

# 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich

## " Nördlich der Eisenbahnlinie II "



der Verbandsgemeinde Weißenthurm

### **Begründung**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde: Weißenthurm  
Ortsgemeinde: Urmitz  
Gemarkung: Urmitz  
Flur: 6 und 7

**Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie  
§ 2 Abs. 2 BauGB**

Stand: Juli 2025

**FWI Teamplan GmbH**

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: [info@fwi-teamplan.de](mailto:info@fwi-teamplan.de)  
Internet: [www.fwi-teamplan.de](http://www.fwi-teamplan.de)



**Verbandsgemeinde: Weißenthurm****Gemarkung: Urmitz****Flur:****6 und 7****Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans .....	4
1.2 Verfahrensübersicht.....	5
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	6
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	8
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	8
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	9
1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung .....	10
1.4.3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Alternativenprüfung .....	10
1.4.3.2 Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP.....	23
1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen.....	34
1.5 Fachplanungen .....	36
1.5.1 Schutzgebiete .....	36
1.5.2 Straßenplanungen .....	36
1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	36
1.5.4 Denkmalschutz .....	36
1.5.5 Geologische Vorbelastungen.....	37
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	37
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	37
1.6.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Gehölze im Plangebiet .....	37
1.7 Geplante Art der Flächennutzung.....	38
1.8 Flächenbilanz.....	38
<b>2 Umweltbericht</b> .....	<b>39</b>
<b>3 Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>40</b>
<b>4 Verfahrensvermerke</b> .....	<b>41</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes .....	4
Abbildung 2:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm.....	6
Abbildung 3:	Luftbild.....	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV.....	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	9
Abbildung 6:	Gewerbepark: Auszug aus Raum <sup>+</sup> .....	14
Abbildung 7:	Gewerbepark: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild .....	14
Abbildung 8:	Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum <sup>+</sup> .....	15
Abbildung 9:	Am guten Mann und Kettig: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild.....	15
Abbildung 10:	Weißenthurm: Auszug aus Raum <sup>+</sup> .....	16
Abbildung 11:	Weißenthurm: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild .....	16
Abbildung 12:	Bassenheim: Auszug aus Raum <sup>+</sup> .....	17
Abbildung 13:	Bassenheim: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild.....	17
Abbildung 14:	Sturzflutgefährdungskarte.....	35

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2:	gewerbliche Bauflächen Bestand .....	11
Tabelle 3:	Innenpotentiale an gewerblichen Bauflächen.....	12
Tabelle 4:	Flächenbilanz.....	38

**Anlagen:**

- Anlage 1: neue geplante Abgrenzung mit Darstellung des Regionalen Grünzuges, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten des regionalen Biotopverbundes und Vorranggebiet Ressourcenschutz aus dem RROP 2017
- Anlage 2: neue geplante Abgrenzung mit Darstellung des Vorranggebietes Grundwasserschutz aus dem RROP 2017 und der Abgrenzung der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz
- Anlage 3.1: Überlagerung Topografische Karte 2007 mit den Darstellungen des Regionalen Grünzuges, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten des regionalen Biotopverbundes und Vorranggebiet Ressourcenschutz aus dem RROP 2017
- Anlage 3.2: Überlagerung Digitale Topografische Karte 2012 mit den Darstellungen des Regionalen Grünzuges und Vorrang- und Vorbehaltsgebieten des regionalen Biotopverbundes aus dem RROP 2017
- Anlage 4.1: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Text zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Anlage 4.2: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Plan zur Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Anlage 4.3: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Faunistische Erfassungen. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Februar 2022
- Anlage 5.1: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Oktober 2022
- Anlage 5.2: Aufbereitungsanlage Urmitz, Änderung der Aufbereitungsanlage mit Nebeneinrichtungen im Werk Urmitz, Plan zum Artenschutzfachlichen Ausgleichskonzept. Bearbeitung: Bischoff & Partner: Stand: Oktober 2022
- Anlage 6.1: Dr. Carl Riffer Baustoffwerke GmbH & Co.KG - Antrag auf Ausnahmegenehmigung. Bearbeitung: Wasser und Boden GmbH, Boppard-Buchholz. Stand: Dezember 2022
- Anlage 6.2: Vollzug der Wassergesetze, Befreiung von dem Verbot gemäß § 3 Ziffer IIIA.2B der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz vom 18.03.2019 Ausgestellt: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord am 20.07.2023
- Anlage 7: Entwässerungsplanung zum Projekt Gewerbegebiet "Nördlich der Eisenbahnlinie. Bearbeitung: Faßbender Weber Ingenieure PartGmbH. Stand: Januar 2025
- Anlage 8: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ in Urmitz. Bearbeitung: Schalltechnisches Ingenieurbüro Paul Pies. Stand: 13.01.2025

## 1 Städtebaulicher Teil:

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

#### 1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 46. Flächennutzungsplanänderung, Gemarkung Urmitz, Fluren 6 und 7, wird wie folgt umgrenzt:

- Im Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen und in einer Entfernung von rund 430 m verläuft die Kreisstraße 65.
- Im Süden verläuft die Bahnstrecke Bonn-Koblenz und darüber hinaus befinden sich gewerbliche Bauflächen.
- Im Westen liegt ein Wirtschaftsweg (Bubenheimer Weg) und darüber hinaus gewerbliche Bauflächen.
- Im Norden befindet sich ein See, der aus einer Abbaufläche entstanden ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt knapp 12,55 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:20.000)

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum*</b>
Änderungsbeschluss	15.12.2021
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom	23.02.2022
ergänzt mit Unterlagen vom	10.08.2023
und vom	26.09.2023
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	15.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	30.03.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	22.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	26.04.2022 bis 04.05.2022
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	05.10.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	
Zustimmungsverfahren	
Genehmigung	
Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung	

\* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

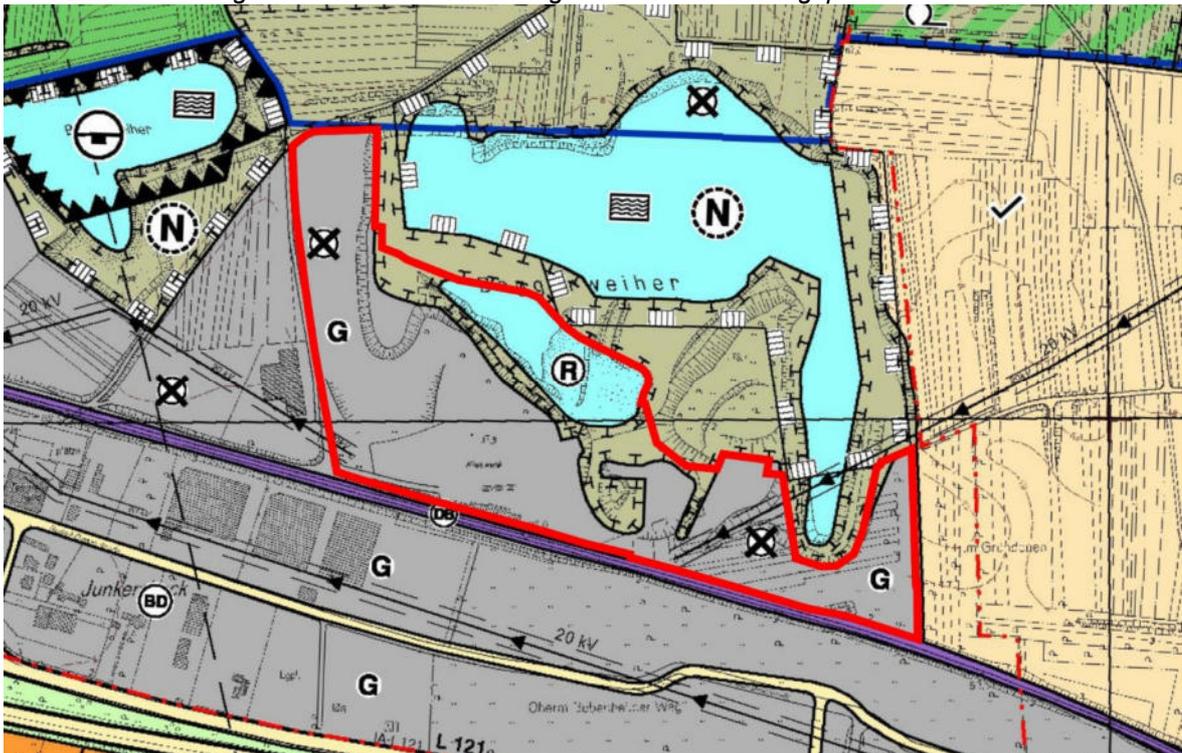
### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 beschlossen, die 46. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ durchzuführen.

Der Grund ist, dass die Stadt Mühlheim-Kärlich das Gelände des aktuellen Standorts der Firma „Dr. Carl Riffer GmbH & Co.KG“ erworben hat und das Gebiet städtebaulich entwickeln möchte. Hierzu ist eine Verlagerung des ansässigen Betriebs erforderlich. Für den neuen Standort soll das Gelände im Bereich der Firma Rotec GmbH & Co.KG in der Ortsgemeinde Urmitz genutzt werden. Die Firmen sind miteinander verflochten, sodass die Flächen verfügbar sind.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als „gewerbliche Baufläche“, „Landschaftspflegerische Vorrangflächen (Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen“, „stehende Gewässer“ und „Bereiche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ dargestellt. Da die vorhandenen gewerblichen Bauflächen laut der Darstellung des Flächennutzungsplans für die komplette Verlagerung des Betriebs nicht ausreichen, muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm  
Rote Linie = Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans



(Maßstab 1:8000)

Abbildung 3: Luftbild  
Rote Linie = Geltungsbereich der 46. Änderung des Flächennutzungsplans



((Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2023, Maßstab ca. 1:8.000)

Die Fläche, die bereits aktuell von gewerblichen Anlagen, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt sind, genutzt ist, geht dabei noch deutlich über die Flächen hinaus, die derzeit im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Dies ist auch gut in einem Vergleich der Abbildungen 2 und 3 zu erkennen. Die künftig geplante Nutzung (siehe rote Umrandung in Abbildung 3) wird weniger Fläche in Anspruch nehmen, als dies bisher der Fall ist. In der roten Umrandung sind auch die Flächen enthalten, die als gewerbliche Baufläche zugunsten von Grünfläche zurückgenommen werden. Die nordöstlich zwischen dem Geltungsbereich der 46. Flächennutzungsplanänderung und dem stehenden Gewässer liegenden Absetzbecken sollen künftig als Ausgleichsflächen bzw. Flächen für den Artenschutz dienen. Damit werden die Flächen nordöstlich des Änderungsbereiches auch erstmalig der Nutzung zugeführt, wie sie im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten sind und auch den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entsprechen (siehe auch Kapitel 1.4.3).

## 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

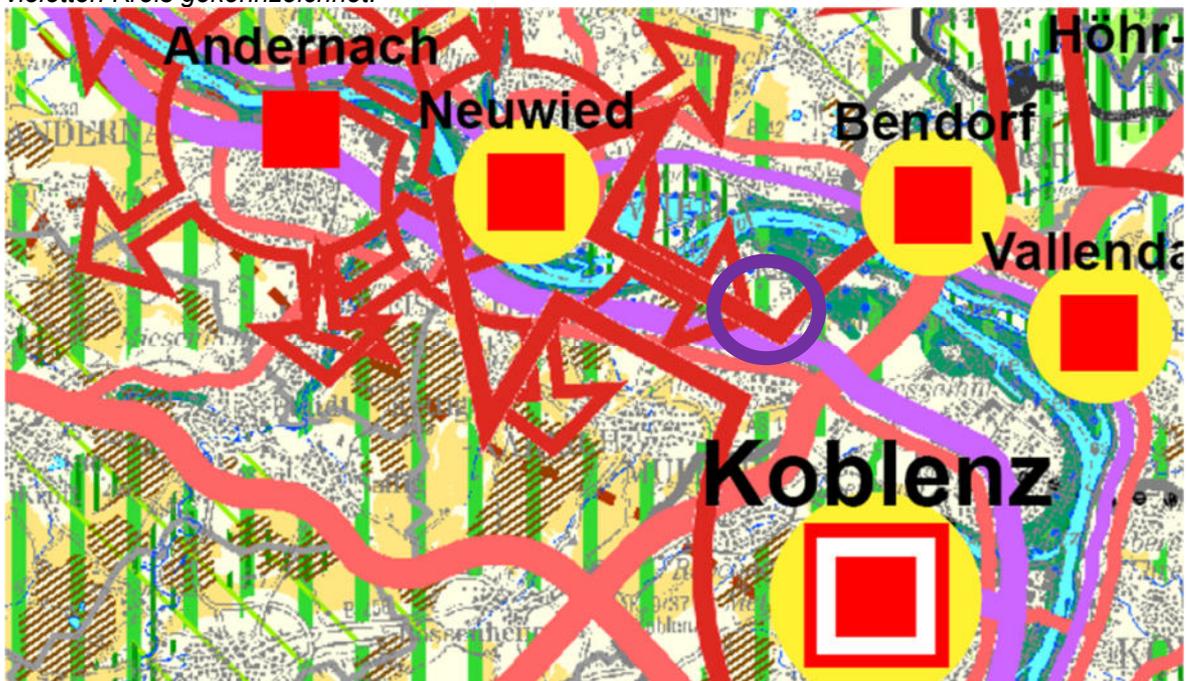
Die Ortsgemeinde Urmitz liegt innerhalb des mittelzentralen Verbunds kooperierender Zentren des Oberzentrums Koblenz und ist dem Mittelbereich des Oberzentrums zugeordnet. Sie befindet sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in  $\leq 30$  Pkw-Minuten).

Die Ortsgemeinde und das Plangebiet sind umgeben von einem großräumig bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz. Das Plangebiet liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaft 2.3 „Pellenz-Maifeld / Mittelrheinisches Becken“, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist und innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraums „Neuwieder Rheintalniederung“, dem eine landesweite Bedeutung als Bindeglied im Rheintal und als Naherholungsgebiet zukommt.

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

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV

Die grobe Lage des Geltungsbereiches der 46. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit einem violetten Kreis gekennzeichnet.



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Urmitz und das Plangebiet folgende Darstellung:

*Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald*

Die grobe Lage des Geltungsbereiches der 46. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet.



*(Gesamtkarte, ohne Maßstab)*

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Schwerpunktraum
- Lage an überregionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an großräumiger Schienenverbindung
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage am Radfernweg
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Vorranggebiet Grundwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund
- Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in unmittelbarer Nähe.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### **1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung**

#### **1.4.3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Alternativenprüfung**

Die Vorgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung beruht auf Ziel 31 des LEP IV.

##### **Z 31**

*Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.*

Zur Prüfung, welche Innenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, wurde zunächst der Bestand an gewerblichen Bauflächen ermittelt und deren Verfügbarkeit ermittelt. Im nächsten Schritt wurde die verfügbare Größenordnung mit den Empfehlungen des regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes für den Landkreis Mayen-Koblenz abgeglichen.

**Bestandsflächen**

In der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind im wirksamen Flächennutzungsplan folgende gewerbliche Bauflächen dargestellt:

*Tabelle 2: gewerbliche Bauflächen Bestand*

Gemeinde	Gewerbliche Bauflächen Bestand	Größe in ha*	davon Außenpotential**	
Bassenheim	Industriepark A 61	29,50		
	Gülser Weg	16,78		
	Am Holzweg	21,88	Nr. 19	22,91 ha
	Im Hengsthofboden	17,25	Nr. 20	17,60 ha
Kaltenengers	BP „In der Batterie“ (Rudolf-Diesel-Straße)	3,61		
	Nördlich vom Sportplatz	0,70		
	Westlich vom Sportplatz	3,04		
Kettig	Nördl. der K 87 an der Grenze zu Kärlich	1,72		
	Östlich der K 87 zw. Sportplatz und B 9	4,13	Nr. 11	1,82 ha
	Im Hundel	5,89		
	Südlich Hauptstraße, Kärlicher Straße (bei VGV)	2,01		
	BP in Aufstellung „An den sechs Nussbäumen“	7,66	Nr. 23	7,80 ha
Mülheim-Kärlich	BPs „Gewerbepark“, „Depot III“, „Wohnsiedlung Depot“	91,32		
	BP „Am Guten Mann, Teil 2“	35,49		
	BP „Am Guten Mann, Teil 3“, Rheinau, Urmitzer Straße	43,32		
St. Sebastian	--	0		
Urmitz	BPs „Im Hofacker, 1. und 2. Abschnitt“ (Brückenstraße, In den Mittelweiden)	13,07		
	vorhabenbezogener BP „Nördlich der Eisenbahnlinie“ (neues Plattenwerk Fa. Kann)	11,76		
	Bubenheimer Weg (Fa. Kann und Fa. Rotec)	13,63		
	BPs „An der L 121“, „In der Batterie“ (Rudolf-Diesel Str.)	31,09		
Weißenthurm	Nordöstlich der Hauptstraße (Ardagh Group)	9,08		
	Nordöstlich der Hauptstraße (Trivium Packaging)	4,93		
	Stierweg (tlw.) BP in Aufstellung „Äschestall“	8,56	Nr. 3 u. 31	3,02 ha
	Südwestlich Miesenheimer Weg	7,15		
	Nordöstlich Miesenheimer Weg und nordwestlich Bürgermeister-Hubaleck-Straße	4,13		
	BP „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, „Recyclingplatz“ (Bürgermeister-Hubaleck-Straße, Rosenstraße)	11,19		
	östlich der Rosenstraße	0,93		
	BP „Hafenstraße“ und nördlich der Hauptstraße	11,93		
	Werftstraße und Verlängerung Werftstraße	3,67	Nr. 15	2,15 ha
	BP „Am Guten Mann, Teil 1“		in BP „Am Guten Mann, Teil 2“ enthalten	
<b>VG gesamt</b>		<b>415,42*</b>		<b>55,29 ha</b>

\* Bruttobaufläche incl. innerer Erschließung, Rundungsabweichung bei Summenbildung möglich

\*\* Abweichende Größenangaben, da die Erfassung in Raum+ Monitor nicht exakt ist, Nummerierung siehe Pläne im Anhang

Von den 415,42 ha Bestandsfläche ist der Großteil bereits in Nutzung, Flächenreserven finden sich in Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Mülheim-Kärlich, Urmitz und Weißenthurm.

Aus Raum<sup>+</sup>-Monitor gehen folgende Innenpotentiale hervor. Dabei überschneiden sich diese Flächen naturgemäß mit den Flächen aus obiger Tabelle.

Tabelle 3: Innenpotentiale an gewerblichen Bauflächen

Gemeinde	Nummer	Name	Fläche in ha	Planungsrecht	Blockade/Aktivität	Anmerkung
Bassenheim	1	Am Gülser Weg	0,37	B-Plan	nicht blockiert	
Bassenheim	2	Am Gülser Weg	0,67	B-Plan	nicht blockiert	
Kettig	4	Im Hundel	0,35	B-Plan	nicht blockiert	
Kettig	5	Im Hundel	0,25	B-Plan	nicht blockiert	
Kettig	6	Im Hundel	0,20	B-Plan	nicht blockiert	
Kettig	7	Im Hundel	0,25	B-Plan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	8	Depot III, Carl-Benz-Straße	0,73	B-Plan	blockiert	Reservierung für angrenzenden Betrieb
Mülheim-Kärlich	9	Depot III, Carl-Benz-Straße	0,84	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	10	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,36	B-Plan	blockiert	Zufahrt Kindertagesstätte
Mülheim-Kärlich	11	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,54	B-Plan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	12	Depot III, Gebrüder-Pauken-Straße	0,56	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	14	Depot III, Fraunhoferstraße	1,53	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	15	Gewerbepark I, Gebrüder-Pauken-Straße	0,95	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	18	Gewerbepark I, Auf dem Hahnenberg	1,00	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	20	Gewerbepark I, Am Hohen Stein	0,84	B-Plan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	21	Gewerbepark I, Kraywiesenweg	0,81	B-Plan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	22	Am Guten Mann	1,30	B-Plan	nicht blockiert	
Weißenthurm	24	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	1,35	B-Plan	blockiert	
Weißenthurm	25	Bürgermeister-Hubaleck-Straße	0,32	B-Plan	nicht blockiert	
<b>VG Gesamt</b>			<b>13,24*</b>			

\* Abweichung in der Summenbildung wegen Rundung

Insgesamt finden sich innerhalb der Verbandsgemeinde noch ein Außenpotential an gewerblichen Bauflächen von 55,29 ha und ein Innenpotential von 13,24 ha. **Von dem Innenpotential sind nur 5,87 ha nicht blockiert.**

Die Potentiale werden im Folgenden noch näher beschrieben.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 weist für die Verbandsgemeinde noch folgende und mit der Landesplanung abgestimmte gewerbliche Bauflächen aus.

Für die folgenden Abbildungen gelten jeweils untenstehende Legenden:

Auszug aus Raum+

-  Außenreserve
-  Baulücke
-  Innenpotenzial
-  Gemeinde
-  ATKIS Ortslage

Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild

Zeichenerklärung

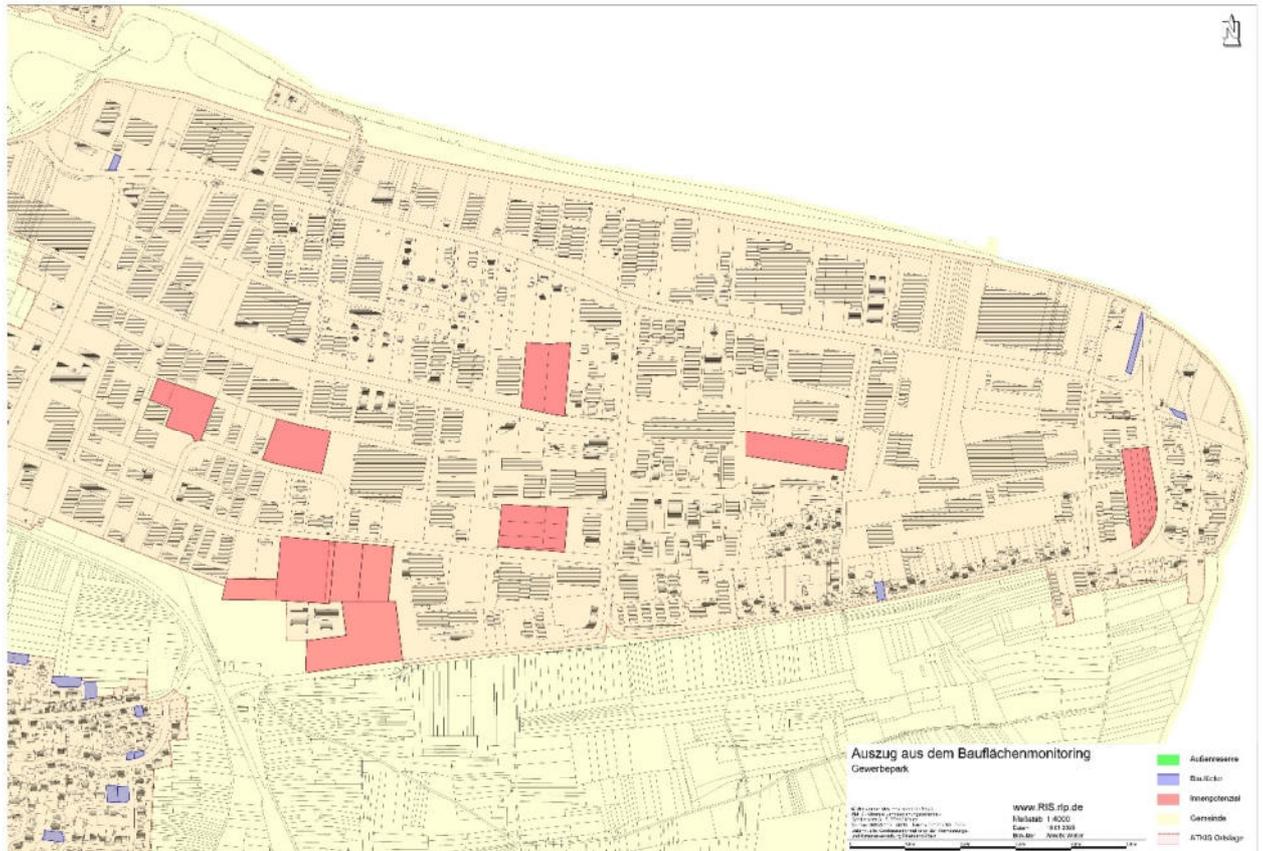
Potentiale nach Raum+

-  Innenpotential (Baulücke < 2.000 qm)
-  Baulücken
-  Außenpotential

Export aus Raum +  
letzter Aufruf 18.01.2025

Maßstab 1: 15.000

Abbildung 6: Gewerbepark: Auszug aus Raum+



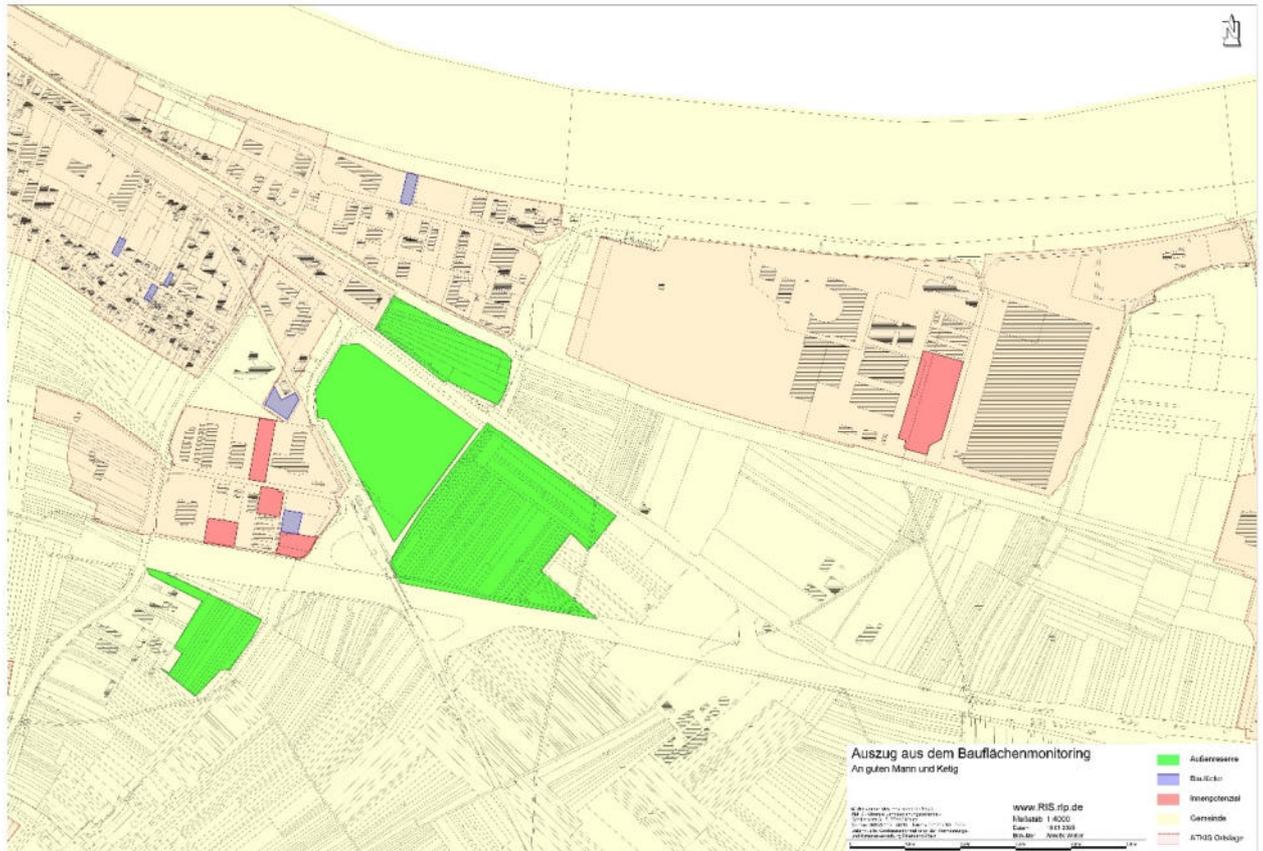
(ohne Maßstab)

Abbildung 7: Gewerbepark: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild



(Maßstab 1:15.000)

Abbildung 8: Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum+



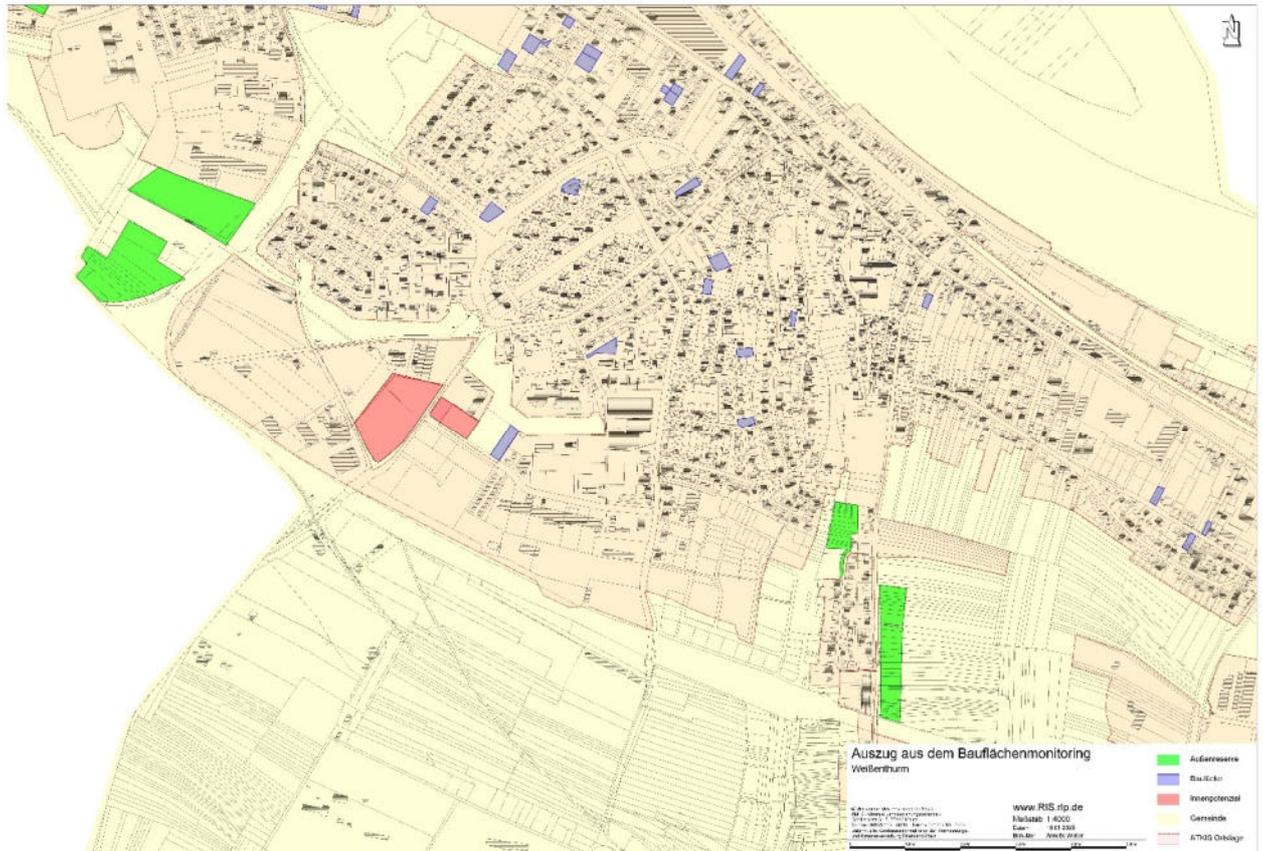
(ohne Maßstab)

Abbildung 9: Am guten Mann und Kettig: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild



(Maßstab 1:12.000)

Abbildung 10: Weißenthurm: Auszug aus Raum+



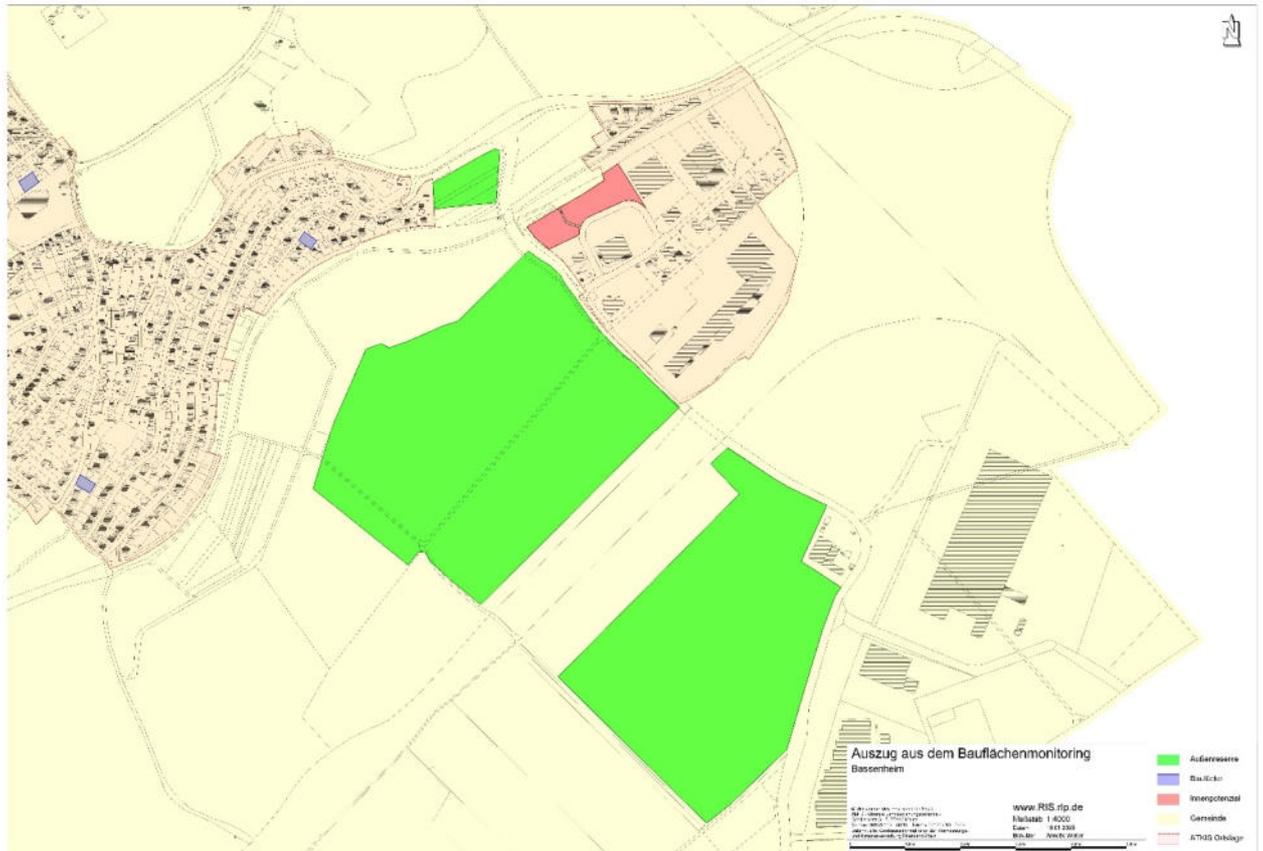
(ohne Maßstab)

Abbildung 11: Weißenthurm: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild



(Maßstab 1:12.000)

Abbildung 12: Bassenheim: Auszug aus Raum\*



(ohne Maßstab)

Abbildung 13: Bassenheim: Überlagerung der Potentiale mit dem Luftbild



(Maßstab 1:20.000)

Aus obiger Tabelle 3 ist zu entnehmen, dass die Innenpotentiale bis auf wenige Ausnahmen, aus den unterschiedlichsten Gründen, dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Nicht blockiert sind lediglich 5,87 ha. Die Innenpotentialflächen haben sich gegenüber dem Zeitpunkt für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung bzw. der Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme für die parallele 46. Änderung des Flächennutzungsplans im Februar 2022 deutlich reduziert. Insbesondere eine größere Fläche im Industriegebiet „Am guten Mann“ ist mittlerweile in Nutzung genommen worden. Damit ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen nur über die Inanspruchnahme des Außenbereichs möglich und der Nachweis für die Einhaltung des Ziels 31 erbracht.

Nachdem mit der Analyse der Innenpotentialflächen nachgewiesen wurde, dass die Deckung des Bedarfs nur über die Inanspruchnahme des Außenbereichs möglich ist, wurden im nächsten Schritt die Außenpotentialflächen näher betrachtet. Einige Außenpotentialflächen befinden sich derzeit aktuell in der verbindlichen Bauleitplanung (Weißenthurm „Äschestall“ (Nr. 3 und 31) und Kettig „An den sechs Nussbäumen“ (Nr. 23)) oder sollen entwickelt werden, wenn absehbar ist, dass eine ausreichende Nachfrage durch Betriebe besteht, die auf einen sehr guten Anschluss an die Autobahn angewiesen sind (Bassenheim an der A 61 Nr. 19 und 20).

Die Fläche 3 und der Großteil der Fläche 31 „Äschestall“ in der Verbandsgemeinde Weißenthurm steht im Eigentum einer Firma für Schwerlasttransporte. In der derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanung sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs auch auf die Bedürfnisse der Firma zugeschnitten. Die Fläche ist daher in der konkreten Entwicklung und steht dem Markt nicht zur Verfügung.

Die Außenpotentialfläche 23 „An den sechs Nussbäumen“ mit einer Größe von 7,66 ha bzw. laut Geltungsbereich aufzustellender Bebauungsplan von 7,58 ha soll kleinen und mittleren Betrieben zur Nutzung zugeführt werden. Allein aus dem Umfeld der Ortsgemeinde Kettig liegt genügend Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in kleiner bis mittlerer Größenordnung vor. Hinzu kommt, dass voraussichtlich innerhalb des Gebietes zuvor noch Kies abgebaut werden soll.

Es verbleibt noch eine Außenpotentialfläche in der Ortsgemeinde Kettig zwischen dem Sportplatz und der B 9 (Nr. 11). Diese Fläche wurde bereits aufgrund einer konkreten Anfrage hinsichtlich ihrer Erschließung geprüft. Eine verkehrliche Anbindung kann nur über vorhandene Betriebsflächen, an der K 87 gelegen, erfolgen, d.h. über privates Firmengelände. Daher kann diese Fläche nur der Erweiterung der Bestandsbetriebe in diesem Bereich dienen. Eine Erschließung unabhängig von den Bestandsbetrieben, über einen Wirtschaftsweg südlich des Sportplatzes, wäre unwirtschaftlich. Die Fläche wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beibehalten, um den Bestandsbetrieben die Erweiterungsmöglichkeit nicht zu nehmen. Konkret geplant ist auch hier die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der aber nur die Erweiterung um ein Flurstück vorsieht. Für die Ansiedlung anderer, neuer Betriebe ist diese Fläche aufgrund der Erschließungsproblematik ungeeignet.

Eine weitere Außenpotentialfläche (Nr. 15) in Weißenthurm, nördlich der Hauptstraße, ist abwassermäßig nur mit hohem Aufwand erschließbar. Die Entwässerung kann aufgrund der Höhenlage der Fläche nicht in die Hauptstraße erfolgen, sondern nur in die Werftstraße. Der Erschließungsaufwand hierfür ist nach derzeitiger Sachlage nicht wirtschaftlich.

Es verbleibt daher nur das Außenpotential in Bassenheim an der A 61. Hier ist eine Entwicklung langfristig zu betrachten. Diese beiden Außenpotentialflächen sind aufgrund ihrer Größe und Lage für Betriebe geeignet, die den Betrieben, die im angrenzenden gemeinsamen „Industriepark A 61“ ähneln. Die Flächen Bassenheim werden hierfür reserviert.

**Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz**

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein mbH hat 2020 ein Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept erstellen lassen. Dieses Kapitel gibt lediglich die Inhalte des Konzeptes der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein mbH wieder und enthält keine Wertung oder Planungsabsichten der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

In dem Konzept werden unter der Beschreibung des Untersuchungsraums bei den bestehenden Gewerbestandorten im Landkreis keine Standorte innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm benannt. Allerdings wird der Standort des Industrieparks an der A 61 gesondert erwähnt: *„Die Konzentration und Verdichtung im Umland der Stadt Koblenz spiegelt sich auch in der Verteilung der Gewerbestandorte im Kreis wider. Dies zeigt besonders die Neuansiedlung des Industrieparks „A61/ GVZ Koblenz“ an der Ausfahrtstelle Koblenz/Metternich durch den gleichnamigen Zweckverband, bestehend aus den Gemeinden im Landkreis Mayen-Koblenz und der Stadt Koblenz. Die Attraktivität des Standorts insbesondere für Logistikbetriebe zeigen die angesiedelten Unternehmen wie ....“<sup>1</sup>*

Bestandteil des Konzeptes ist eine Bedarfs- und Marktanalyse der bulwiengesa AG. Diese prognostiziert, auf der Grundlage eines Zuwachses an 5.037 Beschäftigten, verteilt auf die Wirtschaftsabschnitte 'Erweitertes verarbeitendes Gewerbe', 'Verkehr und Lagerei', 'Handel, Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen, Gastgewerbe, Information und Kommunikation', 'Baugewerbe', 'Dienstleistungen' und 'Sonstiges' multipliziert mit unterschiedlichen Nutzflächen pro Wirtschaftsabschnitt einen Gesamtbedarf an Nettobauland von 106,5 ha für den Landkreis Mayen-Koblenz zum Jahr 2035. Weiterhin wird aus einem Bedarf aus Wirtschaftsdynamik und Flächenrestrukturierung zzgl. 25% Aufschlag für Verkehrsflächen, Versorgungsflächen etc. ein jährlicher Bruttobauflächengesamtbedarf von 8,3 ha prognostiziert. Daraus ergibt sich, ausgehend vom Jahr 2019, ein Gesamtbedarf von 141,1 ha im Landkreis Mayen-Koblenz bis zum Jahr 2035.<sup>2</sup>

Im Weiteren wurden einzelne potenzielle Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.<sup>3</sup>

Anforderungen/ Kriterien	regionaler Entwicklungsschwerpunkt	lokaler Gewerbestandort	lokale Eigenentwicklung
Gebietsfläche	ab 20 ha	zw. 5 ha und 20 ha	zw. 1 ha und 5 ha
Fläche für einzelne Betriebe	ab 2 ha	ab 2.500 m <sup>2</sup> - 2,5 ha	zw. 1.000 m <sup>2</sup> und 2.500 m <sup>2</sup>
Topografie	≤ 5 %	≤ 7,5 %	≤ 10 %
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	≤ 5 Minuten	≤ 10 bis 15 Minuten	-
klassifizierte Straße ohne Ortsdurchfahrt	direkte Anbindung	direkte Anbindung	wünschenswert
Zentralität	zentrale Orte und ausgewiesene Standorte	zentrale Orte und bestehende Standorte	-
ÖPNV	wünschenswert	wünschenswert	-

<sup>1</sup> WfG Mittelrhein: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz, Stand 07.12.2020, Seite 16

<sup>2</sup> WfG Mittelrhein: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz, stand 07.12.2020, Seite 27

<sup>3</sup> Ebenda, Zusammenfassung aus Seiten 29 bis 31 in eine Tabelle

Als Potenzialflächen wurden drei Flächen in der Verbandsgemeinde näher betrachtet. Es wird ausgeführt, dass beide Flächen bei Bassenheim jeweils nur knapp über 20 ha groß sind, es an einer Adressbildung fehlt bzw. sie wegen der Autobahnunterführung einen Hinterhofcharakter hätten, an bestehende Wohnnutzung bzw. eine Hofstelle heranrücken und die südöstliche Fläche über einen Höhensprung von 5 m am Erschließungspunkt verfügt. Im Ergebnis soll die Fläche südöstlich der A 48 bei Bassenheim „Im Hengsthofboden“ weiterhin als „Regionaler Entwicklungsschwerpunkt des Landkreises“ geführt werden, um der Erweiterung des regionalen Gewerbestandortes „Industriepark A 61“ zu dienen. Die Fläche nordwestlich der A 48 in Richtung Bassenheim Ortslage „Am Holzweg“ soll in einen „Lokalen Gewerbestandort“ abgestuft werden<sup>4</sup>. Zusätzlich kommt die Fläche auf der Gemarkung Kettig nördlich der B 9 „An den sechs Nussbäumen“ von 7,8 ha als „Lokaler Gewerbestandort in Betracht“<sup>5</sup>.

Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der vorhandenen Potenzialflächen innerhalb des Landkreises wurden nach der Betrachtung der Potenzialflächen Zukunftsstandorte für die gewerbliche Entwicklung gesucht. Nach einer Restriktionsanalyse verblieben in der Verbandsgemeinde Weißenthurm mehrere Suchräume. Es handelt sich um die Suchräume Kettig, Urmitz/Urmitz Bahnhof und Bassenheim/Ochtendung. Die Suchräume liegen allerdings, zumindest teilweise, im Regionalen Grünzug, Vorranggebieten Landwirtschaft, Vorranggebieten Rohstoffabbau (Kettig und Ochtendung/Bassenheim) und Vorranggebieten Grundwasserschutz (Urmitz/Urmitz Bahnhof). Suchraum Bassenheim/Ochtendung liegt zwischen der A 61 und der L 98, nördlich des Industriegebietes Oberholz mit Sitz einer regional tätigen Verwertungsfirma, insbesondere von Verpackungsmaterialien. Die Bewertung ergibt folgendes: *„Der Suchraum Ochtendung eignet sich insbesondere durch die geringe Entfernung zu zwei Autobahnanschlüssen. Nördlich befindet sich die Anschlussstelle Plaidt (A61), diese ist in ca. 4 Minuten über die L 98 und die L 117 ortsdurchfahrtfrei zu erreichen. Südlich befindet sich die Anschlussstelle Ochtendung (A 48), diese ist in ca. 3 Minuten über die L 98 und L 117 ortsdurchfahrtfrei zu erreichen. Zudem zeichnet sich der Suchraum durch eine geringe Topografie (durchschnittlich < 5% Neigung) aus. Des Weiteren ist der Suchraum mit einer Fläche von ca. 207 ha der drittgrößte in dieser Untersuchung. Zusätzlich ist das Entwicklungspotenzial durch ein gewerblich genutztes Umfeld geprägt. Im Süden und Westen grenzen jeweils bestehende und ausgewiesene Gewerbegebiete an. Aufgrund der Ausdehnung über die Gemarkungen der Verbandsgemeinden Weißenthurm und Maifeld besteht die Möglichkeit ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln.“*<sup>6</sup>

Für lokale Gewerbestandorte wurden die vorhandenen Potenziale bei Bassenheim nordwestlich der A 48 „Am Holzweg“ (Potenzial 1) und die Fläche auf der Gemarkung Kettig nördlich der B 9 „An den sechs Nussbäumen“ (Potenzial 3\*) sowie vier weitere Suchräume hinsichtlich ihrer Eignung als lokale Gewerbestandorte untersucht.

Der „Suchraum 3\*\*“ mit 78 ha erstreckt sich zwischen Kettig und Kärlich bis zur B 9, der Suchraum Mülheim-Kärlich ist ein „Suchraum 1“ zwischen der Straße „Reihe Bäume“ der L 125 (Bahnhofstraße) und der K 96 (In den 30 Morgen, Unter den Wiesen auf dem Urmitzer Weg) mit 8 ha und einen „Suchraum 2“ westlich der L 125 (Bahnhofstraße) und dem Gewerbepark (In der Pützgewann) mit 7 ha aufgeteilt. Bei dem Suchraum 2 handelt es sich um die Fläche für die 38. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Ein weiterer „Suchraum 9\*\*“ wurde in der Gemarkung Urmitz und geringfügig der Gemarkung Mülheim beidseitig der L 126 im Bereich nördlich des neuen Plattenwerkes in Richtung Ortslage

<sup>4</sup> Ebenda, Seite 43, Abbildung 16

<sup>5</sup> Ebenda, Seite 45, Tabelle 10 und Seite, Abbildung 17

<sup>6</sup> Ebenda, Seite 61

Urmitz mit 29 ha untersucht. Die Bewertung ergibt folgendes: „Die Verbandsgemeinde Weißenthurm sollte sich prioritär mit der gewerblichen Entwicklung der Potenzialflächen 1 und 3 beschäftigen, da diese Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebieten darstellen. Der Suchraum 2 stellt ebenfalls eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes dar. In diesem Zusammenhang ist auch der Suchraum 1 zu betrachten. Die Suchräume 3\* und 9\* sind nachrangig zu betrachten, allerdings verfügen alle Suchräume über konkurrierende Nutzungen oder Schutzgebietsausweisungen, welche in der Bewertung zu berücksichtigen sind.“<sup>7</sup>

### **Gewerbeflächenprognose im Verhältnis zum Landkreis**

Eine zuverlässige Gewerbeflächenbedarfsprognose lässt sich für die Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht erstellen. Hinzu kommt eine relativ geringe Anzahl an Beschäftigten in gewerbeflächennachfragenden Branchen (Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe mit 2.753 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Stand 2016), so dass eine Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Beschäftigtenstatistik nur einen sehr geringen Wert an neu auszuweisender Fläche ergeben würde. Aus diesem Grund und wegen der kritischen Betrachtung von Prognosen, gleich mit welcher Methode sie erstellt wurden, wird in vorliegender Flächennutzungsplanänderung auf eine Bedarfsermittlung verzichtet.

Der Gewerbeflächenbedarf an Neuausweisungen wird deutlich konkreter damit nachgewiesen, dass fast täglich Anfragen bei der Verbandsgemeindeverwaltung nach gewerblichen Bauflächen eingehen. Die Nachfragen kommen aus allen gewerblichen Bereichen, von kleineren Handwerksbetrieben bis hin zu Logistikbetrieben und Unternehmen, die Flächen weit über 1 ha benötigen. Meist werden Flächen in einer Größenordnung von 2.500 qm bis 5.000 m<sup>2</sup> angefragt. Andererseits besteht auch Interesse an deutlich größeren Flächen, wie die jüngsten Veräußerungen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Guten Mann“ zeigen.

Die Anfragen stammen sowohl von Betrieben aus der Verbandsgemeinde, die erweitern wollen, sich in einem Mietverhältnis befinden und auf Eigentumsflächen umsiedeln wollen oder z.B. aus Gründen einer städtebaulichen Konfliktlage (z.B. Immissionsschutz) verlagern wollen, als auch von Betrieben außerhalb der Verbandsgemeinde. Insgesamt stellt die Verbandsgemeinde Weißenthurm einen attraktiver Wirtschaftsstandort dar, der für Unternehmen zahlreiche Vorteile, wie z.B., gute Verkehrsanbindung und eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung, bietet.

Das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein GmbH sieht von 2019 bis 2035 innerhalb des Landkreises einen Flächenbedarf von insgesamt 141 ha.

Die Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsberechnung der bulwiengesa für das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz baut dabei auf Bedarfe aus Wirtschaftsdynamik und Flächenrestrukturierung auf. Insbesondere der Flächenbedarf aus Flächenrestrukturierung begründet sich aus Mehrbedarf oder Verlagerungsbedarfen bereits ansässiger Betriebe. Der Anteil des Bedarfes aus Flächenrestrukturierung stellt rund 55 % des Gesamtflächenbedarfes dar. Da in der Verbandsgemeinde Weißenthurm ca. 19 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort tätig sind, kann festgestellt werden, dass in der Verbandsgemeinde Weißenthurm allein rund 10 % des Kreisbedarfes für die Flächenrestrukturierung der ansässigen Betriebe benötigt wird.

Ca. 45 % des Gesamtflächenbedarfes entfallen auf Bedarfe aus Wirtschaftsdynamik. Hierbei handelt es sich um reinen Neubedarf durch die Schaffung von mehr Arbeitsplätzen bzw.

---

<sup>7</sup> Ebenda, Seite 74

Firmenneugründung/Neuansiedlung innerhalb des Landkreises. Erfahrungsgemäß ist die Dynamik in den Landkreisen und innerhalb der Landkreise in den Verbandsgemeinden am größten, in denen bereits eine florierende Wirtschaft besteht. Betriebe siedeln sich gerne in Wachstumsregionen an. Daher ist es realistisch, wenn nochmals 10 % des Kreisbedarfes für die Wirtschaftsdynamik auf die Verbandsgemeinde entfällt.

Weiterhin wird in dem Konzept ausgeführt: *„Zusätzlich stimuliert werden könnte der Bedarf bzw. die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen, wenn eine große sofort bebaubare Industrie- und Gewerbefläche wie es in der Vergangenheit bspw. der Industriepark A 61 darstellte, zur Verfügung stehen würde. In den Prognosen und der Trendfortschreibung der Beschäftigtenentwicklung sind Effekte, die sich aus einem hohen und günstig gelegenen Flächenangebot ergeben und dazu führen, dass sich große neue Unternehmen von außerhalb im Landkreis Mayen-Koblenz neu ansiedeln, nicht berücksichtigt. Dann könnten der sich rechnerisch auf Basis der aktuellen Rahmendaten zur Wirtschaftsstruktur ermittelte Flächenbedarf deutlich erhöhen.“*<sup>8</sup>

#### **Gewerbeflächenbedarf am konkreten Standort**

Das Plangebiet ist durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägt. Derzeit werden an dem Standort Rohstoffe aufbereitet. Eine Produktion bzw. Weiterverarbeitung der Rohstoffe findet dabei auf dem Großteil der Fläche statt. Durch die Betriebsverlagerung von Mülheim-Kärlich (Stadtteil Urmitz-Bahnhof) an den geplanten Standort in der Ortsgemeinde Urmitz können Synergieeffekte mit dem vorhandenen Betrieb genutzt werden. So wird z.B. der Verkehr zwischen dem Standort Rotec und dem Standort Dr. Riffer entfallen. Hierdurch lassen sich sowohl Flächen als auch Emissionen einsparen. Eine Vergrößerung der derzeit faktisch und über Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt genutzten Fläche findet nicht statt. Lediglich die Darstellung im Flächennutzungsplan muss an schon vorhandene Nutzung bzw. die neue Planung angepasst werden.

Innerhalb des Plangebiets sollen eine Halle für Produktion und Trocknung, ein Hochregallager, eine Bimswäsche, eine Wasseraufbereitungsanlage sowie ein Lagerplatz entstehen. Die Nutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden dabei hinsichtlich des Betriebsablaufes optimal positioniert. Eine Unterbringung aller betrieblich notwendigen Anlagen ist allerdings innerhalb der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche nicht möglich, so dass eine Erweiterung vorgenommen werden muss.

---

<sup>8</sup> Ebenda, Anhang I: Bedarfs- und Marktanalyse (bulwiengesa AG), Seite 51

### 1.4.3.2 Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt mit kleinen Teilbereichen innerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten nach dem Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

#### Lage im Vorbehalts- und Vorranggebiet regionaler Biotopverbund nach RROP

##### **„G 61**

*Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (Karte 5). In den Bauleitplänen sollen hieraus lokale Biotopverbundsysteme entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.*

##### Begründung/Erläuterung:

*Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) stellt Flächen für einen landesweiten Biotopverbund dar. Dieser wird durch die Landschaftsrahmenplanung um regional bedeutsame Funktionsräume für den Arten- und Biotopschutz sowie um Verbindungselemente, die sich aus den landesweiten Wildtierkorridoren und den Lebensraumsprüchen der regionalen Leitarten ergeben (regionaler Biotopverbund) ergänzt. Der Biotopverbund besteht insgesamt aus*

- *den Gebieten des landesweiten Biotopverbundes,*
- *den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für regionalen Biotopverbund,*
- *den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Ressourcenschutz (Z 80/G 81).*

*Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind. Die Grundlage für die Ermittlung der sehr bedeutsamen und bedeutsamen Flächen für den regionalen Biotopverbund waren die Planungen vernetzter Biotopsysteme (VBS), ein Gutachten der FÖA (1998) zur Entwicklung eines regionalen Biotopverbundsystems für die Landschaftsrahmenplanung Region Koblenz, die aktuelle Biotopkartierung (soweit diese für die Kreise/ Teilbereiche vorlag), Daten des LUWG zu Leitarten und zum Biotopverbund, ergänzende Angaben der Unteren Naturschutzbehörden und der Naturschutzverbände sowie vorliegende Gutachten und Untersuchungen für lokale Bereiche. Desweiteren wurden die im vorhandenen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2006) dargestellten Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz nach heutigem Wissensstand überprüft. Der regionale Biotopverbund ist im Einzelnen im Landschaftsrahmenplan Region Mittelrhein-Westerwald vom Februar 2010 beschrieben. Die FFH- und EU- Vogelschutzgebiete bzw. der landesweite Biotopverbund sind in der Beikarte nachrichtlich dargestellt.*

*Dort wo regional bedeutende Biotopverbundflächen und Wildtierkorridore in der Region durch die Autobahnen A 3, A 48 und A 61 oder viel befahrene Bundesstraßen unterbrochen werden und keine Brücken oder geeignete Unterführungen in der Nähe vorhanden sind, sind laut Landschaftsrahmenplanung zur Vernetzung Grünverbindungen bzw. Querungshilfen in Form von Grünbrücken oder Unterführungen erforderlich. An welcher Stelle genau die Grünverbindungen zu planen bzw. wie diese umzusetzen sind, muss im Einzelnen geprüft werden, einen Hinweis hierzu gibt Karte 5.*

**Z 62**

*In den Vorranggebieten regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.*

**Begründung/Erläuterung:**

*Ziel für den Aufbau des regionalen Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen und Artengemeinschaften, die für die Region typisch und charakteristisch, aber auch einzigartig sind. Die Vorranggebiete regionaler Biotopverbund konkretisieren und ergänzen den im LEP IV ausgewiesenen landesweiten Biotopverbund. Sie sind Bestandteil des regionalen Biotopverbundsystems. Grundlage für die Ausweisung sind:*

- 1. die im Landschaftsrahmenplan gemäß dem LEP IV dargestellten Flächen des landesweiten Biotopverbundes;*
- 2. die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "sehr bedeutsamen" Flächen des regionalen Biotopverbundes.*

*Als Ziele für die räumliche Entwicklung des Biotopverbunds in der Region Mittelrhein-Westerwald werden formuliert:*

- Erhaltung, Sicherung und Pflege von schutzbedürftigen Biotopkomplexen, die aktuell nur wenig beeinträchtigt sind.*
- Minimierung vorhandener Belastungen auf ein jeweils für den Biotoptyp verträgliches Maß, das sich an dessen Regenerationsfähigkeit orientiert.*
- Vermeidung von zukünftigen Beeinträchtigungen, die die Regenerationsfähigkeit von wertvollen Lebensräumen überfordern.*
- Entwicklung und Aufwertung von Bereichen, die potenziell geeignet sind, zukünftig Funktionen im Biotopverbund zu übernehmen.*

*Der regionale Biotopverbund umfasst neben bereits bestehenden wertvollen Biotopflächen und Biotopkomplexen auch solche Lebensräume, die aufgrund ihres Standortpotenzials und der Lage im Raum ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen und wichtige potenzielle Verbindungsflächen sind.*

**G 63**

*In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

**Begründung/Erläuterung:**

*In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:*

- Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.*
- Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse*
- entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.*
- gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und -brachen.*
- Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).*

- *Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.*

*Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.“*

#### Abwägung:

##### Zu G 61:

Die Überschneidung des Plangebietes mit dem Vorbehaltsgebiet erfolgt auf Flächen, die derzeit schon für die Aufbereitung von Rohstoffen und deren Weiterverarbeitung, d.h. bereits gewerblich genutzt sind. Vorschläge für einen lokalen Biotopverbund werden mit der Erstellung des Landschaftsplans im Rahmen der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplans erfolgen. Damit ist der Grundsatz 61 beachtet.

##### Zu Z 62:

Das Plangebiet ragt nur zu einem kleinen Teil in ein Vorranggebiet regionaler Biotopverbund hinein. Diese Überschneidung ist allerdings nur unter Zuhilfenahme der digitalen Daten des Regionalen Raumordnungsplans zu erkennen. In der amtlichen Papierfassung im Maßstab 1:75.000 ist die Überschneidung nicht erkennbar. Hinzu kommt, dass dieser Bereich nicht erstmalig gewerblich genutzt wird. In den Bereichen, die im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet liegen, befinden sich Absetzbecken des rohstoffabbauenden und verarbeitenden Betriebes. Aufgrund der langen Aufstellungsdauer des RROP können die aktuellen Gegebenheiten von der Arbeitsgrundlage für die Abgrenzung des regionalen Biotopverbunds abweichen. Eine Nutzungsänderung durch gewerbliche Aktivitäten ist in den topografischen Karten über diesen Zeitraum deutlich zu erkennen. Da die Anpassung der topografischen Karten immer nur zeitversetzt zu der faktischen Nutzung erfolgt, sei der Vollständigkeit halber erwähnt, dass die tatsächliche Nutzung durch gewerbliche Aktivitäten bereits seit dem Jahr 2000 erfolgt.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seines Artenpotenzials untersucht. Eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung in Plan und Text, ein Bericht über die faunistischen Erfassungen sowie ein Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept in Plan und Text sind als Anlage beigefügt. Die Unterlagen sind Bestandteil der Planung. Die Ergebnisse der faunistischen Erfassungen zeigen, dass in dem Vorranggebiet keine signifikant höhere Artenvielfalt vorhanden ist als im Vorbehaltsgebiet. Diese Ergebnisse sind, wegen des Zeitraumes und der Häufigkeit über den die Fauna erfasst wurde, auch belastbar. Es ist daher davon auszugehen, dass der regionale Biotopverbund sich anders gestaltet als es die digitale Abgrenzung angibt. Hinsichtlich des Wortlautes von Z 62 sind Nutzungen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Vorliegend soll zwar eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden, die Nutzung innerhalb des Bereiches, der von dem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund laut der digitalen Daten überlagert wird, soll allerdings nicht mit baulichen Anlagen überstellt werden, sondern wird zur Verladung genutzt. Zusätzlich werden im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz weitgehende Schutzmaßnahmen für die vorkommenden Arten formuliert und vor Innutzungnahme des betroffenen Bereiches umgesetzt. Die zu treffenden Maßnahmen sind zwischen den Biologen und der Firma abgestimmt, wodurch sichergestellt ist, dass die Maßnahmen umsetzbar sind und in die Zeitabfolge der Verlagerung passen. Zusätzlich werden die Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Urmitz und der Firma gesichert. Diese Maßnahmen sorgen dafür, dass die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig gesichert wird.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurden auch die Stellungnahmen der einzelnen beteiligten Behörden aus dem Anhörverfahren wiedergegeben. Im Anhörverfahren bzw. nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzeptes habe die Untere Naturschutzbehörde geäußert, dass die fachlichen Inhalte des Konzeptes geteilt werden: *„Das Vorhaben kann demnach aus ihrer Sicht als mit dem Vorranggebiet regionaler Biotopverbund vereinbar erachtet werden, sofern diese Inhalte vollständig umgesetzt und die Maßnahmen über das nachfolgende Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung konkret verortet werden, inkl. vertraglicher Regelungen zwischen dem Träger der Planungshoheit und dem Investor in Bezug auf die Fragestellung, wer macht was, wann, wo auch in Bezug auf die dauerhafte Unterhaltung/Bewirtschaftung, wie ist die Finanzierung gesichert etc.“*<sup>9</sup>

Der städtebauliche Vertrag wird zur Sicherung der verbindlichen Bauleitplanung vor Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan unterzeichnet.

#### Zu G 63:

Mit den Artenschutzrechtlichen Unterlagen und dem Umweltbericht werden die Grundlagen für eine ordnungsgemäße Abwägung erfasst und Maßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt formuliert. Der Gewerbeflächenbedarf wird dabei hoch gewichtet. Dies gilt insbesondere für vorliegendes Plangebiet, weil durch die Erweiterung einer vorhandenen gewerblichen Baufläche in der Summe weniger Außenbereich beansprucht wird, als bei einer Verlagerung in ein Industriegebiet, das nicht im Zusammenhang mit dem bestehenden Standort der Fa. Rotec liegt. In der Summe werden sogar genehmigte gewerblich genutzte Flächen aus der Nutzung entnommen und sollen künftig als Ausgleichsflächen bzw. als Flächen für den Artenschutz dienen, was im Übrigen auch der wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht. Somit handelt es sich förmlich zwar um einen konkurrierenden Belang, der künftig in dem Bebauungsplan festgesetzt werden soll, faktisch wird die gewerbliche Nutzung allerdings flächenmäßig zurückgenommen, wodurch der heimischen Tier- und Pflanzenwelt künftig mehr Fläche zur Verfügung steht als bisher.

**Im Ergebnis ist die Planung mit den Grundsätzen und Zielen des regionalen Biotopverbundes vereinbar.**

#### Lage im Vorranggebiet Grundwasserschutz

##### **„G 64**

*Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.*

##### Begründung/Erläuterung:

*Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind in der Plankarte Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Ressource Grundwasser dargestellt. In diesen Gebieten kommt dem Grundwasserschutz bei raumbedeutsamen Entscheidungen besonderes Gewicht zu. Die*

<sup>9</sup> Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde: Landesplanerische Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ in der Ortsgemeinde Urmitz vom 14.12.2023, Seite 8

*bestehenden Wasserschutzgebiete, die bereits durch Rechtsverordnungen unbefristet geschützt sind, wurden nicht in der Plankarte dargestellt.*

*Sie wurden jedoch bei der Ausweisung konkurrierender Vorranggebiete berücksichtigt, da die Trinkwasserversorgung ein unverzichtbarer Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge ist.*

### **Z 65**

*In den Vorranggebieten Grundwasserschutz darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren.*

#### Begründung/Erläuterung:

*Als Vorranggebiete Grundwasserschutz sind im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellte Wassergewinnungsgebiete von herausragender Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt, soweit es sich um*

- 1. rechtskräftig bestehende Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, deren Rechtsverordnungen zeitlich befristet sind, sowie*
- 2. geplante oder abgegrenzte Wasser- und Heilquellenschutzgebiete*

*handelt. Die dort vorhandenen Wasserressourcen sind einem strengen Schutzregime zu unterwerfen, weil nur mit diesen Ressourcen insgesamt eine nachhaltige Entwicklung der daraus versorgten Siedlungsgebiete zu gewährleisten ist. Ein Ausweichen auf alternative Wasserbezugsmöglichkeiten ist weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll machbar. Die Erweiterung von Siedlungsflächen für Wohnen in Vorranggebieten Grundwasserschutz ist aus regionalplanerischer Sicht nicht von vornherein als Gefährdung der vorrangigen Funktion des Grundwasserschutzes zu betrachten. Inwieweit Siedlungsflächen zumindest in der Zone 3 von zukünftigen Wasserschutzgebieten zulässig sind, wäre im Einzelfall zu prüfen.*

*Neben den dargestellten Vorranggebieten für den Grundwasserschutz haben unbefristet festgesetzte Wasserschutzgebiete aus sich selbst heraus eine herausragende Bedeutung für den Grundwasserschutz. Sie sind von störenden Nutzungen frei zu halten und werden in der Beikarte dargestellt.*

### **G 66**

*In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*

#### Begründung/Erläuterung:

*Als Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellten Wassergewinnungsgebiete von herausragender oder besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt. Dies sind regional bedeutsame Grundwasservorkommen, die für eine zukünftige Trinkwasserversorgung grundsätzlich geeignet sind. Das zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers im Einzugsbereich der beabsichtigten Trinkwassertalsperre im Endertbachtal abgegrenzte Wasserschutzgebiet wird aufrechterhalten und die überplante Fläche ebenfalls als Vorbehaltsgebiet festgelegt.*

Abwägung:

Die Fläche ist bereits durch gewerbliche Nutzung vorbelastet. Die vorhandenen Altablagerungen sind bekannt und werden bei den Erdarbeiten beachten. Dabei ist laut dem Auszug aus dem Bodenschutzkataster die östliche Altablagerung altlastenverdächtig und die Westliche nicht.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurden auch die Stellungnahmen der einzelnen beteiligten Behörden aus dem Anhörverfahren wiedergegeben. Im Anhörverfahren habe die Obere Wasserbehörde zum Grundwasserschutz geäußert: „Der 46. Änderung des FNP der VG Weißenthurm steht die Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz vom 18.03.2019, 312-61-137-01/2010, entgegen. Hier ist unter § 3 Nr. IIIA.2 die Ausweisung und Erweiterung von Gebieten für Gewerbe in der Zone IIIA verboten. Eine Befreiung könnte hier zulässig sein - wegen der Atypik "geringe Zustromwahrscheinlichkeit". Die Begründung zum FNP ist daher in dieser Hinsicht zu ergänzen, auch im Hinblick, dass mit Hilfe eines Bebauungsplans die Entwässerung geordnet und somit das WSG sicherer gemacht werden kann.

*Die geplante Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplans sind nur mit dementsprechenden Anträgen auf Befreiung von den Verboten der RVO möglich. Die Antragsunterlagen sind durch einen nach § 103 LWG zugelassenen Gutachter zu erstellen.“*

Die Antragsunterlagen zur Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz wurden im Dezember 2022 erstellt und die Befreiung am 20.07.2023 erteilt. Weiterhin wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ordnet. Insgesamt wird das Wasserschutzgebiet durch die neue Planung auf dem Stand der Technik sicherer. Die drei Unterlagen sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

**Damit ist die Planung mit den Grundsätzen und Zielen des Grundwasserschutzes vereinbar.**

**Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“****„G 71**

*Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.*

*Begründung/Erläuterung:*

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

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht im regionalen Grünzug. Den vorhandenen Baumbeständen kommt daher keine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung und fehlenden Waldwegen kommt dem Waldbestand auch keine besondere Bedeutung für die Erholung zu. Sofern mit den betrieblichen Belangen vereinbar werden die Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes erhalten. Der Grundsatz ist damit beachtet.

**„G 72**

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

Begründung/Erläuterung:

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

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen in der Nähe eines regionalen Grünzuges. Die Sukzessionsflächen, Gehölze und das Gewässer im Planbereich tragen grundsätzlich zur Kaltluftproduktion bei. Aufgrund der begrenzten Ausdehnung der betroffenen Freiflächen und der Lage außerhalb einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn kommt dem Planbereich allerdings keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport im Hinblick auf klimatische Verhältnisse umliegender Siedlungsbereiche zu.

Ein mit der Darstellung der gewerblichen Baufläche verbundener Verlust von kaltluftproduzierenden Freiflächen kann zudem durch eine funktionsgerechte Durchgrünung (Anteilsbepflanzung mit Laubgehölzen in den industriellen Bauflächen und Grünflächen innerhalb der Industriegebietsflächen über Festsetzungen im Bebauungsplan) und der Anlage von offenen Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen ausgeglichen werden.

Daher ist der Grundsatz beachtet.

**„G 73**

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

Begründung/Erläuterung:

*Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.*

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

Abwägung:

Aufgrund der topografischen Voraussetzungen handelt es sich bei dem planungsrelevanten Gelände nicht um einen Bestandteil einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn. Zudem kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan dafür Sorge getragen werden, dass keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entsteht. Daher ist der Grundsatz beachtet.

**„G 74**

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

**Begründung/Erläuterung:**

*Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.*

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

**Abwägung:**

Bei der Planung des Industriegebietes, dessen Realisierung unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Mit diesen Festsetzungen ist der Grundsatz beachtet.

Tiefere Klimagutachten sind aufgrund der Lage und der Vornutzung des Plangebietes nicht erforderlich.

**G 75** bezieht sich auf Wohnbauflächen und betrifft die Planung nicht.

### Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

#### **„G 95**

*Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.*

#### Begründung/Erläuterung:

*Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“*

#### Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Arbeitsplätze und in der Folge neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

#### **„G 96**

*Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.*

#### **G 97**

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

#### **G 98**

*Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.*

#### Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

*Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. Landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald. Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen*

*und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des obergermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks Rhein-Westerwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden.*

*Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.*

*Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien*

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.

*Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.*

*Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i. d. R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.*

*Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen.*

*(vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“*

#### Abwägung:

##### Zu G 96:

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus. Zudem kann es durch eine Zunahme an Arbeitsplätzen auch zu einer Zunahme an Geschäftsreisen kommen, die genauso zum Tourismus zählen wie der Freizeittourismus. Der Tourismus wird durch das Planvorhaben somit nicht vermindert.

##### Zu G 97:

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung bereits vorbelastet. Eine Verschlechterung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

##### Zu G 98:

Der Grundsatz ist auf das Plangebiet nicht anzuwenden. Es liegt in zu weiter Entfernung des Rheins.

**„G 99**

*Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.*

Begründung/Erläuterung:

*Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“*

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Änderung des Flächennutzungsplans.

**„G 100**

*Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.*

Begründung/Erläuterung:

*Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“*

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

**„G 101**

*In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“*

Begründung/Erläuterung:

*In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

**G 102 bis G 104** bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

**1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen**

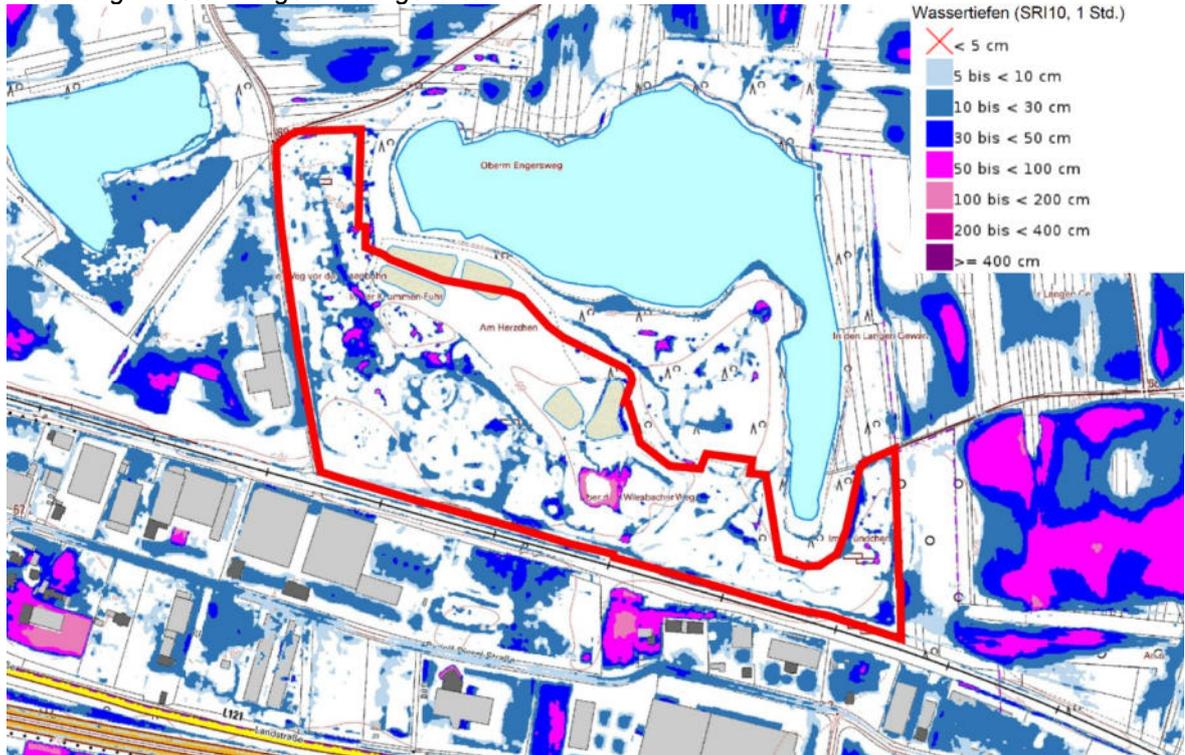
Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Die Fläche ist durch Starkregenereignisse nicht in besonderem Maße bedroht. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

**Zu Überflutungsgefährdung bzw. Wassertiefen bei Hochwasser gibt es keine Aussagen.**

Gemäß der unten folgenden Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses partiell gefährdet. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit, was in Rheinland-Pfalz einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde entspricht. In untenstehenden Abbildungen ist ein extremer Starkregen mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde (SRI 10) wiedergegeben, was der doppelten Regenmenge entspricht. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 100 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 1,0 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std. mit einer Regenmenge von 124 - 136 mm in 4 Stunden) die Gefährdung im Untersuchungsgebiet auch weiterhin in den gleichen Bereichen, dann in etwas größere Ausdehnung vorliegt.

Die in den Karten erkennbaren unterschiedlichen Wassertiefen ergeben sich aus der derzeitigen Topografie, teilweise mit Abgrabungen. Das Plangebiet ist nur partiell von Starkregenereignissen betroffen.

Abbildung 14: Sturzflutgefährdungskarte



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, Maßstab 1:8.000, letzter Aufruf 17.07.2025)

Durch die Bebauung bzw. vorherige Baureifmachung und Einebnung des Geländes kann das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen gezielt in Richtung der Becken für die Niederschlagswasserbewirtschaftung geleitet werden, die wiederum in den angrenzenden See überlaufen können.

## 1.5 Fachplanungen

### 1.5.1 Schutzgebiete

#### Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung „Koblenz-Urmitz“ in Zone IIIA. Für die Nutzung innerhalb des Wasserschutzgebietes wurde ein Antrag zur Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet Koblenz-Urmitz im Dezember 2022 gestellt und die Befreiung am 20.07.2023 erteilt. Weitere Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Angrenzend im Norden befindet sich ein See.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet Mittelrhein in einer Entfernung von ca. 1,4 km nördlich und mit dem Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ auf der anderen Rheinseite in einer Entfernung von ca. 1,6 km nördlich. Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung und zwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

### 1.5.2 Straßenplanungen

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straße „Bubenheimer Weg“ und über das vorhandene Betriebsgelände. Bei dem Bubenheimer Weg handelt es sich um einen Wirtschaftsweg. Eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zwischen der Ortsgemeinde und der Firma wurde abgeschlossen.

### 1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Gemäß Vorgabe der kommunalen Betriebe ist das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Das Oberflächenwasser ist gem. Landeswassergesetz mit vertretbarem Aufwand zu verwerten, zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten.

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

Eine Entwässerungsplanung wurde erstellt.

### 1.5.4 Denkmalschutz

Denkmäler liegen nicht in unmittelbarer Nähe. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - äußerte im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Bedenken, da innerhalb des Plangebietes keine Fundstellen zu erwarten seien. Unter Vorsorgeaspekten wird dennoch auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16 - 21 DSchG hingewiesen.

### 1.5.5 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 30,2 kBq/m<sup>3</sup>. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 45,6<sup>10</sup>. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m<sup>3</sup> oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält ebenfalls keine Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1<sup>11</sup>.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Vornutzung vor.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, äußerte in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, dass kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Auf die Vornutzung der Fläche wurde hingewiesen. Diese ist dem Eigentümer bekannt und vor Baubeginn werden die erforderlichen Baugrundgutachten zur Standsicherheit durchgeführt.

## 1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von gewerblichen Lärmquellen umgeben. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil eine gewerbliche Baufläche ohne schutzwürdige Nutzung geplant ist. Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten wurde für den Bebauungsplan erstellt und in diesen übernommen.

### 1.6.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Gehölze im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um aktuelle Produktions- und Lagerflächen sowie Absetzbecken als Teil des Produktionsablaufes. Ein Teil des Plangebiets ist mit Bäumen bestanden. Die aus Sukzession entstandenen Bäume sind innerhalb des faktischen Industriegebietes gewachsen und befinden sich innerhalb einer Fläche, für die eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz vorliegt. Das seinerzeitige Genehmigungsverfahren nach BImSchG aus dem Jahr 2000 und Vorjahren hatte in seiner Konzentrationswirkung und auf der Grundlage einer Landespflegerischen Begleitplanung die Baugenehmigung und somit auch eventuelle waldrechtliche Aspekte umfasst. Daher sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans und einem darauffolgenden Genehmigungsverfahren, für die Entfernung der durch Sukzession entstandenen Gehölze, keine gesonderten waldrechtlichen Verfahren erforderlich. Die genehmigte Art der Bodennutzung im waldrechtlichen Sinne wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert.

Da der Baumbestand im Nordosten, d.h. um den See sowie der Bewuchs entlang der Einfriedung des Betriebsgeländes erhalten bleiben soll enthält der Bebauungsplan vorsorglich einen Hinweis auf die Verkehrssicherungspflicht für die verbleibenden bzw. zu erhaltenden Bäume.

<sup>10</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 18.01.2025

<sup>11</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 18.01.2025

Die Firma wird zum Schutz ihrer Mitarbeiter und baulichen Anlagen auf die Standsicherheit der Bäume im Umfeld achten. In vorliegender Planung ist dies möglich, da Eigentümeridentität vorliegt. Damit sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigt.

## 1.7 Geplante Art der Flächennutzung

Das Plangebiet wird als „gewerbliche Baufläche“ und als „Landschaftspflegerische Vorrangflächen (Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen“, dargestellt.

Die Details der Nutzung werden im Bebauungsplan geregelt.

## 1.8 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
Änderungsbereich, gesamt	12,55 ha	12,55 ha
landespflegerische Vorrangfläche	2,33 ha	1,71 ha
stehendes Gewässer	0,72 ha	0,00 ha
Gewerbliche Baufläche	9,50 ha	10,84 ha

## 2 Umweltbericht

*gemäß § 2 Abs. 4 BauGB*

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

**Die vorliegende 46. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes ist geringfügig kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.**

### **Bestandteil der Begründung**

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ der Ortsgemeinde Urmitz ist mit Fachgutachten als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

### **3 Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Feststellungsbeschluss erstellt.

## 4 Verfahrensvermerke

### **Planänderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)**

Der Verbandsgemeinderat hat am 15.12.2021 die Durchführung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ in der Ortsgemeinde Urmitz beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 22.04.2022 (Ausgabe-Nr. 16/2022).

Weißenthurm, den 25.04.2022

Thomas Przybylla  
Bürgermeister

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 30.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Weißenthurm, den 08.05.2022

Thomas Przybylla  
Bürgermeister

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 26.04.2022 bis zum 04.05.2022 in Form einer Auslegung und Veröffentlichung im Internet statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 22.04.2022 (Ausgabe-Nr. 16/2022).

Weißenthurm, den 08.05.2022

Thomas Przybylla  
Bürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher öffentlicher Auslegung in der Zeit von \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am \_\_\_\_\_ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. \_\_/\_\_) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Weißenthurm, den \_\_\_\_\_

Thomas Przybylla  
Bürgermeister

**Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)**

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am \_\_\_\_\_

Weißenthurm, den \_\_\_\_\_

Thomas Przybylla  
Bürgermeister

**Zustimmung gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO**

Der Flächennutzungsplanänderung haben mehr als die Hälfte der verbandsangehörigen Städte/ Ortsgemeinden zugestimmt, in denen mehr als 2/3 der Einwohner der Verbandsgemeinde Weißenthurm wohnen.

Weißenthurm, den \_\_\_\_\_

Thomas Przybylla  
Bürgermeister

**Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung**

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, Az. \_\_\_\_\_ die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den \_\_\_\_\_

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

\_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk**

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 46, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt und Begründung, stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, den \_\_\_\_\_

Thomas Przybylla  
Bürgermeister

**Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB**

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist am \_\_\_\_\_ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe \_\_/\_\_\_\_) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 46. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den \_\_\_\_\_

Thomas Przybylla  
Bürgermeister