ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan

"Gewerbegebiet an der B 256 II" – 1. Änderung, Ortsgemeinde Thür

(gem. § 10a BauGB)

Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL 3

2. BERÜCKSICHTIGUNG UND BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE 4

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG 7

Laut § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan mit Rechtskraft eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256 II“ aus dem Jahre 2010 sah im westlichen Bereich (3. BA) sowie parallel zu den Erschließungsstraßen ein System aus Erdmulden und Gräben zur Ableitung und Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer vor.

Dieses System wurde im Zuge der Ausführungsplanung modifiziert, so dass die genannten Flächen nicht mehr erforderlich waren. Um die so hinzu gewonnene Fläche als Baufläche adäquat nutzen zu können, wurde dieser Bereich durch die Verlegung der Erschließungsstraße vergrößert.
In der ursprünglichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan (aufgestellt durch Dipl.-Ing. Judith Kriegel) war für die jetzt als Baufläche festzulegenden Bereiche eine Kompensationsmaßnahme (AM 4) geplant. Durch die Überplanung der Fläche ist die Kompensationsmaßnahme an anderer Stelle durchzuführen. Zudem wurde die Kompensationsmaßnahme AM 2 (Anlage von Hecken auf Privatgrundstücken) bisher auf der Mehrzahl der Grundstücke nicht umgesetzt bzw. nicht in der entsprechenden Ausführung.

Basierend auf den Informationen aus den bestehenden Unterlagen zum ursprünglichen B-Plan

- Fachbeitrag Naturschutz des B-Planes „Gewerbegebiet an der B256 II“ (2009)
- B-Plan „Gewerbegebiet an der B256 II“ (Mai 2010)
- Begründung und textliche Festsetzungen der 1. Änderung
- B-Plan „Gewerbegebiet an der B256 II“ – 1. Änderung, OG Thür (September 2023)

wurde für die vorliegende 1. Änderung eine neue Bilanzierung des Kompensationsbedarfs durchgeführt.

2. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Abwägungsgrundlagen sind der Grünordnungsplan und der Umweltbericht.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind daher im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Dort ist auch erläutert, dass durch die vorliegende 1. Änderung grundsätzlich keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden.

Da bereits große Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes umgesetzt wurden, sind die Umweltschutzgüter im Geltungsbereich durch die gewerbliche Nutzung bereits anthropogen stark vorbelastet. Demnach weist das Plangebiet eine geringe Eingriffsempfindlichkeit auf.
Das Landschaftsbild ist durch die gewerbliche Prägung des Gebiets bereits stark verändert. Die geplante Anpassung fügt sich in die bestehende Struktur ein und führt zu keiner wesentlichen Veränderung des Erscheinungsbildes.

Schutzgüter

Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit
Im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltbelastungen zu erwarten. Die Maßnahme beschränkt sich auf eine bereits gewerblich genutzte Fläche, sodass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimal bleiben. Während der Bauphase kann es zu geringfügigen, temporären Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm und Baustellenverkehr kommen.
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen werden entsprechende Maßnahmen ergriffen. Dazu zählen insbesondere die Einhaltung gesetzlicher Ruhezeiten sowie die Umsetzung von Lärmschutzvorgaben während der Bauarbeiten. Darüber hinaus wird die Baustelle fachgerecht abgesichert, um Gefährdungen für Mensch und Umwelt auszuschließen.

Schutzgut Arten und Biotope
Die betroffene Fläche weist keine besonders geschützten Biotope oder Arten auf. Es handelt sich überwiegend um ruderal geprägte Vegetation mit geringer ökologischer Wertigkeit.

Durch die Umplanung entfallen zwei Kompensationsflächen, deren ökologische Funktion über ein bestehendes Ökokonto ausgeglichen wird.

Schutzgut Boden
Das Plangebiet befindet sich in einem bereits weitgehend versiegelten Gewerbegebiet. Die geplante Fläche für die Feuerwehr führt zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bestand bereits stark eingeschränkt.
Böden von kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsraum nicht vorhanden.
Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser
Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Durch die zusätzliche Bebauung kann sich der Oberflächenabfluss geringfügig erhöhen.

Eine Grundwasserabsenkung sowie die Anschneidung grundwasserführender Schichten sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.
Durch die spätere Nutzung ist eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser nicht darzulegen. Die Gebäude des Gewerbegebietes sind an die Wasserver- und -entsorgung angeschlossen.

Schutzgut Klima/Luft
Das Gewerbegebiet besitzt aufgrund seiner Nutzung und Versiegelung nur eine geringe klimatische Bedeutung. Die geplante Maßnahme hat keine relevanten Auswirkungen auf das lokale Klima oder die Luftqualität.
Aktuelle kleinräumige Daten zur Luftbelastung im Planungsgebiet oder im Umfeld liegen nicht vor. Nennenswerte Schadstoffquellen sind nicht vorhanden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Güter
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmäler. Allgemein wird auf die einschlägigen denkmalpflegerischen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§ 20 DSchG).
Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungsrisiken für Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eine besondere Problematik im Zusammenspiel der Schutzgüter sowie kumulative Wirkungen über das dargestellte Maß sind nicht zu erwarten.

Kompensation

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine Teilfläche von 1.708,20 m² aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen II“ der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet (externe Ausgleichsfläche).

Im Einzelnen werden auf der o.a. Fläche folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Grünlandextensivierung
- gesonderte Maßnahmen im Grünland
- Anlage von Sonderbiotopen

Ziel ist die Entwicklung eines arten- und struktureichen Biotopmosaiks mit Mager-, Feucht- und Fettwiesen, Säumen, kleineren Brachen, Stillgewässern sowie Einzelbäumen und Baumgruppen als Lebensraum für Steinkauz (Athene noctua), Weißstorch (Ciconia ciconia), zahlreichen weiteren Brutvogel- und Rastvogelarten, Amphibien, Libellen, Schmetterlingen und vielen weiteren Insektengruppen.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und der Ortsgemeinde Thür geschlossen worden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt.

Alle gem. § 2 (4) BauGB i.V. m. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfenden und abzuwägenden Belange des Umweltschutzes können in zusammenfassender und ausgewerteter Form dem Umweltbericht und darüber hinaus in Einzelfällen den entsprechenden Gutachten entnommen werden.

Erstellte Gutachten:

- Fachbeitrag Naturschutz
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Das Verfahren wurde auf Basis des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren begonnen.
In diesem Zusammenhang wurde ein Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt:
Während dieser Offenlage (August/September 2023) wurde zum Bebauungsplan eine abwägungsrelevante Stellungnahme (Kreisverwaltung Mayen-Koblenz) abgegeben.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung adäquat berücksichtigt. Aufgrund der Eingabe der Kreisverwaltung wurde die Kompensationsbilanz überarbeitet und in ein Regelverfahren gem. BauGB gewechselt.

Erneute Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:
Während der öffentlichen Auslegung (Oktober/November 2025) und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zwei abwägungsrelevanten Stellungnahmen (Generaldirektion kulturelles Erbe und Kreisverwaltung) abgegeben.
Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung adäquat berücksichtigt.

Die Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers sind in den jeweiligen Sitzungsniederschriften dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bei der Umsetzung der Bebauungsplanänderung die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert werden.
Alternative Festsetzungen oder sonstige zeichnerische oder textliche Änderungen mit einem geringeren ökologischen Risiko, die in der Gesamtabwägung realistisch für die angestrebte (und de facto bereits existierende) Nutzung der Planfläche in Frage kommen und durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind, haben sich innerhalb dieses bereits großteils entwickelten Gebietes nicht aufgedrängt.

Thür, den 15.10.2026

(L. Ellerich, Ortsbürgermeister)

Gemeinde Thür
Verbandsgemeinde Mendig