

Hat vorgelegen:

24. März 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

34. Flächennutzungsplanänderung der
Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich
"Rosenstraße/B9"



in der Stadt Weißenthurm

Begründung
Städtebaulicher Teil

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

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Stadt: Weißenthurm
Gemarkung: Weißenthurm
Flur: 7

Genehmigungsfassung

Stand: Oktober 2020

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohitalstraße 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



24. März 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Änderungsbereich 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	7
1.4.3.1 Schwellenwert.....	7
1.4.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“.....	12
1.5 Planungs- und Standortalternativen	16
1.5.1 Gemischte Baufläche an der Schillerstraße	16
1.5.2 Gemischte Baufläche nördlich der Kolpingstraße	17
1.5.3 Gemischte Baufläche östlich der Kettiger Straße.....	18
1.5.4 Wohnbaufläche östlich der Bahnhofstraße.....	19
1.5.5 Wohnbaufläche westlich des Stierwegs	20
1.5.6 Wohnbaufläche östlich des Stierwegs.....	21
1.5.7 Wohnbaufläche westlich der Kettiger Straße	22
1.5.8 Alternativenprüfung.....	23
1.5.9 Alternativen für den Standort.....	24
1.6 Fachplanungen	25
1.6.1 Schutzgebiete	25
1.6.2 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	25
1.6.3 Geologische Vorbelastungen und Bergbau.....	25
1.6.4 Denkmalschutz	26
1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen.....	26
1.7.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	26
1.7.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	26
1.8 Geplante Art der Flächennutzung.....	27
1.9 Flächenbilanz.....	27
1.10 Kostenschätzung	27
2 Umweltbericht.....	28
3 Zusammenfassende Erklärung.....	29
3.1 Planungsanlass und Planungsziel.....	29
3.1.1 Ausgangslage und Planung.....	29
3.1.2 Alternativenprüfung.....	29
3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange	30
3.3 Verfahrensablauf und Abwägung	31
3.3.1 Landesplanerische Stellungnahme.....	31
3.3.2 Frühzeitige Beteiligungen	32
3.3.3 Förmliche Beteiligungen	35
3.3.4 Feststellungsbeschluss und Wirksamwerden.....	38
4 Verfahrensvermerke	39

Hat vorgelegen:

24. März 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:25.000)	1
Abbildung 2:	Luftbild (Maßstab ca. 1:5.000)	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm	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 Grundzentren	9
Tabelle 3:	Bedarfswert Ortsgemeinden	9
Tabelle 4:	Innenpotenziale	10
Tabelle 5:	Baulücken in der Verbandsgemeinde	11
Tabelle 6:	Außenpotenziale in der Verbandsgemeinde	12
Tabelle 7:	Flächenbilanz	27

Anlagen:

1. Umweltbericht zum Bebauungsplan (Auszug), Stand Januar 2020
2. Landespflegerischer Bestandsplan, Stand Februar 2019
3. Anlage zur Eingriffsbilanzierung, Stand Dezember 2019
4. Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan „Rosenstraße/ B 9“ der Stadt Weißenthurm. Bearbeitung: Dipl.-Biol. Anja You, Dipl.-Umweltwiss. Moritz Schulze, Dr. rer. nat. Felix Stark. Stand Oktober 2018
5. Bebauungsplanverfahren Rosenstraße/ B9 in der Stadt Weißenthurm, Verbandsgemeinde Weißenthurm: Artenschutzprüfung nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz Bearbeitung: ÖKOPLANUNG Planungsbüro Landschaft - Stadt – Ökologie Dipl. Biol. Dr. Hans-Georg Fritz. Stand: 15.03.2019
6. Artenschutzrechtliches Umsetzungskonzept. Stand: Oktober 2019 bis Mai 2020. Bearbeitung: IUS Institut für Umweltstudien, Heidelberg
7. Ausbuchungen Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz „Arft-Büschberg/Kindgen“

Grundlagen:

- (A) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ der Stadt Weißenthurm (Bericht: 631803). Stand 24.06.2020. Bearbeitung: IST Ingenieurbüro Stöcker, Technische Akustik und Beratung im Umweltschutz
- (B) Geo- und abfalltechnische Untersuchungen zum Bauvorhaben „Erschließung eines Baugebiets östlich der Rosenstraße 56575 Weißenthurm“. Stand: 13.06.2018. Bearbeitung: Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH
- (C) Verkehrsplanerische Begleituntersuchung - Bebauungsplan „Rosenstraße / B9“ Weißenthurm. Stand: Mai 2020. Bearbeitung: VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz

24. März 2021

Kreisverwaltung Mainz-Koblenz

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

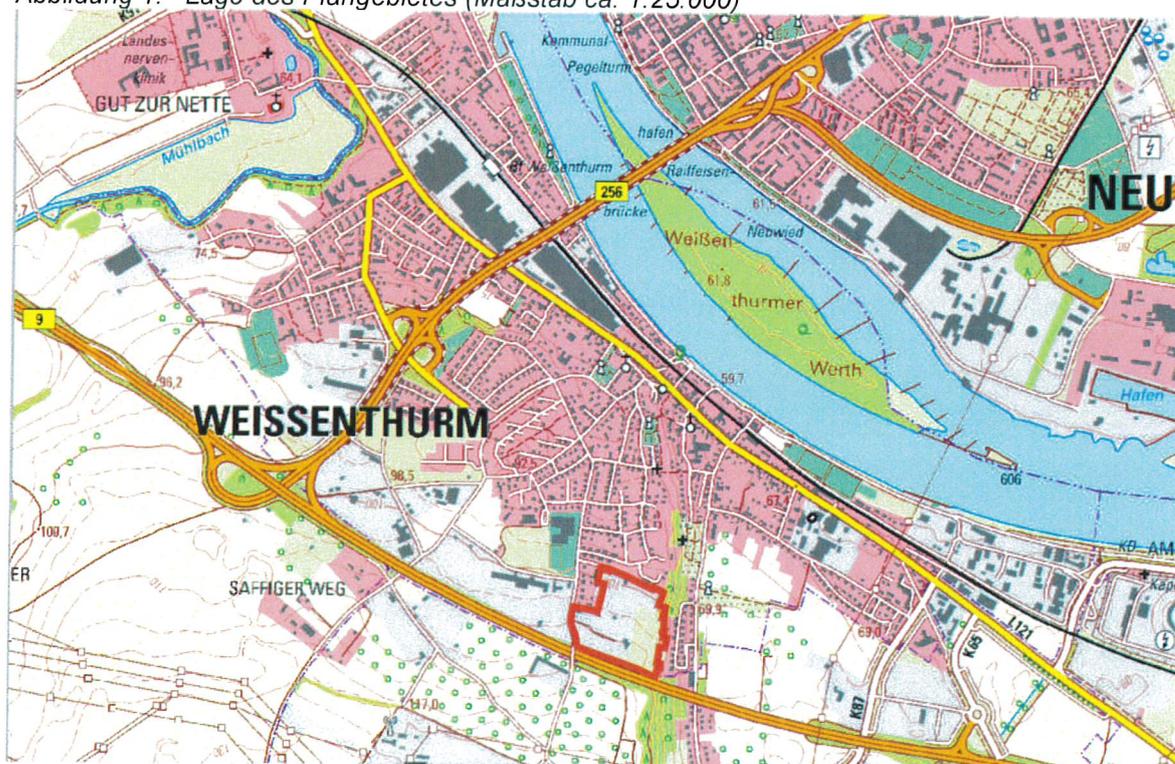
1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch gemischte Bauflächen und darüber hinaus durch Wohnbauflächen, im Süden durch die Bundesstraße 9 und darüber hinaus durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch eine Grünfläche und darüber hinaus durch Wohnbauflächen und im Westen durch Gewerbeflächen und die Anlagen des Sportparks Weißenthurm.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 7,03 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:25.000)



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

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



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos 2018 der Verbandsgemeinde Weißenthurm)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	16.03.2016
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	16.03.2016
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme	15.05.2018
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	12.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	18.06.2018
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	26.06.2018
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden, Billigung des Modifizierten Vorentwurfs	19.12.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26.03.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	01.04.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	18.12.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	27.01.2020
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	28.01.2020
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	05.02.2020 bis 06.03.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	13.05.2020
Feststellungsbeschluss	13.05.2020
Zustimmung der Ortsgemeinden und Städte	bis einschl. 01.10.2020

Hat vorgelegen:

24. März 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat in seiner Sitzung am ~~16.03.2016~~ den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan für den Bereich „Rosenstraße/B9“ zu ändern.

Anlass für diese Entscheidung war es, eine Grundlage für eine Wiedernutzung der Brachflächen zu schaffen. Der Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Weißenthurm kann seit längerem nicht befriedigt werden (siehe Kapitel 1.4.3.1), die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist hoch und kein mobilisierbares Angebot vorhanden. Gleichzeitig liegt eine ehemals gewerblich genutzte Fläche mit unmittelbarem Anschluss an Bebauung seit vielen Jahren brach. Diese Fläche soll nun einer Nachnutzung zugeführt werden und gleichzeitig der Druck auf dem Wohnbauflächenmarkt abgemildert werden. Um die Entwicklung der Fläche im Interesse der Stadt Weißenthurm städtebaulich geordnet zu steuern, fasste der Stadtrat Weißenthurm am 07.05.2015 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und der Verbandsgemeinderat danach den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Es ist beabsichtigt, die sich im Norden des Geltungsbereichs befindliche, gemischte Baufläche als Wohnbaufläche zu überplanen und nach Süden hin zu erweitern. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes soll anstatt einer gewerblichen Baufläche eine gemischte Baufläche in einer Tiefe von bis zu ca. 80 m entstehen, die als Übergangszone zwischen dem, im Westen bestehenden Gewerbegebiet und der im Osten des Geltungsbereiches geplanten Wohnbaufläche dient.

Da im angrenzenden Gewerbegebiet „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ noch ausreichend gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, würde eine Änderung von gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen mittelfristig zu einer Entlastung beim Wohnbauflächenbedarf führen ohne die gewerbliche Entwicklung zu beeinträchtigen. Der Wohnbauflächenbedarf wird in Kapitel 1.4.3.1 nachgewiesen.

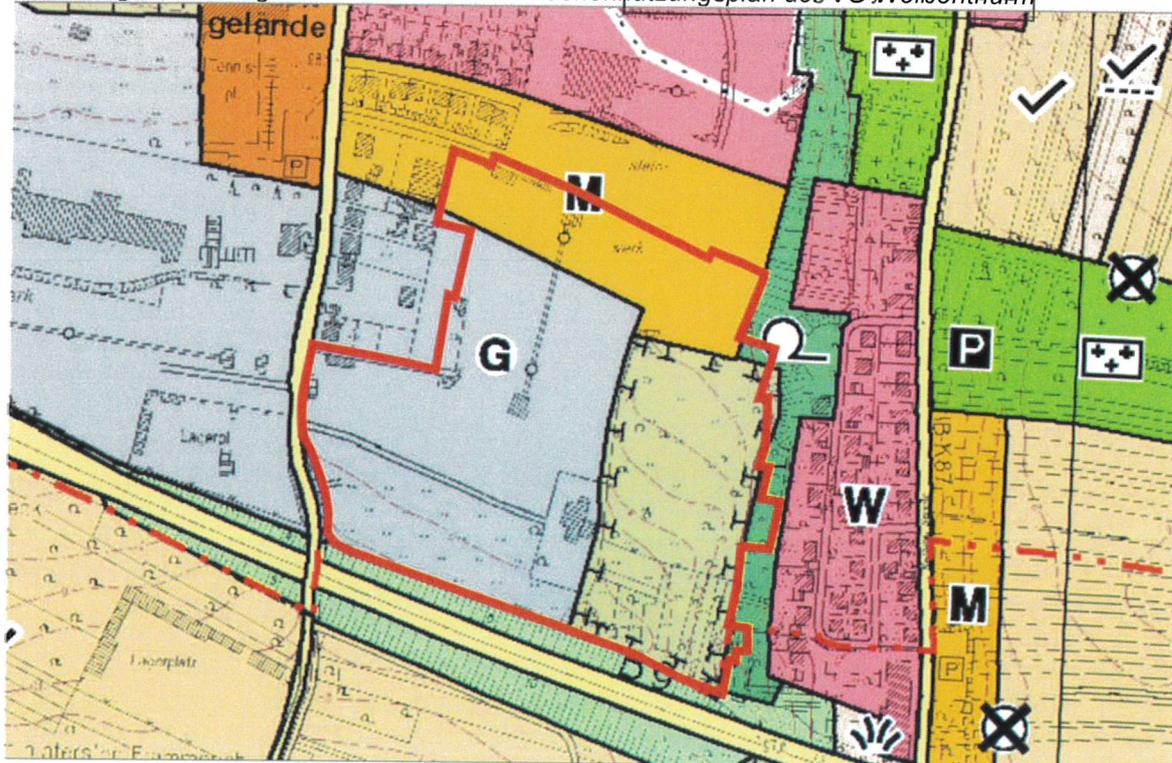
Zudem könnte ein städtebaulicher Missstand in Form der Brachflächen beseitigt werden.

Daher steht die 34. Änderung des Flächennutzungsplans in öffentlichem Interesse.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt den westlichen Teil des in Rede stehenden Bereiches als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der östliche Teil ist als „landschaftspflegerische Vorrangfläche“ dargestellt. Aufgrund der Überlagerung des Geltungsbereiches mit „Gewerblichen Bauflächen“ und „landschaftspflegerischen Vorrangflächen“ wird der Flächennutzungsplan im Vorgriff zu einer beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung mit der Änderung „Rosenstraße/B9“ teilfortgeschrieben.

Hat vorgelegen:

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm



(Maßstab ca. 1:5.000)

Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer gemischten Baufläche im westlichen Randbereich des Plangebietes und die Darstellung einer Wohnbaufläche für den verbleibenden Teil vor.

24. März 2021

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 das Plangebiet:

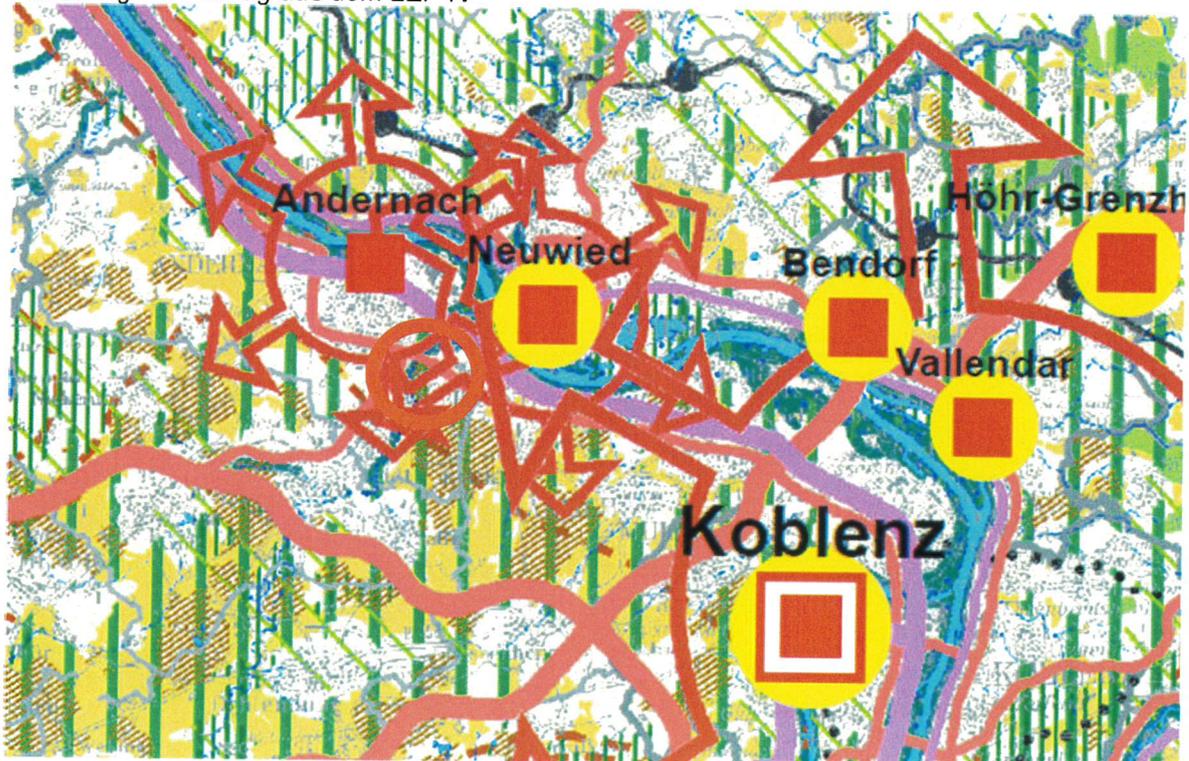
Die Stadt Weißenthurm liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Andernach im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten).

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

Ebenfalls im Süden liegt in unmittelbarer Nähe der Erholungs- und Erlebnisraum „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Die Stadt 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



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

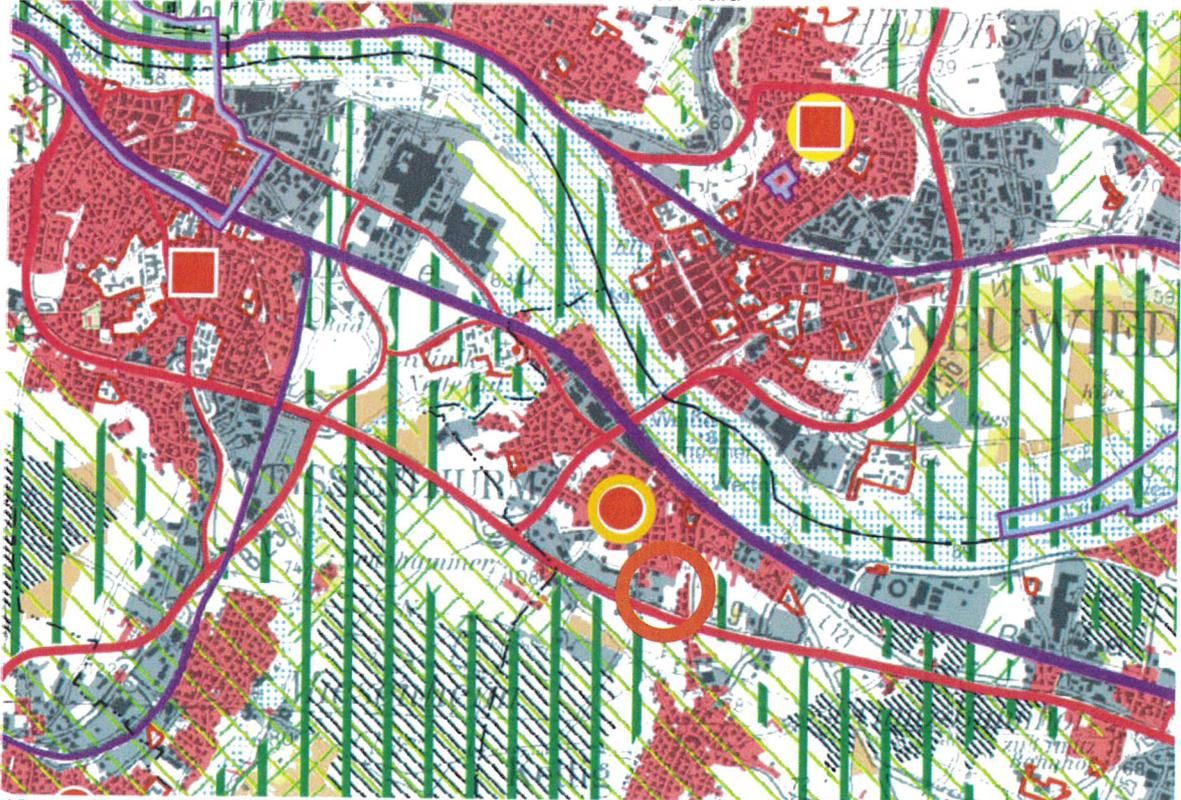
24. März 2021

Oktober 2020

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP 2017 grenzt das Plangebiet im Westen an Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe und im Norden und Westen an Siedlungsflächen für Wohnen. Der Geltungsbereich selbst ist im westlichen Teil als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Der östliche Teil enthält keine Aussage mehr (weiße Fläche).

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Stadt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunkt
- Weißenthurm bildet mit Mülheim-Kärlich ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund innerhalb des Mittelbereichs Koblenz. Innerhalb des Mittelbereichs liegen noch als Oberzentrum und zugleich freiwillig kooperierendes Zentrum Koblenz, die freiwillig kooperierenden Mittelzentren Lahnstein, Bendorf, Hör-Grenzhausen und Vallendar und die Grundzentren im grundzentralen Verbund Mülheim-Kärlich, Rhens, Koborn-Gondorf und Braubach mit dem Mittelzentrum St. Goarshausen
- Weißenthurm liegt im Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion
- Die Stadt grenzt im Süden an ein Vorbehaltsgebiet des Regionalen Biotopverbundes und an den Regionalen Grünzug

- Weißenthurm liegt in einem großen Flusstal und grenzt im Süden an ein Vorbehaltungsgebiet für Erholung und Tourismus
- Die Stadt ist mit einer überregionalen Verbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und besitzt einen Bahnhofpunkt.
- Weißenthurm 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.

1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung

1.4.3.1 Schwellenwert

Ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung ist mittlerweile die sogenannte Schwellenwertberechnung¹, die als Ziel der Landesplanung und Raumordnung Grundlage der Teilfortschreibung ist. Eine Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche wird hinsichtlich des Schwellenwertes genauso beurteilt wie eine Neuausweisung. Diese Vorgaben beruhen auf Ziel 31 und 32 des LEP IV.

Z 31

Die quantitativen Flächenneuanspruhen 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.

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.

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 Potenzialwert.

Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Schwellenwert = Bedarfswert - Potenzialwert

Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = **Einwohnervorausberechnung** zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x **Bedarfsausgangswert** (nach Z 31) : **Wohnbaudichte** (nach Z32) x **Planreichweite** : 1000

Die aktuelle **fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung** stellt eine Prognose bis auf die Ebenen der Verbandsgemeinden zur Verfügung. Der Anhang Methodik Schwellenwerte des RROP beruht auf der Bevölkerungsvorausberechnung der dritten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 nach der mittleren Variante des statistischen Landesamtes. Auch diese liegt nur bis zur Ebene der Verbandsgemeinden vor.

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.

Als **Planreichweite** wird von aktuell 2020 bis 2040 = 21 Jahre (2020 zählt mit) ausgegangen. Eine Vorgabe für die Planreichweite ist weder in den Zielen noch in der Begründung dazu formuliert. In ihrem Berechnungsbeispiel 1 der Begründung zu G 29 bis Z 33 nimmt die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 17 Jahre und in dem zum RROP/E-2016 „Anhang Methodik Schwellenwerte“ 16 Jahre, jeweils bis zum Prognosejahr 2030. Die mittlere Variante der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung, die laut G1 des LEP IV als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen zu verwenden ist, liefert Prognosen für die Jahre 2020 bis 2040. Aufgrund der Erfahrungen der Verbandsgemeinde mit Planungsprozessen wird das Prognosejahr 2040 als Zielhorizont gewählt, was einer Planreichweite von 21 Jahren entspricht.

Es ergibt sich folgender Bedarfswert:

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000

Tabelle 2: Bedarfswert Grundzentren

Einwohnerbestand 31.12.2018 für die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm	20.292 EW
Einwohnervorausberechnung 2040 für die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm (*)	20.956 EW
Bedarfsausgangswert	2,5 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	20 WE/ha
Planreichweite:	21 Jahre
Bedarfswert	55,01 ha

(*) Es wurde die fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt.

Bedarfswert = 20.956 EW x 2,5 WE/1.000EW/a : 20 WE/ha x 21 Jahre = **55,01 ha**

Tabelle 3: Bedarfswert Ortsgemeinden

Einwohnerbestand 31.12.2018 für die Ortsgemeinden	14.506 EW
Einwohnervorausberechnung 2035 für die Ortsgemeinden	14.980 EW
Bedarfsausgangswert	2 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	15 WE/ha
Planreichweite:	21 Jahre
Bedarfswert	41,94 ha

Bedarfswert = 14.980 EW x 2,0 WE/1.000EW/a : 15 WE/ha x 21 Jahre = **41,94 ha**

Gesamtbedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

55,01 ha + 41,94 ha = 96,95 ha*

* Abweichung wegen Rundung

Potenzialwert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

Von dem Bedarfswert von 96,95 ha sind zunächst die verfügbaren Innenpotenziale und verfügbaren Baulücken zu subtrahieren, ein Zwischenwert zu bilden und danach die Außenpotenziale zu subtrahieren.

Innenpotenzial:

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 und Städte unterstützen ihr Innenpotenzial und Baulücken zu erfassen und fortzuschreiben und die Außenentwicklung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit dem Planungshilfsmittel Raum+ können die Gemeinden und Städte das Ziel 31 des LEP IV besser im Auge behalten und erreichen.

Die Raum+ Daten sind von der Verbandsgemeinde Weißenthurm kontinuierlich gepflegt und bereinigt worden.

Das Innenpotenzial ergibt sich aus den Darstellungen des FNP, die zum Großteil schon von Bebauung umgeben sind, und den verfügbaren Baulücken. Innenpotenziale können auch aus mehreren nebeneinanderliegenden Baulücken in einer Größenordnung von über 2.000 m² bestehen.

2 Flächen des FNP in einer Größenordnung von 1,15 ha sind in Raum+ als Innenpotenzial enthalten, davon 1 in Wohnbauflächen und 1 in gemischten Bauflächen.

Tabelle 4: Innenpotenziale

Nummer	Lage	Fläche in qm	anzurechnen	Ausweisung im FNP
29	St. Sebastian	34057	34057	W
30	Urmitz	28574	14287	M
	Gesamt	62631	48344	

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

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

In der Verbandsgemeinde liegen 503 Baulücken in Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen vor. Baulücken in gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft (zusammen 31 Baulücken) werden nicht betrachtet.

Von den 503 Baulücken liegen 81 in gemischten Bauflächen und 422 in Wohnbauflächen.

Offen blieb zunächst die Prüfung der Verfügbarkeit der Baulücken. Einige Gemeinden oder Verbandsgemeinden führen zur Ermittlung der Verfügbarkeit Befragungen der Eigentümer durch oder greifen auf die Ortskenntnis bzw. Personenkenntnis von Ortsbürgermeistern und Ortsvorstehern zurück. Hinsichtlich Eigentümerbefragungen zeigt die Erfahrung, dass ein Rücklauf von 50 % der befragten Eigentümer als gut zu werten ist. Die Befragungsergebnisse schwanken dann sehr stark, ob ein Eigentümer selbst bauen, sein Grundstück veräußern oder weder bauen noch veräußern möchte. Rund die Hälfte der antwortenden Eigentümer aus anderen

Gemeinden beabsichtigt eine Eigenbebauung oder Veräußerung. Die Spannweite ist dabei sehr hoch. Die Verbandsgemeinde Weißenthurm beabsichtigt aufgrund obiger Unwägbarkeiten keine Eigentümerbefragung vorzunehmen. Es wurden allerdings alle Stadt- und Ortsbürgermeister befragt, inwiefern ihnen die Verfügbarkeit von Baulücken im Ort bekannt ist. Die mangelnde Verkaufsbereitschaft bestätigte sich durch die Ortskundigen.

Der Flächenwert bei den gemischten Bauflächen wird mit 50 % angerechnet. Die Baulücken verteilen sich auf Verbandsgemeinde wie folgt:

Im Ergebnis liegen folgende Innenpotenziale vor:

Tabelle 5: Baulücken in der Verbandsgemeinde

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
Bassenheim	8	4740	M	0	4740	1185	592
	9	4830	W	0	4830	1208	1208
Kaltenengers	6	2100	M	0	2100	525	262
	59	27928	W	8937	18991	13684	13684
Kettig	10	5878	M	559	5319	1889	945
	53	24728	W	3018	21710	8445	8445
Mülheim-Kärlich	10	7244	M	3925	3319	4755	2378
	169	84119	W	23632	60488	38754	38754
St. Sebastian	7	2966	M	475	2492	1098	549
	53	24832	W	5509	19323	10339	10339
Urmitz	11	3972	M	0	3972	993	496
	43	19851	W	306	19545	5193	5193
Weißenthurm	29	14004	M	2088	11916	5067	2534
	36	21641	W	8604	13037	11864	11864
Verbandsge- meinde	503	248833		57053	191782	104999	97243

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

² gemischte Bauflächen zu 50%, Wohnbauflächen zu 100 %

Außenpotenzial:

Das Außenpotenzial 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 6: Außenpotenziale in der Verbandsgemeinde Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ortsgemeinde	Wohnbauflächen	Mischbaufläche	anzurechnende Summe
Bassenheim	237901	0	237901
Kaltenengers	0	0	0
Kettig	55414	13393	62111
Stadt Mülheim-Kärlich	185293	0	185293
St. Sebastian	15602	2528	16866
Urmitz	66382	0	66382
Stadt Weißenthurm	52482	5050	55007
VG Weißenthurm	613074	20971	623560

Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Zwischenwert:

Bedarfswert – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken als Bruttobauland = Zwischenwert

$$96,95 \text{ ha} - 3,41 \text{ ha} - 9,72 \text{ ha} = 83,82 \text{ ha}$$

Nach Subtraktion der verfügbaren Innenpotenziale von dem Bedarfswert ergibt sich ein positiver Zwischenwert. Damit ist belegt, dass der Bedarf nach Wohnbauflächen nicht allein über die Mobilisierung und Bebauung der Innenpotenziale und Baulücken gedeckt werden kann. **Die Inanspruchnahme des Außenbereichs ist daher für die Bedarfsdeckung erforderlich.**

Bedarfswert – Außenpotenzial – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken = Schwellenwert

$$96,95 \text{ ha} - 62,36 \text{ ha} - 3,41 \text{ ha} - 9,72 \text{ ha} = 21,46 \text{ ha}$$

Im Ergebnis liegt für die Verbandsgemeinde ein **positiver Schwellenwert** vor. Dies hat zur Folge, dass Neuausweisungen vorgenommen werden dürfen, ohne dass an anderer Stelle Fläche zurückgenommen werden muss.

1.4.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

Wie in Kapitel 1.4.2 aufgezählt liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Besondere Klimafunktion“. Daher sind die Grundsätze G 71 bis G 75 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

24. März 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße ~~bioklimatische Leistungen~~, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperaturlausgleich. 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:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„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 nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. 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:

Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits teilversiegelten Fläche sind klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen nicht betroffen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

24. März 2021

Oktober 2020

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

„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 Wohnbaugebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- vorhandene Gehölze werden weitgehend als zu erhaltend festgesetzt,
- in Vorgärten werden Schottergärten etc. ausgeschlossen,
- die offene Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen ermöglichen auch eine Verdunstung des Oberflächenwassers,
- die Festsetzung der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und offenen Bauweise sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung gegen den Luftaustausch entsteht.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist.

Tieferegehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht - sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist. Der Grundsatz ist beachtet.

1.5 Planungs- und Standortalternativen

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

1.5.1 Gemischte Baufläche an der Schillerstraße

Die gemischte Baufläche liegt am nordwestlichen Rand der Stadt Weißenthurm, östlich und westlich der Schillerstraße.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:4.000:



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



Die gemischte Baufläche ist größtenteils bebaut. Am Nordrand des Gebietes, östlich der Schillerstraße steht noch eine Fläche von 2.024 m² zur Bebauung zur Verfügung (schraffierte Fläche).

1.5.2 Gemischte Baufläche nördlich der Kolpingstraße

Die gemischte Baufläche befindet sich im Osten der Stadt Weißenthurm, zwischen Kolpingstraße, Wilhelm-Schultheis-Straße und Hauptstraße.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:2.500:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:2.500:

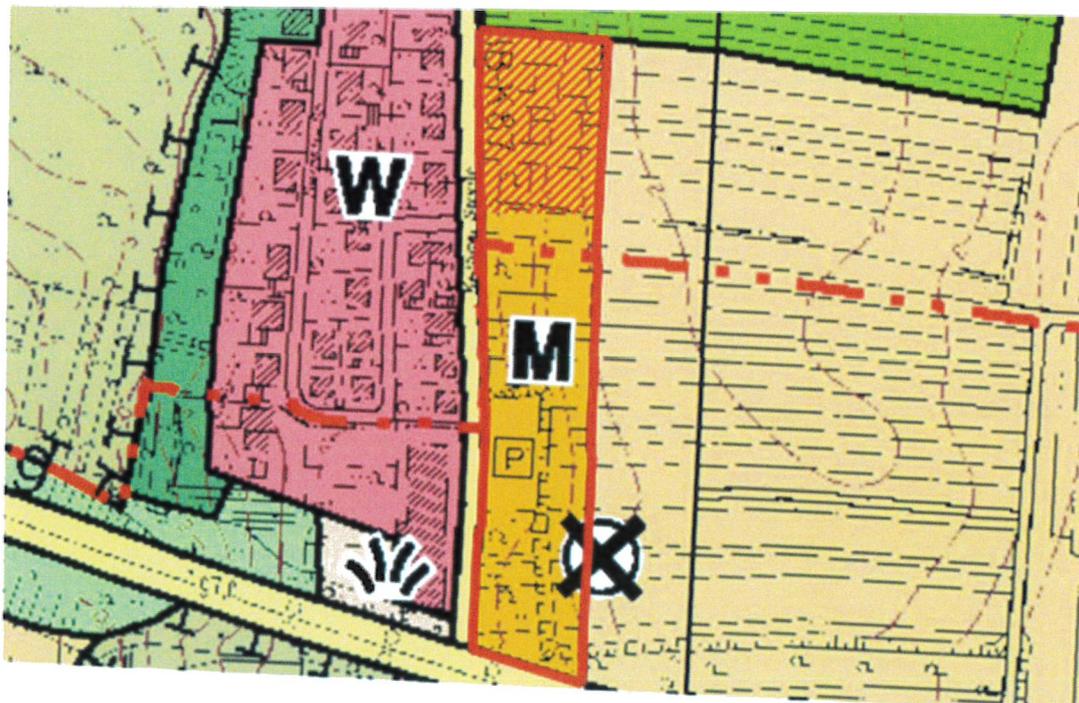


Der nördliche Teil der gemischten Baufläche ist bebaut. Am Ost- und Westrand des Gebietes stehen noch Flächen zur Bebauung zur Verfügung. Die östliche Fläche hat eine Größe von 4.230 m², die westliche umfasst 1.368 m² (schraffierte Flächen).

1.5.3 Gemischte Baufläche östlich der Kettiger Straße Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die gemischte Baufläche liegt am südöstlichen Rand der Stadt Weißenthurm. Die Stadtgrenze verläuft hindurch. Nur 1/3 der Fläche liegt innerhalb der Stadtgrenze von Weißenthurm, 2/3 liegen außerhalb und werden der Ortsgemeinde Kettig zugerechnet.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:3.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:3.000:



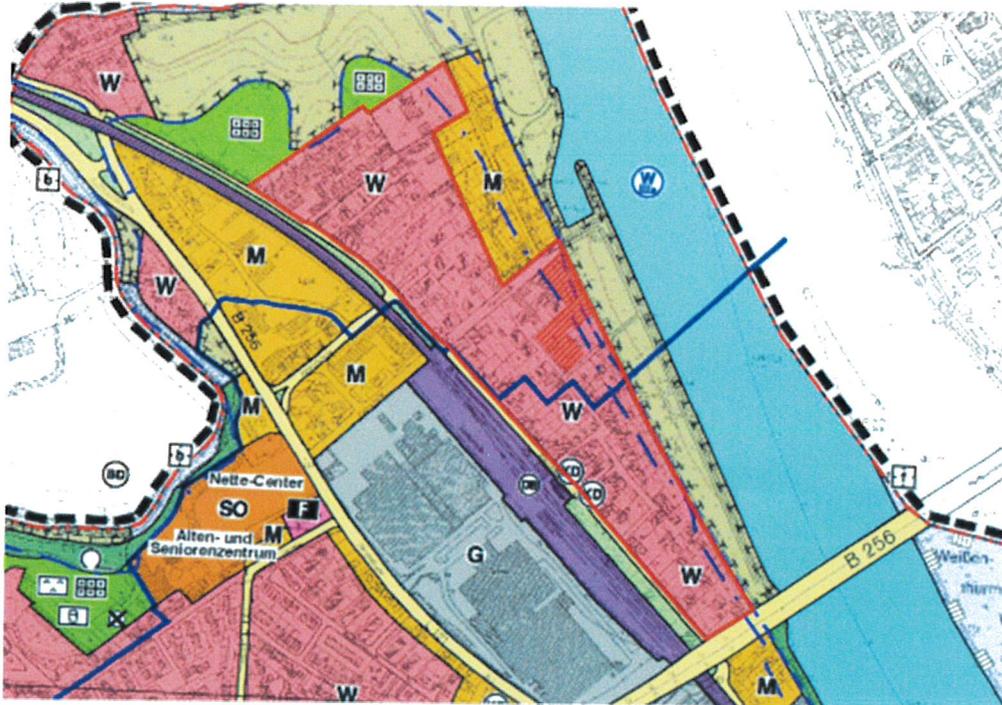
Die gemischte Baufläche ist noch komplett unbebaut. Nur der nördliche schraffierte Bereich gehört jedoch zum Stadtgebiet von Weißenthurm. Die Fläche hat eine Größe von 3.026 m².

1.5.4 Wohnbaufläche östlich der Bahnhofstraße

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die Wohnbaufläche liegt am nordwestlichen Rand von Weißenthurm, östlich der Bahnhofstraße.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:10.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:10.000:

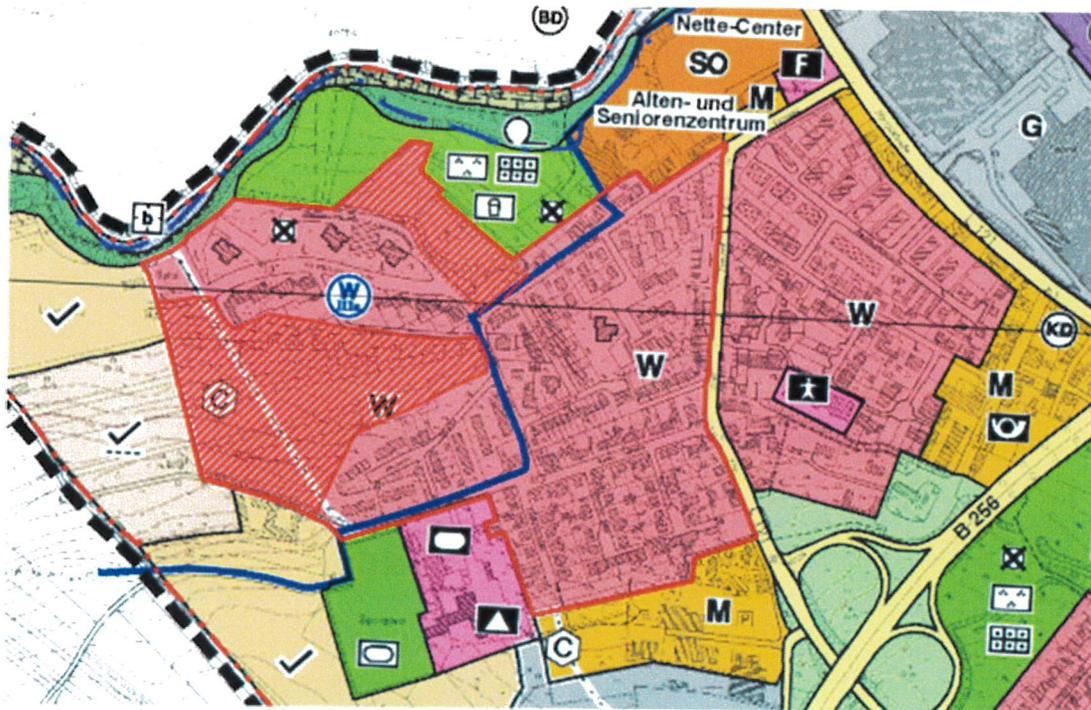


Die Wohnbaufläche ist größtenteils bebaut. Am Ostrand des Gebietes, südöstlich der Fährstraße und östlich der Straße „Pielau“ steht noch eine Fläche von 5.700 m² zur Bebauung zur Verfügung. (schraffierte Fläche)

1.5.5 Wohnbaufläche westlich des Stierwegs

Die Wohnbaufläche liegt am westlichen Rand der Stadt Weißenthurm, westlich vom Stierweg. Sie hat eine Größe von 18 ha.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:7.500:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:7.500:

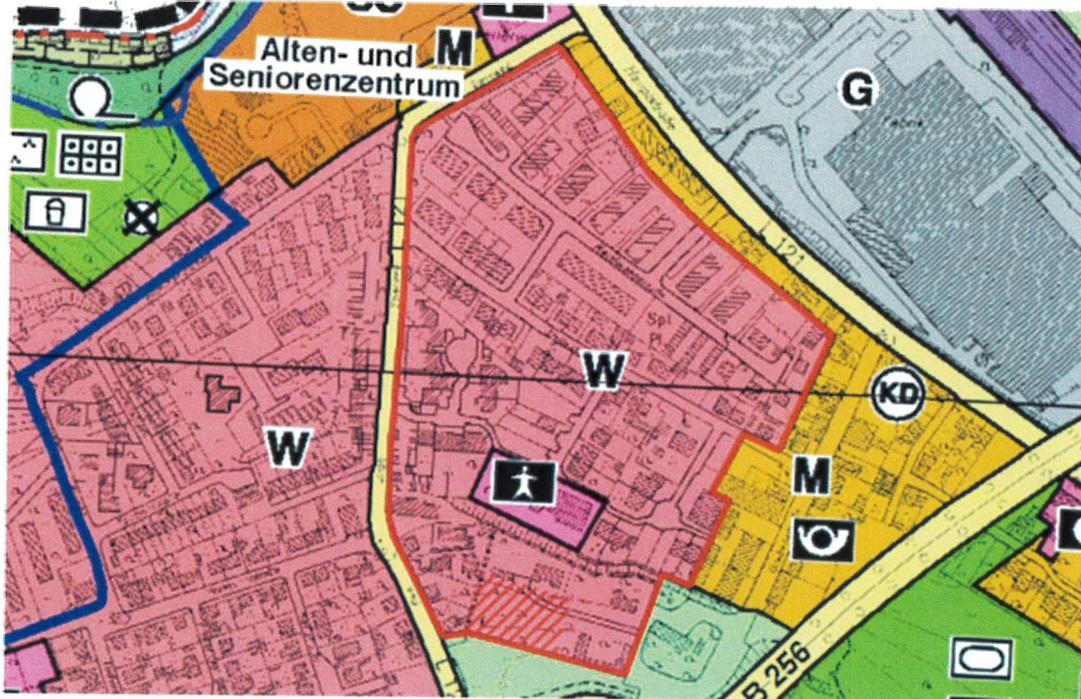


Die Wohnbaufläche ist größtenteils bebaut. Am Westrand des Gebietes, nördlich der „Berliner Straße“ und südlich der Straße „Wohnpark Nette“ steht noch eine Fläche von 36.400 m² zur Bebauung zur Verfügung. Nördlich der „Berliner Straße“ und östlich der Straße „Wohnpark Nette“ liegt ein weiterer, noch unbebauter Bereich mit einer Größe von 11.200 m² (schraffierte Flächen).

1.5.6 Wohnbaufläche östlich des Stierwegs

Die Wohnbaufläche liegt im Nordwesten der Stadt Weißenthurm, östlich vom Stierweg.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:5.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:5.000:



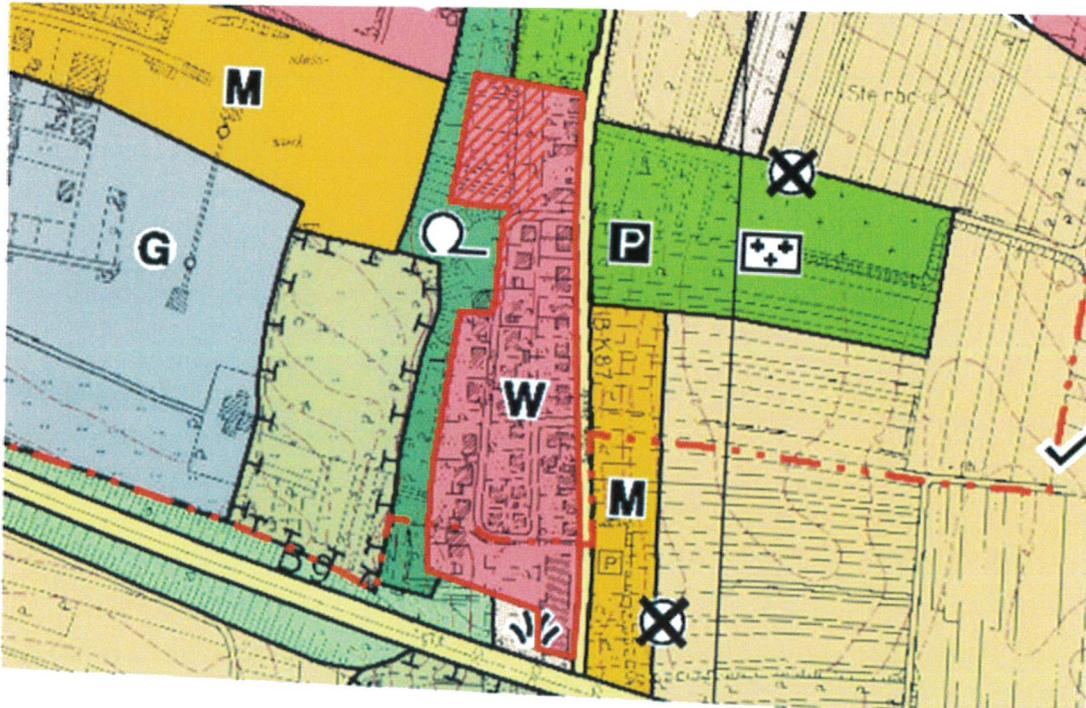
Die Wohnbaufläche ist größtenteils bebaut. Am Südrand des Gebietes, östlich des „Stierwegs“ steht noch eine Fläche von 2.250 m² zur Bebauung zur Verfügung. (schraffierte Fläche)

24. März 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Stadt Weißenthurm**1.5.7 Wohnbaufläche westlich der Kettiger Straße**

Die Wohnbaufläche liegt am südöstlichen Rand der Stadt Weißenthurm. Die Stadtgrenze verläuft durch die Wohnbaufläche. Etwa 1/5 der Fläche, im Süden des Gebietes, liegt außerhalb der Stadtgrenze von Weißenthurm und wird der Ortsgemeinde Kettig zugerechnet.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:5.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:5.000:



Die Wohnbaufläche ist größtenteils bebaut. Am Nordrand des Gebietes steht noch eine Fläche von 4.800 m² zur Bebauung zur Verfügung (schraffierte Fläche).

1.5.8 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 die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm bereits zum Großteil bebaut.

Die noch unbebauten Flächen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen haben sehr unterschiedliche Größen. Geplant sind Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 4,7 ha. Die noch unbebauten Bereiche innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bis zu einer Fläche von 5.700 m² stellen daher aufgrund ihrer Größe keine Alternative für das geplante Gebiet dar.

Daher fallen die Flächen

4. Wohnbaufläche östlich der Bahnhofstraße
6. Wohnbaufläche östlich des Stierwegs
7. Wohnbaufläche westlich der Kettiger Straße

von vorneherein aus einer tiefergehenden Alternativenprüfung heraus.

Es verbleibt folgende Fläche, die der näheren Betrachtung bedarf.

5. Wohnbaufläche westlich des Stierwegs

Hier stehen zwar zwei unbebaute Wohnbauflächen, die aufgrund ihrer Größen von 36.400 m² und 11.200 m² mit der geplanten Wohnbaufläche vergleichbar sind, jedoch keine gemischte Baufläche zu Verfügung.

Die am nördlichen Rand liegende Fläche wurde vor ca. 10 Jahren bereits überplant. Die Planung wurde allerdings aufgrund der Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III A in Verbindung mit der erforderlichen Entwässerung und der Topografie des Plangebietes nicht weiterverfolgt. Das Schmutzwasser müsste zum Anschluss an die Ortskanalisation gepumpt werden. Das Niederschlagswasser müsste vor Einleitung in die Nette vorbehandelt werden oder alternativ eine Flächenversickerung aufgrund des geringen Verkehrs im Baugebiet über die belebte Bodenzone erfolgen. Insgesamt wäre der Erschließungsaufwand für die seinerzeit geplanten ca. 14 neuen Baugrundstücke unverhältnismäßig hoch.

Die südliche Fläche liegt ebenfalls innerhalb der Wasserschutzzone III A und ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur mit einer Vielzahl an Eigentümern kurzfristig nicht mobilisierbar. Aufgrund der Lage der Flächen zwischen Rosenstraße und B9 außerhalb von Schutzgebieten aller Art und vor allem wegen der Verfügbarkeit der Fläche soll diese Fläche bevorzugt zu den übrigen Flächen weiterverfolgt werden.

Die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der gemischten Bauflächen haben Flächengrößen zwischen 1.368 m² und 4.230 m². Alle noch zur Verfügung stehenden gemischten Bauflächen ergeben in der Summe eine Fläche von unter 1 ha. Geplant sind gemischte Bauflächen in einer Größe von knapp 0,5 ha. Bei der Neuausweisung der gemischten Baufläche muss bedacht werden, dass diese im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbaufläche steht. Hier sollen z.B. Dienstleistungen für das geplanten Wohngebiet angesiedelt werden. Daher stellen die gemischten Bauflächen in anderen Bereichen der Stadt ebenfalls keine Alternativen dar.

1.5.9 Alternativen für den Standort

Die Alternativenprüfung für die Suche nach einem geeigneten Standort für Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ergab, dass die Brachfläche an der Rosenstraße / B9 für diese Nutzungen geeignet ist. Es ist aber auch zu prüfen, ob es alternative Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort selbst gibt.

Die Fläche ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ und „landschaftspflegerische Vorrangflächen“ dargestellt. Daher ist es naheliegend zunächst zu prüfen, ob diese dargestellte Art der baulichen Nutzung und die Entwicklung zu landespflegerischen Vorrangflächen realistisch umsetzbar ist. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung erfolgte vor ca. 20 Jahren. Der Voreigentümer der Fläche war seitdem bemüht die Fläche zu vermarkten. Eine **gewerbliche Nachnutzung** wäre wegen dem angrenzenden Mischgebiet entlang der Dahlienstraße, das sich als faktisches Wohngebiet entwickelt hat, deutlichen Einschränkungen unterworfen. Eine gewerbliche Nutzung in Form von **Logistik**, unter Nutzung der großen Flächen und Lagermöglichkeiten, ist aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der angrenzenden Bebauung nicht möglich. Gleiches gilt für sonstige gewerbliche Nutzung, die über den Grad des „nicht wesentlich störend“ hinausgeht. Zudem ist es nicht Ziel der Stadtentwicklung diese Fläche für Betriebe, die konfliktfreier in vorhandenen Gewerbegebieten angesiedelt werden sollten, herzurichten.

Eine spezielle Variante der gewerblichen Nachnutzung wäre z.B. **Büronutzung**. Für eine Büronutzung ist der Standort nicht attraktiv genug. Potentielle Erwerber oder Mieter von Büroräumen bevorzugen Standorte in größeren Städten und mit einer guten überörtlichen Verkehrsanbindung. Potentielle Erwerber oder Mieter von Büroräumen mit geringeren Standortansprüchen sind nicht bereit Mieten bzw. Kaufpreise zu zahlen, die bei einer Neubebauung aufgerufen werden müssten. Daher scheidet auch diese Alternative aus.

Nachdem der Voreigentümer keine gewerblichen Nachnutzer fand, wurde 2009 eine Umnutzung in Richtung **Einzelhandel/Fachmarktzentrum** anvisiert. Abgesehen davon, dass eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel nicht mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar ist, wäre der Standort auch aus Sicht von potentiellen Betreibern nicht geeignet. Er liegt nicht verkehrsgünstig. Durchgangsverkehr auf diesem Abschnitt der Rosenstraße für den „Einkauf auf dem Weg“ ist quasi nicht vorhanden.

Eine weitere Alternative wäre eine Wohnnutzung ggfls. mit eingestreutem Kleingewerbe, Dienstleistungen und kleinflächigem Einzelhandel, z.B. in Form eines **Mischgebietes oder Urbanen Gebietes**. Für eine flächendeckende Entwicklung zu einer gemischten Baufläche besteht in der Stadt Weißenthurm nicht der Bedarf. Die Erfahrung der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte hat gezeigt, dass sich in geplanten Mischgebieten kaum gewerbliche Nutzungen ansiedeln und sich die Gebiete eher zu Wohngebieten entwickeln. Daher scheidet auch diese Alternative aus.

Eine **Freihaltung der Fläche** oder deren Entwicklung zu einer **Grünanlage** ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Eine verbindliche Überplanung damit könnte zudem zu Entschädigungsansprüchen führen. Das „Liegenlassen“ der Fläche würde einen städtebaulichen Missstand verfestigen und birgt die Gefahr, dass auch die umliegende Bebauung wegen des unattraktiven Umfeldes mittelfristig abgewertet wird.

Daher ist die vorgesehene Planung mit einer gestaffelten Nutzung einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche eine Nutzung, die auf der Fläche sowohl umsetzbar und marktfähig ist, als auch den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Die gemischte Baufläche ist in einer Größenordnung, für die eine Mischung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung realisierbar ist.

1.6 Fachplanungen

1.6.1 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Gewässer der 1. Ordnung liegen mit dem Rhein 1,2 km im Norden, Gewässer der 2. Ordnung mit der Nette 2,0 km im Westen und Gewässer der 3. Ordnung mit dem Kettigerbach 1,0 km im Osten.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ 900 m im Norden, dem FFH-Gebiet „Nettetal“ 2,6 km im Westen und dem Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ 2,1 km im Nordosten.

Jenseits der Bundesstraße 9 befindet sich an der südöstlichen Plangebietsgrenze das schutzwürdige Biotop „Feldgehölz N Kettig“. Durch die dazwischenliegende Bundesstraße gibt es aber keinerlei Berührungspunkte und somit auch keine Beeinträchtigungen.

Im Nordosten liegt in 2,6 km Entfernung das Naturschutzgebiet „Urmitzer Werth“.

1.6.2 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die Rosenstraße erfolgen.

Der östlich der Rosenstraße liegende und als gemischte Baufläche dargestellte Bereich ist im nördlichen Teil bereits diffus bebaut. Es handelt sich dabei sowohl um Haupt- als auch um Neben-/Wirtschaftsgebäude. Im restlichen Plangebiet befinden sich einige ehemals gewerblich genutzte Gebäude und ein als Reitstall genutztes Gebäude, die nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke nicht an das Wasserver- und -entsorgungsnetz angeschlossen sind. Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.6.3 Geologische Vorbelastungen und Bergbau

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert und die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 09.02.2019).

Geländeveränderungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen liegen entsprechend der Vornutzung durch einen Betrieb zur Herstellung von Bimsstein vor.

Der Änderungsbereich wird von den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Weißenthurm“ und „Carolus“ überdeckt. Das Bergrecht wird noch aufrechterhalten, so dass für die Ebene des Bebauungsplans ein entsprechender Hinweis aufgenommen wurde.

1.6.4 Denkmalschutz

Das Kriegerdenkmal auf dem Friedhof in einer Entfernung von ca. 400 m und die Pfarrkirche St. Trinitatis in 600 m Entfernung im Nordosten, das Denkmal von General Hoche 700 m und der „Weiße Turm“ 850 m im Norden sind in die Denkmalliste des Landkreises Mayen/Koblenz eingetragen. Somit liegen die Denkmäler in Entfernungen, die eine Beeinträchtigung durch die Planung nicht erwarten lassen.

Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen

1.7.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der vorhandenen Betriebe in dem westlich liegenden Gewerbegebiet und der Bundesstraße 9 im Süden eingefasst. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil mit Wohnbau- und gemischten Bauflächen schutzbedürftige Nutzungen geplant sind, daher wurde für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

1.7.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet grenzt im Westen an Gewerbeflächen, im Norden an gemischte Bauflächen, im Osten an eine Grünfläche und darüber hinaus an Wohnbauflächen an. Im Süden wird das Plangebiet von der Bundesstraße 9 begrenzt. Jenseits der B 9 befinden sich Landwirtschaftliche Vorrangflächen, die derzeit als Obstplantage genutzt werden. Für eine Nutzung als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ist die Fläche daher gut geeignet.

Zurzeit befinden sich auf den Grundstücken noch alter Gebäudebestand und Bauschuttablagerungen. Das Gelände muss vor Baubeginn komplett für die Bebauung hergerichtet werden.

1.8 Geplante Art der Flächennutzung

Das Plangebiet soll im südwestlichen Randbereich in einer Tiefe von bis zu 80 m gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als **gemischte Baufläche** dargestellt werden, die übrige Fläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als zum Großteil als **Wohnbaufläche**. Mit der gemischten Baufläche soll neben der Deckung des Flächenbedarfs von mischgebietstypischen Gewerbetreibenden unter anderem auch eine gewisse Versorgung mit Dienstleistungen, Kleingewerbe und ggfls. Gastronomie und Lebensmittelhandwerk für das Allgemeine Wohngebiet und die Umgebung ermöglicht werden soll. Mit den Maßnahmen zum Schallschutz die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, ist sichergestellt, dass die vorhandenen Betriebe nicht eingeschränkt werden. Weiterhin werden geringfügig Grünflächen und eine Fläche für die Ver- und Entsorgung dargestellt, die jeweils dem Baugebiet dienen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung entfallen gut 2 ha Landespflegerische Vorrangfläche. Hierzu ist anzumerken, dass es sich nicht um Vorrangflächen im Sinne der Landesplanung und Raumordnung handelt. Dieser Fläche war in dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 keine Funktion zugewiesen, so dass für die FNP-Änderung auch kein Ersatz erforderlich ist. Die Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffsregelung werden auf der Ebene des Bebauungsplans in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Eine Konkretisierung der Flächennutzung erfolgt über den Bebauungsplan. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch potenzielle Nutzungskonflikte, wie Artenschutz oder Schallschutz detaillierter behandelt werden.

1.9 Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in ha		
	FNP 2006	Änderung	Differenz
Änderungsbereich	7,03	7,03	0,00
Gewerbefläche	3,72	0	- 3,72
Gemischte Baufläche	1,14	0,46	- 0,68
Wohnbaufläche	0	5,87	+ 5,87
Vorrangfläche Landespflege	2,04	0	- 2,04
Grünfläche	0,12	0,54	+ 0,42
Fläche für die Ver- und Entsorgung	0	0,16	+ 0,16

1.10 Kostenschätzung

Der Eigentümer mit dem größten Flächenanteil trägt die Kosten der 34. Flächennutzungsplanänderung. Die Einzelheiten der Kostentragung können in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

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 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 wurde für die Flächennutzungsplanänderung im Sommer 2018 und für den Bebauungsplan im Frühjahr 2019 durchgeführt.

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 34. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst im Wesentlichen den 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 „Rosenstraße / B9“ der Stadt Weißenthurm, Stand: Januar 2020 ist als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

Änderungen am Umweltbericht des Bebauungsplans, die in dem Bebauungsplanverfahren nach Januar 2020 vorgenommen wurden, hatten keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung.

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 Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenstraße/B9“ beschlossen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wäre, hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm in seiner Sitzung am 16.03.2016 den Änderungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Rosenstraße/B9“ in der Stadt Weißenthurm gefasst.

Anlass für diese Entscheidung war es, eine Grundlage für eine Wiedernutzung der Brachflächen zu schaffen. Der Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Weißenthurm kann seit längerem nicht befriedigt werden, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist hoch und kein mobilisierbares Angebot vorhanden. Gleichzeitig liegt eine ehemals gewerblich genutzte Fläche mit unmittelbarem Anschluss an Bebauung seit vielen Jahren brach. Diese Fläche soll nun einer Nachnutzung zugeführt werden und gleichzeitig der Druck auf dem Wohnbauflächenmarkt abgemildert werden. Es ist geplant, die Fläche größtenteils als Wohngebiet zu entwickeln und in einem Teilbereich im Westen neben einer Wohnnutzung Infrastruktureinrichtungen und Kleingewerbe anzusiedeln.

Da im angrenzenden Gewerbegebiet „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“ noch ausreichend gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, würde eine Revitalisierung der gewerblichen Bauflächen in ein Wohngebiet und Mischgebiet mittelfristig zu einer Entlastung beim Wohnbauflächenbedarf führen, ohne die gewerbliche Entwicklung zu beeinträchtigen.

Zudem könnte ein städtebaulicher Missstand in Form der Brachflächen beseitigt werden.

Daher steht die 34. Änderung des Flächennutzungsplans in öffentlichem Interesse.

3.1.2 Alternativenprüfung

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 weist für die Stadt noch 7 mit der Landesplanung abgestimmte Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aus.

Die Betrachtung alternativer geeigneter Baulandflächen hat sich hieran zu orientieren.

Die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind bereits zum Großteil bebaut.

Die noch unbebauten Flächen innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen haben sehr unterschiedliche Größen. Die noch unbebauten Bereiche innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bis zu einer Fläche von unter 0,6 ha (Wohnbaufläche östlich der Bahnhofstraße, Wohnbaufläche östlich des Stierwegs,

Wohnbaufläche westlich der Kettiger Straße) stellen daher aufgrund ihrer Größe, auch in der Summe, keine wirkliche Alternative für das geplante Gebiet mit einer Größenordnung von 4,7 ha Wohnbaufläche dar.

Damit verbleiben noch zwei Flächen mit einer Größe von 3,64 ha und 1.12 ha westlich des Stierwegs. Die kleinere, am nördlichen Rand des Stadtgebietes liegende, Fläche wurde vor ca. 10 Jahren bereits überplant. Die Planung wurde allerdings aufgrund der Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III A in Verbindung mit der erforderlichen Entwässerung und der Topografie des Plangebietes nicht weiterverfolgt. Das Schmutzwasser müsste zum Anschluss an die Ortskanalisation gepumpt werden. Das Niederschlagswasser müsste vor Einleitung in die Nette vorbehandelt werden oder alternativ eine Flächenversickerung aufgrund des geringen Verkehrs im Baugebiet über die belebte Bodenzone erfolgen. Insgesamt wäre der Erschließungsaufwand für die seinerzeit geplanten ca. 14 neuen Baugrundstücke unverhältnismäßig hoch.

Die größerem am Nordwestlichen Rand der Stadt liegende Fläche befindet sich ebenfalls innerhalb der Wasserschutzzone III A und ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur mit einer Vielzahl an Eigentümern kurzfristig nicht mobilisierbar.

Aufgrund der Lage der Flächen zwischen Rosenstraße und B9 außerhalb von Schutzgebieten aller Art und vor allem wegen der Verfügbarkeit der Fläche soll diese Fläche bevorzugt zu den übrigen Flächen weiterverfolgt werden.

Die noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der gemischten Bauflächen haben Flächengrößen zwischen 0,14 ha und 0,42 ha. Alle noch zur Verfügung stehenden gemischten Bauflächen ergeben in der Summe eine Fläche von unter 1 ha. Geplant sind in der 34. Flächennutzungsplanänderung gemischte Bauflächen in einer Größe von knapp 0,5 ha. Dabei soll die neue gemischten Baufläche im räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Wohnbaufläche stehen. Hier sollen unter anderem Dienstleistungen für das geplanten Wohngebiet angesiedelt werden. Daher stellen die gemischten Bauflächen in anderen Bereichen der Stadt ebenfalls keine Alternativen dar.

Für alternative Nutzungen für die Fläche selbst, wie gewerbliche Nutzung oder vollständige gemischte Nutzung besteht kein Bedarf in der Stadt Weißenthurm. Eine Nutzung als Grünfläche ist wirtschaftlich nicht tragbar und eine Nichtnutzung in dem Zustand wie bisher städtebaulich inakzeptabel. Eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel ist nicht mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

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.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde in 2018 das Gelände an 4 Begehungsterminen auf Vogelarten sowie an jeweils 3 Terminen auf Insekten/Reptilien sowie 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 die Unterlagen zum Artenschutz sind Bestandteil der 34. Flächennutzungsplanänderung.

3.3 Verfahrensablauf und Abwägung

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss	16.03.2016
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	16.03.2016
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme	15.05.2018
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	12.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	18.06.2018
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	26.06.2018
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden, Billigung des modifizierten Vorentwurfs	19.12.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26.03.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	01.04.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	18.12.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	27.01.2020
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	28.01.2020
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	05.02.2020 bis 06.03.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	13.05.2020
Feststellungsbeschluss	13.05.2020
Zustimmung der Ortsgemeinden und Städte	bis 01.10.2020

In der Sitzung vom 16.03.2016 hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm den Beschluss nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Rosenstraße/B9“ in der Stadt Weißenthurm, vorrangig zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen gefasst. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 26.06.2018.

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.

3.3.1 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15.05.2018 wurde die Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Sie erging kurz nach der förmlichen Beteiligung.

3.3.2 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 18.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege -, die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte -, das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel (DLR), die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinlandpfalz e.V. (LAG), die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, und der Fachbereich 6 (kommunale Betriebe), Teilbereiche 6.2 (Gebühren- und Beitragswesen) und 6.3 (technische Betriebsführung) äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

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

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

Die Lage der Leitungen wirkte sich nicht auf die 34. Flächennutzungsplanänderung aus.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Landesplanung** – führte in ihrer Stellungnahme eine Schwellenwertberechnung durch und kam zu einem negativen Ergebnis. Grund für den negativen Wert war die Anwendung der Dichtewerte aus der Begründung/Erläuterung zu G 29 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans. Eine Zielverletzung läge vor und auf die Möglichkeit eines Flächentausches nach Ziel 33 des Regionalen Raumordnungsplans wurde hingewiesen. Im Nachgang zu der Stellungnahme wurde der Kreisverwaltung Mayen Koblenz (untere Landesplanungsbehörde) nach Abstimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (obere Landesplanungsbehörde) mit den Ministerium des Innern und für Sport (oberste Landesplanungsbehörde) mitgeteilt, dass alleinige Prüfungsgrundlage der Dichtewert aus dem Zieltext die alleinige Prüfungsgrundlage sei und nicht die Begründung zu dem Ziel, so dass auch nur darauf abzustellen sei.

Die Berechnung mit den Dichtewerten aus dem Zieltext führt zu einem positiven Schwellenwert, so dass kein Flächentausch erforderlich war.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung** - machte darauf aufmerksam, dass innerhalb der geplanten gemischten Baufläche eine Nutzungsmischung mit gewerblicher Nutzung und Wohnen entstehen müsse und die Fläche nicht nur die Funktion eines aus immissionsschutzgründen erforderlichen Puffers übernehmen soll. Es bedürfe städtebaulicher Gründe für das Erfordernis der Planung von gemischter Baufläche und Wohnbauflächen, nicht nur die Nutzung einer Brache.

Die Mischgebietsfläche könnte zur Planfassung für die Offenlage, aufgrund der mittlerweile konkretisierten Planung auf Bebauungsplanebene, deutlich reduziert werden. Innerhalb der verbliebenen gemischten Baufläche ist eine Mischgebietstypische Nutzungsdurchmischung vorgesehen und auch der Bedarf an teilgewerblicher Nutzung vorhanden. Die Darstellung erfolgt nicht nur aus Gründen des Immissionsschutzes.

Das Erfordernis der Planung liegt nicht nur in der Nachnutzung, es besteht auch ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Weißenthurm.

Hinsichtlich der Überplanung von 2,09 ha landespflegerischen Vorrangflächen, sollte die Begründung um deren Qualität und Ersatz ergänzt werden.

Die landespflegerischen Vorrangflächen im FNP sind keine festgesetzten Ausgleichsflächen, so dass kein Ersatz geschaffen werden muss.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Naturschutz** - machte darauf aufmerksam, dass der Artenschutz auf der Ebene des Flächennutzungsplans zumindest überschlägig zu berücksichtigen sei. Der überplante Bereich sei als Lebensstätte für Fledermäuse, Reptilien und Vögel geeignet. Zudem bestünde bereits in der Flächennutzungsplanung die Möglichkeit Ausgleichsflächen zuzuordnen.

Die potenzielle Eignung als Lebensstätte für Fledermäuse, Reptilien und Vögel war bekannt und wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan erfasst und behandelt. Eine Darstellung von Ausgleichsflächen waren in diesem Planungsstadium nicht zielführend, da die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung abgewartet werden sollten.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Wasserwirtschaft** - führte aus, dass in dem Plangebiet weder Wasserschutzgebiete, noch Belange des Hochwasserschutzes oder andere wasserrechtliche Belange berührt sind.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - wies darauf hin, dass in dem Plangebiet Bimsausbeute sattgefunden habe und der Oberbodenbereich entsprechend gestört sei. Allerdings könnten tieferreichende archäologische Befunde vorhanden sein.

Die Stellungnahme bedurfte keiner Abwägung, sie wurde an die Stadt Weißenthurm zur Berücksichtigung im Bebauungsplan weitergegeben.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** äußerte, dass bestehende Bergwerksfelder bekannt seien, das Gebiet nicht unter Bergaufsicht stehe und das Gelände künstlich verändert sei. Es wurde empfohlen, die einschlägigen DINs zu beachten, hinsichtlich mineralischer Rohstoffe wurden keine Bedenken geäußert.

Die allgemeinen Informationen wirkten sich nicht auf die 34. Flächennutzungsplanänderung aus. Die Firma, die Eigentümerin der Rechte des Bergwerksfeldes ist, wurde beteiligt und bat lediglich um die Aufnahme eines Hinweises, dass sie vor der Errichtung von neuen Bauvorhaben zu beteiligen sei. Die Hinweise auf die einschlägigen DINs wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die **Handwerkskammer Koblenz** wies darauf hin, dass in dem Mischgebiet verminderte Immissionsrichtwerte gelten, was zu Einschränkungen der ansässigen Betriebe führen könne. Die Beibehaltung als Gewerbegebiet wurde angeregt.

Die Berücksichtigung der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan, sorgt dafür, dass die Betriebe keine Einschränkungen erfahren. Eine Flächennachfrage aus der Handwerkerschaft für das überplante Gelände lag in den letzten Jahrzehnten nicht vor, so dass die Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen und geringfügig gemischte Bauflächen ebenfalls nicht zu Einschränkungen von Handwerksbetrieben führt. Die im Vorentwurf der 34. Flächennutzungsplanänderung noch

enthaltene Umwandlung von gewerblicher Baufläche in ~~gemeinsame Baufläche~~ im Bereich Rosenstraße Nr. 22 bis 32 wurde für die Entwurfsfassung für die Offenlage entnommen. Damit unterliegt auch dieses Teilgebiet keinen Einschränkungen gegenüber der Bestandsnutzung.

Die **Industrie- und Handelskammer Koblenz** äußere keine Einwände, wies aber darauf hin, dass für Unternehmen eine langfristige Planungssicherheit wichtig sei.

Die Belange der Unternehmen wurden durch die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan berücksichtigt.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** hatte keine Bedenken, bat aber bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen um die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft.

Die Lage der Ausgleichsflächen betraf die Flächennutzungsplanung nicht.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** teilte mit, dass das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes zu beseitigen sei. Schmutzwasser sei an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.

Für die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers ist im Entwurf für die Offenlage eine entsprechende Fläche vorgesehen. Das Schmutzwasser wird an die Ortskanalisation angeschlossen.

Der **Naturschutzbund Deutschland (NABU)** wies auf Rodungen außerhalb der Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG hin. Der vor der Rodung vorhandene Zustand sei wiederherzustellen bzw. in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan, der auch Anlage zur 34. Flächennutzungsplanänderung ist, zog den Zustand der Flächen für die Ausgleichsbilanzierung heran, wie er voraussichtlich vor der Rodung war. Auf dieser Grundlage wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Flächennutzungsplanänderung war hiervon unberührt.

Der **Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine – Eifelverein** behielt sich eine Äußerung im förmlichen Beteiligungsverfahren vor.

Der Eifelverein erhält im förmlichen Beteiligungsverfahren erneut die Möglichkeit zur Äußerung.

Die **Stadt Andernach** äußerte keine Bedenken, soweit der Schwellenwert noch Ziel 30 des Regionalen Raumordnungsplan eingehalten wird.

Der Schwellenwert wird eingehalten.

Die **Eigentümerin der Bergwerksrechte** bat um die Aufnahme eines Hinweises, dass die vor Errichtung von neuen Bauvorhaben zu beteiligen sein.

Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung am 26.03.2019 wurde die Öffentlichkeit in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 01.04.2019 informiert und beteiligt. Der Öffentlichkeit wurde darüber hinaus Gelegenheit gegeben, bis einschließlich 05.04.2019 Stellungnahmen einzureichen.

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

3.3.3 Förmliche Beteiligungen

Die in im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Verbandsgemeinderat in der Sitzung am 19.12.2018 gewürdigt und die daraus resultierenden Planänderungen vorgenommen. Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingingen, die sich auf den Planinhalt des Flächennutzungsplans ausgewirkt hätten, fasste der Verbandsgemeinderat in seiner Sitzung am 18.12.2019 den Beschluss über die Modifizierung der Planung sowie den Offenlagebeschluss. 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 28.01.2020 fand im Zeitraum vom 05.02.2020 bis 06.03.2020 die Offenlage der 34. Flächennutzungsplanänderung statt. Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein.

Beide Stellungnahmen bezogen sich auf den Verkehr der durch das Baugebiet entsteht.

Ein **Einwender aus der Rosenstraße** trug vor, dass die Rosenstraße bereits jetzt mit Durchgangsverkehr belastet sei und der zusätzliche Verkehr nicht über die Rosenstraße abgewickelt werden soll.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenstraße/B9“ wurde eine umfangreiche verkehrsplanerische Begleituntersuchung erstellt. Die Prognose geht realistischer Weise von einer Verteilung des von dem Neubaugebiet verursachten Mehrverkehrs aus. Der Mehrverkehr wird zu einem geringeren Teil über die „Rosenstraße“ (+ 600 Kfz/d) und zu einem größeren Teil über die „Bürgermeister-Hubaleck-Straße“ (+ 2.000 Kfz/d) abfließen. Nach Aussage der Gutachter sind keine baulichen Maßnahmen zur Abwicklung des Mehrverkehrs erforderlich. Zusätzlich liefert die verkehrsplanerische Begleituntersuchung, aufbauend auf der Prognose, Lärmeingangswerte. Die Lärmeingangswerte geben an, wie hoch die (Mehr-) Belastung an dem nächstgelegenen Immissionsort (betroffenes Wohnhaus bzw. Gebäude im Mischgebiet) ist. Mit diesen Lärmeingangswerten hat der schalltechnische Gutachter berechnet, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) – „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) an den am meisten betroffenen Immissionsorten eingehalten werden. Die Belange der Anwohner der „Rosenstraße“ sind diesbezüglich berücksichtigt.

Ein **Einwender aus der Bürgermeister-Hubaleck-Straße** wies darauf hin, dass in der Verkehrsplanerischen Begleituntersuchung zum Bebauungsplan, die auch Bestandteil der offengelegten Unterlagen zur 34. Flächennutzungsplanänderung war, die angedachte neue Kindertagesstätte im Bereich des Sportparks nicht berücksichtigt sei. Zudem sei der Schwerverkehr in der Bauphase nicht berücksichtigt. Der Einwender merkte an, dass es unrealistisch sei, dass der zusätzliche Verkehr über die Rosenstraße verlaufen würde und der Großteil des Verkehrs bereits aktuelle über die Bürgermeister-Hubaleck-Straße fahre.

Die Verkehrsplanerische Begleituntersuchung wurde um die Auswirkungen einer potenziell neuen Kindertagesstätte ergänzt. Entgegen der Annahme des Einwenders, dass das Gutachten von einer Abwicklung des Mehrverkehrs über die Rosenstraße ausgeht, geben sowohl die Verkehrszählungen des Bestandes als auch die Prognose wieder, dass der Verkehr zurzeit und auch in Zukunft zum Großteil über die Bürgermeister-Hubaleck-Straße fahren wird. Der zusätzliche Verkehr, auch incl. einer neuen Kindertagesstätte und auch der Baustellenverkehr kann über die „Bürgermeister-Hubaleck-Straße“ abgewickelt werden, da diese sowohl hinsichtlich des Querschnitts, als auch des Aufbaus (Belastungsklasse) auf den Verkehr eines Gewerbegebietes, d.h. mit einem hohen Schwerlastanteil, ausgelegt ist bzw. wird.

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

Mit Schreiben vom 27.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. – Geschäftsstelle Neustadt, das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel (DLR), der Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine – Eifelverein, die Stadt Andernach, der Fachbereich 6 (kommunale Betriebe), Teilbereiche 6.1 (kaufmännische Betriebsführung (ehemals Teilbereich 6.2 Gebühren und Beitragswesen)) und 6.2 (technische Betriebsführung) äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

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

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

Die Lage der Leitungen wirkte sich nicht auf die 34. Flächennutzungsplanänderung aus.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Wasserbehörde** wiederholte die Inhalte aus der frühzeitigen Beteiligung. Es war keine erneute Abwägung erforderlich.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanung** – teilte mit, dass die Landesplanerische Stellungnahme der Planungsgemeinschaft zum Benehmen vorgelegt sei. In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 12.03.2020 wird das Plangebiet kurz beschrieben. Die Untere Landesplanungsbehörde weist auf die Lage des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“ nach Regionalem Raumordnungsplan und die Berücksichtigung insbesondere der Grundsätze G 74 und G 75.

Der Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“ wurde mit der Ergänzung der Begründung entsprochen, wobei aufgrund der Wiedernutzbarmachung einer teilversiegelten

Brachfläche auf die Erstellung von Fachgutachten zu klimatischen Auswirkungen verzichtet wird.

Weiterhin wird in der Landesplanerischen Stellungnahme eine Schwellenwertberechnung vorgenommen, die zu einem positiven Ergebnis kommt. Die Landesplanerische Stellungnahme schließt mit der Aussage, dass der beabsichtigten Planung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine erkennbaren Belange entgegenstehen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Bauleitplanung** - wies lediglich auf die redaktionelle Trennung der flächenhaften Darstellung der Fläche für die Abwasserbeseitigung und deren Zweckbestimmung als Regenrückhaltebecken in der Legende hin.

Die redaktionelle Anpassung in der Legende wurde vorgenommen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz – Naturschutz** - machte darauf aufmerksam, dass im Bebauungsplanverfahren noch Aussagen zu Schmetterlingen und Heuschrecken im Umweltbericht, insbesondere der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergänzt werden sollen.

Der Umweltbericht wurde für die Entwurfsfassung für die Offenlage des Bebauungsplans ergänzt. Das Dokument mit Stand Januar 2020 ist der 34. Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt. Änderungen am Umweltbericht des Bebauungsplans, die in dem Bebauungsplanverfahren nach Januar 2020 vorgenommen wurden, hatten keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung.

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.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** verwies zum Bergbau/Altbergbau auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und begrüßte, dass bereits ein Baugrundgutachter eingeschaltet wurde, regte allerdings auch die weitere Hinzuziehung eines Baugrundgutachters im weiteren Planungsfortschritt an. Hinsichtlich mineralischer Rohstoffe bestand kein Einwand, sofern die externen Ausgleichsflächen sich nicht mit Flächen für die Rohstoffsicherung nach Regionalem Raumordnungsplan und abbauwürdigen Bimsvorkommen überschneiden. Daten zur Einschätzung des Radonpotenzials liegen der Behörde nicht vor.

Zum Bergbau/Altbergbau war keine erneute Abwägung erforderlich. Im Planvollzug werden weitere Bodengutachten erstellt. Das aus rohstoffgeologischer Sicht keine Bedenken erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen. Die externen Ausgleichsflächen überschneiden sich nicht mit Rohstoffsicherungsflächen oder abbauwürdigen Bimsvorkommen. Die Hinweise zu Boden und Baugrund betreffen nicht die Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

Die **Handwerkskammer Koblenz** verwies auf ihre Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung. Es wird durch die Darstellung eines Mischgebietes mit verminderten Immissionsrichtwerten eine Einschränkung der Betriebe gesehen.

Die Abwägung zu der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde wiederholt. Die seinerzeitige Stellungnahme der Handwerkskammer war mit Anlass dafür, den Bereich, in dem die Handwerksbetriebe ansässig sind (Rosenstraße 22 bis 32) aus dem Geltungsbereich der 34. Flächennutzungsplanänderung herauszunehmen und unverändert bei „gewerblicher Baufläche“ zu belassen. Die Belange der Handwerksbetriebe sind daher bereits berücksichtigt.

Die **Landwirtschaftskammer** verwies auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung.

Die seinerzeitige Stellungnahme bezog sich insbesondere darauf, dass externe Ausgleichsmaßnahmen der Landwirtschaft keine Flächen entziehen soll. Im Bebauungsplanverfahren wurden Heideflächen ausgewählt, die von Schafen und Ziegen beweidet werden, so dass der Landwirtschaft keine Flächen entzogen werden.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** teilte mit, dass das Plangebiet nicht durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdet sei. Wasserschutzgebiete und Wasserfassungen seien nicht betroffen. Das Bodenschutzkataster weise keinen Eintrag aus. Da in dem Plangebiet Aufschüttungen durch Bimsabbau vorkommen, müsste die grundsätzliche Belastbarkeit der Grundstücke sowie gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse von der Trägerin der Planungshoheit nachzuweisen und ggfls. ein entsprechendes Gutachten zu beauftragen.

Die Mitteilung zu Sturzflutgefährdung und zur allgemeinen Wasserwirtschaft wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus. Hinsichtlich der vorhandenen Aufschüttungen lag bereits ein Gutachten vor. Die Geo- und abfalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Planunterlagen zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rosenstraße/B9“. Mit den Aufschüttungen wird in der Ausführungsplanung entsprechend der einschlägigen Vorschriften umgegangen.

Die **Verbandsgemeinde Vallendar** äußerte keine Bedenken gegen die Planung, regte aber allgemein an, den Flächennutzungsplan Generalfortzuschreiben oder zumindest eine Neuzeichnung mit allen Änderungen vorzunehmen.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm befindet sich bereits in der Neuaufstellung und wird in Kürze der Unteren Landesplanungsbehörde zur Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme vorgelegt.

3.3.4 Feststellungsbeschluss und Wirksamwerden

In der Sitzung am 13.05.2020 beriet der Verbandsgemeinderat über die Stellungnahmen im Detail und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Es waren lediglich redaktionelle, aber keine inhaltlichen Änderungen erforderlich, so dass der Verbandsgemeinderat die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes angenommen hat. Nach Zustimmung der erforderlichen Zahl der Ortsgemeinden und Städte nach § 67 Abs. 2 GemO RLP kann die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt werden.

4 Verfahrensvermerke

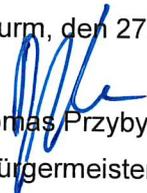
Planänderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Der Verbandsgemeinderat hat am 16.03.2016 die Durchführung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Rosenstraße/B9“ der Stadt Weißenthurm beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 26.06.2018 (Ausgabe-Nr. 26/2018).



Weißenthurm, den 27.06.2018

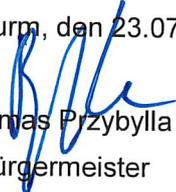

Thomas Przybylla
Bürgermeister

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

Mit Schreiben vom 18.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.



Weißenthurm, den 23.07.2018


Thomas Przybylla
Bürgermeister

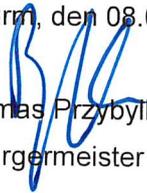
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 01.04.2019 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 26.03.2019 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 13/2019).



Weißenthurm, den 08.04.2019


Thomas Przybylla
Bürgermeister

Hat vorgelegen:

24. März 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

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, 05.02.2020 bis einschließlich Freitag, 06.03.2020.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am 28.01.2020 im Bekanntmachungsorgan „Blick-aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 05/2020) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 27.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Weißenthurm, den 09.03.2020



Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am 13.05.2020.

Weißenthurm, den 14.05.2020



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 02.10.2020



Thomas Przybylla
Bürgermeister

Hat vorgelegen:

24. März 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom 24. 03. 2021, Az. 63P010-12 die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den 24. 03. 2021

**Ausfertigungsvermerk**

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 34, 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 12. 04. 2021

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist am 16. 04. 2021 im ^{Amtsblatt} Bekanntmachungsorgan „~~Blick aktuell~~“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe 15/21) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 34. Flächennutzungsplanänderung wirksam.



Weißenthurm, den 19. 04. 2021

Thomas Przybylla
Bürgermeister