm, IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2 01705 Pesterwitz/ Dresden, Stand 30.01.2015.