

**BEGRÜNDUNG ZUR 23. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER VERBANDSGEMEINDE WEISSENTHURM**

Bereich:
„Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“
Ortsgemeinde St. Sebastian

**Genehmigungsexemplar
i.d.F. der Bekanntmachung vom
23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)**

Hat vorgelegen:
09. Nov. 2018
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
1.0 Planungsinhalte	3
1.1 Ursache und Anlass der Änderung	3
1.2 Ziel der Änderung und Art des Änderungsverfahrens	3
1.3 Planungs- und Standortalternativen	4
2.0 Vorgaben überörtlicher Planungen sowie Fachplanungen	4
2.1 Vorgaben überörtlicher Planungen	4
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV	4
2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	4
2.1.3 Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG RLP	5
2.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm sowie in der Änderungsplanung	5
2.3 Belange der Raumordnung und des Freiraumschutzes	6
2.4 Belange der Verkehrserschließung	6
2.5 Belange der Ver- und Entsorgung	7
2.6 Belange des Immissionsschutzes	7
2.7 Belange der Wasserwirtschaft, des Grundwasserschutzes und Oberflächenwasserbewirtschaftung	8
2.8 Vorbelastungen durch Altablagerungen, Aufschüttungen oder Bodenschätze, Geologie, Denkmalschutz	9
2.9 Landschaftsplanung	10
2.9.1 Landschaftsplanerischer Beitrag zur Bauleitplanung	10
2.10 Gesamtbewertung	12
2.11 Flächenermittlung	12
3.0 Umweltbericht (gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)	13
4.0 Zusammenfassende Erklärung	13

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.0 Planungsinhalte

1.1 Ursache und Anlass der Änderung

Der Verbandsgemeinderat Weißenthurm hat in seiner Sitzung vom 03.07.2013 den Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“ in St. Sebastian gefasst.

Anlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung / Ausweisung einer gemischten Baufläche.

Die Fläche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 0,94 ha.

1.2 Ziel der Änderung und Art des Änderungsverfahrens

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“ in St. Sebastian zu schaffen.

Hierzu betreibt die Ortsgemeinde St. Sebastian parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgen gemäß § 8 (3) BauGB im „Parallelverfahren“.

Der v.g. Bebauungsplan wird somit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Im vorliegenden Änderungsverfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Hat vorgelegen:
09. Nov. 2018
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

1.3 Planungs- und Standortalternativen

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Investoren. Aufgrund der geplanten kombinierten Nutzung als Pflegecenter mit Verbrauchermarkt steht eine vergleichbare Fläche in der Ortsgemeinde nicht zur Verfügung.

2.0 Vorgaben überörtlicher Planungen sowie Fachplanungen

2.1 Vorgaben überörtlicher Planungen

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

- Raumstruktur:
 - Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
 - Hohe Zentrenreichbarkeit (z.B. Oberzentrum Koblenz als direkter Nachbar)
- Entwicklung:
 - Lage im Entwicklungsbereich Koblenz Mittelrhein-Montabaur
- Freiraumschutz:
 - Lage in einem bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz
- Grundwasserschutz und Trinkwassergewinnung:
 - Lage im Bereich von herausragender Bedeutung

2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

- Siedlungsstruktur:
 - Lage im Mittelbereich Koblenz (OZ), Strukturraumtyp 1
 - Grundzentrum im Grundnetz: Weißenthurm
 - Grundzentrum im Ergänzungsnetz: Mülheim- Kärlich
- Freiraumschutz:
 - Regionaler Grünzug
 - Darstellung von Landschaftspflegerischen Vorrangflächen (Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen)
 - Vorrangflächen Grundwasserschutz



2.1.3 Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG RLP

Die Landesplanerische Stellungnahme zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm führt aus:

„Die Umwidmung des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereichs in ein Mischgebiet wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung mitgetragen.“

„Unter Beachtung des Agglomerationsgebotes (LEP IV, Z 61) ist bei der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung darauf zu achten, dass die Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt, die Verkaufsstelle der Metzgerei, etc. nicht mehr als 800 m² beträgt.“

Diese Vorgabe wird eingehalten.

„Für den Wegfall der Kompensationsfläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen des nachfolgenden bauleitplanerischen Verfahrens zusätzlich zu den für die vorliegende Änderungsplanung zu schaffenden Ausgleichsmaßnahmen Ersatz zu planen.“

Im Rahmen des Abstimmungstermins am 25.03.2014 mit der unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wurde festgelegt, dass kein Ersatz für den Wegfall der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen landschaftsplanerischen Vorrangfläche erforderlich ist.

2.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm sowie in der Änderungsplanung

Auf der Planzeichnung zur vorliegenden Änderungsplanung wird sowohl der Bestand als auch die geplante Änderung dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist der flächenmäßig größte Teil (0,58 ha) des Änderungsgebietes als landschaftspflegerische Vorrangfläche (Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen) ausgewiesen. Der kleinere Teil (0,36 ha) ist als Wohnbaufläche (W), § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Durch die vorliegende Änderungsplanung wird das Plangebiet insgesamt, entsprechend der zukünftig beabsichtigten Nutzungen, als gemischte Baufläche (M), § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.3 Belange der Raumordnung und des Freiraumschutzes

Die Landesplanerische Stellungnahme zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm führt aus:

„Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm dargestellte Wohnbauflächen an. Es handelt sich somit nicht um die Schaffung neuer sondern um die Erweiterung bestehender Siedlungsflächen. Zudem wird eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vorliegend nicht erschwert, da der Änderungsbereich am Rand des Regionalen Grünzugs liegt und nur einen deutlich untergeordneten Randbereich des Grünzugs in Anspruch nimmt. Die Zielfestsetzung Regionaler Grünzug bleibt bei der Größenordnung der beantragten Änderungsplanung als verbindliches Ziel erhalten und wird im vorliegenden konkreten Einzelfall in ihrer Funktionsfähigkeit im Ganzen für den Teilraum nicht beeinträchtigt.

Das Ziel der Erhaltung der Freiraumfunktion kann für den Teilraum gesichert werden. Dies verdeutlicht auch ein Blick auf die Gesamtkarte RROP 2006 aus der ersichtlich wird, dass für den Teilraum großflächig Regionale Grünzüge festgelegt und der beantragte Änderungsbereich flächen- und lagemäßig deutlich untergeordnet ist. Zudem wird die Fläche in der der beantragte Änderungsbereiche liegt durch die Ortslage von St. Sebastian, den Rhein, die Trasse der A 48 und der L 126 klar begrenzt, sodass eine weitere Ausdehnung von Siedlungsflächen in der darüber hinaus eindeutig zu definierenden regionalen Grünzug nicht zu befürchten ist. Eine Zielverletzung steht damit außer Frage. Die Notwendigkeit für die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wird seitens der unteren Landesplanungsbehörde nicht gesehen.“

2.4 Belange der Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsgebietes ist über die Landesstraße L126 „Kesselheimer Straße“ ausreichend gesichert. Die Ausführungsplanung der Erschließung wird, da die Anbindung an eine Landesstraße erfolgt noch mit der Fachgruppe Planung des Landesbetrieb Mobilität Cochem – Koblenz abgestimmt.

Bzgl. des notwendigen Immissionsschutzes wird auf Pkt. 2.6 bzw. die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verwiesen.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasser:

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss kommunaler Abwasserbeseitigungsanlagen.

Entsprechende Anschlüsse sind bereits auf das Grundstück geführt.

Auf die §§ 5 und 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), gültig seit dem 01.03.2010, und § 2 Abs. 2 LWG wird hingewiesen.

Niederschlagswasser:

Verkehrsflächen, außer für fußläufigen Verkehr und für nur im Notfall genutzte Feuerwehrumfahrten, sind wasserdicht zu befestigen (kein Pflaster, kein Schotter). Das Niederschlagswasser aus diesen Verkehrsflächen ist über dichte Kanalsysteme zu entwässern; falls hierfür Retentionsmulden vorgeschaltet werden sollen, sind diese dauerhaft nach unten abzudichten.

Stromversorgung und sonstige Versorgungseinrichtungen:

Die Ausführungsart des Stromanschlusses des Pflegecenters und des Verbrauchermarktes sind von der Höhe des elektrischen Leitungsbedarfes abhängig. Dem Bauherrn wird empfohlen, sich diesbezüglich frühzeitig mit der KEVAG Verteilnetz GmbH in Verbindung zu setzen.

Die übrigen leitungsgebundenen Versorgungseinrichtungen können über Anschlüsse an die örtlichen Netze sichergestellt werden (Gas, Wasser, Telekommunikation).

2.6 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet grenzt südwestlich an die Landesstraße L 126. Die Autobahn A 48 verläuft im Nahbereich (Hochbrücke).

Durch das Ingenieurbüro Pies wurde am 11.11.2013 eine gutachterliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen aufgestellt.

Zusammenfassend wird dort folgendes festgestellt:

Zitat:

„Die schalltechnische Immissionsprognose im Zusammenhang mit dem Plangebiet zeigt, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Wälle, etc.) sich als

Hat vorgelegen:
09. Nov. 2018
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

unrealistisch darstellen. Alternativ sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wie sie in Abschnitt 4 aufgeführt sind.“

Zitatende.

Weiterhin hat das Gutachten die Immissionsrichtwerte gem. der TA-Lärm des Lebensmittelnahversorgers auf die nächstgelegene Wohnbebauung untersucht.

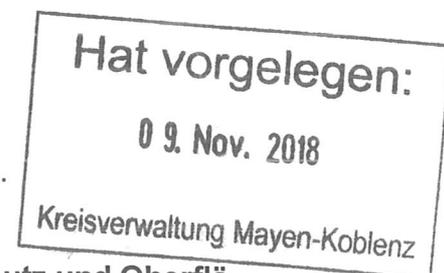
Zusammenfassend wird dort folgendes festgestellt:

Zitat:

„Die schalltechnische Untersuchung zum geplanten Lebensmittelnahversorger ergab, dass die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden und daher das Bauvorhaben aus schalltechnischer Sicht zulässig ist.“

Zitatende.

Die konkreten Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.



2.7 Belange der Wasserwirtschaft, des Grundwasserschutz und Oberflächenwasserbewirtschaftung

Wasserwirtschaft:

Im Änderungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des durch Rechtsverordnung vom 01.01.1996 festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Das Flurstück 49 sowie ein Teilbereich des Flurstück 50 befinden sich im 40-m-Bereich des Rheins (Gewässer I. Ordnung). Anlagen im 40-m-Bereich des Rheins bedürfen einer Genehmigung nach § 76 LWG bei der zuständigen Kreisverwaltung.

Grundwasserschutz und Oberflächenwasserbewirtschaftung:

Das Vorhaben befindet sich in der Wasserschutzzone III A des mit vorläufiger Anordnung festgesetzten Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Danach sind in der Schutzzone III A die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten verboten, ausgenommen Wohngebiete. Die Rechtsverordnung vom 12.12.2013, Az. 312-61-137-01/2010, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 23.12.2013, S. 1965 – 1970, ist zu beachten. Die geplante gemischte Baufläche (M), § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, ist grundsätzlich in der Wasserschutzzone III A nicht zulässig. Im vorliegenden Fall kann unter

den Aspekten, dass der Charakter eines Lückenschlusses ersichtlich wird (wenn- gleich am Ortsrand), Gemeinwohlinteresse in die wasserwirtschaftliche Abwägung für diesen Einzelfall miteinbezogen werden und auch die geplanten Nutzungen insge- samt mit wohnähnlichen Strukturen in der Gefährdungsbeurteilung für den Grund- wasserschutz vergleichbar sind, eine Befreiung vom genannten Verbot in Aussicht gestellt werden. Dazu ist fachplanerisch darzulegen, wie Gefahren für das Grund- wasser abgewehrt werden, so dass der Schutzzweck für das Wasserschutzgebiet nicht gefährdet wird.

Die Planungen zur Entwässerung und der Antrag auf Befreiung sind mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abzustimmen bzw. zu stellen.

2.8 Vorbelastungen durch Altablagerungen, Aufschüttungen oder Boden- schätze, Geologie, Denkmalschutz

Altablagerungen:

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kei- nen Eintrag aus.

Bodenschätze:

In der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes befinden sich im Ände- rungsbereich weder Vorrang- noch Vorbehaltsflächen für die Rohstoffgewinnung.

Archäologische Funde

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen der zuständigen Denkmalpflegebe- hörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tele- fon 0261/6675-3000, Telefax 0261/7019-889) zu melden. Die Denkmalpflegebehörde bittet darum, ihr den Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher anzu- zeigen.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

2.9 Landschaftsplanung

2.9.1 Landschaftsplanerischer Beitrag zur Bauleitplanung

Zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag erstellt (s. Anlage).

Die Eingriffserheblichkeit wird zusammenfassend wie folgt bewertet:

Zitat:

Arten und Biotope, Biodiversität

Die Bedeutung und Funktion der Streuobstbrache zusammen mit den randlichen Heckenstrukturen wird mit hoch eingestuft. Die Flächen zeichnen sich durch eine hohe Arten- und Strukturvielfalt aus und weisen typische Pflanzen- und Tierarten der halb-offenen Kulturlandschaft auf.

Die Obstbaufläche mit einzelnen Streuobstbäumen liegt schon mehrere Jahre brach, von den Baumbeständen sind nur noch wenige „Überhälter“, z.T. aus Stockaus-schlägen, verblieben. In der Strauchschicht hat sich ein dichtes Brombeergestrüpp entwickelt, welches die Vegetation dominiert.

Auf der Böschung zum Rhein stockt ein geschlossener Gehölzbestand (Baumhecke) mit Robinien als dominante Baumart. Beigemischt sind Feldulmen, Johannisbeeren und Efeu in der Strauch-/ Krautschicht.

Die stufigen, dichten Gehölzstrukturen bieten vor allem Gebüschbrütern gute Brutbedingungen. Vor den Grasmückenarten werden Mönchs-, Garten- und Dorngrasmücke erwartet. Dazu dürften Rotkehlchen, Zaunkönig, Grünfink, Blau- und Kohlmeise regelmäßig vorkommen. Eher selten oder als Arten der „Roten Liste“ können Schwarzkehlchen und Grünspecht als Brutvögel oder Nahrungsgäste erwartet werden.

Boden, Bodenhaushalt

Die anstehenden Böden zeichnen sich durch ihr besonderes Standortpotential (potentielle Auenwaldstandorte) aus und werden auch aufgrund ihrer relativ eingeschränkten Verbreitung der Wertstufe `hoch` zugeordnet. Der Natürlichkeitsgrad wird mit naturnah, d.h. als gering gestört oder gering anthropogen verändert, angesehen. Die ökologische Bodenfunktion ist nicht oder kaum beeinträchtigt. Es gibt keine be-

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

festigten oder versiegelte Flächen im Plangebiet. Über Schadstoffbelastungen liegen keine Hinweise vor.

Wasser, Wasserhaushalt

In den Darstellungen der Bodenkarte werden die Böden als „grundwasserfern“ eingestuft. Danach liegt der mittlere Grundwasserstand tiefer als 20 dm unter der Geländeoberfläche.

Hinweise auf Staunässe oder wasserzügige Bodenzonen lassen sich anhand der Vegetation nicht erkennen. Offene Vorfluter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Gefahrenkarte HQ 100) besteht für die jüngere Niederterrasse im Bereich des Plangebiets keine Überflutungsgefährdung.

Die gesetzlich festgelegte Grenze des Überschwemmungsgebiets reicht bis an das Hochufer des Rheins (HQ-Extrem). Die Hochwasserschutzgrenze reicht bis zur Mitte des Plangebiets. Die Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft.

Die Flächen liegen in der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebiets.

Über einen Wirkungszusammenhang zur Wasserführung des Rheins können keine Aussagen getroffen werden.

Klima, Luft, Umwelthygiene

Im Landschaftsprogramm Rheinland-Pfalz ist der Raum Neuwied-Mayen als klimatischer Belastungsraum (thermisch stark belasteter Raum mit schlechter Durchlüftung) ausgewiesen. Die untere Talaue des Rheins nimmt die Funktion einer Luftaustauschbahn wahr.

Das Plangebiet lässt sich dem Klimatop „Grünflächen mit jungem bis dichtem Baum-/Gehölzbestand, ohne ausgeprägte Rasenfläche und mit geringem Versiegelungsgrad (ohne versiegelte und überbaute Flächen)“ zuordnen.

Die Gunstwirkung besteht im Luftaustauschpotential, eine deutliche Randwirkung auf Nachbarflächen ist nicht gegeben.

Einfluss auf siedlungsklimatische Verhältnisse nehmen die Flächen nicht.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Das Plangebiet vereint positive und negative Strukturmerkmale, welche das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft beeinflussen.

Nach außen erfüllt das Plangebiet nicht konventionelle landschaftsästhetische Qualitätskriterien. Vorbelastungen, vor allem durch die Verkehrsinfrastruktur, schränken die landschaftliche Wahrnehmung des Rheintals erheblich ein. Eine unmittelbare Sichtbeziehung zwischen dem Rheinuferweg und dem Plangebiet besteht nicht, dafür sorgt auch die Baumhecke auf der Hochuferböschung.

Zitatende.

Zu dem Bebauungsplan, der im Parallelverfahren zu der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, wurde ebenfalls ein landschaftsplanerischer Beitrag erstellt, der die aus der Planung resultierenden und zu bilanzierenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet.

Im Rahmen des Abstimmungstermins am 25.03.2014 mit der unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz wurde festgelegt, dass kein Ersatz für den Wegfall der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen landschaftsplanerischen Vorrangfläche erforderlich ist.

2.10 Gesamtbewertung

Nach dem derzeitigen Stand liegen auf Flächennutzungsplanebene keine Ausschlussfaktoren vor, die der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehen.

2.11 Flächenermittlung

Gesamtänderungsbereich: rd.	0,94 ha
Bestand:	
Wohnbaufläche (W), § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO rd.	0,36 ha
Landschaftspflegerische Vorrangflächen (Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen) rd.	0,58 ha
Planung:	
gemischte Baufläche (M), § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO rd.	0,94 ha

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.0 Umweltbericht (gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Nach den Regelungen des § 2 (4) Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (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 bzw. der Verbandsgemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Da der Bebauungsplan die konkretere Stufe der räumlichen Planung darstellt und für den im Parallelverfahren befindlichen, weitgehend flächendeckungsgleichen Bebauungsplan „Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“ ein Umweltbericht erstellt wurde, ist dieser als Anlage beigelegt.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

4.0 Zusammenfassende Erklärung

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Vorbemerkung:

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm entspricht sowohl den Vorgaben/Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV), des Kreisentwicklungskonzepts für den Landkreis Mayen-Koblenz als auch dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Weißenthurm. In Ziffer 4.4 des Gesamtergebnisses der landesplanerischen Beurteilung ist lediglich auf das Agglomerationsgebot hingewiesen:

„Die Umwidmung des verfahrensgegenständlichen Änderungsbereichs in ein Mischgebiet wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung mitgetragen. Unter Beachtung des Agglomerationsgebotes (LEP IV, Z 61) ist bei der vorgesehenen Einzel-

handelsansiedlung darauf zu achten, dass die Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt, die Verkaufsstelle der Metzgerei, etc. nicht mehr als 800 m² beträgt.“

Die umzuwidmende Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm als Wohnbaufläche und als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Daher wurde vom Verbandsgemeinderat Weißenthurm eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen und durchgeführt (§ 8 (3) BauGB). Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird in Mischbaufläche geändert.

Da die FNP-Änderung noch nicht abgeschlossen ist wurde der Bebauungsplan durch die Kreisverwaltung genehmigt (vorzeitiger Bebauungsplan § 8 (4) BauGB).

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Ortsgemeinde St. Sebastian am 28.08.2014 beschlossen worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen:

Die Stellungnahmen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 25.02.2014, der Landwirtschaftskammer Koblenz vom 12.02.2014 und der Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. vom 25.02.2014 thematisieren den Verlust der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie den aus diesem Verlust resultierenden Kompensationsbedarf.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde ein Landschaftsplanerischer Beitrag durch ein Fachbüro erstellt. Die darin enthaltenen Ausführungen zur Standortanalyse und Standortbewertung sowie die landschaftsplanerischen Hinweise und Maßgaben der

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Landschaftsplanung sind im durch den Rat der Ortsgemeinde St. Sebastian am 28.08.2014 beschlossenen Bebauungsplan aufgenommen und konkretisiert. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Somit müssen auf externen Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Stellungnahmen der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald vom 25.02.2014 sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 06.03.2014 beziehen sich auf die Lage der Mischbaufläche.

1. Die Fläche liegt teilweise im 40 m Bereich des Rheins und somit ist eine Genehmigung nach § 76 Landeswassergesetz durch die Kreisverwaltung erforderlich.
2. Die Fläche befindet sich in der Wasserschutzzone III A des mit vorläufiger Anordnung festgesetzten Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz. Danach sind in der Schutzzone III A die Ausweisung und Erweiterung von Baugebieten verboten, ausgenommen Wohngebiete. Die Rechtsverordnung vom 12.12.2013, Az. 312-61-137-01/2010, veröffentlicht im Staatsanzeiger am 23.12.2013, S. 1965 – 1970, ist zu beachten. Die geplante gemischte Baufläche (M), § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, ist grundsätzlich in der Wasserschutzzone III A nicht zulässig. Eine Befreiung vom genannten Verbot kann in Aussicht gestellt werden.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

Die nach 1. erforderliche Genehmigung durch Kreisverwaltung sowie die nach 2. erforderliche Befreiung durch die SGD Nord lagen zum Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Ortsgemeinde St. Sebastian am 28.08.2014 vor.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass von der Flächenumwidmung bei Beachtung der im Umweltbericht formulierten Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten sind.

St. Sebastian, im August 2015

Anlagen:

- Landschaftsplanerischer Beitrag zur Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm, Bereich „Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“, Ortsgemeinde St. Sebastian, April 2014
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“, Ortsgemeinde St. Sebastian, Juli 2014

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

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

Der Verbandsgemeinderat hat am 03.07.2013 die Durchführung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“, St. Sebastian, beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 04.02.2014 (Ausgabe-Nr. 06/2014).

Weißenthurm, den 05.02.2014



Georg Hollmann
Georg Hollmann
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit von Montag, den 10.02.2014, bis Freitag, den 14.02.2014 (einschließlich), statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 04.02.2014 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 06/2014).

Weißenthurm, den 17.02.2014



Georg Hollmann
Georg Hollmann
Bürgermeister

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von Montag, den 10.02.2014, bis einschließlich Freitag, den 28.02.2014.

Weißenthurm, den 31.01.2014



Georg Hollmann
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, den 21.05.2014, bis einschließlich Freitag, den 20.06.2014.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am 13.05.2014 im Bekanntmachungsorgan „Blick-aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 20/2014) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weißenthurm, den 23.06.2014



Georg Hollmann
Bürgermeister

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2018

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am 15.10.2014.

Weißenthurm, den 16.10.2014



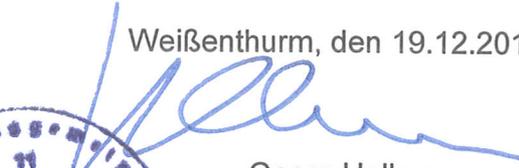

Georg Hollmann
Bürgermeister

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 19.12.2014




Georg Hollmann
Bürgermeister

Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom 09.11.18, Az. 637610-12
_____ die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den 09.11.2018



Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

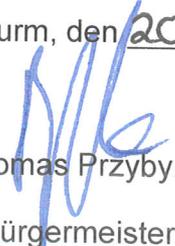

Dorothea Langowski

Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 23, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt, Begründung, landschaftsplanerischem Beitrag und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pflegecenter und Verbrauchermarkt am Rhein“, stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausfertigt.

Weißenthurm, den 20.11.18




Thomas Przybylla
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Flächennutzungsplanänderung ist am 27.11.2018 im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe 48/2018) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 23. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den 28.11.2018




Thomas Przybylla
Bürgermeister