

28. Flächennutzungsplanänderung der
Verbandsgemeinde Weißenthurm für den
Bereich

"Südlicher Ortsrand"



der Ortsgemeinde Urmitz

Begründung
Städtebaulicher Teil

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

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Urmitz
Gemarkung:	Urmitz
Flur:	12, 13

Genehmigungsfassung

Stand: Juli 2020

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde: Urmitz

Gemarkung: Urmitz

Flur:12, 13

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Bereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans.....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Überörtliche Planungen.....	5
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	5
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	6
1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung hinsichtlich des Schwellenwertes.....	7
1.5 Planungs- und Standortalternativen.....	11
1.5.1 Wohnbaufläche zwischen Plangebiet und K 44.....	11
1.5.2 Wohnbaufläche an der Josef-Höfer-Straße.....	12
1.5.3 Alternativenprüfung.....	13
1.6 Fachplanungen.....	14
1.6.1 Schutzgebiete.....	14
1.6.2 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	14
1.6.3 Geologische Vorbelastungen.....	14
1.6.4 Denkmalschutz.....	15
1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse.....	16
1.7.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis.....	16
1.7.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Vorbelastungen im Plangebiet.....	16
1.7.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	16
1.8 Darlegung der Planinhalte.....	17
1.9 Flächenbilanz.....	17
2 Umweltbericht	18
3 Verfahrensvermerke	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes mit den einzelnen Änderungsbereichen (Maßstab 1:10.000).....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:5.000).....	2
Abbildung 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV.....	5
Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	6

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Bedarfswert.....	8
Tabelle 3: Außenpotentiale.....	9
Tabelle 4: Innenpotentiale.....	10
Tabelle 5: Baulücken.....	10
Tabelle 6: Flächenbilanz.....	17

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Bestandteil der Begründung

1. Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ der Ortsgemeinde Urmitz, Stand: April 2019
2. Landespflegerischer Bestandsplan, Stand: April 2019
3. Anlage zur Eingriffsbilanzierung (Überlagerung Eingriffsflächen / Biotoptypen), Stand April 2019
4. Artenschutzrechtlicher Beitrag mit Fachplan Fledermauserfassung, Stand Oktober 2017, aktualisiert April 2019
5. Abbuchungen Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz (Felskuppen Trimbs und Thürer Wiesen)
6. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ mit geplanter Wohnbebauung in Urmitz, Stand: 21.09.2016
7. Ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom 03.11.2016 als Anlage zur Begründung mit Aussagen zum passiven Schallschutz für die Wohnbebauung zum Schutz vor Verkehrslärm
8. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ mit geplanter Wohnbebauung in Urmitz, Stand: 20.05.2020
9. Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch-geophysikalische Prospektionen in Urmitz, Verbandsgemeinde Weißenthurm, Landkreis Mayen-Koblenz, Technischer Bericht, Stand 12.02.2018
10. Generaldirektion Kulturelles Erbe: Auswertung der Prospektion, Stand 19.02.2018

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1 Städtebaulicher Teil:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

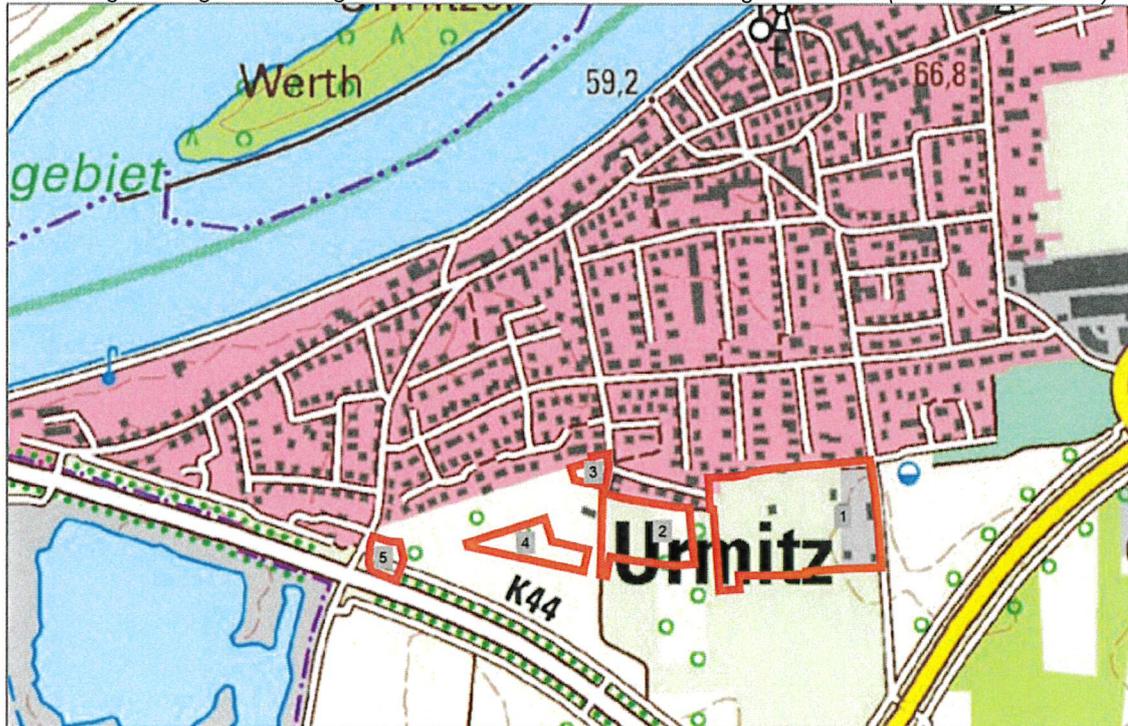
1.1 Bereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 5 Bereiche der 28. Änderung des Flächennutzungsplans werden wie folgt umgrenzt:

Im Süden und Westen werden die Änderungsbereiche von landwirtschaftlicher Fläche und der Kreisstraße K 44 begrenzt. Südöstlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und die Landesstraße L 126. Unmittelbar nördlich der Änderungsbereiche befinden sich die Wohnbauflächen der Ortsgemeinde Urmitz. Zwischen den Änderungsbereichen 1 und 2 verläuft der Obstlehrpfad der Ortsgemeinde Urmitz. Südlich des östlichen Änderungsbereiches 1 liegt ein naturnaher Spielplatz.

Die Fläche der Änderungsbereiche umfasst zusammen ca. 5,3 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes mit den einzelnen Änderungsbereichen (Maßstab 1:10.000)



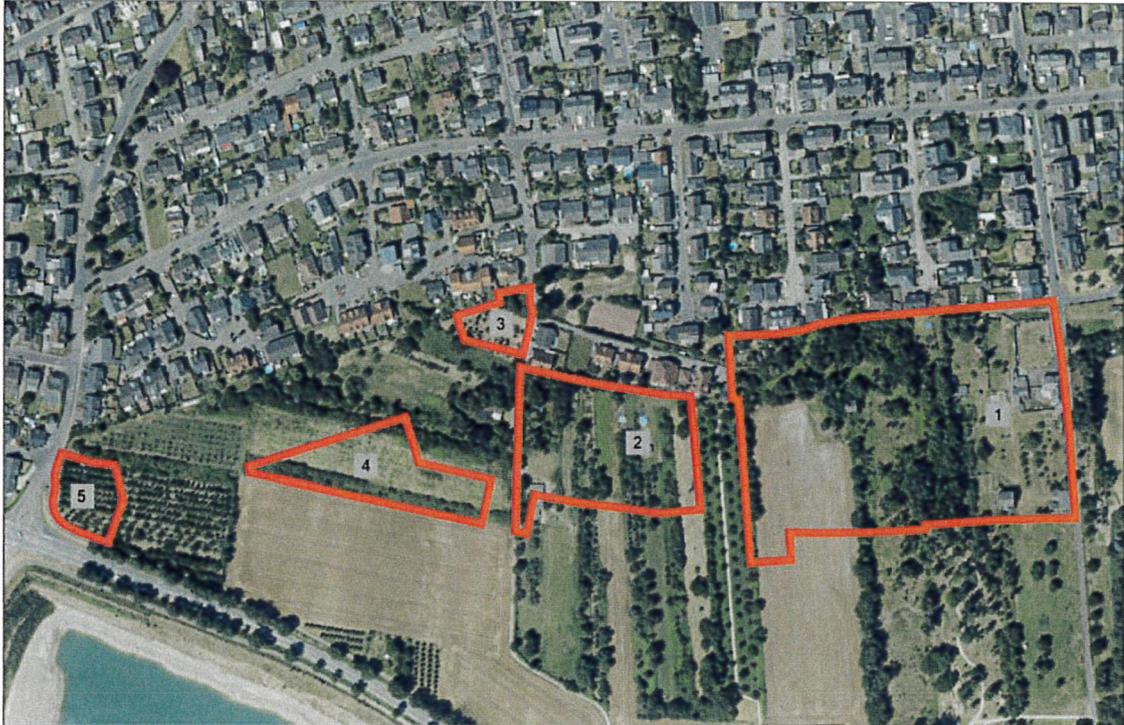
(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz 2874_FNP_Begründung.docx

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:5.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	21.05.2014
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG mit Schreiben vom	05.06.2015
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	16.06.2016
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.06.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	17.01.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	19.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	16.04.2019
Bekanntmachung der Offenlage der 28. Flächennutzungsplanänderung	16.04.2019
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	24.04.2019 bis 24.05.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	18.12.2019
Feststellungsbeschluss	18.12.2019

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ beschlossen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wäre, hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm in seiner Sitzung am 21.05.2014 den Änderungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Südlicher Ortsrand“ in der Ortsgemeinde Urmitz gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht, die am südlichen Ortsrand der Ortslage gelegenen Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die Ortslage durch die Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand zu arrondieren. Die drängende Nachfrage nach Wohnbauland in Urmitz soll befriedigt werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung „Südlicher Ortsrand“ wird das Ziel vorbereitet, eine adäquate und bedarfsgerechte Nutzung der Freiflächen südlich des Ortszentrums von Urmitz zu ermöglichen. Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des entsprechenden Bauflächenbedarfes. Zur Umsetzung der Planung sind auch Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich, die ebenfalls in die vorliegende Flächennutzungsplanänderung einfließen (Änderungsbereich 4 und tlw. Änderungsbereich 1).

Dadurch, dass das Plangebiet sowie die an das Plangebiet angrenzenden Flächen bereits durch ihre bisherige Nutzung vorgeprägt und im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils schon als Wohnbaufläche dargestellt ist, bietet es sich für diesen Bereich an, der Nachfrage nach Bauflächen gerecht zu werden und die Möglichkeit zu schaffen, ein familiengerechtes Wohngebiet zu entwickeln, welches die infrastrukturelle und verkehrsgünstige Lage südlich des Urmitzer Ortszentrums nutzt.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt den östlichen Teil des in Rede stehenden Bereiches als „landschaftspflegerischen Vorrangflächen“ dar (Änderungsbereiche 1 und 2).

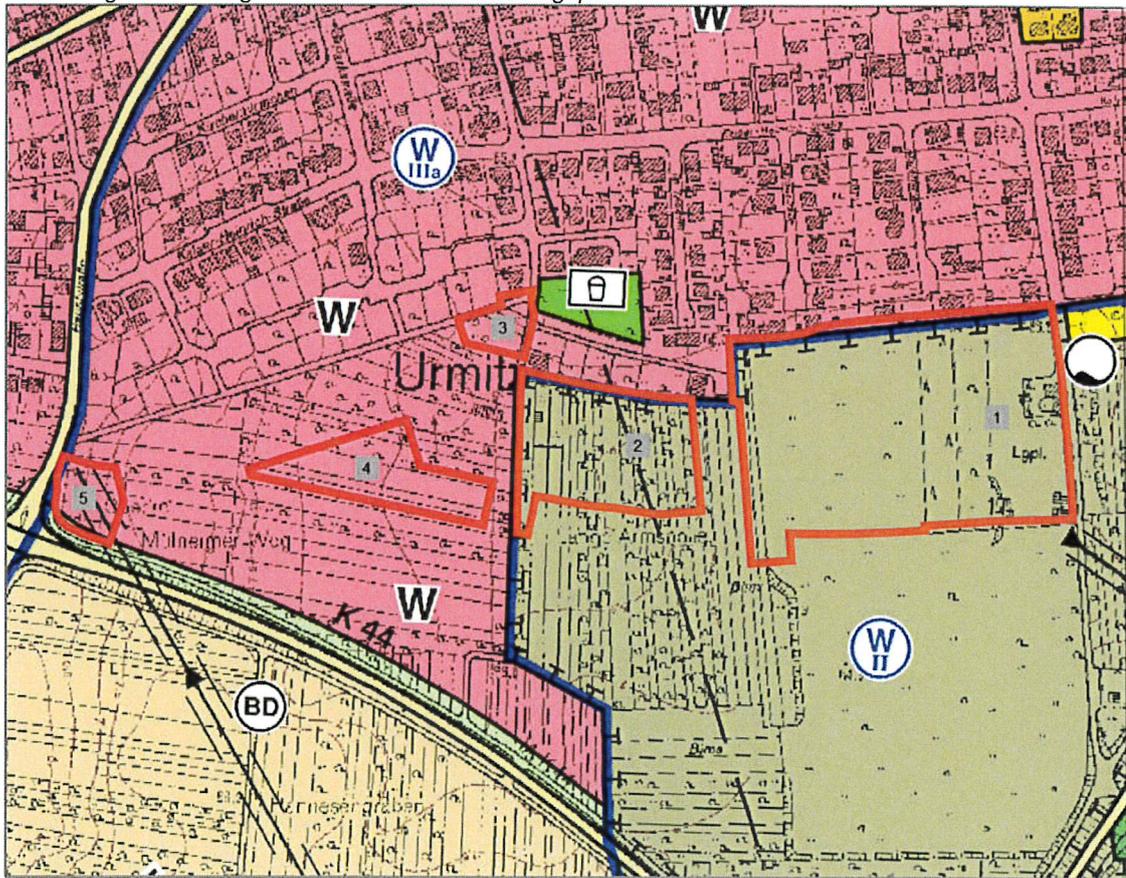
Wie aus folgender Abbildung gut zu erkennen ist, wird der westliche Teil (Änderungsbereich 4) durch das bis vor rund 5 Jahren festgestellte Wasserschutzgebiet begrenzt. Eine Ausweisung von Wohnbaufläche weiter östlich (Änderungsbereich 1 und 2) war daher zum Zeitpunkt der seinerzeitigen Flächennutzungsplanaufstellung aufgrund der Schutzgebietsausweisung nicht möglich, obwohl sich die Fläche städtebaulich angeboten hätte. Die Möglichkeit dazu hat sich aufgrund der Verlagerung der Grenzen der Wasserschutzgebiete durch die vorläufige Anordnung der SGD Nord von Dezember 2013 ergeben.

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan



(Maßstab ca. 1:5.000)

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Grünfläche (Änderungsbereich 5 und 3 tlw.), einer Verkehrsfläche (Änderungsbereich 3 tlw.) und einer Versickerungsfläche (Änderungsbereich 4) im westlichen Teil sowie einer Wohnbaufläche (Änderungsbereich 2) und einer Wohnbaufläche mit Grünfläche und einer Versickerungsfläche (Änderungsbereich 1) im östlichen Teil vor.

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.4 Überörtliche Planungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für die Änderungsbereiche.

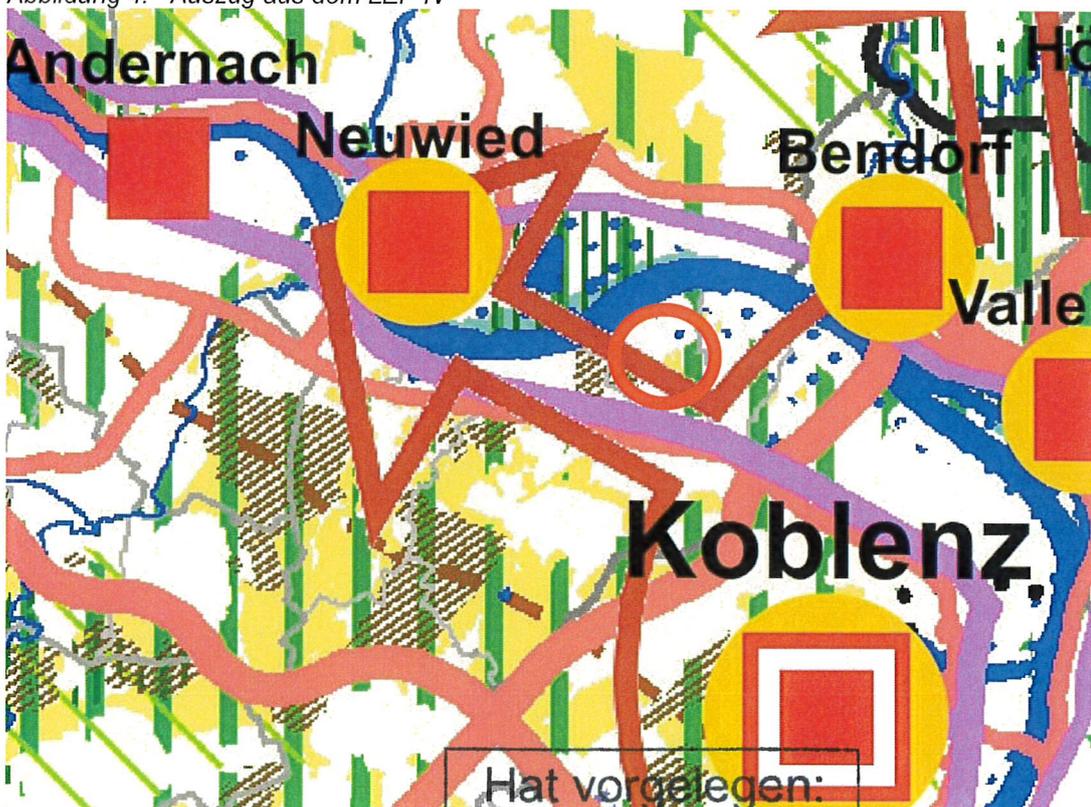
Die Änderungsbereiche befinden sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Der Ortsgemeinde Urmitz wird keine zentralörtliche Funktion im LEP IV zugeordnet. Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Andernach im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten). Die Erreichbarkeit zu den nahegelegenen Grundzentren Weißenthurm und Mülheim-Kärlich sowie den Mittelzentren Andernach und Neuwied bzw. dem Oberzentrum Koblenz ist binnen einer halben Stunde über die Bundesstraße B9 möglich. Somit ist die Daseinsvorsorge durch Geschäftszentren in direkter Umgebung gesichert.

In unmittelbarer Nähe grenzen die Änderungsbereiche an den Erholungs- und Erlebnisraum „Neuwieder Rheintalniederung“ an, der nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Die Ortsgemeinde befindet sich innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) und in einer Flusslandschaft der Ebene. Im Süden grenzt die Ortsgemeinde an Agrarlandschaft an.

Die Ortsgemeinde 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



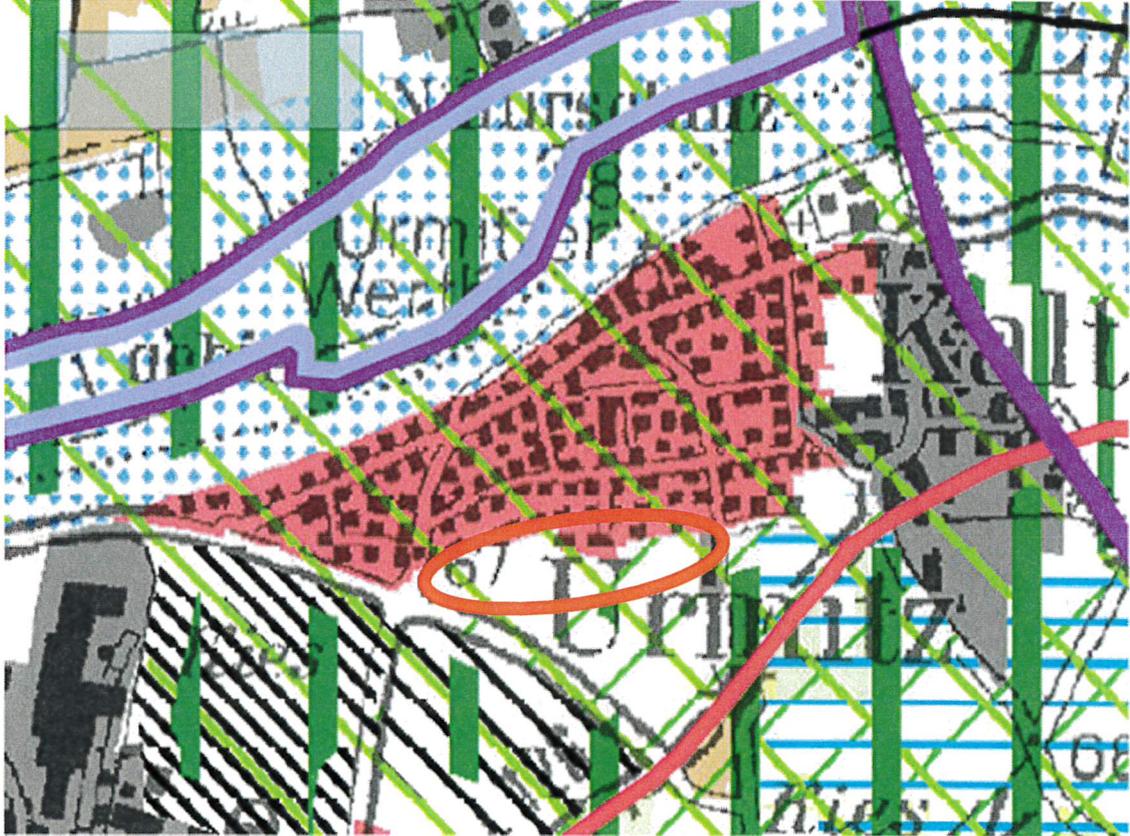
(ohne Maßstab)

30. Okt. 2020

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald trifft folgende Aussagen zu der Ortsgemeinde und dem Plangebiet.

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP 2017 grenzen die Änderungsbereiche im Norden an Siedlungsflächen für Wohnen an. Der Geltungsbereich selbst ist als weiße Fläche dargestellt.

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Ortsgemeinde im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunkttraum
- Der Ortsgemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.
- Urmitz liegt im Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion
- Die Ortsgemeinde grenzt im Süden an den Regionalen Grünzug
- Die gesamte Ortsgemeinde und somit auch die Änderungsbereiche liegen in einem großen Flusstal und einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Der östliche Änderungsbereich ist mit einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund überlagert.
- Urmitz liegt im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich keine in der Umgebung des Plangebietes.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung hinsichtlich des Schwellenwertes

Ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung ist mittlerweile die sogenannte Schwellenwertberechnung¹, die als Ziel der Landesplanung und Raumordnung Grundlage der Teilfortschreibung ist. Diese Vorgaben beruhen auf Ziel 31 und 32 des LEP IV.

Z 31

Die quantitativen Flächenneuanspruchnahmen ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme 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.

Z 32

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der >>mittleren Variante<< der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Der Aufgabenstellung zur Festlegung von Schwellenwerten kam die Planungsgemeinschaft Westerwald-Mittelrhein mit den Fortschreibungsentwürfen des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) 2011 und 2014 nach. Im Entwurf 2014 wurde in Z 30 die Berechnungsmethodik des Schwellenwertes dahingehend modifiziert, als dass nun auf die verfügbaren Innenpotentiale (Flächen innerhalb der bebauten Ortslagen mit einer Größe über 2000 qm z.B. innerörtliche Grünflächen oder große Gärten, die zur Bebauung erschlossen werden können) und Baulücken (unmittelbar bebaubare und erschlossene Grundstücke, für die Baurecht besteht) abgestellt wird.

Mit LEP IV und dem mittlerweile in Kraft getretenen RROP wird den Trägern der kommunalen Planungshoheit vorgegeben, wie der Schwellenwert zu berechnen ist. Der Schwellenwert berechnet sich aus dem Bedarfswert subtrahiert um den Potentialwert.

Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert

Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Der Bedarfswert gibt den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha wieder. Er ermittelt sich wie folgt:

¹ Der sogenannte Schwellenwert gibt die maximale Flächengröße für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an, die eine Verbandsgemeinde bei Fortschreibungen eines Flächennutzungsplans neu ausweisen darf. Er darf nicht überschritten werden. Die Ermittlung des Schwellenwertes wird im folgenden Text erläutert.

Hat vorgelegen:

20. Okt. 2020

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite

Als Bedarfsausgangswerte werden in Z 31 des RROP die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für die Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm 2,5 WE/1.000 EW/a und für die Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, St. Sebastian und Urmitz 2,0 WE/1.000 EW/a.

Als Dichtewerte werden in Z 32 des RROP die Wohneinheiten pro Hektar ebenfalls in Abhängigkeit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für die Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm mindestens 20 WE/ha und für die Ortsgemeinden 15 WE/ha.

Es ergeben sich folgende Bedarfswerte:

Tabelle 2: Bedarfswert

Bedarfswerte der Städte (Grundzentren)

Einwohnervorausberechnung 2040 für VG*	35.936
davon für die Städte	21.075
Bedarfsausgangswert: Grundzentrum	2,5 WE/1.000 EW/
Wohnbaudichte	20 WE/ha
Planreichweite	22 Jahre*
Bedarfswert =	57,96 ha

Bedarfswerte der Ortsgemeinden

Einwohnervorausberechnung 2040 für VG	35.936
davon für die Ortsgemeinde	15.066
Bedarfsausgangswert: Orte mit Eigenentwicklung	2,0 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte	15 WE/ha
Planreichweite	22 Jahre*
Bedarfswert =	44,19 ha

* Planreichweite 2019 (Datum des Feststellungsbeschlusses bis 2040, wobei 2019 mitzählt)

Gesamtbedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

57,96 ha + 44,19 ha = 102,15 ha

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Potentialwert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

Von dem Bedarfswert von 102,15 ha sind die Außenpotentiale und verfügbaren Innenpotentiale und verfügbaren Baulücken zu subtrahieren.

Außenpotential:

Das Außenpotential ergibt sich aus den bislang nicht genutzten Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000, wobei geplante Wohnbauflächen zu 100 % und geplante gemischte Bauflächen zu 50 % anzurechnen sind.

Tabelle 3: Außenpotentiale

Ortsgemeinde	Wohnbauflächen	Mischbaufläche	anzurechnende Summe
Ortsgemeinde Urmitz	6,64 ha	0,00 ha	6,64 ha
VG Weißenthurm	61,31 ha	2,10 ha	62,36 ha

*Rundungsabweichungen möglich

Innenpotential:

Das Innenpotential ergibt sich aus den Darstellungen des FNP, die zum Großteil schon von Bebauung umgeben sind, und den verfügbaren Baulücken.

Hinsichtlich der Baulücken wurden die Daten von Raum⁺ verwandt.

Um einen besseren Überblick über die zukünftige Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz zu bekommen, hat das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung das Projekt „Raum⁺ Rheinland-Pfalz 2010“ ins Leben gerufen.

Ziel dieses Projektes ist es, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu verringern, der Verödung von Kernbereichen vorzubeugen und weiterhin attraktive Zentren zu bilden. Dies wird unter dem Motto „Innenentwicklung- vor Außenentwicklung“ zusammengefasst. Die Daten aus Raum⁺ sollen dabei die Gemeinden unterstützen ihr Innenpotential und Baulücken zu erfassen und fortzuschreiben und die Außenentwicklung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit dem Planungshilfsmittel Raum⁺ können die Gemeinden das Ziel 31 des LEP IV besser im Auge behalten und erreichen.

Die Raum⁺ Daten sind von der Verbandsgemeindeverwaltung gepflegt und bereinigt worden.

Offen blieb zunächst die Prüfung der Verfügbarkeit der Baulücken.

Die Broschüre des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung „Raum⁺ Rheinland-Pfalz 2010“ setzt sich ebenfalls mit der Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage auseinander. Hier wird eine regionale Betrachtung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass in der Region Mittelrhein-Westerwald nur weniger als 25 % der Flächen ohne Hinderungsgründe aktivierbar sind. Diese Zahl stimmt bei allen Unwägbarkeiten auch mit den Erfahrungen aus Befragungsergebnissen in der Region überein. Zur Verifizierung der Verfügbarkeit von 25 % der Baulücken, wurde die Liste der Baulücken mit den Orts- und Stadtbürgermeistern abgeglichen. Es ergab sich, dass der Ansatz von 25 % keinesfalls zu niedrig angesetzt ist, da der weit überwiegende Teil der Baulücken dem Markt nicht zur Verfügung steht. Folglich wurde bei der vorliegenden Potentialermittlung mit einer Verfügbarkeit von 25 % gerechnet.

Hat vorgelegen:
30. Okt. 2020
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Im Ergebnis liegen folgende Innenpotentiale vor:

Tabelle 4: Innenpotentiale

Nummer	Lage	Fläche in qm	anzurechnen	Ausweisung im FNP
29	St. Sebastian	34.057	34.057	W
30	Urmitz	28.574	14.287	M
	Gesamt	62.631	48.344	

Das Innenpotential in der gemischten Baufläche ist blockiert, d.h. es steht dem Markt nicht zur Verfügung. Daher wird es in der weiteren Berechnung nicht berücksichtigt.

Es verbleibt lediglich das Innenpotential 29 in St. Sebastian mit 34.057 m², das wegen der Lage in einer Wohnbaufläche voll anzurechnen ist.

Tabelle 5: Baulücken

Lage	Anzahl	Fläche in qm	Ausweisung im FNP	davon nicht blockiert	Blockadestatus unbekannt	anzurechnen wg. Blockade ¹	anzurechnen wg. M od. W ²
			[1]	[2]	[3]	[4] = [2] + [3] / 4	[5] = wenn [1] = M, dann [4] / 2
Urmitz	11	3.972	M	0	3.972	993	496
	42	19.105	W	306	18.799	5.006	5.006
Verbandsgemeinde	499	246.773		57.053	189.721	104.484	96.728

¹ nicht blockierte Baulücken komplett, bei nicht bekanntem Blockadestatus zu 25%

² gemischte Bauflächen zu 50%, Wohnbauflächen zu 100 %

In der Ortsgemeinde Urmitz besteht nach obigen Tabellen lediglich ein Flächenpotential für die Innenentwicklung von ca. 0,55 ha. Dem steht ein wesentlich höherer Bedarfswert von (3.582 EW im Jahr 2040 x 2 WE/1.000 EW/a : 15 WE/ha x 22 Jahre Planreichweite =) 10,51 ha gegenüber.

Daher kann die Ortsgemeinde Urmitz den Bedarf nur durch Planungen im Außenbereich decken.

Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Bedarfswert – Außenpotential – Innenpotential – verfügbare Baulücken = Schwellenwert

$$102,15 \text{ ha} - 62,36 \text{ ha} - 3,41 \text{ ha} - 9,68 \text{ ha} = 26,70 \text{ ha}$$

Im Ergebnis liegt für die Verbandsgemeinde ein **positiver Schwellenwert** vor.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt in der Summe lediglich 3,35 ha mehr Wohnbaufläche. Dies hat zur Folge, dass Neuausweisungen vorgenommen werden dürfen, ohne dass an anderer Stelle Fläche zurückgenommen werden muss.

Der positive Schwellenwert reicht auch in Verbindung mit anderen Teilfortschreibungen aus.

Hat vorgelegen:
30. Okt. 2020
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

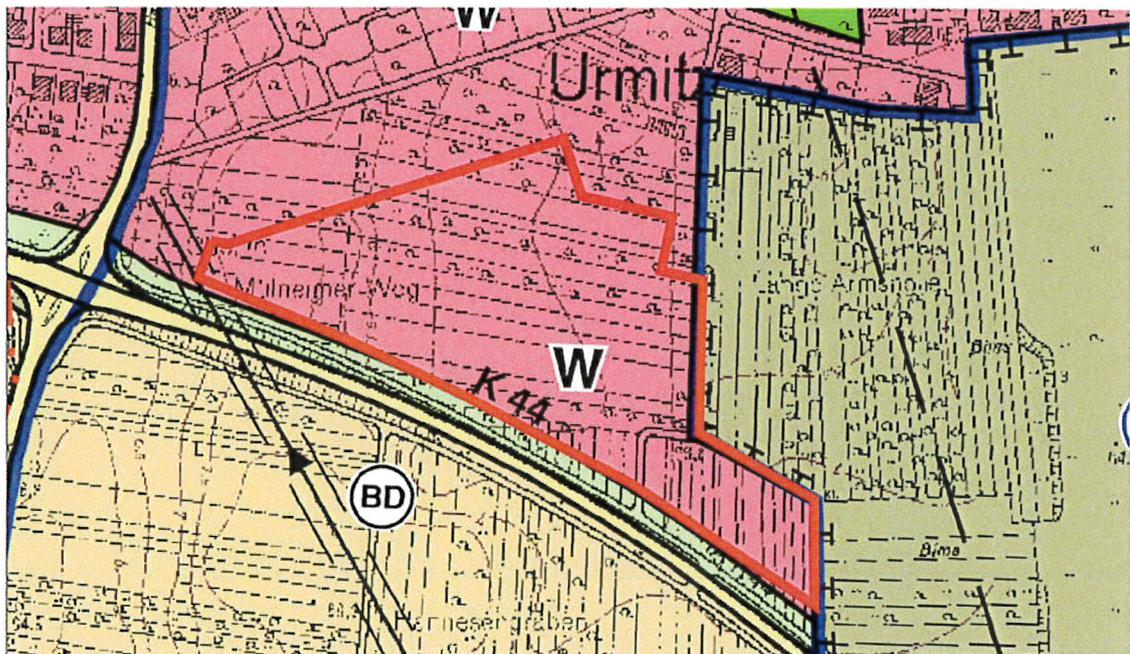
1.5 Planungs- und Standortalternativen

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 weist für die Ortsgemeinde noch folgende mit der Landesplanung abgestimmte Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus:

1.5.1 Wohnbaufläche zwischen Plangebiet und K 44

Die potentielle Wohnbaufläche liegt unmittelbar angrenzend an die westlichen Teile (Änderungsbereiche 4 und 5) der vorliegenden 28. Änderung bzw. umfasst den 4. Änderungsbereich.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:4.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:4.000:



Diese Wohnbaufläche liegt deutlich näher an der Kreisstraße und dem Kiesabbau. Sie ist daher mehr Emissionen ausgesetzt als die östlichen neuen Flächen (Änderungsbereich 1 und 2)

Hat vorgelegen

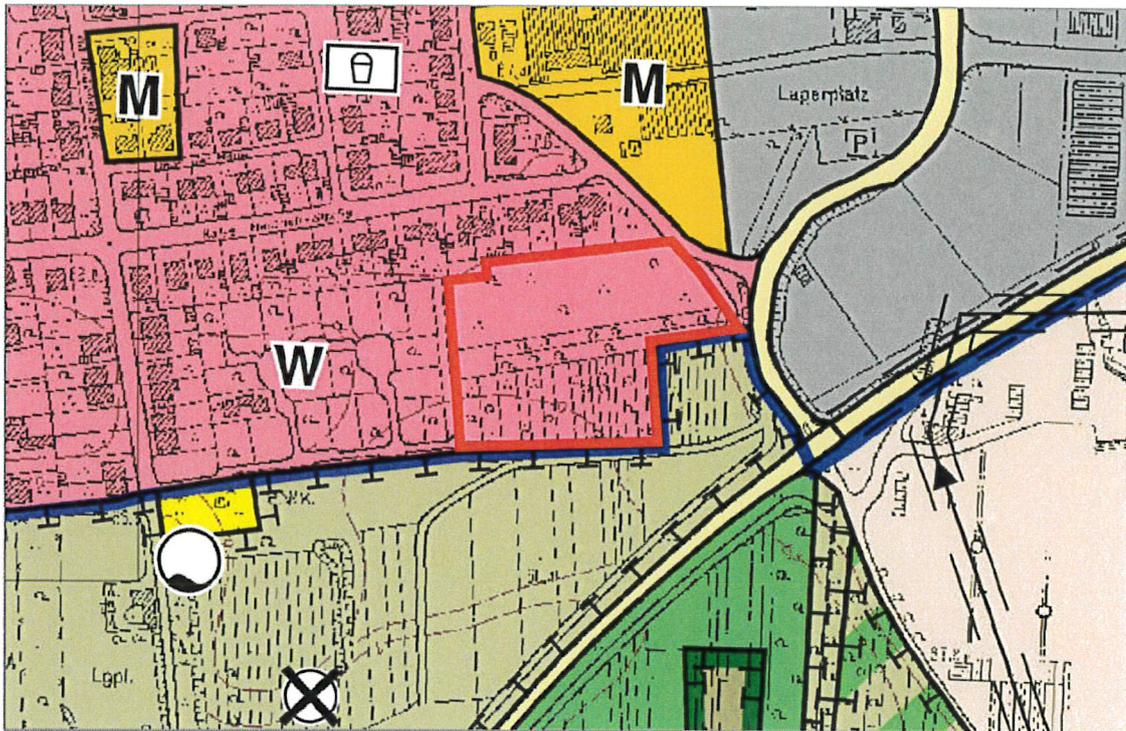
30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.5.2 Wohnbaufläche an der Josef-Höfer-Straße

Die Wohnbaufläche liegt unmittelbar am Ortseingang aus Richtung B 9 über die L 126.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:4.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:4.000:



Diese Wohnbaufläche liegt deutlich näher an der Landesstraße und unmittelbar gegenüber von gewerblichen Bauflächen. Sie ist daher mehr Emissionen ausgesetzt als die östlichen neuen Flächen (Änderungsbereiche 1 und 2).

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.5.3 Alternativenprüfung

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

Wie sich aus obiger Darstellung ergibt, sind Teile der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm mehr Emissionen ausgesetzt, als die neuen östlichen Flächen (Änderungsbereiche 1 und 2). Zu den weniger geeigneten Flächen zählen die Änderungsfläche 5 und die weiter südlich in Richtung Kreisstraße liegenden Flächen. Daher sind diese Flächen für eine Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und laut Bebauungsplan einem Teil für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ und Mehrfamilienhäuser weniger geeignet als die neuen östlichen Flächen 1 und 2. In dem übrigen östlichen Bereich, der als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan verbleiben soll, sind schallmindernde Maßnahmen erforderlich, allerdings liegen die Lärmpegelbereich in einem Rahmen, der Wohnbebauung mit den entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz durchaus zulässt. Für die im Flächennutzungsplan weiterhin enthaltenen Wohnbauflächen im westlichen Teil werden im Bebauungsplan Festsetzungen mit Schallschutzmaßnahmen, aufbauend auf den Vorschlägen eines Gutachtens eines Schalltechnischen Ingenieurbüros, festgesetzt.

Die übrigen Teiländerungsflächen 3 bis 5 ergeben sich aus der konkreteren Bebauungsplanung und sind lagemäßig an diesen Standorten erforderlich (Parkplatz in einem Bereich der gut abschirmbar ist (Änderungsbereich 3), Versickerungsflächen aufgrund Topografie (Änderungsbereich 4) und Grünfläche als Einfahrtbereich zum Neubaugebiet (Änderungsbereich 5)), so dass für dieses Nicht-Wohnbauflächen keine Alternativenprüfung erforderlich ist.

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.6 Fachplanungen

1.6.1 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Heilquellenschutzgebiete und Mineralwassereinzugsgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt. Die östlichen Änderungsbereiche 1 und 2 lagen bis vor ca. 5 Jahren innerhalb des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“, sind nun aber nicht mehr davon betroffen.

Als Gewässer der 1. Ordnung liegt der Rhein in ca. 350 m Entfernung im Norden, Gewässer der 2. oder 3. Ordnung befinden sich nicht in der Nähe.

Auf dem Flurstück 1111/12, Flur 13, Gemarkung Urmitz befindet sich eine Wasserfassung zur Eigenversorgung.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ ca. 350 m im Norden und dem Vogelschutzgebiet „NSG Urmitzer Werth“ ca. 470 im Norden, unmittelbar an dieses Vogelschutzgebiet grenzt das VSG „Engerser Feld“ ca. 870 entfernt von dem Plangebiet im Norden an. Zwischen den Änderungsbereichen und den Natura 2000 Gebieten befindet sich die Ortslage von Urmitz, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Naturschutzgebiet „Urmitzer Werth“ ist deckungsgleich mit dem gleichnamigen Vogelschutzgebiet.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen nicht in der Nähe.

1.6.2 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes

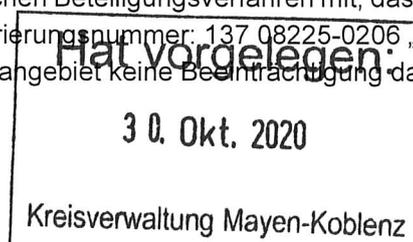
Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße, Lehpfad und die Raiffeisenstraße. Ansonsten grenzen keine überörtlichen Straßen oder Gemeindestraßen an das Gebiet an. Die Kreisstraße 44 und die Landesstraße 126 verlaufen südlich bzw. südöstlich des Plangebietes.

Das Gebiet an sich verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung. Die Leitungsbestände des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung führen bis zum Plangebiet. Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.6.3 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 14.04.2019). Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Bodenschutz teilte im förmlichen Beteiligungsverfahren mit, dass das Plangebiet an eine Ablagerungsstelle mit der Registrierungsnummer: 137 08225-0206 „Auf der Höhe“ angrenzt, diese Ablagerung aber für das Plangebiet keine Beeinträchtigung darstelle.



Ein Teilbereich des Plangebietes „Südlicher Ortsrand“ liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rhenania“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin (thyssenkrupp Rasselstein GmbH) zu richten.

1.6.4 Denkmalschutz

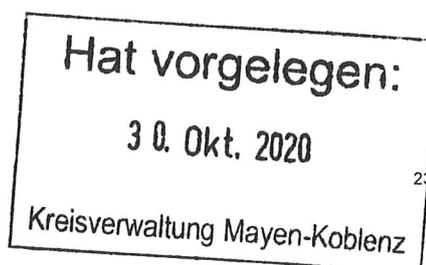
Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Zu dem Vorkommen von Bodendenkmälern gab die Generaldirektion Kulturelles Erbe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme ab, dass westlich benachbart zahlreiche Fundstellen, darunter eine frühgeschichtliche Siedlung und zugehörige Gräberfelder bekannt sind. Daher handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche und es wurden, um Verzögerungen in Bauabläufen aufgrund von archäologischen Funden zu vermeiden, am 05. und am 06.02.2018 eine geomagnetische Prospektion im Plangebiet durch das Büro PZP aus Marburg durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse wurden der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, übermittelt und von dieser ausgewertet.

Es wurden insgesamt 3 Befundflächen bewertet, wovon aber nur eine innerhalb des Änderungsbereiches 4 liegt. Die anderen Befundbereiche liegen in dem Teil der Wohnbauflächen, die bereits schon im FNP 2000 enthalten ist und vom Bebauungsplan, aber nicht von der Flächennutzungsplanänderung berührt sind.

Für diesen Befundbereich 3 müssen noch weitere Erkundungen im Vorfeld der Erschließung durchgeführt werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplans wurde daher ein weitergehender Hinweis zur Archäologie aufgenommen, als im Allgemeinen üblich.



1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.7.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Die Kreisstraße 44 (K44) liegt in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches und verläuft von Westen nach Süden parallel zum westlichen Bereich des Plangebietes. In nordöstlicher Richtung befinden sich die Kreisstraße 44 und die Landesstraße 126 (L 126), die eine der Hauptzufahrtsmöglichkeit zur Ortsgemeinde Urmitz bildet. Aufgrund der Nähe zu den überörtlichen Straßen wurde für die Bebauungsplanung eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

1.7.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Vorbelastungen im Plangebiet

Das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden leicht abfällig. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftliche genutzt (Acker, Grünland, Obst). Vereinzelt findet sich auch Freizeitnutzung mit kleinen baulichen Anlagen im Gebiet.

Zu den befahrbaren Straßen sind kleinere Erdwälle aufgeschüttet, die aber keine Beeinträchtigung der Topografie darstellen.

Das Plangebiet bzw. die gesamte Ortsgemeinde Urmitz liegt in einem Bereich, in dem aufgrund der bekannten Kriegshandlungen nicht zur Wirkung gelangte Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können. Daher ist bereits, über die übliche Luftbildauswertung hinaus, eine örtliche Untersuchung beauftragt. Die Vor-Erkundung erfolgt vor der Erschließung, allerdings erst nach Freistellung des Geländes von Bewuchs.

1.7.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in Privateigentum.

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.8 Darlegung der Planinhalte

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet insgesamt 5 Teilbereiche, lediglich die zwei östlichen Flächen (Änderungsbereiche 1 und 2) werden zum Großteil in geplante Wohnbaufläche geändert. 3 weitere westliche Flächen sind zurzeit als Wohnbauflächen dargestellt (Änderungsbereiche 3 bis 4), können aber aufgrund der mittlerweile vorliegenden konkreten Bebauungsplanung als Wohnbauflächen entnommen werden. Sie sollen künftig, entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan, als Grünfläche, Verkehrsfläche und Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Regenrückhalte- und Versickerungsfläche) dargestellt werden. Die Details der Nutzung werden im Bebauungsplan geregelt.

Die dargestellten neuen Grünflächen unterliegen keiner besonderen Zweckbestimmung, wie es für die Flächennutzungsplanung, die (nur) die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung darstellen soll, angemessen ist. Hinsichtlich der Grünfläche im Änderungsbereich 5 ist eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich bzw. zur dauerhaften Pflege sogar erwünscht.

Die Planungen für die Rückhalte- und Versickerungsflächen werden parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt und von dem Träger der Abwasserentsorgung zu gegebenem Zeitpunkt die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse beantragt.

1.9 Flächenbilanz

Tabelle 6: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	FNP 2006	Änderung	Differenz
Änderungsbereiche gesamt	5,29	5,29	0,00
Änderungsbereich 1	3,33	3,33	0,00
Landschaftspflegerische Vorrangfläche	3,33	0,00	- 3,33
Wohnbaufläche	0,00	3,22	+ 3,22
Grünfläche	0,00	0,06	+ 0,06
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,00	0,05	+ 0,05
Änderungsbereich 2	1,04	1,04	0,00
Landschaftspflegerische Vorrangfläche	1,04	0,00	- 1,04
Wohnbaufläche	0,00	1,04	+ 1,04
Änderungsbereich 3	0,15	0,15	0,00
Wohnbaufläche	0,15	0,00	- 0,15
Grünflächen	0,00	0,05	+ 0,05
örtliche Verkehrsfläche	0,00	0,10	+0,10
Änderungsbereich 4	0,55	0,55	0,00
Wohnbaufläche	0,55	0,00	- 0,55
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,00	0,55	+ 0,55
Änderungsbereich 5	0,21	0,21	0,00
Wohnbaufläche	0,21	0,00	- 0,21
Grünfläche	0,00	0,21	+ 0,21
Differenz nur Wohnbaufläche			+ 3,35

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 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 werden 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). Dieser Verfahrensschritt wird hiermit durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden 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 Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ der Ortsgemeinde Urmitz, Stand: April 2019 wird als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

Hat vorgelegen:
30. Okt. 2020
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3 Zusammenfassende Erklärung

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

3.1 Planungsanlass und Planungsziel

3.1.1 Ausgangslage und Planung

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 und 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ beschlossen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wäre, hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm in seiner Sitzung am 21.05.2014 den Änderungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Südlicher Ortsrand“ in der Ortsgemeinde Urmitz gefasst.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht, die am südlichen Ortsrand der Ortslage gelegenen Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die Ortslage durch die Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand zu arrondieren. Die drängende Nachfrage nach Wohnbauland in Urmitz soll befriedigt werden.

3.1.2 Alternativenprüfung

Durch die Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes ergibt sich für die Ortsgemeinde die Möglichkeit ihre Wohnbauflächenentwicklung eher nach Osten, anstatt nach Süden, zu vollziehen. Zudem sind Teile der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm mehr Emissionen ausgesetzt, als die neuen östlichen Flächen (Änderungsbereiche 1 und 2). Zu den weniger geeigneten Flächen zählen die Änderungsfläche 5 und die weiter südlich in Richtung Kreisstraße liegenden Flächen.

Die übrigen Teiländerungsflächen 3 bis 5 ergeben sich aus der konkreteren Bebauungsplanung und sind lagemäßig an diesen Standorten erforderlich (Parkplatz in einem Bereich der gut abschirmbar ist (Änderungsbereich 3), Versickerungsflächen aufgrund Topografie (Änderungsbereich 4) und Grünfläche als Einfahrtbereich zum Neubaugebiet (Änderungsbereich 5)), so dass für dieses Nicht-Wohnbauflächen keine Alternativenprüfung erforderlich ist.

3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt. Dieser beinhaltet neben der Bewertung aller Schutzgüter auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan auf Flächen der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz festgesetzt.

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde in 2017 das Gelände an sechs Begehungsterminen auf Vogelarten, Tagfalter und Heuschrecken und an vier Terminen auf Fledermäuse untersucht. Auf der Grundlage der Kartier- und Bewertungsergebnisse wurden Maßnahmen entwickelt, die umzusetzen sind und als verbindliche Festsetzungen zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Weitere Hinweise zur Vermeidung, wie z.B. der Zeitraum der Gehölzbeseitigung, wurden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen stehen der Verwirklichung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag sind Bestandteil der 28. Flächennutzungsplanänderung.

3.3 Verfahrensablauf und Abwägung

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	21.05.2014
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG mit Schreiben vom	05.06.2015
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	16.06.2016
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.06.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	17.01.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	19.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	16.04.2019
Bekanntmachung der Offenlage der 28. Flächennutzungsplanänderung	16.04.2019
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	24.04.2019 bis 24.05.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	18.12.2019
Feststellungsbeschluss	18.12.2019

In der Sitzung vom 21.05.2014 hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm den Beschluss nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Südlicher Ortsrand“ in der Ortsgemeinde Urmitz, vorrangig zur Schaffung weiteren Wohnbauflächen gefasst. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 07.06.2016.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte, wobei die Inhalte der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren komprimiert wiedergegeben werden und eingerückt die entsprechende Abwägung dazu dargelegt wird.

Hat vorgelegen:
30. Okt. 2020
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.3.1 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 05.06.2015 wurde die Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Die Unterlagen zur Durchführung des Verfahrens gingen bei der Unteren Landesplanungsbehörde am 27.08.2015 ein. Das Anhörverfahren wurde von der Unteren Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 07.09.2015 eingeleitet.

Grundlage der Antragsunterlagen war in 2015 noch ein Flächentausch, d.h. die Rücknahme von Wohnbauflächen am südlichen Rand der Ortsgemeinde Urmitz, entlang der Kreisstraße zugunsten einer Neuausweisung in die östliche Richtung. Es wurde davon ausgegangen, dass die Verbandsgemeinde den Schwellenwert überschreitet.

In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.06.2016 wird die Lage und Funktion der Verbandsgemeinde und des Bereiches der 28. Flächennutzungsplanänderung beschrieben, die Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten wiedergegeben und eine landesplanerische Beurteilung vorgenommen. Auf der Grundlage der seinerzeitigen Beurteilungsgrundlagen bzw. Schwellenwertberechnung wurde noch davon ausgegangen, dass die Wohnbauflächenneuausweisung um 700 m² reduziert werden müsse. Zudem solle wegen Darstellungen in dem seinerzeit noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan 2006 der Hochwasserschutz, der Arten- und Biotopschutz und aufgrund der Darstellung im Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplans 2014 die Belange von Freizeit, Erholung und Tourismus besonders berücksichtigt werden.

3.3.2 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung am 07.06.2016 wurde die Öffentlichkeit in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 17.06.2016 informiert und beteiligt.

Die aus der Öffentlichkeit auf der öffentlichen Bürgerversammlung und im Nachgang dazu vortragenen Stellungnahmen betrafen den Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan blieb von den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit unberührt.

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

Mit Schreiben vom 17.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Versorgungsträger** (Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, Amprion GmbH, und Westnetz GmbH) teilten die Lage von Bestandsleitungen bzw. ihre Nichtbetroffenheit mit.

Die Lage der Leitungen wirkte sich nicht auf die 28. Flächennutzungsplanänderung aus, da die mittgeteilten Leitungen das Plangebiet nicht betrafen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Landesplanung** - machte darauf aufmerksam, dass darzulegen sei, inwiefern die vorhandenen Flächenpotentiale (insbesondere die Baulücken) nicht genutzt werden können. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Landesplanerische

Stellungnahme hinsichtlich der Reduzierung der Wohnbauflächenneuausweisung um 700 m² noch umzusetzen sei.

Da die Unterlagen für einen Bedarfsnachweis für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mittlerweile soweit erstellt waren, dass auch unter Berücksichtigung der Baulücken ein Bedarfsnachweis geführt werden kann, der einen Verzicht auf einen Flächentauch ermöglicht, war keine Reduzierung der Wohnbauflächenneuausweisung mehr erforderlich. Die Begründung wurde um den Bedarfsnachweis ergänzt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung** - wies darauf hin, dass eine Kennzeichnung der Einzelflächen erfolgen solle, die Alternativenprüfung unabhängig von dem Aufdrängen von Alternativen durchgeführt werden solle und eine zu entnehmende Fläche mit den dafür vorgesehenen Planzeichen (Landespflegerische Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen) zu kennzeichnen sei.

Die Kennzeichnungen und die Alternativenprüfung wurden ergänzt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Wasserwirtschaft** - und die **Handwerkskammer Koblenz** wiesen auf die vorläufige Anordnung zum Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ hin und baten um Prüfung, ob die Abgrenzung der beabsichtigten Änderung nicht damit kollidiert.

Da die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes zum Zeitpunkt der Behandlung dieser Stellungnahme im Verbandsgemeinderat konkreter war, als zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung, konnte festgestellt werden, dass der Geltungsbereich der 28. Flächennutzungsplanänderung die vorläufige Abgrenzung des Wasserschutzgebietes nicht tangiert.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Naturschutz** - machte darauf aufmerksam, dass der Artenschutz auf der Ebene des Bebauungsplans zu behandeln sei und eine Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft erfolgen solle.

Die Anregungen wurden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - wies darauf hin, dass wegen benachbarter archäologischer Fundstellen eine geomagnetische Prospektion erforderlich sei.

Für den Bebauungsplan wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt, nach welcher später noch einzelne Bereiche durch Baggerschüfe oder kleinere Sondagen näher untersucht werden müssen. Auf die Flächennutzungsplanung wirkte sich dies nicht aus.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** äußerte, dass bestehende Bergwerksfelder bekannt seien, das Gebiet nicht unter Bergaufsicht stehe und das Gelände künstlich verändert sei, was gegebenenfalls auf Bimsabgrabungen zurückzuführen sei. Es wurde empfohlen, die einschlägigen DINs zu beachten, hinsichtlich mineralischer Rohstoffe wurden keine Bedenken geäußert und es wurde mitgeteilt, dass keine Daten zur Einschätzung des Radonpotentials vorliegen.

Die allgemeinen Informationen wirkten sich nicht auf die 28. Flächennutzungsplanänderung aus. Die Firma, die Eigentümerin der Fläche des Bergwerksfeldes ist, wurde beteiligt und

Hat vorgelegen

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

äußert sich nicht. Die Hinweise auf die einschlägigen DINs wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die **Landwirtschaftskammer** Rheinland-Pfalz bat um Ausweisung der im Flächentausch vorgeschlagenen zurückzunehmenden Flächen als Landwirtschaftliche Fläche. Zudem sollten die Ausgleichsflächen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beanspruchen.

Aufgrund der aktualisierten Schwellenwertberechnung war es nicht mehr erforderlich, Flächen zurückzunehmen, so dass auch eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft obsolet geworden war. Die Lage der Ausgleichsflächen betraf die Flächennutzungsplanung nicht, sie wurde im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel** machte darauf aufmerksam, dass durch die Abgrenzung eine Vielzahl an Restparzellen entstünden, die schwierig zu bewirtschaften seien. Das DLR bat um Erläuterung, in welcher Form die Wohnbauflächenneuausweisung einen Ausgleich erfährt.

Die Abgrenzung der 28. Flächennutzungsplanänderung wurde so geändert, dass deutlich weniger Parzellen durchschnitten wurden. Der erforderliche Ausgleich betraf die Flächennutzungsplanung nicht; dieser Inhalt der Stellungnahme wurde im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Der **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz** wies auf das Erfordernis von Lärmschutz hin und es wären Flächen im Eigentum des Landes betroffen, die Kompensationsflächen zum Straßenbau seien.

Der Lärmschutz wurde für den Bebauungsplan geprüft. Die Flächen im Eigentum des Landes lagen außerhalb des Geltungsbereiches der 28. Flächennutzungsplanänderung.

Der **Kampfmittelräumdienst** gab Adressen von Fachfirmen für grundstücksbezogene historische Recherchen bekannt.

Die Untersuchung zu Kampfmitteln wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm – Straßenverkehrsbehörde** - machte darauf aufmerksam, dass noch Parkregelungen zu treffen seien und der Einmündungsbereich in die K 44 je nach Vorfahrtregelung nicht völlig konfliktfrei sei. Dem Lärmschutz sei Rechnung zu tragen.

Die Anregungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. werden im Planvollzug geregelt.

Hat vorgelegen:

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.3.3 Förmliche Beteiligungen

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Verbandsgemeinderat in der Sitzung am 19.12.2018 gewürdigt und die daraus resultierenden Planänderungen vorgenommen. Nach Abschluss der angeregten Untersuchungen und Fertigstellung der zusätzlichen Unterlagen konnte das Bauleitplanverfahren (förmlichen Beteiligungen) fortgeführt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 16.04.2019 fand im Zeitraum vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 die Offenlage der 28. Flächennutzungsplanänderung statt. Aus der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahme ein.

Die Firma, die **Eigentümerin der Bergwerksrechte** ist, bat um einen Hinweis in den Unterlagen, dass Teile des Plangebietes auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeldes „Rhenania“ liegen und vor Errichtung von Bauvorhaben eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu stellen sei.

Der Hinweis wurde in der Begründung aufgenommen.

Ein **Eigentümer** im Plangebiet machte darauf aufmerksam, dass eine zurzeit landwirtschaftliche Nutzfläche im Änderungsbereich 5 als Grünfläche dargestellt sei und bat um Mittelung, ob die Fläche auch weiterhin landwirtschaftlich nutzbar sei.

Die Fläche wurde vorausschauend als Grünfläche und nicht als landwirtschaftliche Fläche aufgenommen, da der westlich angrenzende Teil auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans enthalten bleiben soll und bei Verwirklichung einer Erweiterung eine landwirtschaftliche Insellage entstehen würde. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist auch bei der Darstellung als Grünfläche weiterhin möglich und auch erwünscht.

Der **Eifelverein Düren** ging davon aus, dass der Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft zeitnah umgesetzt wird.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden über die Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises umgesetzt, so dass deren zeitnahe Umsetzung gewährleistet ist.

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

Mit Schreiben vom 16.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten.

Die **Versorgungsträger** (Syna GmbH und Amprion GmbH) teilten die Lage von Bestandsleitungen bzw. ihre Nichtbetroffenheit mit.

Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf die 28. Flächennutzungsplanänderung aus.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** wiederholte dem Grunde nach seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung.

Hat vorgelegen.
30. Okt. 2020
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die Abwägung konnte unverändert bleiben. Der Anregung der Rechteinhaberin des Bergwerkfeldes wurde gefolgt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanung** - merkte an, dass die 28. Flächennutzungsplanänderung von der Fassung zur Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme wesentlich abwich, insbesondere der Verzicht auf einen Flächentausch. Daher wurde eine neue landesplanerische Beurteilung vorgenommen. Der Schwellenwert wurde auf der Grundlage der vierten Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2035 von der unteren Landesplanungsbehörde berechnet und war negativ. Es müssten Flächen zurückgenommen werden. Zudem sei nicht nachvollziehbar, dass Flächen im Osten, die laut der Alternativenprüfung immissionsbelastet seien, beibehalten würden.

Nach einem Abstimmungsgespräch wurde der Schwellenwert auf der Grundlage der fünften Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2040 mit positivem Wert neu ermittelt und der Unteren Landesplanungsbehörde vorgelegt. Der Berechnung konnte von der Unteren Landesplanung gefolgt werden. Es solle aber geprüft werden, ob es angemessen sei, dass der positive Schwellenwert von nur einer Gemeinde zu ca. 1/3 aufgezehrt werde. Nach wie vor hätte die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.

Da der weit überwiegende Teil der Baulücken dem Markt nicht zur Verfügung steht, was durch Befragung der Orts- und Stadtbürgermeister bestätigt wurde, wurde an der Planung festgehalten.

Hinsichtlich der Eignung der östlichen Flächen als Wohnbauflächen trotz Immissionsbelastungen, stellt sich der Sachverhalt so dar, dass Schallschutzmaßnahmen hier abhelfen können.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Bauleitplanung** - wies ebenso darauf hin, dass es nicht nachvollziehbar wäre, dass Flächen im Osten, die immissionsbelastet seien, beibehalten würden. Weiterhin sollten die Änderungsnummerierungen erläutert und die Zweckbestimmungen der Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie der Grünflächen ergänzt werden.

Bei dem weniger für Wohnbauflächen geeigneten Teil handelt es sich um den Änderungsbereich 5. In dem übrigen östlichen Bereich sind zwar auch schallmindernde Maßnahmen erforderlich, allerdings liegen die Lärmpegelbereich in einem Rahmen, der Wohnbebauung mit den entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz zulässt.

Erläuterungen zur Änderungsnummerierung und die Zweckbestimmung der Fläche für die Ver- und Entsorgung als Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde ergänzt. Die Grünflächen werden keiner Zweckbestimmung unterworfen, da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung darstellen soll.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Naturschutz** - machte darauf aufmerksam, dass im Bebauungsplanverfahren die Schutzgüter des Naturschutzrechtes fach- und sachgerecht abgearbeitet werden müssen und im Flächennutzungsplan die Möglichkeit besteht, Ausgleichsflächen zuzuordnen.

Die Schutzgüter des Natur- und Artenschutzrecht werden im Bebauungsplanverfahren behandelt. Auf die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen im Flächennutzungsplan wird

Hat vorgelegen.

30. Okt. 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

verzichtet, zumal diese über Flächen der Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz erbracht werden und außerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm liegen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Straßenverkehr** - wies darauf hin, dass eine eventuelle Änderung der Beschilderung außerorts vorher zu beantragen und möglichst mit der Verbandsgemeindeverwaltung, der Straßenverkehrsbehörde der Kreisverwaltung und der Polizeiinspektion abzustimmen sei.

Die Stellungnahme betraf den Planvollzug und wirkte sich nicht auf die Flächennutzungsplanänderung aus.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - machte auf die vor der Planumsetzung erforderlichen Untersuchungen der Bereiche aufmerksam, die bei der geomagnetischen Prospektion auffällig waren.

Die archäologischen Fundstellen stehen einer baulichen Nutzung des Geländes nicht grundsätzlich entgegen. Im Bebauungsplanverfahren wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** teilte mit, dass hinsichtlich der Flächen für die Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser die weitergehende technische Planung abzustimmen und kein Oberflächengewässer betroffen sei. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass im Plangebiet eine Wasserfassung für die Eigenversorgung läge und eine angrenzende Altablagerung das Plangebiet nicht beeinträchtige.

Die technischen Planungen und das Vorhandensein der Wasserfassung betreffen den Planvollzug. Diesbezüglich und zur Altablagerung wurde die Begründung ergänzt.

3.3.4 Feststellungsbeschluss und Wirksamwerden

In der Sitzung am 18.12.2019 beriet der Verbandsgemeinderat über die Stellungnahmen im Detail und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Es waren lediglich redaktionelle, aber keine inhaltlichen Änderungen erforderlich. In der Sitzung am 24.06.2020 wurde dem Verbandsgemeinderat mitgeteilt, dass das Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung für die verbindliche Bauleitplanung, welches auch Anlage zu der 28. Flächennutzungsplanänderung ist, nochmals ergänzt wurde. Nach Zustimmung der erforderlichen Zahl der Ortsgemeinden und Städte nach § 67 Abs. 2 GemO RLP kann die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Hat vorgelegen:
30. Okt. 2020
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

4 Verfahrensvermerke

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

Der Verbandsgemeinderat hat am 21.05.2014 die Durchführung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Südlicher Ortsrand“ in der Gemarkung Urmitz beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 07.06.2016 (Ausgabe-Nr. 23/2016).

Weißenthurm, den 01.07.2020

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Thomas Przybylla
Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung am 17.06.2016 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 07.06.2016 im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 23/2016).

Mit Schreiben vom 17.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Weißenthurm, den 01.07.2020

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Thomas Przybylla
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 öffentliche Auslegung in der Zeit von Mittwoch, 24.04.2019, bis einschließlich Freitag, 24.05.2019 (Verlängerung aufgrund des Feiertages).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am 16.04.2019 im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 16/2019) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 16.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Weißenthurm, den 01.07.2020

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Thomas Przybylla
Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am 18.12.2019.

Weißenthurm, den 01.07.2020

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Thomas Przybylla
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 03.07.2020

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Thomas Przybylla
Thomas Przybylla
Bürgermeister

Genehmigung der 28. Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom 30.10.2020, Az. 639610-12, die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den 30.10.2020



Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Dorothea Langowski

Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 28, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt, Begründung (einschl. dem Umweltbericht, dem Landschaftspflegerischen Bestandsplan, der Anlage zur Eingriffsbilanzierung, dem Artenschutzrechtlichen Beitrag einschließlich Darstellung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, der Schalltechnischen Untersuchung und den ergänzenden schalltechnischen Stellungnahmen, der archäologisch-geophysikalischen Prospektion und deren Auswertung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ der Ortsgemeinde Urmitz) stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, den 06.01.2021

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Thomas Przybylla
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Genehmigung der 28. Flächennutzungsplanänderung ist am 22.01.2021 im ^{Amtsblatt} ~~Bekanntmachungsorgan~~ „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe- Nr. 03/2021) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 28. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den 25.01.2021

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Thomas Przybylla
Bürgermeister