

---

# STADT WEISSENTHURM



## BEBAUUNGSPLAN

**„WOHN- UND GEMEINBEDARFSANLAGE  
AM SCHULTHEIS-PARK“**

**– ALLGEMEINE VORPRÜFUNG  
DES EINZELFALLS GEMÄSS  
§ 7(1) UVPG**

**Bearbeitung:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG  
nach § 7 (1) UVPG  
zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens  
nach §13a BauGB

**Projekt:**

Stadt Weißenthurm  
Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage  
am Schultheis-Park“  
Begründung

**Stand:**

21.05.2021



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	4
2	NACHWEIS DER UVP-PFLICHT.....	4
3	DATEN UND INFORMATIONSGRUNDLAGEN.....	5
4	ALLGEMEINE VORPRÜFUNG IM EINZELFALL.....	6
4.1	Allgemeines .....	6
4.2	Überschlägige Beschreibung der relevanten Merkmale des Vorhabens .....	6
4.3	Überschläge Beschreibung der relevanten Merkmale des Standortes .....	12
4.4	Überschläge Beschreibung der relevanten Merkmale des Standortes .....	14
5	ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG .....	15

---

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Der Rat der Stadt Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 sowie am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ beschlossen.

Anlass hierfür ist der Antrag der Firma TS Projektbau GmbH und Co.KG (= Vorhabenträgerin) an die Stadt Weißenthurm zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung verschiedener Folgenutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Schultheis-Brauerei, welches eine Gesamtgröße von ca. 28.749 m<sup>2</sup> hat.

Neben der Erhaltung und Ansiedlung einzelhandelsrelevanter Nutzungen sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen auch für eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

Da insbesondere für die Errichtung des Kindergartens im Stadt- und Verbandsgemeindegebiet ein Handlungs- und Zeitdruck besteht, soll für die Schaffung der o.a. planungsrechtlichen Voraussetzungen eine 2-Teilung des ehemaligen Bauerei-Geländes erfolgen.

Hierzu hat die Stadt in der oben erwähnten Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung der beiden Bebauungspläne „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ und „Schultheis-Nahversorgungspark“ beschlossen.

Für den Bereich der Wohn- und Gemeinbedarfsanlage (= Bebauungsplan „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“) liegen die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ vor:

Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planungskonzeption ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 8.737 m<sup>2</sup> entlang der „Kolpingstraße“. Da jedoch nicht alle geplanten Baugrundstücke über die „Kolpingstraße“ erschlossen werden können, sieht der Bebauungsplan die Neuerrichtung der Planstraße A vor. Dies zweigt von der „Kolpingstraße“ in das Plangebiet. Im Bebauungsplan ist die insgesamt 1.215 m<sup>2</sup> große Verkehrsfläche unterteilt in eine öffentliche Teilfläche mit einer Größe von ca. 946 m<sup>2</sup> sowie eine private Teilfläche. Deren Größe beträgt rund 269 m<sup>2</sup>

---

## 2 NACHWEIS DER UVP-PFLICHT

---

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Nach Anlage 1 Nr. 18.9 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. Anlage 1 Nr. 3.5 und § 3 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Rheinland-Pfalz (LUVPG) ist für die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, die einer Gemeindestraße nach § 3 LStrG entspricht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG und Anlage 3 UVPG durchzuführen. Dies betrifft einen Flächenanteil von 946 m<sup>2</sup>, der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist

Sofern für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

---

### 3 DATEN UND INFORMATIONSGRUNDLAGEN

---

#### Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch,
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Rheinland-Pfalz,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel),
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- FFH-Richtlinie (FFH-RL),
- Vogelschutz- Richtlinie,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

#### Internet:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS),
- Geoportal Rheinland-Pfalz.

#### Sonstige:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV),
- Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017,
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm,
- Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 „Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm“, Stand 30.01.2015 der IFB Eigenschenk und Partner GmbH , Obere Straße 2, 01705 Pesterwitz/ Dresden

## 4 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG IM EINZELFALL

### 4.1 Allgemeines

Ziel der Vorprüfung im Einzelfall ist die Klärung, ob gewisse Prüfwerte überschritten werden und somit die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen.

Die Vorprüfung im Einzelfall soll überschlägig erfolgen. Ein Detaillierungsgrad wie bei der Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Dennoch muß die Vorprüfung hinreichend konkret sein, um dem Anspruch an eine ordnungsgemäße Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gerecht zu werden.

Maßstäbe für die Bewertung der bauplanerischen bedeutsamen Umweltauswirkungen der Vorhaben in vorgelagerten Verfahren sind die gesetzlichen Umwelanforderungen, die sich aus den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 BauGB ergeben in Verbindung mit den hierzu ergangenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Maßstäbe können sein

- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (§ 1 (5) BauGB),
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (§ 1 (5) BauGB),
- allgemeine Anforderungen angesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) BauGB Nr. 1),
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) BauGB Nr. 4),
- Belange des umweltrelevanten Schutzgüter (§ 1 (6) BauGB Nr. 7 und § 1a BauGB),
- Bodenschutzklausel,
- umweltbezogene Ziele von Raumordnung und Landesplanung,
- umweltbezogene Darstellungen im Flächennutzungsplan,
- umweltbezogene Aussagen in Fachplänen
- Eingriffsregelung sowie
- das Trennungsgebot des § 50 BImSchG.

Die Stadt soll anhand des vorliegenden Ergebnisses in der Lage sein, ein abschließendes Urteil über die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt abgeben zu können.

### 4.2 Überschlägige Beschreibung der relevanten Merkmale des Vorhabens

Nr.	Kriterium	Bewertung unerheblich (0) weniger erheblich (1) erheblich (2)
-----	-----------	--

1	<b>Merkmale des Vorhabens</b> Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	<b>Bewertung</b>
---	---	------------------

1.1	Größe des Vorhabens	Bewertung																				
	<p>Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 12.420 m<sup>2</sup>. Der Anteil der künftigen Gemeindestraße beträgt ca. 946 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Planstraße wird von der „Kolpingstraße ausgehend in das Plangebiet geführt. Diese weist eine Breite von 6 m auf und hat die Funktion einer Wohnstraße.</p> <p>Nach einer Länge von ca. 55 m zweigt diese Straße in östliche und westliche Richtung ab. Auf diese Weise können alle im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke erschlossen werden. Hiervon werden auch die geplanten Flächen zur Unterbringung von Garagen erschlossen. Diese Garagen dienen den künftigen Bewohnern des Wohngebietes.</p> <p>Zu Ausbaudetails sind in der Ebene des Bebauungsplans keine Aussagen enthalten. In dieser Planungsebene steht die planungsrechtliche Sicherung der für die Abwicklung des Verkehrs notwendigen Flächen im Vordergrund.</p> <p>Lt. vorliegendem Konzept sollen über die Planstraße 4 Einzelhäusern sowie 12 Doppelhäusern mit je 5 Wohneinheiten erschlossen werden. Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>- Zahl der Baugrundstücke =</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td>- höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude =</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">4 Baugrundstücke mit 5 Wohneinheiten</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">12 Baugrundstücke mit je 2 Wohneinheiten</td> <td style="text-align: right;">24</td> </tr> <tr> <td>Wohneinheiten =</td> <td style="text-align: right;">44</td> </tr> <tr> <td>- Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit =</td> <td style="text-align: right;">2,2</td> </tr> <tr> <td>- Einwohner „neu“ =</td> <td style="text-align: right;">97</td> </tr> <tr> <td>- Anzahl der Pkw je Einwohner in Weißenthurm (gemäß Statistischem Landesamt RLP (31.12.2018) = 0,0,508 Pkw/ EW</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkehrsaufkommen = 97 EW * 0,508 Pkw/ EW =</td> <td style="text-align: right;">49</td> </tr> <tr> <td>Pkw</td> <td></td> </tr> </table> <p>Unterstellt man 2,5 Fahrzeugbewegungen je Pkw/ Tag, so können sich bis zu 123 Fahrzeugbewegungen ergeben.</p>	- Zahl der Baugrundstücke =	16	- höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude =		4 Baugrundstücke mit 5 Wohneinheiten	20	12 Baugrundstücke mit je 2 Wohneinheiten	24	Wohneinheiten =	44	- Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit =	2,2	- Einwohner „neu“ =	97	- Anzahl der Pkw je Einwohner in Weißenthurm (gemäß Statistischem Landesamt RLP (31.12.2018) = 0,0,508 Pkw/ EW		Verkehrsaufkommen = 97 EW * 0,508 Pkw/ EW =	49	Pkw		<p>unerheblich (0)</p>
- Zahl der Baugrundstücke =	16																					
- höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude =																						
4 Baugrundstücke mit 5 Wohneinheiten	20																					
12 Baugrundstücke mit je 2 Wohneinheiten	24																					
Wohneinheiten =	44																					
- Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit =	2,2																					
- Einwohner „neu“ =	97																					
- Anzahl der Pkw je Einwohner in Weißenthurm (gemäß Statistischem Landesamt RLP (31.12.2018) = 0,0,508 Pkw/ EW																						
Verkehrsaufkommen = 97 EW * 0,508 Pkw/ EW =	49																					
Pkw																						
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Bewertung																				
	<p>Der Stadtrat hat in Sitzung am 07.11.2019 neben der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Gemeinbedarfsanlage am Schultheis-Park“ auch die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungspark“ beschlossen.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich bzw. auch im Bereich des „Schultheis-Geländes“ befindet sich eine Klarstellungssatzung „K“).</p> <p>Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung hat der Stadtrat Weißenthurm am 01.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kolpingstraße“ beschlossen. Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung bzw. des Bebauungsplanes „Kolpingstraße“ besteht darüber hinaus eine Veränderungssperre. Das Bebauungsplanverfahren ruht jedoch derzeit.</p>	<p>Unerheblich (0)</p>																				

1.3	<b>Nutzung natürlicher Ressourcen insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hat eine Größe von ca. 946m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Straße wird auf überwiegend bereits versiegelten Flächen der ehemaligen Schultheis-Brauerei. Insofern liegen aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung sowie der derzeitigen Zwischenlagerung von Abriss- und Bauschuttmaterial bereits anthropogene Beeinträchtigungen für die Schutzgüter vor.</p> <p>Eine erstmalige Inanspruchnahme oder sonstige erstmalige Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter werden mit der Umsetzung der Verkehrsfläche nicht hervorgerufen.</p>	unerheblich (0)
1.4	<b>Abfallerzeugnis</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Der angestrebte Bau der Gemeindestraße führt zu keiner Erzeugung von Abfall.</p> <p>Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen liegen nicht vor.</p>	unerheblich (0)
1.5	<b>Umweltverschmutzung und Belästigungen</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Nachfolgend wird eine Abschätzung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen durch zu erwartende Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen und deren Auswirkungen für die Schutzgüter Luft/ Klima sowie den Mensch vorgenommen.</p> <p><u>Verkehr und Lärm</u></p> <p>Der gebietsbezogene Verkehr wird über die innergebietliche Planstraße sowie die „Kolpingstraße“ an das klassifizierte Straßennetz abgeleitet.</p> <p>Die „Kolpingstraße“ weist eine ausreichende Querschnittsgestaltung und Leistungsfähigkeit für die Aufnahme des anfallenden Verkehrs auf.</p>	
	<p>Es handelt sich um eine innerstädtische Planstraße. Neben der Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke übernimmt sie auch eine Sammelfunktion zur Ableitung des Verkehrs aus den einmündenden Wohnstraßen.</p> <p>Das in Kapitel 1.1 geschätzte Verkehrsaufkommen liegt bei 45 Pkw. Unterstellt man 2,5 Fahrzeugbewegungen je Pkw/ Tag, so können sich bis zu 90 Fahrzeugbewegungen ergeben.</p> <p>Das Hessische Verwaltungsgericht hat im Urteil vom 17.08.2017 – 4 C 2760/16.N unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung der Bausenate des hessischen Verwaltungsgerichtshofs geurteilt, dass die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Interesse eines Anliegers bewirkt, von planbedingtem Mehrverkehr verschont zu bleiben (u.a. Hessischer VGV, Urteil vom 27.07.2017 - 4C 1338/16, Hessischer VGV, Urteil vom 17.08.2017- 4C 2760/16N.).</p> <p>Die durchgeführte Prognose unterschreitet den durch die Rechtsprechung definierten Wert, so dass Beeinträchtigungen durch den gebietsbezogenen Verkehr nicht zu erwarten sind.</p>	unerheblich (0)

	<p><u>Klima/ Lufthygiene</u></p> <p>Durch Verkehrsbewegungen kann es zu verkehrsbedingten Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen kommen.</p> <p>Luftschadstoffbelastungen werden sich aus einer möglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ergeben.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist jedoch auszuführen, dass gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung eine Reduzierung möglicher Luftschadstoffe zu erwarten ist.</p> <p>Bereits heute kommt es im Bereich der versiegelten Flächen zur Bildung von Wärmeinseln.</p> <p>Eine Belüftungsfunktion ist durch die Bebauung und Verkehrsstrassen bereits heute nicht gegeben.</p> <p>Staubentwicklungen sind nur während der Bauphase bzw. der Abrissphase zu erwarten, die sich über einen überschaubaren Zeitraum erstrecken. Nach Umsetzung der Maßnahmen ist nicht mit einer erhöhten Staubbelastung zu rechnen.</p> <p>Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu lokalen Erschütterungen durch den Einsatz der Baumaschinen kommen. Diese erstrecken sich jedoch nur über einen sehr begrenzten Zeitraum.</p> <p>Von dem Vorhaben gehen i.d.R. keine Geruchsentwicklungen aus.</p> <p>Mit dem Bau der Planstraße sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Lufthygiene zu erwarten.</p>	<p>unerheblich (0)</p>
	<p><u>Lichtimmissionen</u></p> <p>Das von Außenbeleuchtungen an Straßen und Gebäuden ausgehende Licht kann, ebenso wie Lärm oder Abgase, eine Belästigung darstellen.</p> <p>Lichtemittierende Anlagen sind deshalb so zu errichten und betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert beziehungsweise vermindert werden. Ausschlaggebend dabei ist der jeweilige Stand der Technik. Nach dem Stand der Technik vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind gänzlich zu verhindern und unvermeidbare auf ein Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Als Grundlage für die neutrale und sachliche Beurteilung von Lichteinwirkungen können die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Länderausschusses für Immissionsschutz (Fassung vom 13. September 2012) herangezogen werden, für die anhand der konkreten lichttechnischen Planung in der Ebene der Baugenehmigung die Beurteilung erfolgt.</p> <p>Lichtimmissionen im Bereich der geplanten öffentlichen Straße können durch die Straßenbeleuchtung entstehen. Durch den Einsatz entsprechender Leuchtmittel und Ausrichtung der Laternen sind diese Auswirkungen jedoch vermeidbar und lösen keine Beeinträchtigungen aus.</p>	<p>unerheblich (0)</p>
<p>1.6</p>	<p><b>Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfällen, Unfälle und Katastrophen, die wirtschaftlichen Erkenntnisse zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere im Blick auf</b></p> <p><b>- 1.6.1 verwendete Stoffe und Technologien</b></p>	<p>unerheblich (0)</p>

	<p><b>- 1.6.2 die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere auf-grund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionschutzgesetzes</b></p>	
	<p>Mit der geplanten Errichtung einer Wohnstraße sind keine direkten anlage- und betriebsbedingten Unfallrisiken zu erwarten.</p> <p>Das geplante Vorhaben erfordert keine Lagerung, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des Gesetzes.</p> <p>Ein indirektes Unfallrisiko wird evtl. durch den vom Vorhaben ausgelösten Anliegerkehr in das bzw. aus dem Plangebiet entstehen.</p> <p>Jedoch kann das Verhalten der Verkehrsteilnehmer nicht durch das Vorhaben beeinflusst werden, so dass dieser Belang für diese Prüfung vernachlässigt werden kann.</p>	
<p><b>1.7</b></p>	<p><b>Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser und Luft</b></p>	
	<p>Zum Vorkommen möglicher Altlasten liegt ein Geotechnischer Bericht Nr. 01.14.1798/1 „Standort ehemalige Schultheiß-Brauerei Weißenthurm“, Stand 30.01.2015 der IFB Eigenschenk und Partner GmbH, Obere Straße 2, 01705 Pesterwitz/ Dresden vor.</p>	<p>unerheblich (0)</p>
	<p>Hierin sind in zusammengefasster Form folgende relevante Aussagen enthalten:</p> <p>Auf dem östlichen Teil des Grundstücks, auf den Flurstücken 130/6, Flur 5, und auf 200/3 sowie 209/6 der Flur 6 befindet sich eine Teilfläche der Altablagerung „Ablagerungsstelle Weißenthurm, Hauptstraße“, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz mit der Registrier-Nr. : 137 08 228 - 0203 enthalten ist.</p> <p>Die Brauerei selbst ist im Bodenschutzkataster nicht enthalten. Es liegen keine Kenntnisse über Bodenverunreinigungen vor. Ein Brauereibetrieb ist hinsichtlich Altlasten nicht spezifisch auffällig.</p> <p>An altlastenrelevanten Anlagen ist an der westlichen Grundstücksgrenze eine ehemalige Betriebstankstelle mit Erdtank vorhanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten werden bei Benzo(a)pyren in den untersuchten (Misch-)proben der Auffüllung in den Proben aus dem südlichen Teil des Deponiegeländes (RKB 8 bis RKB 11) sowie der Bauschutt- dominierten Auffüllung, die mit der RKB 18 erschlossen wurde, überschritten</li> <li>▪ für die spätere Nutzung als Wohngebiet wird empfohlen, entsprechende Bereiche entweder zu versiegeln oder durch Aufbringen von mindestens 30 cm unbelasteten Bodens den Wirkungspfad zum Menschen zu unterbrechen.</li> <li>▪ Eine Gefährdung von Menschen durch Altlasten am Standort ist bei Beachtung der obigen Hinweise dann nicht zu befürchten.</li> <li>▪ Bei den Eluaten werden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht erreicht oder überschritten.</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ An den Verdachtsflächen Tankstelle und Erdtank wurden geringe bis mäßige Gehalte an MKW festgestellt. Die Untersuchung der Bodenluft an der Betankungsfläche ergab einen geringen Gehalt an BTX. Benzol als problematischste Einzelkomponente war nicht nachweisbar.</li> <li>▪ Eine großflächige Verunreinigung mit Mineralöl ist im Bereich der Tankstelle nicht zu erwarten, jedoch können beim Aushub in diesen Bereichen weiterhin lokale Verunreinigungen auftauchen. Aushubarbeiten im Bereich der ehem. Tankstelle sollen fachgutachterlich begleitet werden.</li> <li>▪ Der rheinland-pfälzische Prüfwert oPW 2 wird beim Parameter PAK in der Auffüllung insbesondere im Bereich der ehemaligen Deponie wiederholt teils deutlich überschritten. Angesichts der sehr geringen Wasserlöslichkeit der PAK und deren weitgehender Immobilität sowie der guten Adsorptionsfähigkeit der vulkanischen Ablagerungen und der Auelehme unter der Auffüllung wird von einer Grundwassergefährdung durch diese Gehalte nicht ausgegangen.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach den vorliegenden Ergebnissen also nicht zu befürchten.</li> <li>▪ Weitere Untersuchungen oder gar Maßnahmen wegen Altlasten im Boden sind nicht erforderlich.</li> <li>▪ Die Entfernung der Auffüllungen vom Grundstück ist aus Sicht des Bodenschutzes nicht notwendig, bei einem bauseits notwendigen Aushub muss die Auffüllung jedoch entsprechend der abfalltechnischen Einstufung verwertet bzw. beseitigt werden.</li> <li>▪ Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken.</li> <li>▪ Generell ist die Auffüllung in den ehemaligen Deponiebereichen bezüglich Schadstoffen bis auf die Werte an PAK (siehe unten) unauffällig.</li> <li>▪ Es gibt keine Hinweise auf noch verrottbare organische Stoffe, von daher sind keine Gefährdungen bei einer späteren Nutzung der Fläche durch Deponiegase (Methan) zu befürchten.</li> <li>▪ Aus bodengutachterlicher Sicht bestehen gegen die geplante Nutzung bei Beachtung aller Hinweise keine Bedenken.</li> </ul> <p>Anhaltspunkte für sonstige Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigungen von Wasser und Luft, liegen nicht vor.</p>	

Ergebnis:

Die überschlägige Prüfung der umweltrelevanten Merkmale des Vorhabens zeigt, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 4.3 Überschlüsse Beschreibung der relevanten Merkmale des Standortes

2	<b>Standortbezogene Merkmale</b>	<b>Bewertung</b>
2.1	<b>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.</b>	<b>Bewertung</b>
	<p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen dienten ursprünglich der Unterbringung einer gewerblichen Nutzung (Schultheis-Brauerei).</p> <p>Mit der Betriebsaufgabe lag das Gelände zunächst brach.</p>	unerheblich (0)
	<p>Mittlerweile ist im nordöstlichen Teil eine Lebensmittel-Discounter (Norma) auf dem ehem. Betriebsgelände einschließlich der dazugehörigen Stellplatzflächen untergebracht worden. Bestandteil des Marktes ist ein Back-Shop sowie ein Landelokal. Hier ist eine Toto-Lotto-Aannahmestelle i.V.m. einem Tabak/Zeitschriftenladen sowie eine Postbankfiliale untergebracht.</p> <p>Aus der Vornutzung sind ferner noch einzelne Gebäude sowie vollversiegelte Hof- und Lagerflächen vorhanden. Teilweise unterliegt der Gebäudebestand einer gewerblichen Nutzung. Zwischenzeitlich wurden die Abrissarbeiten eingeleitet, die derzeit noch andauern.</p> <p>Die nördlich der „Hauptstraße“ gelegenen Flächen weisen eine gemischte Nutzung auf, die sich aus gewerblichen Einrichtungen (Sport- und Fitnesscenter, Abstellfläche für Kraftfahrzeuge), der Wohnnutzung sowie schank- und Speisewirtschaften zusammensetzt.</p> <p>Unmittelbar westlich grenzen das Job-Center sowie eine Großbäckerei mit Ladenlokal an, woran sich die Wohnbebauung anschließt.</p> <p>Östlich des Plangebietes ist eine Tankstelle vorhanden. Zudem befindet sich hier die Wohnnutzung. Die östlich angrenzenden Flächen weisen ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial auf, da sich die Wohnbebauung entlang der Planstraßen konzentriert und somit im „Blockinnenbereich“ ein zusammenhängendes Flächenpotenzial besteht.</p> <p>Beidseits der „Kolpingstraße“ ist die Wohnnutzung die prägende Nutzungsart. Die östlich angrenzenden Flächen weisen ein entsprechendes Nachverdichtungspotenzial auf, das sich die Wohnbebauung entlang der Planstraßen konzentriert.</p> <p>Östlich liegt in einer Entfernung von rund 350 m die Verbandsgemeindeverwaltung sowie gewerbliche Einrichtungen.</p> <p>Aus Sicht von Natur und Landschaft sind – bedingt durch die Vornutzung – keine nennenswerten Strukturen anzutreffen.</p> <p>Vorbelastungen aus der Umgebung zeigen sich durch die Einzelhandelsnutzung, die klassifizierte „Hauptstraße“ (L 121) sowie eine westlich gelegene Großbäckerei.</p>	
2.2	<b>Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</b>	<b>Bewertung</b>

	<p>Bedingt durch die innerstädtische Lage und die bereits erwähnte Vollversiegelung bestehen für die Schutzgüter Boden und Wasser erhebliche anthropogene Vorbelastungen. Diese haben zu einem dauerhaften Verlust der Funktionen dieser Schutzgüter geführt.</p> <p>Der Zustand des dauerhaften Entzugs und der sehr hohe Versiegelungsgrad werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich des allgemeinen Wohngebiets verbessert.</p> <p>Im Plangebiet wurden keine naturnahen Zustände angetroffen.</p> <p>Schützenwerte Biotope bzw. besonders und/oder streng geschützte Tiere wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.</p> <p>Das Plangebiet hat aufgrund der innerstädtischen Lage keine Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.</p> <p>Ebenso ist die Klimafunktion nicht beeinträchtigt. Der hohe Versiegelungsgrad führt bereits heute zur Bildung von Wärmeinseln.</p>	unerheblich (0)
	<p>Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des DSchG registriert.</p>	
<b>2.3</b>	<b>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:</b>	
<b>2.3.1</b>	<b>NATURA-2000 Gebiete</b> <p>Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen in keinem Natura-2000-Gebiet.</p> <p>In einer Entfernung von rund 160 m zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet FFH-4410-301 „Mittelrhein“. Damit wird die Regelvermutungsgrenze der VV-Habitatschutz, wonach bei einem Mindestabstand von &gt; 300 m keine erhebliche Beeinträchtigungen durch die im Flächennutzungsplan darzustellenden Bauflächen zu vermuten sind, unterschritten. Anhaltspunkte liegen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs nicht vor.</p> <p>Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden bzw. von der Planung betroffen.</p>	unerheblich (0)
<b>2.3.2</b>	<b>Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG einschließlich sichergestellter Naturschutzgebiete gemäß § 22 Abs. 3 BNatSchG</b> <p>Keine Betroffenheit</p>	unerheblich (0)
<b>2.3.3</b>	<b>Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG</b> <p>Keine Betroffenheit</p>	unerheblich (0)
<b>2.3.4</b>	<b>Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG</b> <p>Keine Betroffenheit</p>	unerheblich (0)

2.3.5	<b>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)
2.3.6	<b>Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG oder nach Landesrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)
2.3.7	<b>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten</b> (mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien) Das Erreichen oder eine Überschreitung von EG-Richtlinien ist nicht zu erwarten.	unerheblich (0)
2.3.8	<b>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen gemäß LEP</b> Das Plangebiet liegt im Grundzentrumzentrum Weißenthurm.	unerheblich (0)
2.3.9	<b>In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</b> Keine Betroffenheit	unerheblich (0)

Ergebnis:

Die überschlägige Prüfung der umweltrelevanten Merkmale des Vorhabens zeigt, dass keine nachteilige Umweltauswirkungen durch die nördlich angrenzende Einzelhandelsnutzung auftreten können.

Für den Einzelhandelsstandort befindet sich der Bebauungsplan „Schultheis-Nahversorgungspark“ in Aufstellung.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat bereits gefasst.

Etwaig notwendige Lärmschutzmaßnahmen sollen zu Lasten des Einzelhandelsstandortes gehen. Zum jetzigen Stand der Planung wird daher von der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen.

**4.4 Überschlüsse Beschreibung der relevanten Merkmale des Standortes**

<b>3</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter Nummer und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	<b>Bewertung</b>
3.1	<b>dem Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)</b>	unerheblich (0)

	Etwaige Auswirkungen sind lokal begrenzt und betreffen im Wesentlichen die neu hinzukommende Wohnbebauung.	
<b>3.2</b>	<b>dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der möglichen Auswirkungen</b>	unerheblich (0)
	Das Vorhaben ruft keine Auswirkungen mit grenzüberschreitendem Charakter hervor.	
<b>3.3</b>	<b>der Schwere und Komplexität der Auswirkungen</b>	unerheblich (0)
	Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden nicht als schwer und komplex eingestuft. Dies ist insbesondere durch die Vorbelastungen sowie der Nutzungsstruktur in der Umgebung (Art der Nutzungen und Verkehr) bedingt.  Die geplanten baulichen Maßnahmen beanspruchen „lediglich“ das bisherige Areal der ehemaligen Schultheis-Brauerei. Somit werden mehr oder weniger bereits vollversiegelte Flächen in Anspruch genommen.	
	Die Auswirkungen, die sich durch den Kundenverkehr des angrenzenden Einzelhandelsstandortes ergeben, können durch geeignete Maßnahmen wie etwa der Abschirmung durch die geschlossene Garagenzeile entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie organisatorische Maßnahmen in der Planvollzugsebene auf ein verträgliches Maß reduziert werden.  Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen durch die geplante Planstraße sind nicht notwendig.	
<b>3.4</b>	<b>der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen</b>	unerheblich (0)
	Die geplante Planstraße hat keine erheblichen Auswirkungen.	
<b>3.5</b>	<b>Dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</b>	unerheblich (0)
	Die Auswirkungen während der Bauphase sind nur temporär und beschränken sich somit auf einen überschaubaren Zeitraum. Sie werden daher für alle Schutzgüter im Plangebiet nicht als erheblich eingestuft.  Die geplante Planstraße hat keine erheblichen Auswirkungen.	
<b>3.6</b>	<b>Dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender und zugelassener Vorhaben</b>	
	Die geplante Planstraße hat keine erheblichen Auswirkungen.	
<b>3.7</b>	<b>Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern</b>	
	Die geplante Planstraße hat keine erheblichen Auswirkungen.	

## 5 ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

Die durchgeführte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt, dass durch die beabsichtigte Errichtung der Planstraße keine erheblichen Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Belange zu erwarten sind.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Beeinträchtigungen der „relevanten Schutzgüter“ kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen keine über das bisherige Maß hinausgehenden Auswirkungen entstehen werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Somit liegt die Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 steht dem nicht entgegen.

Stadt Weißenthurm, den 21.05.2021



Gerd Heim - Stadtbürgermeister