

45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich

"Urmitz-Bahnhof Mitte"



in der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung

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

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Stadt: Mülheim-Kärlich
Gemarkung: Mülheim
Flur: 4

**Planfassung für die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme nach
§ 20 LPlG und Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Juni 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohthalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de



Stadt:	Mülheim-Kärlich	Flur:	4
Gemarkung:	Mülheim		

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	3
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	4
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	6
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	6
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	8
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....	10
1.4.3.1 Schwellenwert.....	10
1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP.....	16
1.4.3.3 Hochwasser	19
1.4.4 Schutzgebiete	21
1.4.5 Straßenplanungen	21
1.4.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes	21
1.4.7 Geologische Vorbelastungen.....	22
1.4.8 Denkmalschutz	22
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	23
1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	23
1.5.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	25
1.6 Darlegung der Planinhalte	30
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	32
1.7.1 Flächenbilanz.....	32
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	32
2 Umweltbericht.....	33
3 Zusammenfassende Erklärung.....	34
4 Verfahrensvermerke	35

Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Mülheim	Flur:	4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	2
Abbildung 8:	Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Weißenthurm	5
Abbildung 4:	großräumige Auszug aus dem LEP IV	6
Abbildung 5:	kleinräumiger großräumige Auszug aus dem LEP IV	6
Abbildung 6:	großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.....	8
Abbildung 7:	Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	9
Abbildung 7:	Sturzflutgefährdungskarte.....	19
Abbildung 10:	Höhenlage innerhalb des Plangebietes.....	23
Abbildung 11:	Blick auf das Plangebiet	23
Abbildung 13:	Lärm der Parkplätze bei der Mehrzweckhalle	25
Abbildung 14:	Gewerbelärm	26
Abbildung 15:	Verkehrslärm tags.....	27
Abbildung 16:	Verkehrslärm nachts.....	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2:	Bedarfwert Grundzentren.....	12
Tabelle 3:	Bedarfwert Ortsgemeinden	12
Tabelle 4:	Innenpotenziale.....	13
Tabelle 5:	Baulücken in der Verbandsgemeinde.....	14
Tabelle 6:	Außenpotenziale in der Verbandsgemeinde	15
Tabelle 4:	Flächenbilanz.....	32

Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Landschaftspflegerischem Bestandsplan, Stand Juni 2024, Kartierung Dezember 2022
- Anlage 2.1: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll: Gutachten Nr. 5358, Machbarkeitsstudie für ein geplantes Baugebiet „Zwischen Eisenbahnstraße und L 121“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Schalltechnische Untersuchung, Stand 31.03.2020
- Anlage 2.2: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll: Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Nr. 5358, Machbarkeitsstudie für ein geplantes Baugebiet „Zwischen Eisenbahnstraße und L 121“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Schalltechnische Untersuchung, Stand 17.09.2020

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

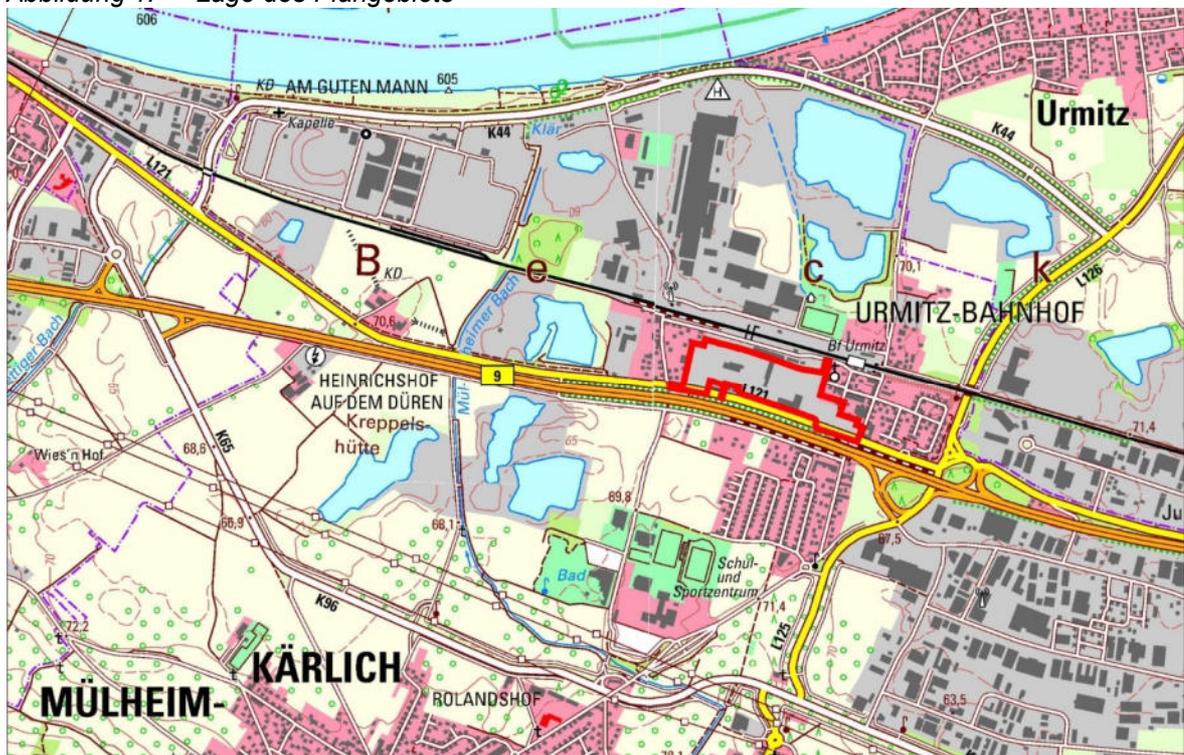
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird fast vollständig von Bebauung umgrenzt:

Im Norden verläuft die Eisenbahnstraße, die entlang des Geltungsbereiches bis auf zwei Lücken angebaut ist und noch nördlich die Eisenbahnlinie Köln-Koblenz, im Osten liegt Wohnbebauung, die Kirche St. Peter und Paul, die Grundschule Urmitz-Bahnhof und eine Mehrzweckhalle. Südlich verläuft die Landstraße (L 121), die nur in einem kleinen Abschnitt bebaut ist, und noch südlich die Bundesstraße 9 und im Westen liegt Wohnbebauung entlang der Straße ‚Rheinau‘.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 8,07 ha und liegt im Inneren tiefer als an den Rändern.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



((Quelle: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2023), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet], Download ATKIS DTK25 am 07.06.2024, Maßstab: 1:25.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



((Quelle: GeoBasis-DE / L VermGeoRP<2023>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2024, Maßstab: 1:5.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Die Planung erfolgt im Regelverfahren.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Änderungsbeschluss	07.07.2024
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	05.06.2024
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	21.06.2024 und 28.06.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	21.06.2024 und 28.06.2024
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	21.06.2024 und 28.06.2024
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Infoveranstaltung Veröffentlichung im Internet	04.07.2024
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	
Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	
Zustimmungsverfahren	
Genehmigung	
Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat am 07.07.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich „Urmitz-Bahnhof Mitte“ in der Stadt Mülheim-Kärlich zu ändern. Die Stadt Mülheim-Kärlich beschloss am 15.07.2021 einen Bebauungsplan für das Gebiet „Urmitz-Bahnhof Mitte“ aufzustellen.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist, dass der Firmenstandort eines bimsabbauenden und -verarbeitenden Betriebes an einen anderen Standort verlagert werden soll. Das Gelände soll nachgenutzt werden. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und der planerischen Zielvorstellungen der Stadt scheidet eine industrielle Nutzung mittlerweile aus. Daher sollen hier Flächen zur Wohnnutzung und für eine stadttypische Nutzungsmischung mit der Möglichkeit für Dienstleistungen, Kinderbetreuung, die Erweiterung einer Grundschule, ggfls. Seniorenbetreuung etc. mit einem Angebot an Grün-, Sport- und Spielflächen entstehen.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist die starke Nachfrage sowohl nach Wohnraum als auch nach Bauland. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Stadt neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung ist es das wesentliche Ziel der Stadt die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Die Realisierung bzw. Vermarktung des Gebietes erfolgt durch die Stadt Mülheim-Kärlich.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Stadt das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen, zumal den künftigen Grundstückseigentümern voraussichtlich eine Bauverpflichtung auferlegt werden wird.

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat am 16.05.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt, so dass über die allgemeinen Planungsabsichten hinaus die Aufteilung des Gebietes nach der Art der Nutzung beschlossen wurde. Auf dieser Grundlage hat die Verbandsgemeinde Weißenthurm am 05.06.2024 den Beschluss über die Annahme des Planentwurfs der 45. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

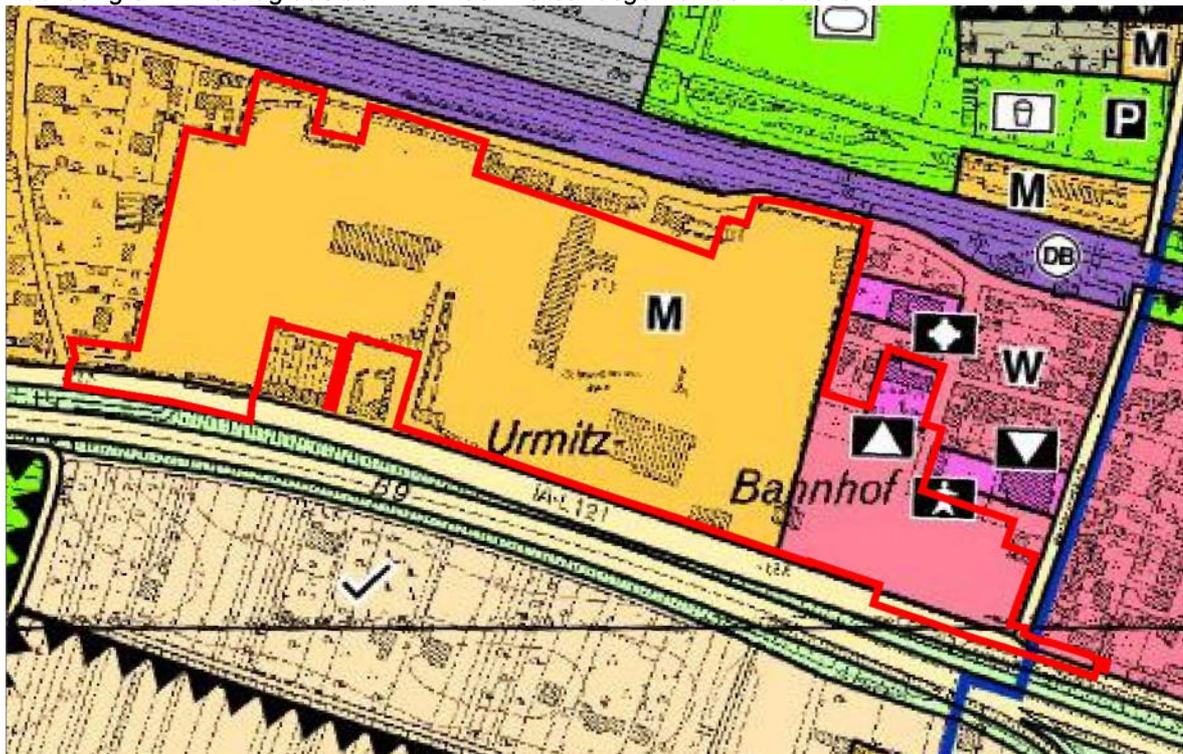
Mit der Ausweisung wollen die Verbandsgemeinde und die Stadt auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues

den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Neben der Schaffung von Wohnbauflächen soll auf der großen und innerhalb gewachsener Strukturen liegenden Fläche der, durch die Bewohner des Stadtteil Urmitz-Bahnhof und die neuen Bewohner des Bebauungsplangebietes „Urmitz-Bahnhof Mitte“, hervorgerufene Bedarf an Sport-, Spiel- und Freizeitflächen sowie Infrastruktur für Dienstleistungen, Gastronomie und ggfls. kleinem Einzelhandel befriedigt werden. Auch der Bedarf an Grundschul- und Kinderbetreuungsräumen soll innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zum Großteil als ‚gemischte Baufläche‘ und im Osten als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt. Damit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan nur teilweise überein. Der FNP wird daher im Parallelverfahren geändert. Aus der Darstellung im Flächennutzungsplan lässt sich erkennen, dass bereits im Jahr 2000 eine Folgenutzung in der vorbereitenden Bauleitplanung angestrebt wurde.

Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Maßstab 1:5.000)

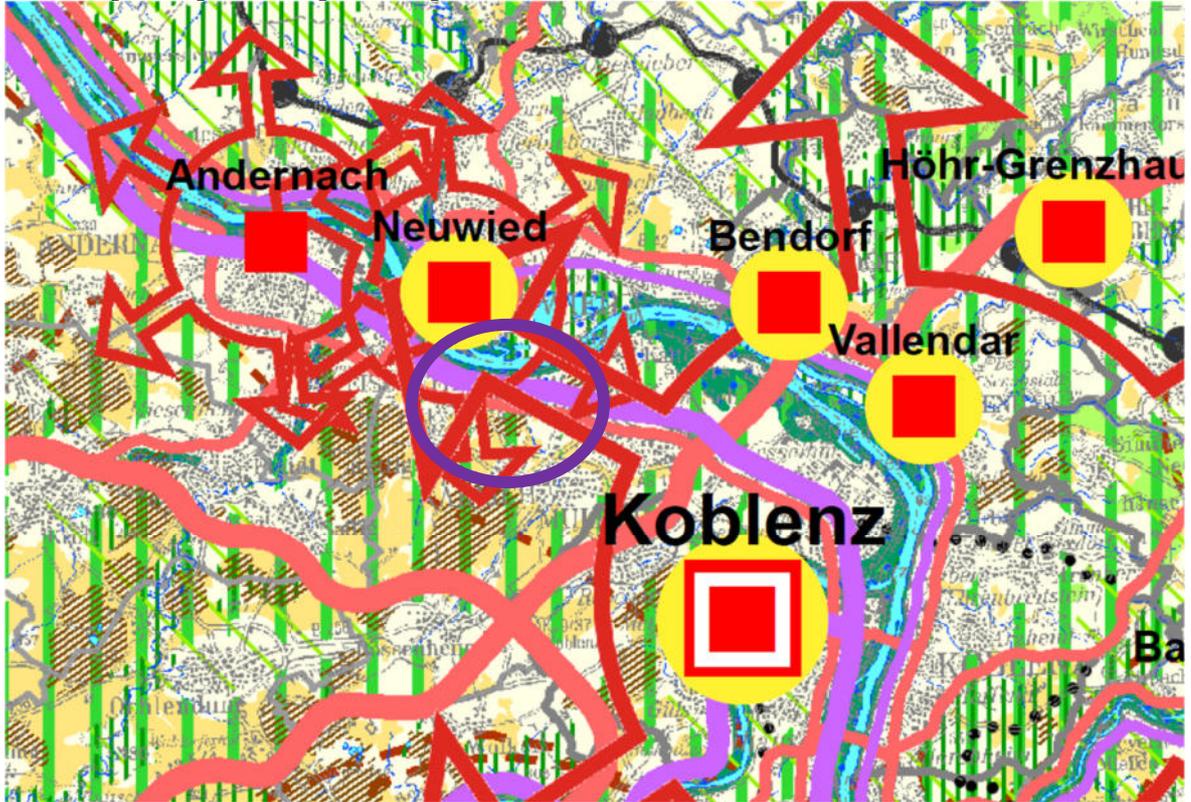
Die Flächennutzungsplanänderung sieht als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Wohnbaufläche und im östlichen Randbereich des Plangebietes die Darstellung einer gemischten Baufläche sowie von Grünflächen vor.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

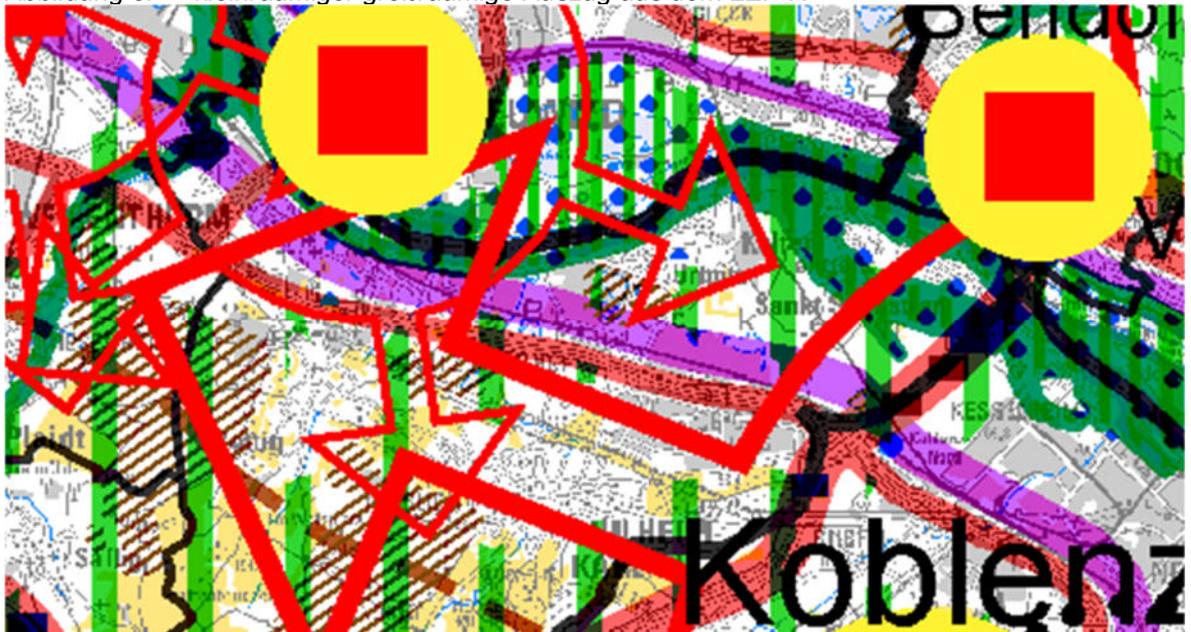
Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Stadt:

Abbildung 4: großräumige Auszug aus dem LEP IV



(Quelle: Landesentwicklungsprogramm IV, Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Abbildung 5: kleinräumiger großräumige Auszug aus dem LEP IV



(Quelle: Regionaler Raumordnungsplans, Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Die Stadt liegt laut Landesentwicklungsprogramm IV:

- im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Verdichtungsbereich) und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten) (Karte 1 und 6)
- im landesweit bedeutsamen Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur (Karte 5)
- umgeben von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) (Karte 7)
- im Landschaftstyp einer Flusslandschaft der Ebene (Neuwieder Rheintalweitung) (Karte 8)
- im Erholungs- und Erlebnisraum 15b Neuwieder Rheintalniederung mit der Kurzbeschreibung *„Weiter, stark durch Bebauung geprägter Talniederung, in der der Rhein mehrere lang gezogene Inseln aufweist. Unbebaute Bereiche werden überwiegend für Ackerbau und Obstbau genutzt. Großflächige Abbaugelände mit einer Vielzahl von Gewässern.“* Die Neuwieder Rheintalniederung hat eine landesweite Bedeutung als *„Bindeglied im Rheintal, das zwar in seiner Markanz, deutlich hier den Durchbruchstätern zurücktritt, aber im landschaftlichen Zusammenhang einzubeziehen ist, Naherholungsgebiet.“* (Karte 9 und Anlage 2)
- außerhalb einer historischen Kulturlandschaft (Karte 10)
- außerhalb des landesweiten Biotopverbundes (Karte 11)
- im Bereich mit herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung (nachrichtlich laut Fachbeitrag) (Karte 12)
- angrenzend an einen landesweit bedeutsamen Bereich für den Hochwasserschutz (Karte 13)
- im klimaökologischen Ausgleichsraum, Plangebiet liegt nicht in einer Luftaustauschbahn (nachrichtlich laut Fachbeitrag) (Karte 14)
- außerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die Landwirtschaft oder die Forstwirtschaft (Karte 15 und nachrichtlich laut Fachbeitrag Karte 16)
- im landesweit bedeutsamen Bereich für standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe (nachrichtlich laut Fachbeitrag) (Karte 17)
- außerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus (Karte 18)
- an einer überregionalen Verbindung des funktionalen Straßennetzes und einer großräumigen Verbindung des funktionalen Schienennetzes (Karte 19a)
- außerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die Nutzung der Windenergie und nachrichtlich laut Fachbeitrag außerhalb von landesweit bedeutsamen Räumen hoher Windhöffigkeit, hoher Globalstrahlung oder für Tiefen-Geothermie (Karte 20)

Die Aussagen der Karte 2 (demografisches Wachstum und demografische Schrumpfung (Analyse) auf der Grundlage der Bevölkerungsprojektion 2006 - 2020, mittlere Variante) sind überholt, die der Karte 3 (Ausgewählte Räume mit besonderen altersspezifischen Aspekten (Analyse) auf der Grundlage der Bevölkerungsprojektion 2006 - 2020, mittlere Variante) können überholt sein, Karten 4 und 19b sind für die Planung nicht von Relevanz.

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mülheim-Kärlich und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 6: großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Quelle: Regionaler Raumordnungsplans, Gesamtkarte, ohne Maßstab)

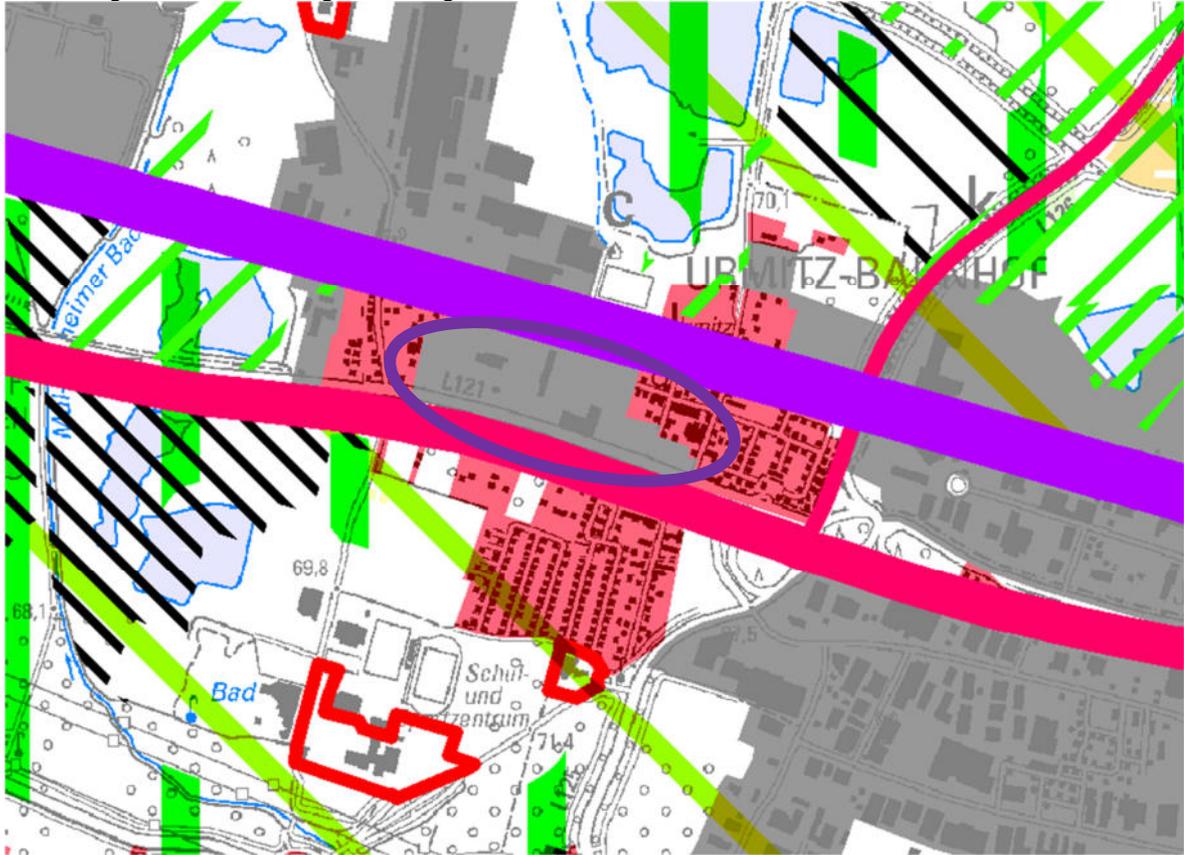
Die Stadt liegt laut Regionalen Raumordnungsplan:

- im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und bildet mit Weißenthurm, ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund im Mittelbereich Koblenz (Karte 01 und 02)
- umgeben von einem regionalen Grünzug, der in die Freibereiche zwischen den Siedlungskörpern hereinragt (Karte 03)
- im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Karte 03)
- nicht bzw. nur kleinteilig im Biotopverbund (Karte 05)
- im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und am Rand des großen Flusstals des Rheins (Karte 07)
- nicht in einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft (Karte 08)
- angebunden an überregionale und flächenerschließende Verbindungen des funktionalen Straßennetzes (Karte 09)
- an einer großräumigen Schienenverbindung und flächenerschließenden Busverbindung sowie einer Regionalen Verbindung Bus (nur Freizeitverkehr) (Karte 10)
- am regionalen Radwegenetz (Karte 11)
- im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied (Karte 13)

(Karte 06 zum Radonvorkommen ist überholt und Karte 12 zur Windenergie für die Planung nicht von Relevanz.)

Für das Plangebiet finden sich im Regionalen Raumordnungsplan kleinräumig folgenden Darstellungen des RROP:

Abbildung 7: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Quelle: Rauminformationssystem <https://extern.ris.rlp.de/>, ohne Maßstab, letzter Aufruf: 08.06.2024)

Das Plangebiet liegt laut Rauminformationssystem und Regionalem Raumordnungsplan:

- im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Nördlich, unmittelbar angrenzend, im Bereich der Bahnstrecke, aber nicht überlagernd, verläuft ein Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund.

Das Plangebiet selbst ist weit überwiegend als ‚Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe‘ und geringfügig, im Bereich der Grundschule, als ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ dargestellt. Es handelt sich hier um ‚Sonstige Planinhalte‘ ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in der Nähe. Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

1.4.3.1 Schwellenwert

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

Z 31

Die quantitativen Flächenneuanspruchnahmen ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Z 32

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der >>mittleren Variante<< der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Der Aufgabenstellung zur Festlegung von Schwellenwerten kam die Planungsgemeinschaft Westerwald-Mittelrhein mit den Fortschreibungsentwürfen des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) 2011 und 2014 nach. Im Entwurf 2014 wurde in Z 30 die Berechnungsmethodik des Schwellenwertes dahingehend modifiziert, als dass nun auf die verfügbaren Innenpotentiale (Flächen innerhalb der bebauten Ortslagen mit einer Größe über 2000 qm z.B. innerörtliche Grünflächen oder große Gärten, die zur Bebauung erschlossen werden können) und Baulücken (unmittelbar bebaubare und erschlossene Grundstücke, für die Baurecht besteht) abgestellt wird.

Mit LEP IV und dem mittlerweile in Kraft getretenen RROP wird den Trägern der kommunalen Planungshoheit vorgegeben, wie der Schwellenwert zu berechnen ist. Der Schwellenwert berechnet sich aus dem Bedarfswert subtrahiert um den Potenzialwert.

Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Schwellenwert = Bedarfswert - Potenzialwert

¹ Der sogenannte Schwellenwert gibt die maximale Flächengröße für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an, die eine Verbandsgemeinde bei Fortschreibungen eines Flächennutzungsplans neu ausweisen darf. Er darf nicht überschritten werden. Die Ermittlung des Schwellenwertes wird im folgenden Text erläutert.

Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

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

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

Als **Bedarfsausgangswerte** werden in Z 31 des RROP die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für die Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm 2,5 WE/1.000 EW/a und für die Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, St. Sebastian und Urmitz 2,0 WE/1.000 EW/a.

Als **Dichtewerte** werden in Z 32 des RROP die Wohneinheiten pro Hektar ebenfalls in Abhängigkeit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für die Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm mindestens 20 WE/ha und für die Ortsgemeinden 15 WE/ha.

Als **Planreichweite** wird von aktuell 2024 bis 2040 = 17 Jahre (2024 zählt mit) ausgegangen. Eine Vorgabe für die Planreichweite ist weder in den Zielen noch in der Begründung dazu formuliert. In ihrem Berechnungsbeispiel 1 der Begründung zu G 29 bis Z 33 nimmt die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 17 Jahre und in dem zum RROP/E-2016 „Anhang Methodik Schwellenwerte“ 16 Jahre, jeweils bis zum Prognosejahr 2030. Die mittlere Variante der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung, die laut G1 des LEP IV als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen zu verwenden ist, liefert in 5-Jaresschritten Prognosen für die Jahre 2020 bis 2040. Aufgrund der Erfahrungen der Verbandsgemeinde mit Planungsprozessen wird das Prognosejahr 2040 als Zielhorizont gewählt, was einer Planreichweite von 17 Jahren entspricht.

Es ergibt sich folgender Bedarfswert:

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

Tabelle 2: Bedarfswert Grundzentren

Einwohnerbestand 31.03.2024 für die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm	20.588 EW
Einwohnerberechnung 2040 für die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm (*)	21.333 EW
Bedarfsausgangswert	2,5 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	20 WE/ha
Planreichweite:	17 Jahre
Bedarfswert	45,33 ha

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

Bedarfswert = 21.333 EW x 2,5 WE/1.000EW/a : 20 WE/ha x 17 Jahre = **45,33 ha**

Tabelle 3: Bedarfswert Ortsgemeinden

Einwohnerbestand 31.03.2024 für die Ortsgemeinden	14.871 EW
Einwohnerberechnung 2040 für die Ortsgemeinden	15.409 EW
Bedarfsausgangswert	2 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	15 WE/ha
Planreichweite:	17 Jahre
Bedarfswert	34,93 ha

Bedarfswert = 15.409 EW x 2,0 WE/1.000EW/a : 15 WE/ha x 17 Jahre = **34,93 ha**

Gesamtbedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

45,33 ha + 34,93 ha = 80,26 ha

Potenzialwert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

Von dem Bedarfswert von 80,26 ha sind zunächst die verfügbaren Innenpotenziale und verfügbaren Baulücken zu subtrahieren, ein Zwischenwert zu bilden und danach die Außenpotenziale zu subtrahieren.

Innenpotenzial:

Um einen besseren Überblick über die zukünftige Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz zu bekommen, hat das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung das Projekt „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ ins Leben gerufen.

Ziel dieses Projektes ist es, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu verringern, der Verödung von Kernbereichen vorzubeugen und weiterhin attraktive Zentren zu bilden. Dies wird unter dem Motto „Innenentwicklung- vor Außenentwicklung“ zusammengefasst. Die Daten aus Raum+ sollen dabei die Gemeinden und Städte unterstützen ihr Innenpotenzial und Baulücken

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

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

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

In der Erfassung der Innenpotenziale von Raum⁺ sind sehr viele Einzelflächen enthalten, die in den beiden jüngsten Baugebieten der Ortsgemeinde Bassenheim und Kettig liegen. Diese wurden in der folgende Tabelle aussummiert. Weiterhin sind seit vielen Jahren 2 Flächen des FNP in einer Größenordnung von 1,15 ha sind in Raum⁺ als Innenpotenzial enthalten, davon 1 in Wohnbauflächen und 1 in gemischten Bauflächen.

Tabelle 4: Innenpotenziale

Nr.	Lage	Fläche in qm	Nicht blockiert	Ausweisung im FNP
	Neubaugebiet ‚Karmelenberger Weg II‘ in Bassenheim	15.691	15.691	Bebauungsplan nach § 13b BauGB
	Neubaugebiet ‚Ende der Ochsendunger Straße‘ in Kettig	3.714	3.714	
29	St. Sebastian	34.057	34.057	W
30	Urmitz (blockiert)	28.574		M
	Gesamt	82.036	53.462	

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

Es verbleiben lediglich die Innenpotenziale der Neubaugebiete in Bassenheim und Kettig und die Nr. 29 in St. Sebastian mit zusammen 53.462 m², die wegen ihrer Lage in Wohnbauflächen bzw. als Bebauungspläne nach dem ehemaligen § 13 b BauGB voll anzurechnen sind.

In der Verbandsgemeinde liegen 503 Baulücken in Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen vor. Baulücken in gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft (zusammen 25 Baulücken) werden nicht betrachtet.

Von den 503 Baulücken liegen 74 in gemischten Bauflächen und 371 in Wohnbauflächen.

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

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

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

Im Ergebnis liegen folgende Baulücken vor:

Die Summe Verbandsgemeinde kann wegen Rundung von der manuellen Aufaddierung der Einzelzahlen abweichen.

Tabelle 5: Baulücken in der Verbandsgemeinde

Lage	Anzahl	Fläche in qm	Ausweisung im FNP	davon nicht blockiert	Blockadestatus unbekannt	anzurechnen wg. Blockade ¹	anzurechnen wg. M od. W ²
			[1]	[2]	[3]	[4] = [2] + [3] / 4	[5] = wenn [1] = M, dann [4] / 2
Bassenheim	8	4.740	M	0	4.740	1.185	592
	7	3.582	W	0	3.582	896	896
Kaltenengers	6	2.100	M	0	2.100	525	262
	52	24.362	W	8.937	15.426	12.793	12.793
Kettig	8	5.169	M	559	4.609	1.712	856
	44	19.591	W	1.820	17.771	6.262	6.262
Mülheim-Kärlich	10	7.244	M	3.925	3.319	4.755	2.378
	150	74.142	W	21.041	53.101	34.316	34.316
St. Sebastian	7	2.966	M	475	2.492	1.098	549
	48	22.645	W	5.137	17.508	9.514	9.514
Urmitz	11	3.972	M	0	3.972	993	496
	36	16.151	W	306	15.844	4.267	4.267
Weißenthurm	24	11.580	M	414	11.166	3.205	1.603
	34	19.466	W	6.430	13.037	9.689	9.689
Verbandsge- meinde	445	217.709		49.043	168.666	91.210	84.473

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

² gemischte Bauflächen zu 50%, Wohnbauflächen zu 100 %

Außenpotenzial:

Das Außenpotenzial ergibt sich aus den bislang nicht genutzten Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000, wobei geplante Wohnbauflächen zu 100 % und geplante gemischte Bauflächen zu 50 % anzurechnen sind.

Tabelle 6: Außenpotenziale in der Verbandsgemeinde

Ortsgemeinde	Wohnbauflächen	Mischbaufläche	anzurechnende Summe
Bassenheim	207.174	0	207.174
Kaltenengers	0	0	0
Kettig	55.414	13.393	62.111
Stadt Mülheim-Kärlich	185.293	0	185.293
St. Sebastian	15.602	2.528	16.866
Urmitz	66.382	0	66.382
Stadt Weißenthurm	51.700	5.050	54.225
VG Weißenthurm	581.566	20.971	592.052

Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040**Zwischenwert:**

Bedarfswert – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken = Zwischenwert

$$80,26 \text{ ha} - 5,35 \text{ ha} - 8,45 \text{ ha} = 66,46 \text{ ha}$$

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

Bedarfswert – Außenpotenzial – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken = Schwellenwert

$$80,26 \text{ ha} - 59,21 \text{ ha} - 5,34 \text{ ha} - 8,45 \text{ ha} = 7,26 \text{ ha}$$

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

Die Planung beinhaltet eine neue zusätzliche Wohnbauflächenausweisung von 4,81 ha. Die Schwellenwerte sind laut Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans nur für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen zu beachten. Für gemischte Bauflächen gilt Z 33 nicht.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans beachtet Z 33.

1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wieder gegeben und in der Abwägung dargelegt, wie diese in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Dabei wird nur bei den Zielen und Grundsätzen, die einer tieferen Betrachtung bedürfen auch die Begründung/Erläuterung zu dem betroffenen Ziel bzw. Grundsatz wieder gegeben. Bei den Zielen und Grundsätzen, wo die Nichtbetroffenheit klar ersichtlich ist, wird darauf verzichtet.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

G 71

„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

Würdigung:

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

G 72

„Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.“

Würdigung:

Es handelt sich nicht um einen Offenlandbereich.

G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Würdigung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Die Luftaustauschbahnen quert allerdings nicht durch das Plangebiet. Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 700 m verläuft eine Luftaustauschbahn entlang des Mülheimer Baches. Die beabsichtigten Darstellungen im Flächennutzungsplan bewirken gegenüber der aktuellen Nutzung einen höheren Durchgrünungsanteil. Da keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen ist und die Änderung sich positiv auf die klimatischen Belange auswirkt, ist der Grundsatz beachtet.

G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatursausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Würdigung:

Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb eines Vorbehaltsgebietes als auch einem klimatisch vorbelasteten Talraum. Deshalb soll bei der Bebauungsplanung ein besonderer Wert auf Festsetzungen gelegt werden, die das lokale Kleinklima positiv beeinflussen.

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden*

Das Plangebiet ist durch die industrielle Nutzung nahezu vollständig versiegelt bzw. die Böden komplett verdichtet. Die Staubentwicklung ist in trockenen Zeiten erheblich.

In dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen folgende Regelungen aufgenommen werden, die obigem Grundsatz entsprechen:

- *Künftig ist eine festgesetzte GRZ einzuhalten und es sollen Grünflächen angelegt werden, demnach erfolgt eine Entsiegelung.*

- Auf den Grünflächen sollen, mit Ausnahme der Sportflächen, Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden.
- In den Bebauungsplan sollen Regelungen sowohl zur Dach- als auch zur Fassadenbegrünung aufgenommen werden.
- Es sollen Festsetzung zur verpflichtenden Nutzung von solarer Strahlungsenergie aufgenommen werden. Der Stadt wird empfohlen eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung einzurichten. Dadurch können, in Verbindung mit den, unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans, geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes, das Groß- und Kleinklima belastende Emissionen vermieden werden.

Damit würde der Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, die weit über das Maß hinaus gehen, wie sie außerhalb der größeren Städte in der Region üblich sind.

- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt*

Klimaökologische Voruntersuchungen würden erfahrungsgemäß nicht zu anderen Ergebnissen und Maßnahmen führen, wie sie bereits mit dem Planungskonzept verfolgt werden. Daher kann auf klimaökologische Voruntersuchungen verzichtet und der Grundsatz dennoch berücksichtigt werden.

- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden*

Die nicht-industrielle Nachnutzung sorgt in jedem Fall für eine Verbesserung im Immissionsschutz und vermeidet eine klimatische Verschlechterung. Es wird unstrittig eine klimatische Verbesserung eintreten.

- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern*

Für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan ist wegen des planerischen Konzepts bzw. den Festsetzungen mit klimaschützendem Hintergrund keine Klimauntersuchung erforderlich. Eine Erstellung bzw. Beauftragung von Klimauntersuchungen würden für den Bebauungsplan keinen relevanten Erkenntnisgewinn bewirken. Es sind keine tieferen Informationsgrundlagen erforderlich.

In der Gesamtschau ist G 74 durch die Darstellungen im Bebauungsplan und den empfohlenen Festsetzungen für den Bebauungsplan auch ohne tiefere klimatische Untersuchungen berücksichtigt. Der Grundsatz ist beachtet.

G 75

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

Würdigung:

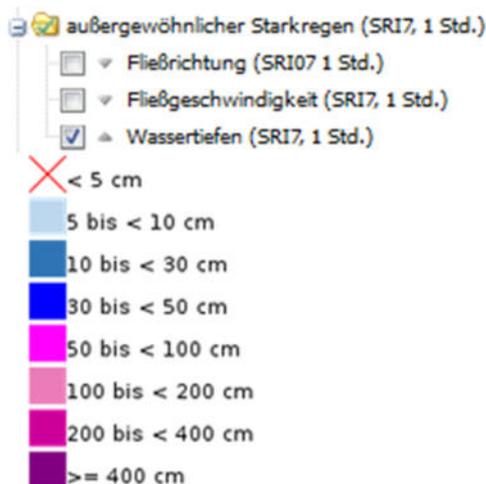
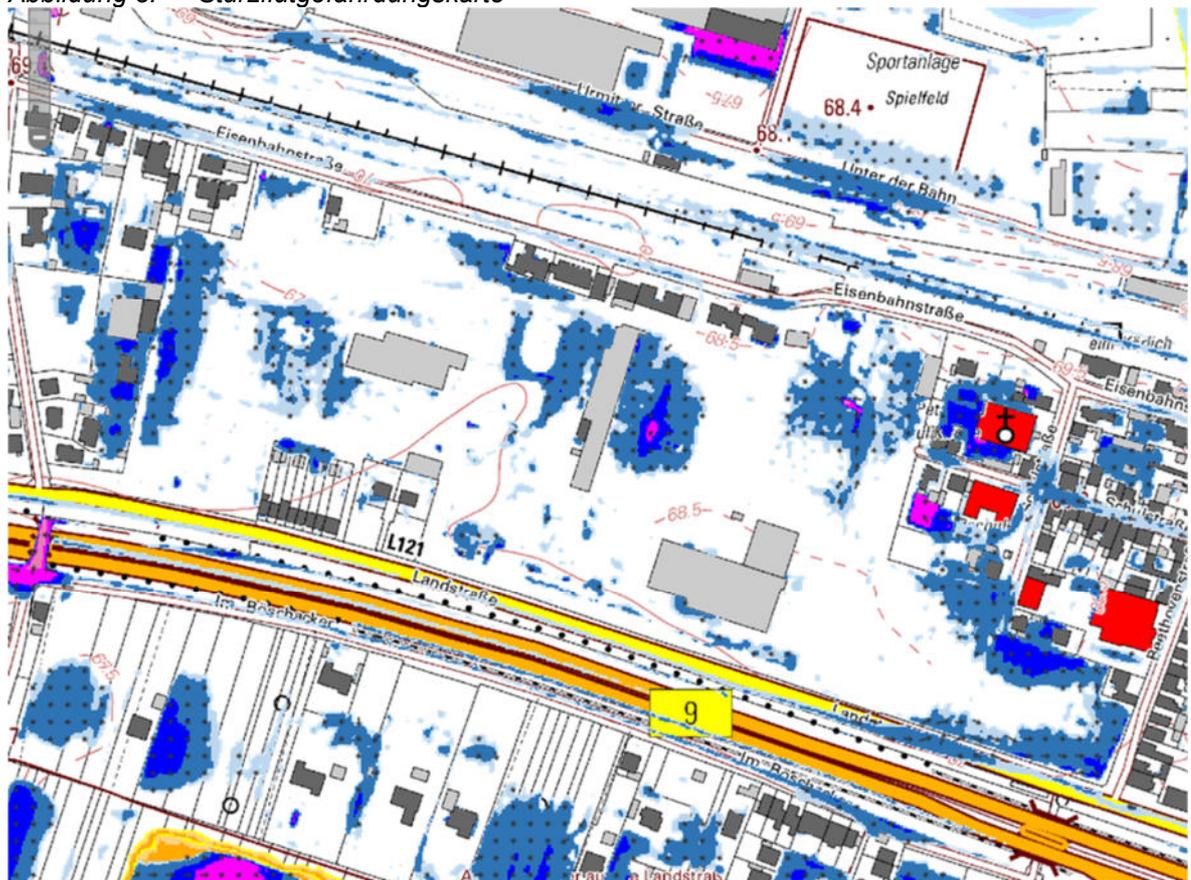
Die Werte des Radonpotenzial und der Radonkonzentration liegen deutlich unter denen, ab denen das Landesamt für Umwelt Untersuchungen des Baugrundes oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks empfiehlt. Damit ist der Grundsatz beachtet.

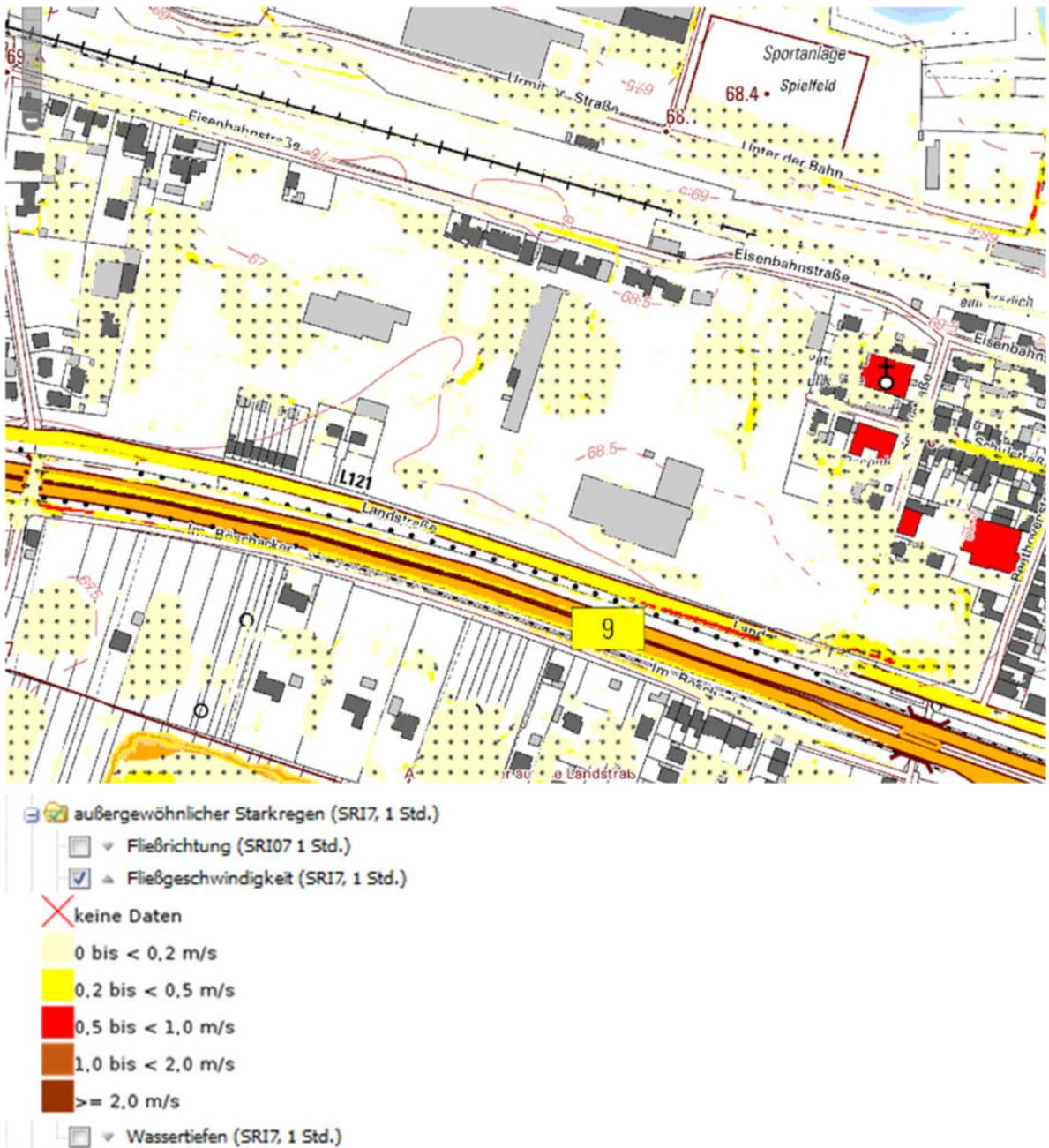
1.4.3.3 Hochwasser

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Allerdings ist die Fläche partiell durch Starkregenereignisse bedroht. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzarbeiten.

Zu Überflutungsgefährdung bzw. Wassertiefen bei Hochwasser gibt es keine Aussagen.

Abbildung 8: Sturzflutgefährdungskarte





(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 09.06.2024)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses leicht gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m^2) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm und in einzelnen eng abgegrenzten Lagen mit bis zu 100 cm sowie einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 0,2 m/s und in wenigen Teilgebieten bis zu 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei intensiveren (extremer und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben.

Die am stärksten gefährdeten Bereiche liegen dabei inmitten des Plangebiets und hinsichtlich der Fließgeschwindigkeit im Bereich der derzeitigen Zufahrten. Bei der Fachplanung der Anlagen für die Niederschlagswasser bzw. im Falle des Erfordernisses von Überflutungsnachweisen für die genutzten Grundstücke sollten diese Informationen in den Berechnungen berücksichtigt werden. So lässt sich beispielsweise durch einsprechende Modellierung des Geländes und die Höhenlage der Straßen Sorge dafür tragen, dass Ablaufrinnen bzw. Notwasserwege frei bleiben. Letzter gilt es auch bei der Objektplanung freizuhalten, um Schäden und Rückstau zu vermeiden.

Für das Oberflächenflächenwasser durch Flächenbefestigung und Dachflächen wird im weiteren Verfahren eine Fachplanung erstellt.

1.4.4 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Mineralwassereinzugsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten sowie dem nachrichtlichen Überschwemmungsgebiet HQ 200. Oberflächengewässer sind laut dem Geoportal Wasser nicht betroffen.² Allerdings verläuft durch das Plangebiet der dort verrohrte ehemalige Mülheimer Bach. Es handelt sich hier um ein Restgewässer, das auch nicht im Geoportal Wasser erkennbar ist. Die Verrohrung wird durch Niederschlagswasser, insbesondere von Straßen, gespeist. Der eigentliche Mülheimer Bach wurde mit dem Bau der Bundesstraße 9 und der südlich angrenzenden Neubaugebiete nach Westen verlegt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz. Pauschal geschützte Biotope oder kartierte Biotope sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet ‚Mittelrhein‘ (DE-5510-301) ca. 850 m und mit dem Vogelschutzgebiet ‚NSG Urmitzer Werth‘ (DE-5511-301) ca. 1,2 km nördlich. Aufgrund der Entfernung und zwischenliegender Bebauung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

1.4.5 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die ‚Landstraße‘ (L 121).

1.4.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit über keine öffentliche innere Erschließung. Die innere Erschließung mit Wasser und Abwasser wird über die Verbandsgemeindewerke erfolgen. Die bis zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zu erstellende Fachplanung wird in den Bebauungsplan einfließen.

² Alle Informationen aus: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, letzter Aufruf 09.06.2024

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort. Durch das Plangebiet verläuft der dort verrohrte ehemalige ‚Mülheimer Bach‘ (siehe auch Kapitel 1.4.6). Zur Gefährdung des Plangebietes nach Starkregenereignissen siehe Kapitel 1.4.3.3).

1.4.7 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 45,6 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 30,2³. Damit liegen die Werte deutlich unter denen, ab denen das Landesamt für Umwelt Untersuchungen des Baugrundes oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks empfiehlt. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält keinen Eintrag für ein Rutschungsereignis. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1⁴.

1.4.8 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Die Gebäude sind allerdings teilweise ortsbildprägend und in engen Bereichen damit erhaltenswert. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

³ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 09.06.2024

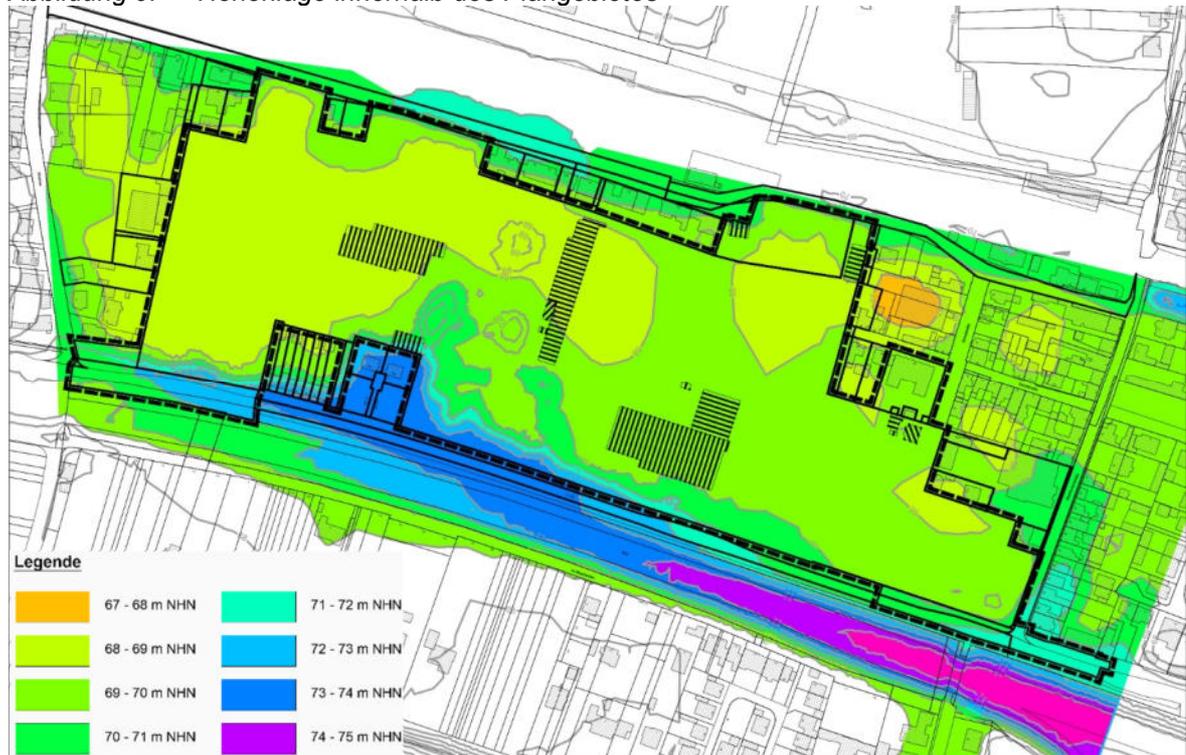
⁴ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 09.06.2024

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von außen nach innen ab. Der Höhenunterschied beträgt im Norden rund 2 m und im Süden bis zu 4 m. Im Inneren ist das Gelände fast eben.

Abbildung 9: Höhenlage innerhalb des Plangebietes



(eigene Darstellung auf der Grundlage auf einer topografischen Geländeaufnahme, Geländeerhöhungen aufgrund von Rohstoffhalden sind nicht dargestellt.)

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahre vor. Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Bestandsgebäude.

Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet von der Landstraße auf Höhe der Zufahrt



Blick aus dem Plangebiet in Richtung B 9



Westlicher Rand des Plangebietes



Bebauung an der Landstraße von hinten



Blick von Landstraße in Höhe der westl. Zufahrt, im Hintergrund Gebäude an der Eisenbahnstr.



Bebauung an der Eisenbahnstraße von hinten



Östlicher Teil des Plangebietes



Westlicher Teil des Plangebietes



Westliche Zufahrt



Blick von der Eisenbahnstraße Richtung Osten



Eigene Aufnahmen: Fotos vom 29.03.2022, Drohnenaufnahmen vom 28.03.2022

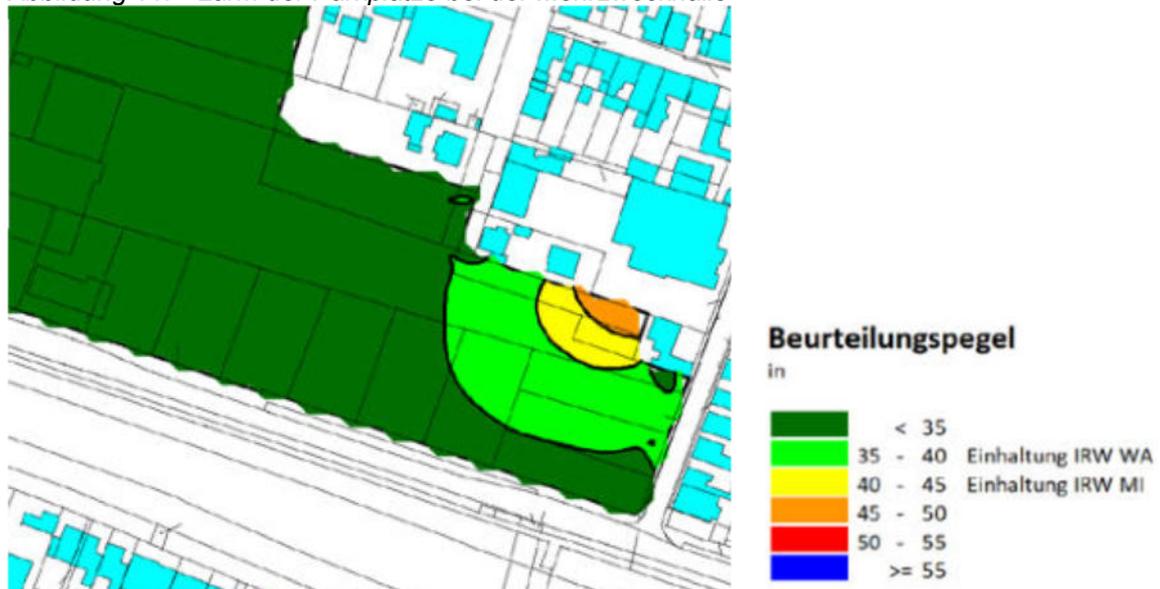
1.5.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist durch die industrielle Nutzung nördlich der Eisenbahnlinie und im Westen vorbelastet. Im Osten liegt die Mehrzweckhalle des Stadtteils, die für Veranstaltungen unterschiedlicher Art genutzt wird. Im Norden verläuft die Bahnstrecke Köln-Koblenz. Die höchsten auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen gehen von der südlich liegenden Bundesstraße 9 aus. Das Plangebiet ist daher im Wesentlichen von zwei Seiten von Emittenten umgeben. Aus diesen Gründen wurde bereits vor dem Erwerb des Geländes eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Mehrzweckhalle

Hinsichtlich der im Osten angrenzenden Mehrzweckhalle ergeben sich aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung, die näher an der Halle liegt als die geplante Bebauung, in Verbindung mit den Nutzungszeiten keine Restriktionen. Die Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet von den Parkplätzen der Mehrzweckhalle, von denen teilweise erst nach 22:00 Uhr abgefahren wird, sind unproblematisch, da im unmittelbaren Nahbereich eine Grünfläche geplant ist und das geplante urbane Gebiet erst in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel von 40-45 dB/A beginnt, d.h. in einem Bereich, in dem die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.⁵

Abbildung 11: Lärm der Parkplätze bei der Mehrzweckhalle



(Quelle: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll: Gutachten Nr. 5358, Machbarkeitsstudie für ein geplantes Baugebiet „Zwischen Eisenbahnstraße und L 121“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Schalltechnische Untersuchung, Stand 31.03.2020, Auszug aus Anlage 22, Gewerbegeräuschimmissionen im Plangebiet Beurteilungszeitraum Nachtzeit 22 bis 6 Uhr, lauteste Nachtstunde, Beurteilung nach TA Lärm, Immissionshöhe 8 über Gelände, ohne Maßstab)

Emissionen aus Gewerbelärm

Ein mögliches Konfliktpotenzial stellte zunächst die nördlich der Bahnlinie liegende Spedition dar. Daher wurde von dem schalltechnischen Gutachter eine ergänzende Stellungnahme

⁵ Ingenieurbüro für Schallschutz: Gutachten Nr. 5358, Seite 17 f und Anlage 21 und 22

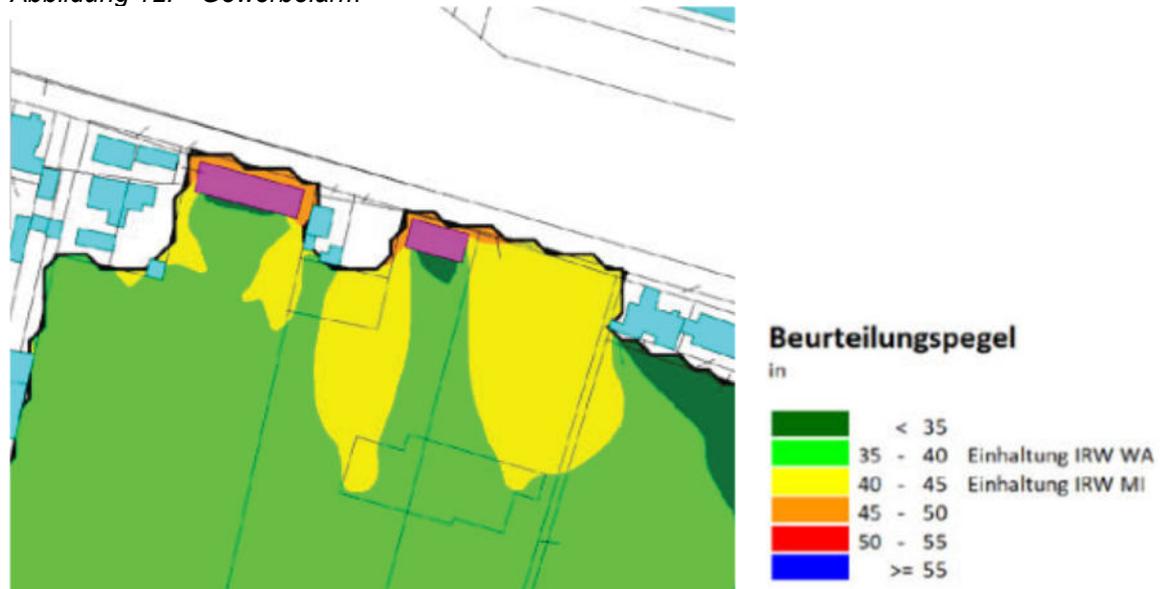
gefertigt (Anlage 2.2), die zu dem Ergebnis kommt, „dass auch unter der Annahme, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen von der Spedition Raben eingehalten werden, in einem kleinen Bereich des Plangebiets gegenüber dem Betriebsgrundstück der Nachtrichtwert für Mischgebiete überschritten wird.

In ca. drei Viertel der Fläche des Plangebiets wird der Nachtrichtwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Durch die Abschirmwirkung von mehrgeschossigen Wohnungsbauten am Nordrand des Plangebiets kann das gesamte Plangebiet ohne den Ausschluss einer Wohnnutzung entwickelt werden.

Voraussetzung hierfür sind entsprechende Gebietsausweisungen für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete sowie Grundrisslösungen in den betreffenden Gebäuden.“⁶

Abbildung 12: Gewerbelärm



(Quelle: Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Armin Moll: Ergänzende Stellungnahme zum Gutachten Nr. 5358 [], Stand 17.09.2020, Auszug aus Anlage 5, Gewerbegeräuschimmissionen im Plangebiet Beurteilungszeitraum Nachtzeit 22 bis 6 Uhr, lauteste Nachtstunde, Beurteilung nach TA Lärm, Immissionshöhe 8 über Gelände, ohne Maßstab (aber identischer Maßstab mit Abbildung 12))

Die Berücksichtigung der Immissionssituation in der städtebaulichen Planung wird in Kapitel 1.6.1 dargelegt.

Emissionen aus Verkehrslärm

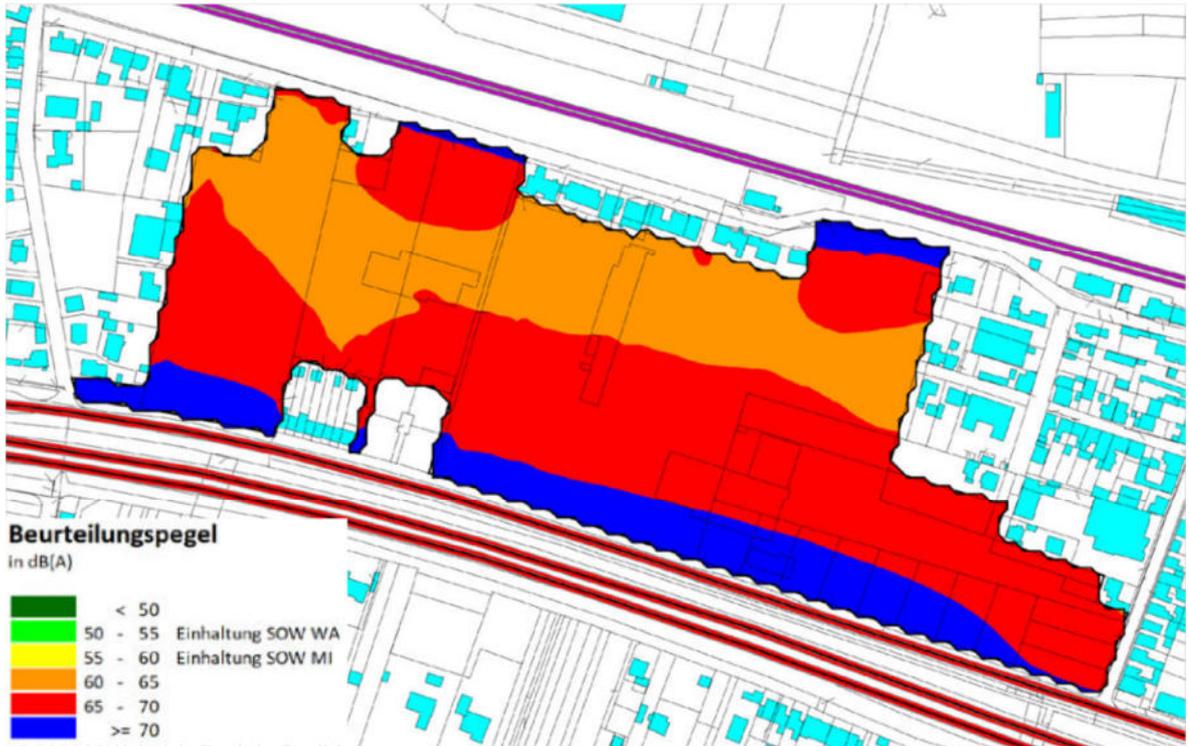
Als gebietsrelevanten Emittenten befinden sich nördlich des Geltungsbereiches die Bahnstrecke Köln-Koblenz und die Bundesstraße 9. Die Emissionen der L 121 werden durch die der B 9 überdeckt. Die B 9 weist in dem Abschnitt eine Belastung von 41.732 Fahrzeugen pro Tag auf, der Schwerlastanteil beträgt 5 %. Die L 121 ist mit 5.359 Fahrzeugen pro Tag mit einem Schwerlastanteil von 8 % befahren.⁷

Der Verkehrslärm reicht bis in das Plangebiet. Die unten eingefügten Ausschnitte aus den Rasterlärmmkarten gehen von einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Wirkung aus.

⁶ Ingenieurbüro für Schallschutz: Ergänzende Stellungnahme, Seite 11 und Anlage 5

⁷ Quelle: Mobilitätsatlas Rheinland-Pfalz, letzter Aufruf 19.06.2023

Abbildung 13: Verkehrslärm tags
Beurteilungspegel ohne lärm mindernde Maßnahmen

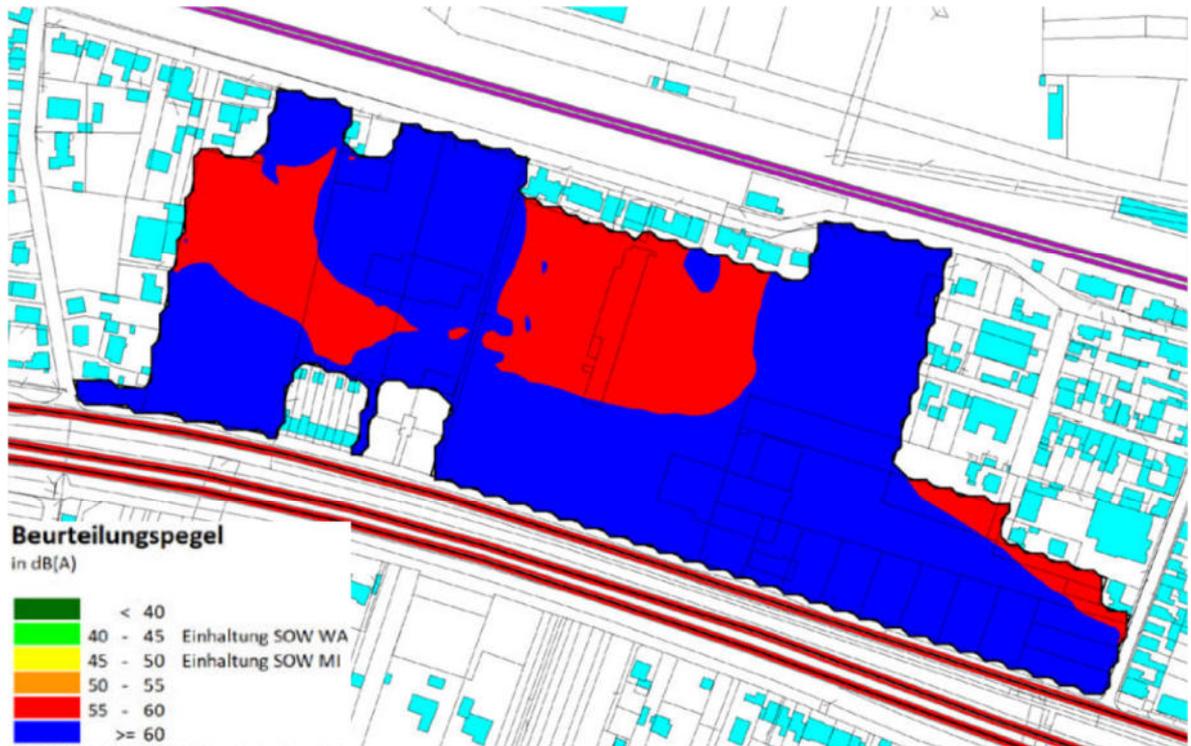


Beurteilungspegel mit lärm mindernden Maßnahmen



(Quelle: Gutachten Nr. 5358, Auszug aus Anlagen 4 und 11, Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet, Beurteilungszeitraum Tageszeit 6 - 22 Uhr, Beurteilung nach DIN 18005, Immissionshöhe 8 m über Gelände, ohne Maßstab)

Abbildung 14: Verkehrslärm nachts
Beurteilungspegel ohne lärmindernde Maßnahmen nachts



Beurteilungspegel mit lärmindernden Maßnahmen nachts



(Quelle: Gutachten Nr. 5358, Auszug aus Anlagen 5 und 12, Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet, Beurteilungszeitraum Nachtzeit 22 - 6 Uhr, Beurteilung nach DIN 18005, Immissionshöhe 8 m über Gelände, ohne Maßstab)

Wie in obigen Planauszügen zu erkennen ist, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) und auch für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) sowohl mit als auch ohne optionale Maßnahmen im gesamten Plangebiet überschritten. Die optionalen Maßnahmen bestehen dabei entlang der Bahnstrecke aus einer Verlängerung der bestehenden ca. 2 m hohen Lärmschutzwand bis zum Beginn des Bahnsteigs im Osten und bei der Bundesstraße aus einer Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand in Richtung Westen mit einer Höhe von 2 m. Die Maßnahme an der B 9 ergibt sich dabei aus der erhöhten Lage der Bundesstraße gegenüber dem Plangebiet und daraus, dass der Emissionspegel der B 9 mehr als 10 dB(A) über den Emissionspegeln der L 121 liegt. Die Berücksichtigung der Immissionssituation in der städtebaulichen Planung wird in Kapitel 1.6.1 dargelegt.

Details können dem schalltechnischen Gutachten von Schallschutz.biz Dipl.-Ing Armin Moll vom 31.03.2020 und der ergänzenden Stellungnahme zum Gutachten vom 17.09.2020 entnommen werden.

1.6 Darlegung der Planinhalte

Das Gelände wird derzeit von einem Betrieb, der Bimssteine für das Baugewerbe anderer Produkte aus diesem Rohstoff herstellt, als Firmenstandort genutzt. Der Betrieb soll zu dem Standort eines anderen Betriebes der gleichen Gruppe verlagert werden. Hieraus ergibt sich das Freiwerden einer industriell genutzten Fläche innerhalb der Ortslage des Stadtteils ‚Urmitz-Bahnhof‘ mit hervorragender verkehrlicher Anbindung sowohl an klassifizierte Straßen als auch das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Aufgrund der attraktiven Lage von Mülheim-Kärlich gibt es in der Region stets eine hohe Nachfrage sowohl nach Wohn- als auch nach Gewerbeflächen. Wegen der Größe und der verkehrsgünstigen Lage entstanden schnell die unterschiedlichsten Begehrlichkeiten für eine Nachnutzung.

Bevor detaillierte städtebauliche Planungen vorgenommen werden konnten, war es als erster Schritt unumgänglich, die Immissionssituation aufgrund der unterschiedlichen umliegenden Emittenten gutachterlich klären zu lassen.

Nicht nur aufgrund der Immissionssituation, sondern auch wegen oben beschriebener Nutzungskonkurrenz und der Vielzahl an potenziellen Nutzungskonflikten bedarf das Gebiet dringend der städtebaulichen Ordnung.

Während dem Bekanntwerden der Nutzungsaufgabe ergab sich in der Stadt die Notwendigkeit einer Erweiterung der angrenzend liegenden Grundschule.

Aktuell ist die Fläche im FNP als gemischte Baufläche dargestellt und nicht verbindlich überplant. Grundsätzlich wäre es daher denkbar, die Fläche in Gänze als Mischgebiet zu entwickeln. Es ist allerdings fraglich, ob bei einem Eigentümerwechsel eine tatsächliche Durchmischung des Gebietes umsetzbar ist. Der Bedarf an gemischt zu nutzenden Grundstücken bzw. Gebäuden ist eher gering. Seitens der Bevölkerung werden Wohngebiete und seitens der Gewerbetreibenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete bevorzugt.

Daher ist es planerisch angemessen, nur in einem Teil der Fläche eingeschränkt eine verträgliche gewerbliche Nutzung zuzulassen. Das Plangebiet kann entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung und den Planungszielen der Stadt für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Kleingewerbe/Büros, gesundheitlichen und sozialen Einrichtungen genutzt werden, sofern die Maßnahmen und Empfehlungen des Gutachtens zu den Geräuschemissionen beachtet werden.

Das Plangebiet wird deshalb aus Gründen des Städtebaus, der Erschließung sowie des Immissionsschutzes in unterschiedlich schutzbedürftige Nutzungen wie folgt aufgeteilt:

Für die Nutzungen, für die eine gute Verkehrsanbindung von Bedeutung ist (gewerbliche Nutzung, soziale/kulturelle Infrastruktur, wie z.B. die Grundschulerweiterung und Kindertagesstätte), bietet sich der Standort an. Diese Nutzungen sollen einerseits sämtlich gebietsverträglich sein und zusätzlich den Stadtteil beleben, deshalb bietet sich zu oben genannten Ansiedlungen eine **gemischte Baufläche** eher an als z.B. gewerbliche Baufläche oder Gemeinbedarfsfläche. Obige Beispiele für städtebaulich gewollte Ansiedlungen sollen bewusst nicht von der Wohnnutzung getrennt werden.

Die Anordnung der Nutzung wird unter Berücksichtigung der Immissionen, die aus der Umgebung auf das Plangebiet einwirken, vorgenommen. Ausschlaggebend sind hier die Erreichbarkeit in Verbindung mit der Lage der angrenzenden gewerblich/ industriellen Emittenten und der Verkehrslärm. Damit kann die Nachfrage nach Wohnen mit gleichzeitiger

gewerblicher Nutzung befriedigt werden. In diese Überlegung fließt mit ein, dass in Gewerbegebieten sehr strenge Maßgaben an eine Wohnnutzung auch für die Eigentümer des Betriebes geknüpft sind und somit gemischt nutzbare Gebiete wieder attraktiver werden. Es handelt sich um einen idealen Standort für kleinere Gewerbetreibende mit geringem Störgrad, die bei ihrem Betrieb/Büro/Praxis etc. wohnen wollen und auch Personen, die gerne „mitten im Leben“ sind.

Im Inneren des Plangebietes, d.h. dem vor Immissionen geschützter liegenden Bereich, soll **Wohnbaufläche** platziert werden. Dabei werden die Bedürfnisse der unterschiedlichsten Zielgruppen durch die Strukturierung des Gebiets anhand unterschiedlicher Baudichten berücksichtigt. Es sollen alle Bevölkerungsgruppen angesprochen werden.

Insgesamt zeigt sich, dass der Standort für die kombinierte Nutzung aus Wohnen und in Teilbereichen verträglicher gewerblicher Nutzung sehr gut geeignet ist. Es wird willentlich eine Nutzungsvielfalt zugelassen, die aus gewachsenen innerstädtischen Strukturen abgeleitet ist. Durch ein abgestimmtes Erschließungskonzept auf der Ebene des Bebauungsplans kann der Flächenverbrauch wesentlich geringer gehalten werden, als wenn die geplanten Nutzungen an anderer Stelle einzeln realisiert werden würden. Zudem wird durch die Nachnutzung der Fläche ein künftiger städtebaulicher Missstand beseitigt, der aufgrund des anteiligen Aufbruchs der Versiegelung auch aus ökologischen Gesichtspunkten positiv zu bewerten ist.

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

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in ha		
	FNP 2006	Änderung	Differenz
Änderungsbereich	8,07	8,07	0,00
Gemischte Baufläche	6,69	1,47	- 5,22
Wohnbaufläche	1,38	6,19	+ 4,81
Grünfläche	0,00	0,41	+ 0,41

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird im Anschluss an das Verfahren keine Bodenordnung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen.

Die Vergabekriterien für Grundstücke und der Verkaufspreis werden von der Stadt zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die vorliegende 45. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Urmitz-Bahnhof Mitte“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Stand: Juni 2024 ist als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan bzw. Flächennutzungsplanänderungen eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die Zusammenfassende Erklärung wird nach dem Feststellungsbeschluss erstellt.

4 Verfahrensvermerke

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

Der Verbandsgemeinderat hat am 07.07.2021 die Durchführung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Urmitz-Bahnhof Mitte“ der Stadt Mülheim-Kärlich beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 21.06.2024 (Ausgabe-Nr. 25/2024) und am 28.06.2024 (Ausgabe 26/2024).

Weißenthurm, den 01.07.2024

Thomas Przybylla
Bürgermeister

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

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

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 04.07.2024 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung statt. Die Öffentlichkeit hatte darüber hinaus die Möglichkeit sich bis zum 12.07.2024 zu der Planung zu äußern.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 21.06.2024 (Ausgabe-Nr. 25/2024) und am 28.06.2024 (Ausgabe 26/2024).

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
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 Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher öffentlicher Auslegung in der Zeit von _____, _____ bis einschließlich _____, _____.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. __/__) ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am _____

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Zustimmung gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO

Der Flächennutzungsplanänderung haben mehr als die Hälfte der verbandsangehörigen Städte/ Ortsgemeinden zugestimmt, in denen mehr als 2/3 der Einwohner der Verbandsgemeinde Weißenthurm wohnen.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

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

Koblenz, den _____

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 45, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt und Begründung, stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla

Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe __/__) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 45. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla

Bürgermeister