

Stadt Weißenthurm
Verbandsgemeinde Weißenthurm
Landkreis Mayen-Koblenz

**4. Änderung des Bebauungsplanes
„Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“
- Verfahren nach § 13 BauGB -**

Begründung

Satzungsaufstellung

November 2025

INHALTSÜBERSICHT	SEITE
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Verfahrensübersicht	3
2. Vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren gem. § 13 BauGB	4
2.1 Anwendungsvoraussetzungen	4
2.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Eigentumsverhältnisse	7
4. Vorgaben zur Planung	7
4.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm	7
4.2 Gegenwertiges Planungsrecht	7
4.3 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	7
4.4 Natur, Landschaft, Umwelt	8
4.4.1 Bestandsdarstellung	10
4.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen für die von der Planung berührten Schutzgüter	10
4.4.3 Bilanzierung des Eingriffs, Bedarf an Ausgleichsflächen	13
4.4.4 Standortbegründung und Prüfung von Alternativen	16
4.5 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	16
4.6 Fließ- und Oberflächengewässer	17
4.7 Wasserschutzgebiete	17
4.8 Starkregenereignisse	17
4.9 Altlasten	17
4.10 Archäologische Denkmäler	17
4.11 Denkmalschutz	18
4.12 Forstwirtschaftliche Belange	18
4.13 Landwirtschaftliche Belange	18
4.14 Bergbauliche Belange	18
4.15 Boden und Baugrund	18
5. Planinhalt	18
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	18
5.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen	19
6. Auswirkungen der Planung	19
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
6.2 Bodenordnende Maßnahmen	19
6.3 Flächenbilanz	19

Anlage:

Ausbuchung Ökokonto – Lageplan

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Gelände des ehemaligen „Sportparks Weißenthurm“ befindet sich größtenteils im Eigentum der Verbandsgemeinde Weißenthurm und soll zukünftig einer Nachnutzung zugeführt werden. Die ehemalige Badmintonhalle auf dem Grundstück in der Gemarkung Weißenthurm, Flur 8, Flurstück-Nr. 49/64, soll künftig als Katastrophenschutzhalle genutzt werden. Darüber hinaus ist auf dem Grundstück die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte geplant.

Da die Realisierung einer eigenständigen Zufahrtsmöglichkeit mit Lagerfläche für die Katastrophenschutzhalle nur über den „Grünen Weg“ möglich ist und auch die Anbindung an die neue Kindertagesstätte grundsätzlich über den „Grünen Weg“ erfolgen soll, hat der Stadtrat Weißenthurm in seiner Sitzung am 26.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ dahingehend zu überarbeiten, dass für die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche, künftig eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt wird. Ergänzend dazu hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 12.12.2024 entschieden, die Bebauungsplanänderung in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen, da die Grundzüge der Planung, nur für die Verlegung der Ausgleichsfläche, nicht berührt werden.

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung einer Ersatzausgleichsfläche für einen Teilbereich der auf dem Grundstück in der Gemarkung Weißenthurm, Flur 8, Flurstück-Nr. 397/2, festgesetzten Kompensationsfläche. An den bestehenden Festsetzungen zur Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ ändert sich nichts.

1.2 Verfahrensübersicht

Nr.		Datum*
1.	Änderungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1 BauGB	26.09.2024
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	17.04.2025
3.	Billigung des Planentwurfs § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	-
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden § 13, § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB	entfällt
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 13, § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	entfällt
6.	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss § 2a BauGB	entfällt

7.	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung § 13, § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4a Abs. 5 BauGB	08.08.2025
8.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 13, § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 5 BauGB	11.08.2025 bis 10.09.2025
9.	Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	06.11.2025
10.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	06.11.2025
11.	Bekanntmachung, Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB	21.11.2025

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt

2. Vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren gem. § 13 BauGB

2.1 Anwendungsvoraussetzungen

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt [...], kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung einer Ersatzausgleichsfläche für einen Teilbereich der auf dem Grundstück in der Gemarkung Weißenthurm, Flur 8, Flurstück-Nr. 397/2, festgesetzten Kompensationsfläche. Die Fläche steht somit künftig für anderweitige Nutzungen zur Verfügung. Der erforderliche Ersatzausgleich zum Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ wird in diesem Zusammenhang entsprechend bewertet und an einer anderen Stelle dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Demnach kann ein Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 BauGB geändert werden, sofern auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es bestehen ferner keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzwerte. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind vorliegend nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Mittelrhein“) liegt in ca. 700 m von dem Planänderungsgebiet entfernt.

Es dürfen keine dahingehenden Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50

Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Diesbezügliche Anhaltspunkte bestehen nicht, sodass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, hat der Stadtrat Weißenthurm beschlossen, ein vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

2.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Diese Verfahrenserleichterungen entbinden die planende Gemeinde jedoch nicht von einer sachgerechten Abwägung. So sind auch in diesem Verfahren die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Was die Anforderungen an die planerische Abwägung betrifft, gelten uneingeschränkt die allgemeinen Bestimmungen. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB sind i.V.m. § 1a BauGB daher im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Planänderungsbereich wurde durch ein Fachbüro bewertet und der durch die Änderung einhergehende Biotopwertverlust entsprechend ermittelt.

Der Bundesgesetzgeber hat 2009 durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Die §§ 44 und 45 BNatSchG sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens zwingend zu beachten. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Nachnutzung der Fläche nicht begründet. Vielmehr ist der betroffene Teilbereich künftig nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“. Da Bauvorhaben durch die Planung nicht begründet werden, werden Belange des Artenschutzes vorliegend nicht nachteilig berührt.

Fazit

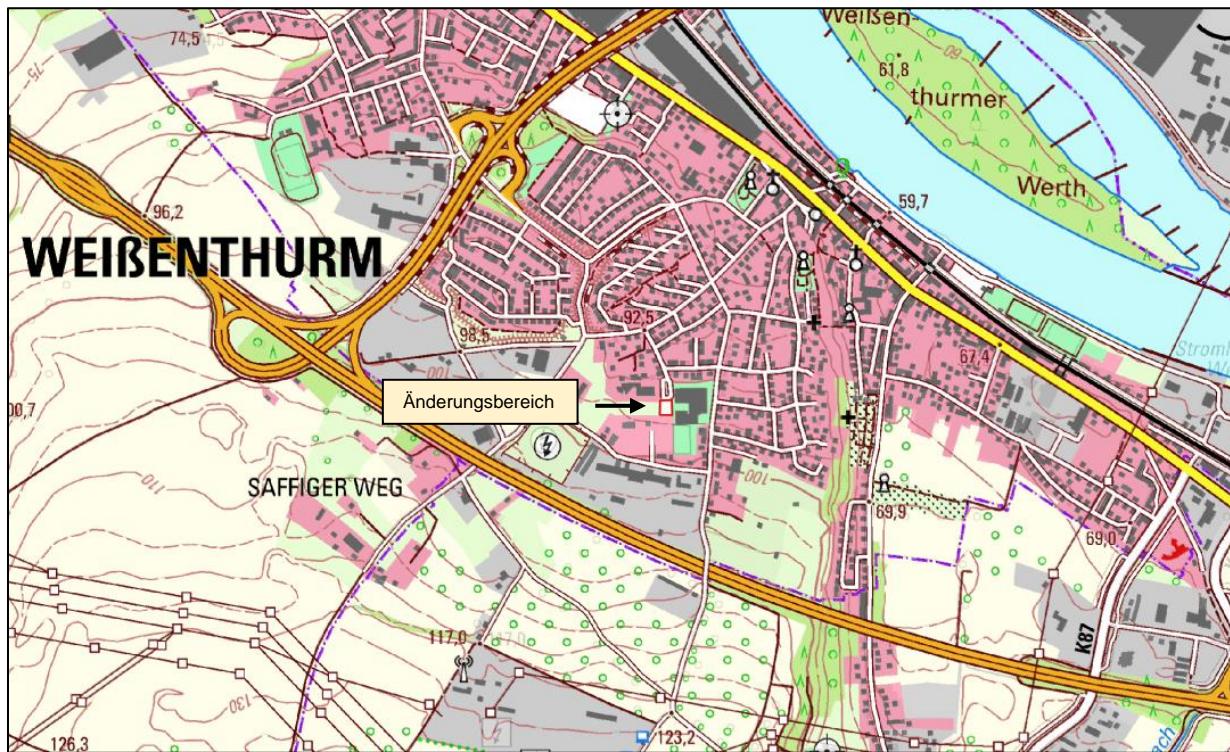
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 BauGB im vorliegenden Fall erfüllt sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planänderungsgebiet liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes Weißenthurm und betrifft ausschließlich einen Teilbereich der am nördlichen Rand des Plangebietes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ (Kompensationsfläche i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Im Norden grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an den „Grünen Weg“ sowie an das Grundstück der bestehenden Kindertageseinrichtung „Märchenwald“ an.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt rund 0,12 ha.

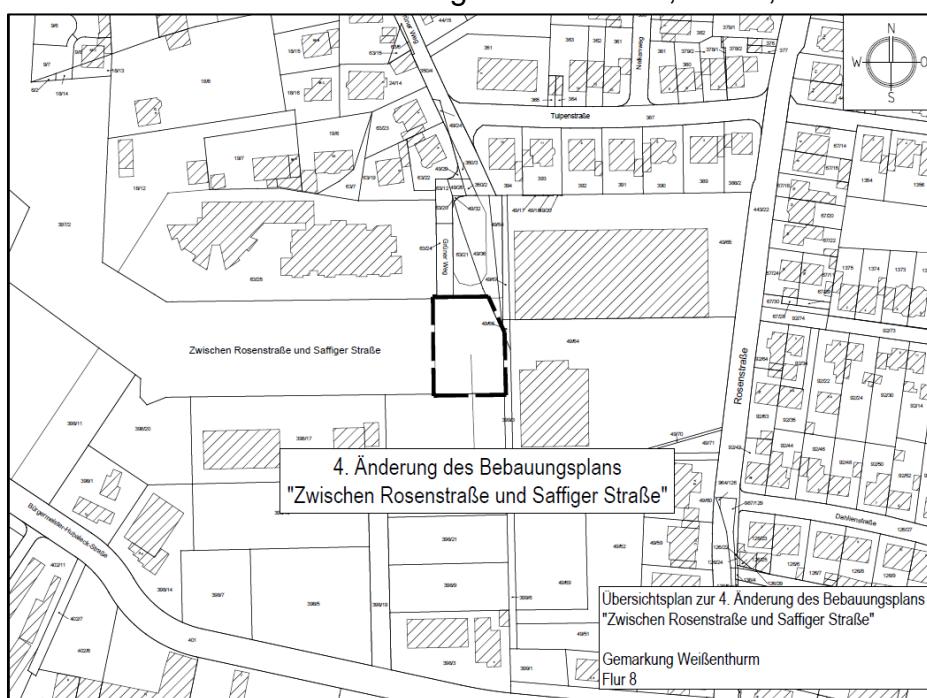


Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich, eingenordet

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Kataster-verwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der Änderungsbereich durch die Plangebietsgrenze gemäß § 9 Abs. 7 BauGB gekennzeichnet. Er umfasst ausschließlich einen Teilbereich des Grundstückes in der Gemarkung Weißenthurm, Flur 8, Flurstück-Nr. 397/2.



Planbereich,
unmaßstäblich,
genordet – Quelle:
Stadt-Land-Plus
GmbH, Boppard

Datengrundlage:
Geobasisinformationen
der Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15. Oktober 2002)

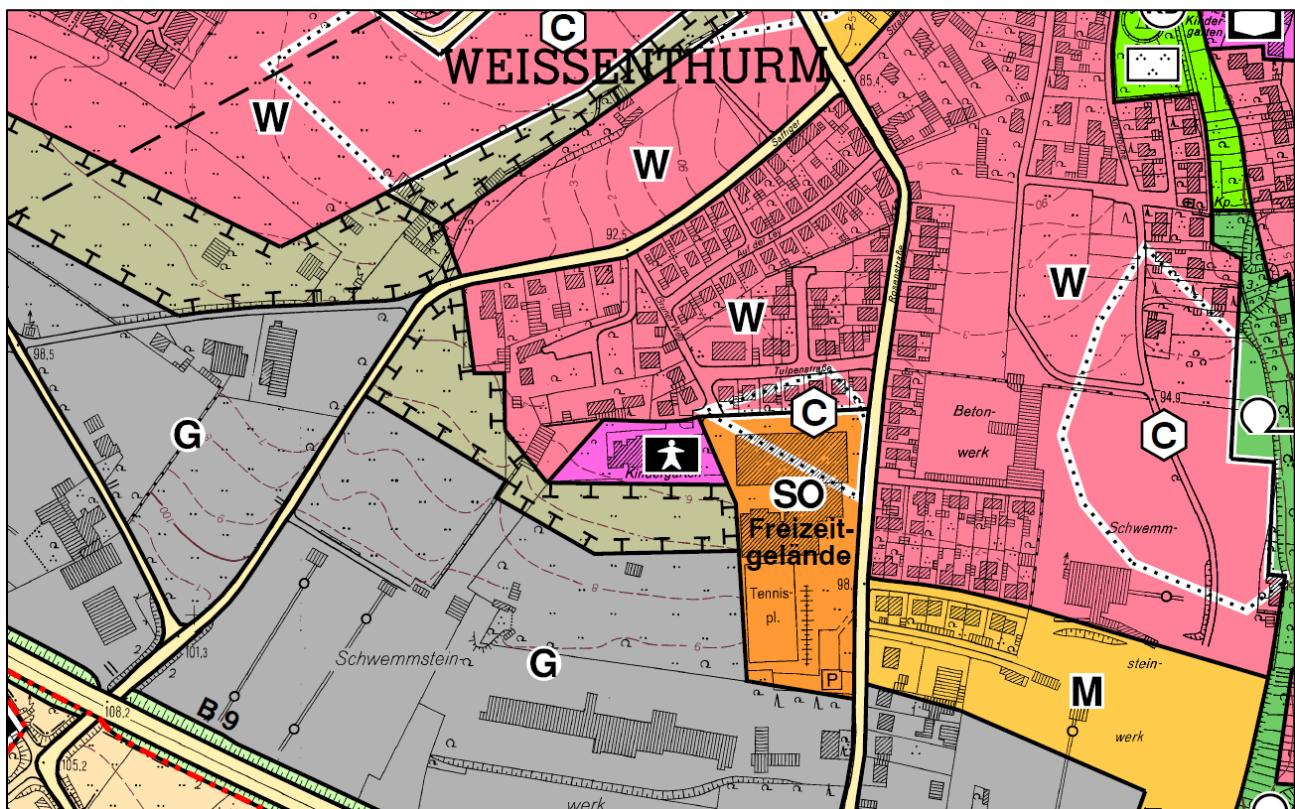
3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Planänderungsgebietes befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Weißenthurm.

4. Vorgaben zur Planung

4.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm weist für den Bereich des Flurstückes-Nr. 397/2 eine „Landschaftspflegerische Vorrangfläche; Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen“ aus. Eine konkrete Nachnutzung wird der Fläche im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht unmittelbar zugeordnet, sodass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB grundsätzlich entsprochen wird.



Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Weißenthurm

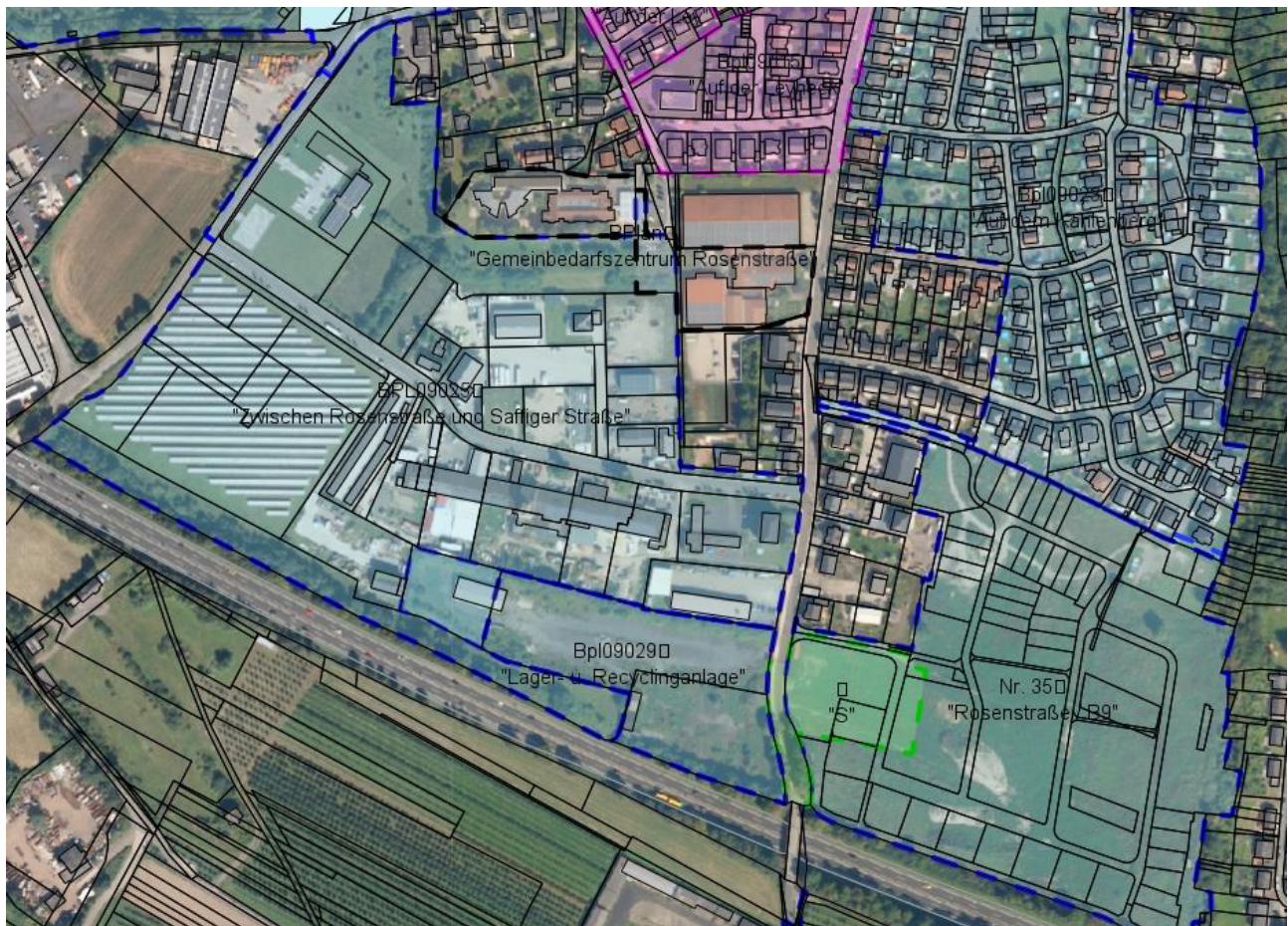
4.2 Gegenwertiges Planungsrecht

Der Planänderungsbereich ist dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ zugeordnet. Die Ursprungsplanung zum Bebauungsplan ist seit dem 08.01.2002 rechtsverbindlich.

4.3 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird durch den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gemeinbedarfzentrum Rosenstraße“ überlagert und künftig

als „Fläche für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte sowie Schutzbauwerk – Katastrophenschutzhalle“ festgesetzt. Unmittelbar südlich angrenzend an den Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ schließt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lager- und Recyclinganlage“ an. Hierzu hat der Stadtrat Weißenthurm in seiner Sitzung am 05.06.2025 die Durchführung der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ beschlossen. Bestandteil dieses Verfahrens ist auch die Aufhebung des v.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lager- und Recyclinganlage“. Darüber hinaus grenzen keine Bebauungsplangebiete unmittelbar an den Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung an.



Darstellung der angrenzenden rechtsverbindlichen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne mit Abgrenzung der Geltungsbereiche, unmaßstäblich, genordet

(Quelle: SAGis, VG Weißenthurm - Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002))

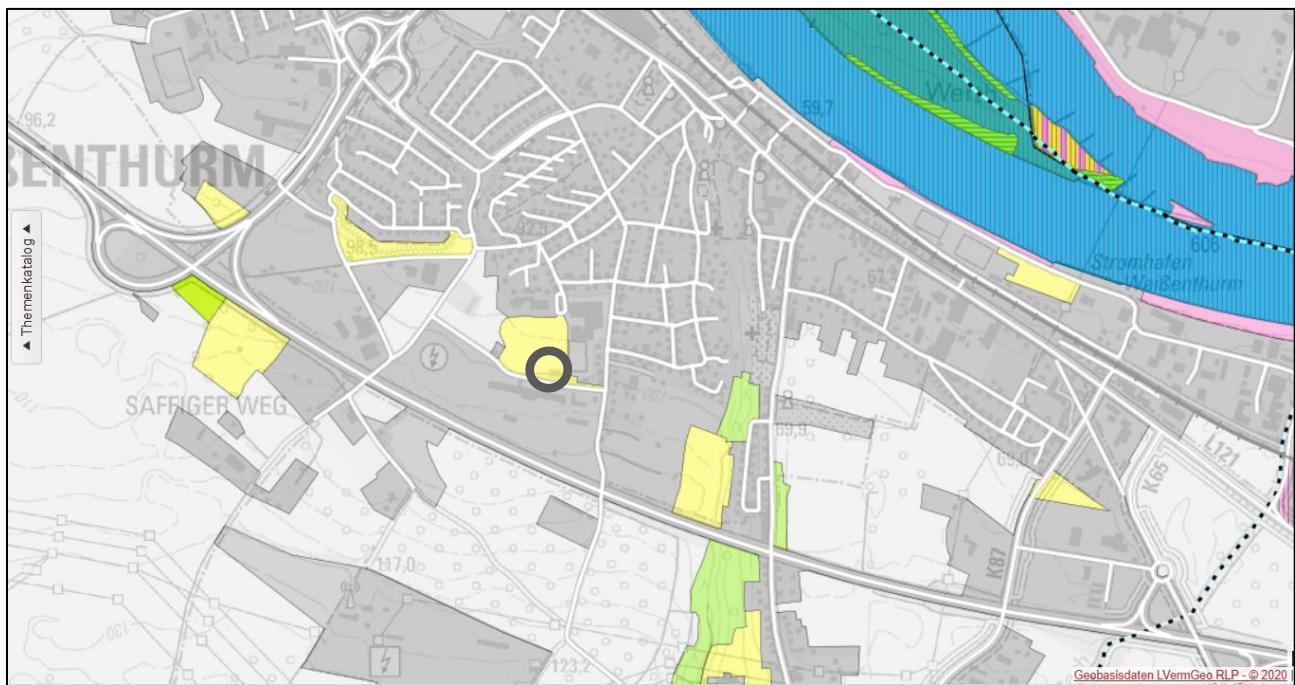
4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7

Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, jedoch nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung findet allerdings auch im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Anwendung. Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt begründet werden, sondern lediglich die Verlegung einer Ausgleichsfläche Inhalt der Planänderung ist, ist vorliegend ausschließlich eine Ersatzausgleichsfläche für die künftig entfallende Kompensationsfläche zu erbringen.

Darüber hinaus sind auch im Rahmen einer vereinfachten Bebauungsplanänderung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen. Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

Als spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, ist als übergeordnete, behördenverbindliche Fachplanung die Planung Vernetzter Biotopsysteme zu berücksichtigen (siehe folgende Abb. aus der Zielekarte dieser Planung).



Unmaßstäblicher Auszug aus VBS_Zielekarte_Landkreis Mayen-Koblenz_2020_Bla... (<https://map-final.rlp-umwelt.de/>) (grau umrandet = ungefähre Lage des Geltungsbereiches der Planänderung)

Das Planänderungsgebiet ist in der Karte Vernetzter Biotopsysteme als „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ dargestellt und sieht die Zielkategorie „Biotoptverträgliche Nutzung“ vor. Ein Großteil der als „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ gekennzeichnete Bereich ist bereits jetzt als Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße überplant“. Aufgrund der innerörtlichen Lage sind Zielkonflikte nicht zu erwarten. Dies auch insbesondere vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Planänderung weitere Nutzungen nicht begründet.

4.4.1 Bestandsdarstellung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung war bisher als Kompensationsfläche i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Wie sich im Rahmen der Biotoptwertermittlung herausgestellt hat, war die Ausgleichsfläche teilweise nur unzureichend entwickelt. Vorliegend soll nur eine Teilfläche des Flurstückes-Nr. 397/2. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte „Märchenwald“. Im Osten grenzt der ehemalige Sportpark Weißenthurm unmittelbar an. Der südliche Bereich ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen.



Blick Richtung Westen über die bisherige Ausgleichsfläche, April 2025; Quelle: Stadt-Land-Plus GmbH

4.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen für die von der Planung berührten Schutzgüter

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen separat für die von der Bebauungsplanänderung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Schutzwert Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planänderung keine Auswirkungen zu erwarten.

Luftschadstoffe

Keine

Erholungsfunktion

Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung kann in der zentralen Ortslage und des angrenzenden Gewerbegebietes als niedrig eingestuft werden. Aufgrund der Festsetzung als Ausgleichsfläche war eine anderweitige Nutzung unzulässig. Südlich der „Bundesstraße 9“ sowie östlich und westlich der Ortslage schließen Erholungs- und Freiflächen an, denen eben diese Erholungsfunktion zugesprochen werden kann.

Bewertung

Die Planung führt bezogen auf die Erholung zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Aufgrund der Lage kommt dem Plangebiet hinsichtlich der Arten- und Biotopschutzfunktion insgesamt nur eine geringe regionale Bedeutung zu. Hinzu kommt, dass durch die Verlegung der Ausgleichsfläche im Rahmen der vorliegenden Planänderung keine Eingriffe auf der Fläche begründet werden. Wie bereits unter Kapitel 4.3 ausgeführt, erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfszentrum Rosenstraße“ der Stadt Weißenthurm, der den in Rede stehenden Bereich ebenfalls überplant. Bestandteil dieser Planung ist auch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung. Unmittelbare Auswirkungen für die Tier und Pflanzenwelt werden durch die vorliegende Planänderung nicht begründet.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ liegt in ca. 700 m von dem Planänderungsgebiet entfernt.

Der Naturraum wird durch die „Bundesstraßen 9 und 256“ unterbrochen, sodass Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen sind.

Im Plangebiet liegen auch keine im Biotopkataster RLP erfassten Lebensräume und auch keine dem Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG oder §15 LNatschG unterliegenden Biotope.

Bewertung

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Biotopkataster RLP erfasste Lebensräume oder dem Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatschG unterliegende Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht betroffen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Hinblick auf das Schutzbau Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt sind daher geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzbau Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Fläche ist unversiegelt. Ihre ökologischen Bodenfunktionen sind weitestgehend intakt. Oberflächengewässer sind innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Bewertung

Im Rahmen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ergibt sich keine erhöhte zulässige Versiegelung. Ein Verlust der ökologischen Bodenfunktionen insbesondere der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser ist nicht zu erwarten. Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Gewässerökologie und Hochwasserabfluss zu befürchten. Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzbau „Boden“ und „Wasserhaushalt“ gegenüber der Ursprungsplanung zu erwarten.

Schutzbau Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Für das Schutzbau Wasser werden durch das Planvorhaben keine über das bisherige Maß hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Schutzbau Luft und Klima

Die zur Änderung anstehenden Flächen liegen im Siedlungszusammenhang. Eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion weisen die Flächen nicht auf. Eine Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die künftige Nutzung sind daher ebenfalls auszuschließen.

Bewertung

Beeinträchtigungen sind für das Schutzbau nicht zu erwarten.

Schutzbau Landschaft

Die Lage im Siedlungszusammenhang sowie die anthropogenen Vorbelastungen (Verkehrstrassen, Bundesstraßen, Siedlungsentwicklung) 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.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.

Schutzbau Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Aufgrund bislang nicht nachgewiesener Vorkommen von Kultur- und Sachgüter ist eine Betroffenheit aktuell nicht gegeben. Bestehende Unsicherheiten in der Bewertung werden durch Beteiligung der Generaldirektion Kulturelles Erbe berücksichtigt.

Schutzbau Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

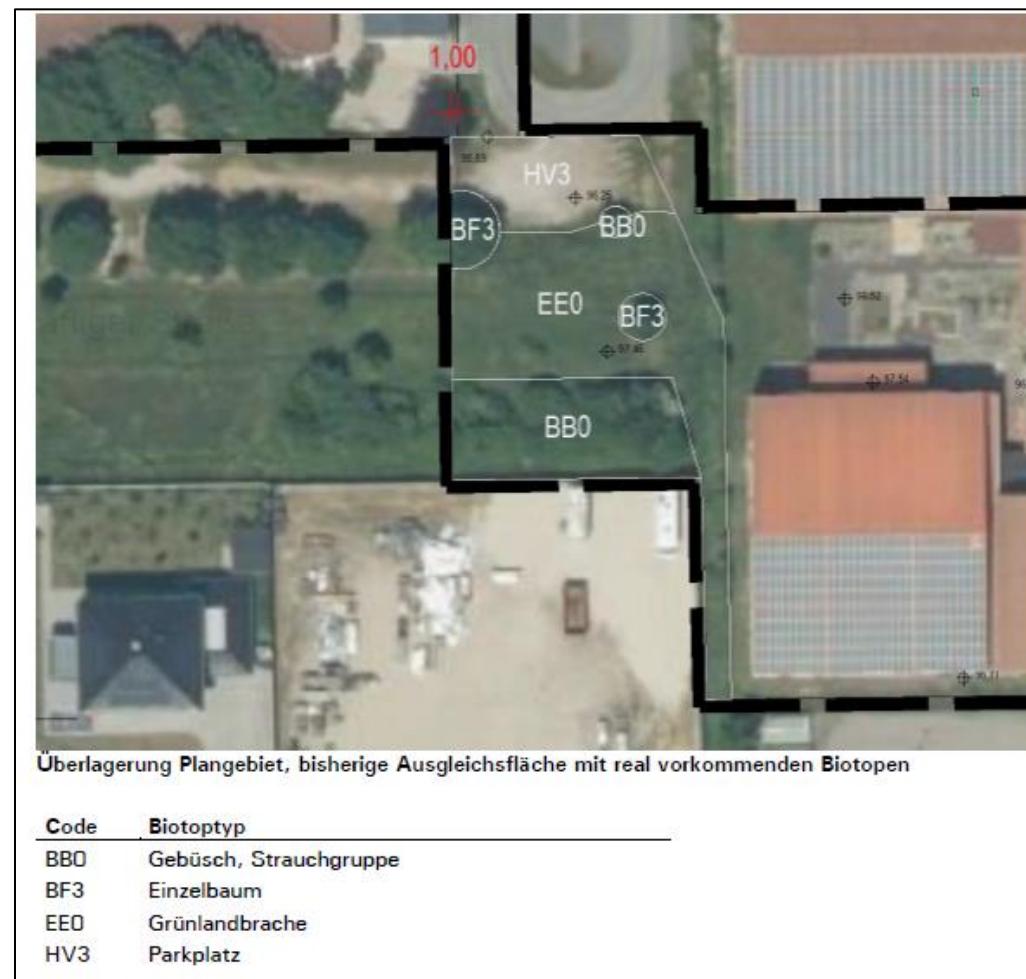
Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzbau beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzbau sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzbau zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzbau, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Durch die vorliegende Planänderung wird keine Neuversiegelung von Flächen vorbereitet. Im Rahmen der parallel durchgeföhrten Bebauungsplanaufstellung „Gemeinbedarfszentrum Rosenstraße“ erfolgt eine Aufwertung durch Maßnahmen auf den vorhandenen Flächen. Insgesamt sind die Umweltfolgen durch mögliche Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplanänderungsgebiet nicht zu erwarten.

4.4.3 Bilanzierung des Eingriffs, Bedarf an Ausgleichsflächen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Planung vorbereitet werden. Eine Teilfläche der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) soll verlegt werden, sodass der Bereich künftig, im Rahmen einer gesonderten Planung, einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden kann.

Das Grundstück in der Flur 8, Flurstück-Nr. 397/2, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt. Eine 1.165 m² große Teilfläche am östlichen Rand des Grundstückes wird künftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ entnommen. Da eine Nachnutzung bzw. Überplanung dieser Teilfläche im Rahmen eines gesonderten Bebauungsplanverfahrens erfolgt, war die Fläche hinsichtlich ihrer festgesetzten Biotoptypen zu bewerten und eine entsprechende Bilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu erstellen.



Quelle: Stadt-Land-Plus GmbH, Boppard

Kenndaten zur Bilanzierung (Bearbeitung: Stadt-Land-Plus GmbH, Boppard):

vor dem Eingriff

Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Bonus/ Malus	Fläche vorher	Biotopwert	Anmerkungen
EA0	Fettwiese	15	1	820	13.120	
BB1	Gebüschstreifen	15	0	255	3.825	20+ Jahre
BF3	Einzelbaum	15	0	90	1.350	20+ Jahre
Summe				1.165	18.295	

	A[m ²]
Gesamt	1165
Gebüsch	255
Wiese+Baum	910
1x Baum	30 (1m Durchmesser Pflanzung, dann 20a lang +25cm/a)

Begründung

Stand: November 2025

nach dem Eingriff

Code	Biototyp	Biotopwert/m ²	Bonus/ Malus	Fläche nachher	<u>Lagfaktor</u>	Biotopwert	Anmerkungen
HM3a	Strukturreiche Grünanlage	12	0	1.165	0,00	13.980	20+ Jahre
	Summe				0	13.980	

Biotopwertverlust (Ausgleich - Ausgleich intern)

-4.315

Versiegelung

vorher

nachher

teil

voll

Biotopwertverlust

0 BW

Lagfaktor Kompensationsmaßnahmen

Faktor Rechenfaktor

Entwicklungszeitraum >30 Jahre	2	0,50
Entwicklungszeitraum 10 - 30 Jahre	1,5	0,67
Entwicklungszeitraum 5 -10 Jahre	1,2	0,83

Entsiegelungsbonus (additiv)

20 BW

Bonus/ Malus Biotopwerte

Ermessensspielraum +	3	BW
Ermessensspielraum -	-3	BW
technische Überprägung	-5	BW
Ausprägung +	?	BW
Ausprägung -	-?	BW

Kriterien Bonus/ Malus (Beispiele)

Malus

Lage an Siedlungen/ klassifizierten Straßen

Lage in Energietrasse

technische Überprägung

Bonus

Einbettung in Biotopverbund

Einbettung in Biolandbauflächen

Dauerhafte Naturschutzbeweidung

Dauerhafter Niederwald

Vitalität und Großflächigkeit bei Seggen und Röhrichten

Seltenheit in der Landschaftskulisse

Wälder

Wälder standortheimisch

Historisch alter Waldstandort

2

Naturwaldbewirtschaftung BAT

2

Mehrstufigkeit (Altersunterschiede >50a)

1

Vielfalt (min 3 standortheim. Baumarten je min 10%)

1

Seltene Baumarten (Ulmen, Elsbeere, Mehlbeere, Eibe, Sommerlinde, Burgenahorn)

1

Bückegassenabstand min 40m

1

Wälder nicht standortheimisch

Historisch alter Waldstandort

1

Naturwaldbewirtschaftung BAT

1

Seltene Baumarten (Ulmen, Elsbeere, Mehlbeere, Eibe, Sommerlinde, Burgenahorn)

1

Der Biotopwertverlust auf einer Fläche von 1.165 m² beträgt ca. -4.315 Punkte.

Deshalb sind funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche umzusetzen und zuzuordnen. Da sowohl die Stadt Weißenthurm als auch die Verbandsgemeinde über keine geeigneten Kompensationsflächen verfügt, erfolgt die Zuordnung einer 406,7 m großen Teilfläche aus dem Ökokonto „Juckelberg“ in der Gemarkung Mertloch, Flur 4, Flurstück-Nr. 190/3, der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Durch die Zuordnung der Teilfläche des Ökokontos im Umfang von 406,7 m² kann somit eine vollständige Kompensation geleistet werden.

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

- Freistellung zugewachsener Bereiche; Verbleib von einzelnen Gehölzstrukturen
- Beseitigung des Nadelholzbestandes und Umwandlung in Grünland

Nähere Angaben zu der zugeordneten Ökokontofläche (Plandarstellung) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.4.4 Standortbegründung und Prüfung von Alternativen

Aufgrund der geplanten Umnutzung der ehemaligen Badmintonhalle zu einer Katastrophenschutzhalle sowie der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte auf den bereits zurückgebauten Grundstücken des ehemaligen Sportparks kommt ein in gleicher Weise geeigneter Alternativstandort nicht in Betracht. Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Durch die Wiedernutzbarmachung der Flächen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen. Hinzu kommt, dass der Standort der Katastrophenschutzhalle aufgrund der Lage, abseits von Überschwemmungs- und Überflutungsgefährdeten Gebieten besonders geeignet ist. Auch die geplante Kindertagesstätte steht im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Kindertagesstätte „Märchenwald“, sodass ein alternativer Standort vor diesem Hintergrund nicht in Betracht kommt.

4.5 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung ist eine Erschließung nicht erforderlich. Vorliegend soll eine bestehenden (Teil-)Ausgleichsfläche verlegt werden. Für etwaige Nachnutzung, die mit der Bebauungsplanänderung nicht unmittelbar begründet werden, ist eine Erschließung über den „Grünen Weg“ sichergestellt. Auch die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist nicht Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung.

4.6 Fließ- und Oberflächengewässer

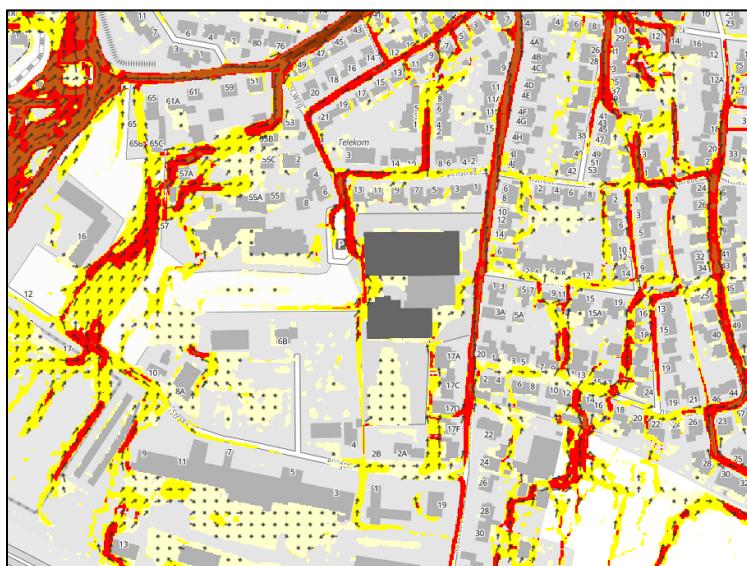
Fließ- und Oberflächengewässer, deren Ufer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.7 Wasserschutzgebiete

Für die Reinhaltung des Grundwassers festgesetzte Wasserschutzgebiete sind durch das Planänderungsgebiet nicht unmittelbar betroffen.

4.8 Starkregenereignisse

Nach der Starkregenengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes sind entlang der südöstlichen Grenze des Planänderungsgebiets nach einem extremen Starkregen Sturzfluten wahrscheinlich. Die Abflusskonzentrationen sind als mittel bis hoch eingestuft worden. Auswirkungen sind im Rahmen der geplanten Verlegung der Ausgleichsfläche nicht unmittelbar zu erwarten.



von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

4.11 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind nicht vorhanden.

4.12 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.13 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.14 Bergbauliche Belange

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird von den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Weissenthurm" und "Carolus" teilweise überdeckt. Weiterhin liegt das Planänderungsgebiet im Bereich des ebenfalls auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Antonius". Das Bergrecht für die Bergwerksfelder "Weissenthurm" und "Carolus" wird von der Firma ThyssenKrupp Rasselstein GmbH, Koblenzer Straße 141 in 56626 Andernach aufrechterhalten. Die Eigentümerin des Bergrechtes wird am Verfahren beteiligt.

4.15 Boden und Baugrund

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 vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

5. Planinhalt

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung einer Ersatzausgleichsfläche für einen Teilbereich der auf dem Grundstück in der Gemarkung Weißenthurm, Flur 8, Flurstück-Nr. 397/2, festgesetzten Kompensationsfläche. An den bestehenden

Festsetzungen zur Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ ändert sich nichts.

5.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

Das Grundstück in der Flur 8, Flurstück-Nr. 397/2, ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt. Eine 1.165 m² große Teilfläche am östlichen Rand des Grundstückes wird künftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ entnommen. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan für diesen Bereich künftig keine weiteren Festsetzungen. Zum Ausgleich der wegfallenden Kompensationsfläche erfolgt eine Zuordnung einer 406,7 m großen Teilfläche aus dem Ökokonto „Juckelberg“ in der Gemarkung Mertloch der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Da ein Bebauungsplan nur Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen kann (§ 9 Abs. 7 BauGB) wird zu der Zuordnung des Ökokontos ein Hinweis in den Textfestsetzungen aufgenommen. Zur Sicherung der Maßnahme wird darüber hinaus eine Vertrag zwischen der Stiftung Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz und der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Vorhabenträgerin) abgeschlossen.

Die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sind dahingehend ebenfalls anzupassen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Auswirkungen auf bestehende bzw. ausgeübte Nutzungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Weißenthurm ist Eigentümerin der überplanten Teilfläche. Bodenordnende Maßnahmen können privatrechtlich durchgeführt werden. Es ist eine Neuvermessung vorgesehen, die die verbleibende Ausgleichsfläche künftig von der nun aus dem Geltungsbereich entnommenen Teilfläche vorsieht.

6.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ wird um die betroffene Teilfläche von 1.165 m² reduziert. Eine Neuausweisung der Fläche erfolgt in diesem Rahmen nicht.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Teilbereich 4.1 – Planen und Bauen –



Veröffentlichung:

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Montag, den 11.08.2025 bis Mittwoch, den 10.09.2025 (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 12.09.2025

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Tb. 4.1 – Planen und Bauen –

Im Auftrag:



Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 06.11.2025 beschlossen.

Weißenthurm, 07.11.2025



Stadt Weißenthurm

Johannes Juchem
Stadtburgemeister