BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

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

Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Januar 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Bebauungsplan	5
4	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung	6
5	Städtebauliche Konzeption	12
5.1	Erschließung	12
5.2	Entwässerung und Schmutzwasserableitung	12
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	13
6	Ver- und Entsorgung	13
7	Starkregen/Hochwasservorsorge	13
8	Bodenordnung	14
9	Flächenbilanz	14

1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256“ 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 sind.
Um die so hinzu gewonnene Fläche als Baufläche adäquat nutzen zu können wurde dieser Bereich durch die Verlegung der Erschließungsstraße vergrößert.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß *§ 1 Abs. 5 BauGB* hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Thür daher am **08.05.2019 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet an der B 256 II“ – 1. Änderung** gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Thür liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Mendig, im westlichen Bereich des Landkreises Mayen Koblenz.
Der ca. 2,1 ha umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage, unmittelbar angrenzend an die B 256.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Erschließung wurden die Flächen des Plangebietes bereits geräumt und sind daher überwiegend vegetationsfrei.

Eine landwirtschaftliche Bewirtung der Flächen erfolgt ebenfalls nicht mehr.

Die an den Änderungsbereich angrenzende Bebauung gehört zum ursprünglichen Bebauungsplan („Gewerbegebiet an der B 256 II“) und ist ausschließlich gewerblich geprägt.

Die Dächer der bestehenden Gebäude sind als flache Satteldächer ausgebildet und ausschließlich mit dunkler Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 4,5 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 192 m und 185 m über NN.



Abb.1: Lage des Plangebietes, unmaßstäblich

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Mendig – Bereich der OG Thür ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Eine Änderung/Anpassung ist somit nicht erforderlich, das Vorhaben wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

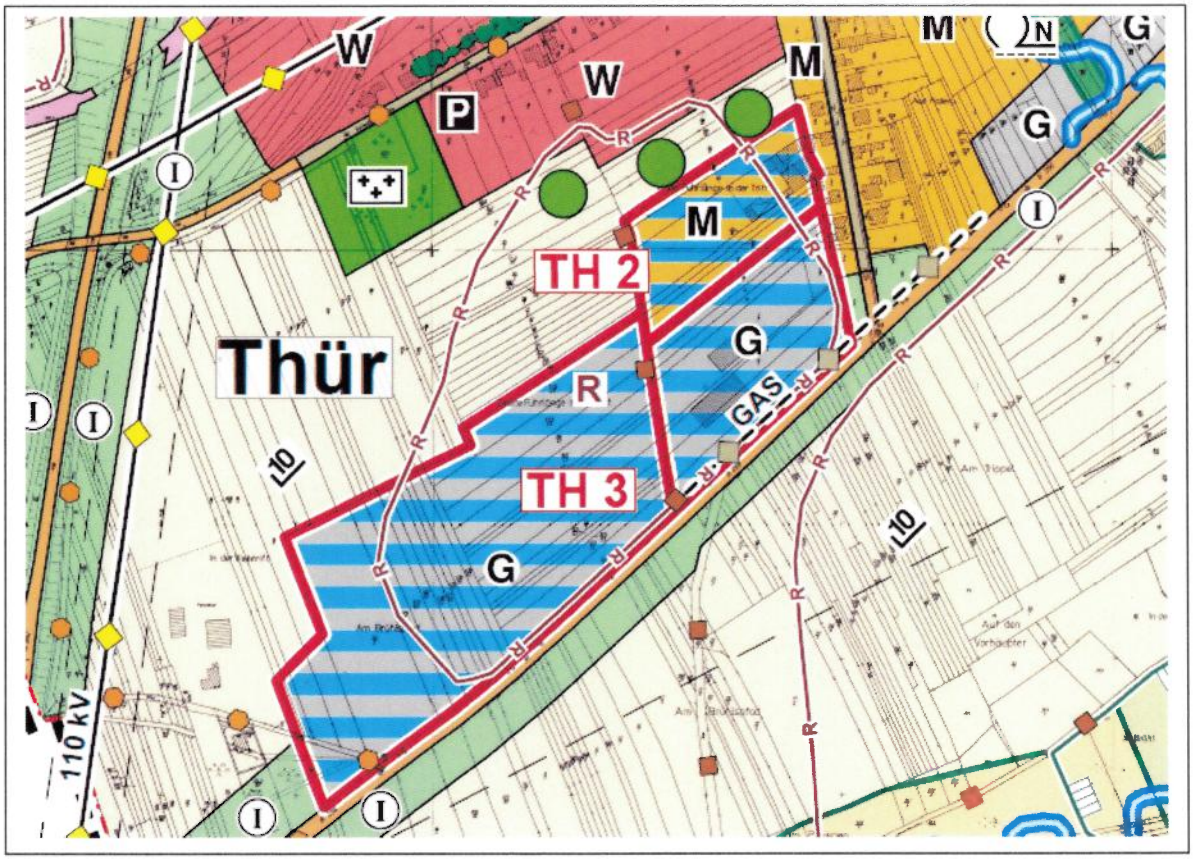


Abb.2: Auszug aus dem wirksamen FNP der VG Mendig – Bereich der OG Thür, unmaßstäblich

3.2 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256 II“.

Dieser sieht für den betreffenden Bereich folgende wesentliche Festsetzungen vor:

- Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (eGE)
- Ausweisung entsprechender Baugrenzen
- Nutzungsgrenzen
- Private Grünflächen
- Teilflächen gemäß Immissionskontingenten
- Nutzungsschablone mit Festsetzungen zu:
    - Bauweise (abweichend)
    - Grundflächenzahl -GRZ- (0,8)
    - Baumassenzahl -BMZ- (1,0)
    - Gebäudehöhe (10m)



Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 256 II“ mit Eintragung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich

4 Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Kompensationsplanung

In der ursprünglichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan (aufgestellt durch Dipl.-Ing. Judith Kriegel) war für die jetzt als Baufläche festzulegenden Bereich eine Kompensationsmaßnahme (AM4) geplant. Durch die Überplanung der Fläche ist die Kompensationsmaßnahme an anderer Stelle durchzuführen. Zudem wurde die Kompensationsmaßnahme AM2 (Anlage von Hecken auf Privatgrundstücken) bisher auf der Mehrzahl der Grundstücke nicht umgesetzt bzw. nicht in der entsprechenden gewünschten Ausführung.

Nachfolgend wird eine neue Bilanzierung des Kompensationsbedarfs durchgeführt. Informationen wurden dabei aus den bestehenden Unterlagen zum ursprünglichen B-Plan und zur 1. Änderung entnommen:

- 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)

Um einen qualitativ und quantitativ gleichwertigen Ausgleich für den Wegfall der Kompensationsmaßnahmen durchführen zu können, wird zunächst eine Ermittlung des Biotopwertüberschusses bei Umsetzung der Maßnahmen ermittelt.

Tab. 1: Ursprüngliche Biotopwerte für die Flächen AM2 und AM4

Code	Biotop	BW/m²	Fläche (m²)	BW
HA0	Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	6	2.973	17.838
			2.973	**17.838**

Tab. 2: Biotopwerte der Kompensationsmaßnahmen

Code	Biotop	BW/m²	Fläche (m²)	BW
BA1	AM4 – Feldgehölze mit Krautsaum, junge Ausprägung	**13**	**1.080**	14.040
BD2	AM2 – Heckensaum auf privaten Grundstücken in freiwachsender Form mit gelegentlichen Rückschnitten, ohne Überhälter	11	**1.893**	20.823
			2.973	**34.863**

Durch Umsetzung der Maßnahmen wäre ein Überschuss von 17.025 Biotopwertpunkten entstanden. Durch die zeitliche Verzögerung der Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe des Gewerbegebietes wird ein zeitlicher Faktor auf die zu erbringenden Biotopwertpunkte gerechnet. Rahmenbedingung für die Ermittlung des zeitlichen Faktors ist, dass mit dem 3. Bauabschnitt 2016 begonnen wurde. Mit diesem Abschnitt wurde die Erschließungsstraße zum Haus Fuchs und Petershof erst fertiggestellt. Dies war Grundlage, dass die damals bestehende und genutzte Zufahrt von der B256 geschlossen werden konnte, für die Umsetzung der Maßnahme AM4. Zudem wurden ab diesem Zeitpunkt erst die weiteren Hallen errichtet, wo die Maßnahme AM2 auf den Privatgrundstücken hätte umgesetzt werden müssen.

Daher wird hier ein Zeitfaktor von 1,2 dem Überschuss hinzugefügt. Und es verbleibt ein Biotopwertüberschuss von **20.430 Biotopwertpunkten**, der für das Gewerbegebiet auszugleichen ist.

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den vorliegenden Bebauungsplan 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), die in der beigefügten Plandarstellung aufgelistet und kartographisch dargestellt ist:

Gemarkung / Lagebezeichnung	Flur	Parzelle	Teilfläche, die in Anspruch genommen wird, in qm
Thür	17	47, 48 49	
Thür	16	22/1, 23/25	
Gesamt			**1.708,20**

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.*



Abb. 4: Ökokonto „Thürer Wiesen II“ mit Ausbuchung

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.

Darüber hinaus wurde eine erneute artenschutzrechtliche Vorabschätzung nach vorhandener Datengrundlage vorgenommen.

- Naturschutzfachliche Informationsportale des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS, Artendatenportal, Artenanalyse)
- Ortsbegehung am 28.04.2025 von 13:45 bis 14:25 Uhr (sonnig, 19°C),
- Ortsbegehung am 07.05.2025 von 20:30 bis 21:00 Uhr (leicht bewölkt, 12°C);
- Ortsbegehung am 09.05.2025 von 06:00 bis 6:30 Uhr (leicht bewölkt, 8 °C)
- Ortsbegehung am 13.05.2025 von 11:00 bis 11:30 Uhr (sonnig, 19,5°C)

Die Einschätzung der planungsrelevanten Artengruppen wird über die Artendatenbanken des Landes Rheinland-Pfalz (LANIS, Artendatenportal, ArteFakt, Artenfinder) sowie der Habitatausstattung durchgeführt. Aus den vorliegenden Daten wurden die auf dem Gelände des vorgesehenen Geltungsbereichs potentiell vorkommenden Tierarten ausgewählt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen ergeben sich bereits Ausschlusskriterien für bestimmte Tiergruppen. Die Bewertung der Lebensraumansprüche erfolgt nach Angaben des Bundesamtes für Naturschutz (https://www.bfn.de/artenportraits).

Geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie konnten auf der Fläche nicht aufgenommen werden.

Die artenschutzrechtliche Vorabschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

Reptilien
Die Untersuchung auf ein Vorkommen von Reptilien wurde bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchgeführt (sonnig und mindestens 14 °C). Dazu wurde ab Ende April zunächst künstliche Versteckmöglichkeiten an zwei Stellen ausgelegt, die dem Nachweis der Reptilien dienen. Neben dem Überprüfen der künstlichen Versteckmöglichkeiten wurden zudem Sichtbeobachtungen durchgeführt. Dabei wurde die Fläche entlang von Transekten langsam abgegangen. Besonderes Augenmerk wurde auf Saumbereiche, Sandhaufen und Sonnenplätze im vegetationsarmen Bereich, sowie in befestigten Bereichen gelegt. Es wurden zwei Aufnahmen bei geeigneter Witterung durchgeführt.

Im Rahmen der durchgeführten Begehungen mit absuchen der Fläche, Überprüfen der ausgelegten künstlichen Versteckmöglichkeiten sowie sonstigen Versteck- und Sonnenmöglichkeiten wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten gesichtet oder aufgenommen.

Weiterführende Maßnahmen zum Schutz von Reptilien im Rahmen der Bauausführung sind anhand der aktuellen Informationen und Ergebnissen aus der Aufnahme nicht erforderlich.

Vögel
In den artenschutzfachlichen Datenbanken des Landes Rheinland-Pfalz sind viele Wasservögel in den Rasterkarten hinterlegt. Das südöstlich liegende Sumpfgebiet Thürer Wiesen ist für die Vogelarten und für rastende Vögel besonders hochwertig.

Der Betrachtungsraum für die 1. Änderung des B-Planes ist hier jedoch wesentlicher aus den umliegenden Siedlungs- und Ackerstrukturen geprägt.

Untersuchungsumfang:
Im Rahmen der Begehungen wurden die vorkommenden Vogelarten anhand akustischer Signale und optischer Beobachtungen aufgenommen. Ergänzt wurden die Beobachtungen mit bekannten örtlichen Vorkommen.

Im Gebiet wird frequent ein Baumfalkenpaar beobachtet, welches in der Ortslage brütet. Die bestehenden Laternen werden dabei häufig als erhöhte Sitzmöglichkeiten genutzt. Zudem überfliegt der Rotmilan die angrenzenden Ackerflächen häufig bei seinen Nahrungsflügen.

Die folgenden Singvogelarten wurden im Gewerbegebiet verhört und beobachtet:
Amsel, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Bachstelze.

Ein Brutvorkommen in den aufkommenden Gehölzstrukturen oder auf der sonstigen Freifläche konnte im Rahmen der Begehungen nicht aufgenommen werden. Eine Nutzung der Freiflächen ist bei der Nahrungssuche gegeben.

Im Rahmen der Begehung wurde auf das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln Ausschau gehalten. Reste oder aktiv genutzte Gelege konnten hier nicht aufgenommen werden. In den nördlich angrenzenden Ackerflächen ist jedoch bspw. das Rebhuhn als Bodenbrüter bereits gesichtet wurden.

Sonstige Tiergruppen

Fledermäuse
Im Umfeld kommt die Zwerg- und Fransenfledermaus vor. Eine Nutzung der Freiflächen im Gewerbegebiet ist als Teil ihres Jagdgebietes als wahrscheinlich einzustufen.

Für sonstige nach Anhang IV geschützte Säugetiere stellt die betrachtete Fläche keine geeigneten Fortpflanzungs- oder Versteckmöglichkeiten dar.

Tagfalter:
Es kommen die folgenden Tagfalterarten auf der Fläche und in der Umgebung vor:

Kleiner Feuerfalter, Schwalbenschanz, Kleiner Kohlweißling, Rapsweißling, Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge und Admiral.

Keine der Arten ist nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt oder auf der Roten Liste.

Amphibien:
Es ist bekannt, dass im Umfeld der Teichfrosch vorkommt. Eine Nutzung der vorgesehenen Fläche ist aktuell nicht ersichtlich.

Verbotstatbestand „Fangen, Verletzung, Tötung von Tieren“

Der Tatbestand kann theoretisch während der Baufeldfreimachung erfolgen. Besonders hoch ist die Gefahr ein Tier zu verletzen oder zu töten in der Vegetationsperiode oder während der sensiblen Zeiten zu Brut-, Fortpflanzungs- oder Wanderungsperioden.

Im Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden Punkte beschrieben, um die Verbotstatbestände nicht auszulösen.

Verbotstatbestand „erhebliche Störung von Tieren“

Für mobile und aktive Tiere besteht die Möglichkeit eines kurzfristigen Ausweichens während der Bauarbeiten. Sollten, während der Arbeiten streng oder besonders geschützte Tiere gefunden werden, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen, um einen möglichen Schaden abzuwenden.

Verbotstatbestand „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“

Die aufkommenden Gehölze haben aktuell noch keine Funktion als Fortpflanzungsstätte für die vorkommenden Vogelarten.

Die Zerstörung von weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten von nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten ist nach aktuellen Datengrundlage nicht ersichtlich.

Die projektbezogenen Vermeidungsmaßnahmen zielen auf den Schutz der vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten ab. Sie sollen diese vor Verletzung und Tötung sowie Störungen schützen. Aber auch die Fortpflanzungs- und Ruhestätten schützen.

- **V1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung**

  Die Baufeldfreimachung ist innerhalb der Zeiten vom 01.10 bis 28./29.02 durchzuführen, um das Risiko für Verletzungen und Tötungen von Tieren, sowie die Zerstörung von aktiven Fortpflanzungsstätten zu minimieren.

  Schutz der vorkommenden Tierarten sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten

- **V2: Begutachtung von Gräben und Baugruben**

  Begutachtung der offen gelassenen Gräben und Gruben vor dem Weiterbau täglich auf das Vorkommen von Tieren. Eventuell vorkommende Tiere sind aus der Struktur vorsichtig zu entnehmen und in unmittelbarer Nähe, jedoch nicht direkt im Baufeld freizulassen.

  Vermeidung der Tötung von Tieren

Fazit:
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 256 II“ keine Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Population der geschützten Arten zu erwarten. Es sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, nicht zu aktivieren.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bereits im ursprünglichen, rechtskräftigen Plan vorgesehen über eine Fortführung der Erschließungsstraße des 2. BA.

Die Schaffung zusätzlicher Straßen-/Erschließungsflächen ist nicht erforderlich.

5.2 Entwässerung und Schmutzwasserableitung

Die Entwässerung und Schmutzwasserableitung sind über die bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gewährleistet.
Erforderliche Leitungsanschlüsse/Ergänzungen sind rechtzeitig -mindestens 6 Wochen vor Baubeginn- mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Die bisher getroffene Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGe) bleibt unverändert.

Die bisherigen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden weitestgehend übernommen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich gewährleistet und erfolgt über entsprechende Anschlüsse an den Bestand.

Erforderliche Leitungsanschlüsse/Ergänzungen oder Umlegungen sind rechtzeitig - mindestens 6 Wochen vor Baubeginn- mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

7 Starkregen/Hochwasservorsorge

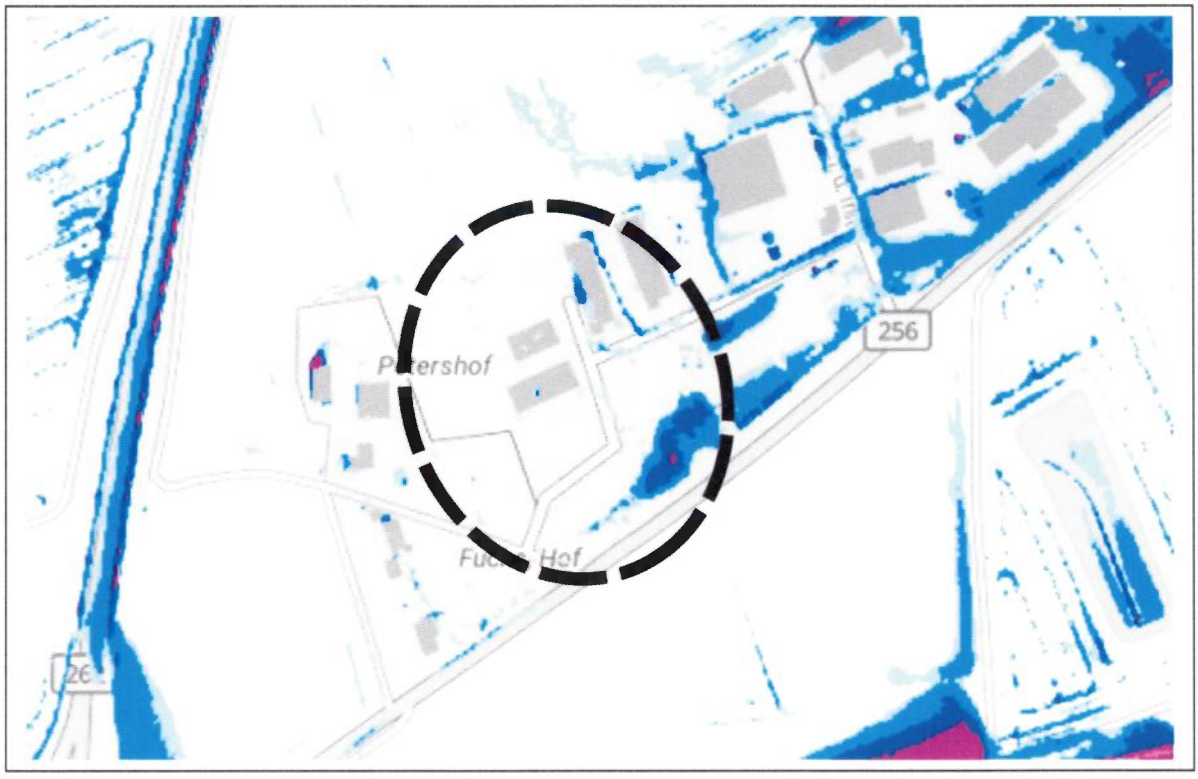


Abb. 5: Auszug aus der Starkregenkarte gda-wasser.rlp-umwelt.de - unmaßstäblich

Die aktuellen Karten zeigen für den Bereich keine starke Gefährdung. Aufgrund der vorhandenen Topografie können im Süden auf einzelnen Grundstücken kleinere, bei Starkregen entstehende Wassermengen aufstauen (bis 30 cm).

8 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Teilflächen/Parzellen wurden bereits an Bauwillige veräußert. Die verbleibenden Flächen befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde Thür.

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher entbehrlich.

9 Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	18.325 m²
Grünfläche (privat)		ca.	715 m²
Verkehrsflächen			
	Straßenfläche	ca.	1.650 m²
	Verkehrsgrün	ca.	535 m²
Plangebiet		ca.	21.225 m²

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. Diese wird nach dem Satzungsbeschluss erstellt.

Thür, den 15.10.2026

(Lukas Ellerich, Ortsbürgermeister)

Gemeinde Thür
Verbandsgemeinde Mendig