

Begründung zur  
**29. Änderung  
des Flächennutzungsplanes**  
der Verbandsgemeinde Weißenthurm

für den Bereich „Industriestraße 30“

Stadt:	Mülheim-Kärlich
Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Gemarkung:	Mülheim
Flur:	5

**Genehmigungsexemplar**

Stand: Mai 2015

**Hat vorgelegen:**  
09. Nov. 2015  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Planungsinhalte</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ursache und Anlass der Planung.....	3
1.2	Ziel und Inhalt der Änderung und Art des Änderungsverfahrens.....	4
1.3	Planungs- und Standortalternativen.....	5
1.4	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie.....	5
<b>2.0</b>	<b>Vorgaben überörtlicher Planungen, Fachplanungen und örtlicher Bestand</b> .....	<b>5</b>
2.1	Landesplanerische Stellungnahme.....	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	6
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	7
2.4	Belange der Ver- und Entsorgung sowie Erschließung.....	8
2.5	Belange des Immissionsschutzes.....	8
2.6	Wasserschutzgebiete.....	8
2.7	Vorbelastung durch Altablagerungen, Aufschüttungen oder Bodenschätze, Geologie.....	9
2.8	Belange der Landschaftsplanung.....	11
2.9	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	11
2.9.1	Städtebauliche Gesamtbewertung.....	11
2.9.2	Flächenermittlung.....	12
<b>3.0</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>4.0</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>13</b>

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## 1.0 Planungsinhalte

### 1.1 Ursache und Anlass der Planung

Die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 19.06.2013 einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides bezüglich der Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelverbrauchermarktes in der Industriestraße 30 gestellt (bisher 961,94 m<sup>2</sup> VKF, zukünftig 1.278,96 m<sup>2</sup>).

Hintergrund der geplanten Maßnahme ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche zur Anpassung des Marktes an den heute allgemein üblichen Standard der Discounter und Filialisten in Deutschland. Hierzu gehören eine Barrierefreiheit in der Filiale, eine Vergrößerung der Gangbreiten und eine Vergrößerung zweckmäßiger Präsentationsflächen für die jeweiligen Artikel. Eine Vergrößerung des Sortimentes wird nicht beabsichtigt und soll wie in allen Filialen in Deutschland gleich bleiben.

Bei der geplanten Baumaßnahme soll der bestehende Back-Shop neben dem Ausgang abgerissen und die vorhandene Verkaufsfläche vergrößert werden. In nördliche Richtung soll das Gebäude für ein Lager um ca. 11,5 m erweitert werden.

Mit der vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> ist der Markt als großflächiger Einzelhandel i.S. des § 11 BauNVO einzustufen und lediglich in Kerngebieten oder einem eigens festgesetzten Sondergebiet zulässig. Für den Änderungsbereich wird jedoch in dem rechtsgültigen Bebauungsplan, in dessen 7. Änderung die Textlichen Festsetzungen neu gefasst wurden, zurzeit nur teilweise ein Sondergebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Im südlichen Teilbereich wird ein Sondergebiet (SO 3) ausgewiesen, in welchem entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel (Verkaufsfläche max. 800 m<sup>2</sup>), auch innenstadtrelevant, zulässig ist.

Durch die Erweiterungsabsichten der LIDL GmbH & Co. KG um ca. 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> würde der Festsetzung der Kleinflächigkeit nicht mehr Rechnung getragen werden.

Das geplante Lager ist baurechtlich wie der Hauptbetrieb und somit auch als Einzelhandelsbetrieb zu behandeln. Die Errichtung des Lagers im GE-Bereich wäre ebenfalls unzulässig, da in diesem Bereich nur Einzelhandelsbetriebe aus der Bau-Stein-Erde-Branche zulässig sind.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2015

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Hinblick auf die Kleinflächigkeit ist nicht möglich, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Somit können die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Die SGD Nord hält mit Schreiben vom 06.12.2013 dazu folgendes fest:

**Zitat:**

*„Auch wenn unter den genannten Voraussetzungen die Planungsabsicht landesplanerisch verträglich erscheint und insoweit keine Rechtsschranken entgegenstehen, so ändert dies nichts daran, dass bauplanungsrechtlich eine beachtliche Abweichung wegen der Zulassung eines neuen „großflächigen“ Einzelhandelsbetriebes besteht. Aus Gründen der Rechts- und Investitionssicherheit wird deshalb dringend empfohlen, den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu ändern“.*

**Zitatende**

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird parallel zur vorliegenden FNP-Änderung der Bebauungsplan „Gewerbepark I“, Stadt Mülheim-Kärlich, geändert.

## 1.2 Ziel und Inhalt der Änderung und Art des Änderungsverfahrens

Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten baulichen Maßnahmen an dem vorhandenen Lebensmittelmarkt und die Nutzungserweiterung zum Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ am bestehenden Standort.

Die v. g. Änderung ist als 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ im Rahmen eines regulären Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.

Die entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm wird inhaltsgleich als 29. Änderung im Parallelverfahren erfolgen.

Im Änderungsbereich wird zukünftig anstatt der bisher festgesetzten Gewerblichen Bauflächen im nördlichen Änderungsbereich und des Sondergebietes 3 im südlichen Änderungsbereich insgesamt ein Sondergebiet 1 festgesetzt. Damit wird die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters geschaffen.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

In Abstimmung mit der Landesplanung werden die Ziele des Landesentwicklungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz vom 07.10.2008 (LEP IV) - in Kraft getreten am 25.11.2008 - durch die oben beschriebenen Änderungsplanungen nicht verletzt, so dass auch keine raumordnerische Prüfung bzw. kein Zielabweichungsverfahren erforderlich werden.

### 1.3 Planungs- und Standortalternativen

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich soll auf einer bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzten Fläche dieser erneuert und erweitert werden können. Die Planung beruht auf einer konkreten Anfrage des Marktbetreibers.

Vor diesem Hintergrund drängen sich weder Planungs- noch Standortalternativen zur Untersuchung auf.

### 1.4 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie

Gemäß den Anlagen 1 und 2 zu § 25 (2) LNatSchG liegt die vorliegende Änderungsplanung weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet. Auf die Ausführungen unter Punkt 2.9 der Begründung wird verwiesen.

## 2.0 Vorgaben überörtlicher Planungen, Fachplanungen und örtlicher Bestand

### 2.1 Landesplanerische Stellungnahme

Die Landesplanerische Stellungnahme ist mit Datum vom 03.07.2014 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm eingegangen. Im Ergebnis stellt die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz dort zusammenfassend fest:

#### Zitat

*„4.2 Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung:  
Die Planung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Berücksichtigung der v.g. besonderen bauplanerischen Umstände vertretbar.“*

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

*Es bleibt abschließend zu betonen, dass es sich vorliegend um eine durch die besonderen Umstände des Einzelfalles bedingte Ausnahme handelt und diese keine Präcedenzwirkung für andere bzw. künftige Erweiterungswünsche hat.“*

#### **Zitatende**

Nach Zustimmung durch die obere Landesplanungsbehörde am 18.06.2014 wurde mit Schreiben vom 25.06.2014 das Benehmen durch die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hergestellt.

## **2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)**

Das Plangebiet wird im Gesamtplan des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP) als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende B 9 wird als „großräumige Verbindung“ dargestellt

Das Plangebiet liegt laut RROP MW in einem Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.

Die Stadt Mülheim Kärlich wird als „Grundzentrum im Ergänzungsnetz“ eingeordnet.



Ausschnitt des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald mit Kennzeichnung des Plangebietes

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

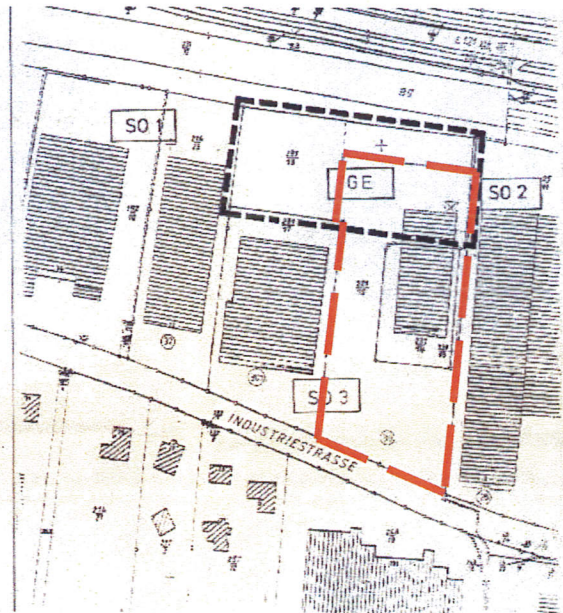
### 2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung im nördlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet und im südlichen Teilbereich ein Sondergebiet 3 (SO 3) dar.

Östlich angrenzend an das Plangebiet wird ein Sondergebiet 2 (SO 2) dargestellt, westlich angrenzend wird ein Sondergebiet 1 (SO 1) dargestellt.

Die Sondergebiete wurden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen unterteilt. Im Sondergebiet 1 ist grundsätzlich Einzelhandel zulässig, im Sondergebiet 2 ist ausschließlich nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel zulässig und im Sondergebiet 3 ist ausschließlich kleinflächiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), auch innenstadtrelevant, zulässig.

Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht dargestellt.



Ausschnitt aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm mit Kennzeichnung des Plangebietes.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan weichen von den Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ ab.

Da die vorgesehenen Festsetzungen den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Die entsprechenden Beschlüsse der zuständigen Gremien liegen vor.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## 2.4 Belange der Ver- und Entsorgung sowie Erschließung

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Plangebietes über die vorhandenen Leitungsnetze in der Industriestraße sichergestellt werden kann und die notwendige Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation möglich ist.

Die Fahrerschließung erfolgt ausschließlich über die südlich des Plangebietes verlaufende „Industriestraße“.

## 2.5 Belange des Immissionsschutzes

Für die vorliegende Planung sind die vorhandenen Emissionen durch bestehende gewerbliche Nutzungen wie auch durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B9 nicht relevant. Die Emissionen haben auch bisher schon bestanden und wirkten sich nicht störend auf die vorhandene Nutzung aus. Diese wird sich in ihrer Art nicht verändern, so dass auch weiterhin nicht von Störungen auszugehen ist.

Aufgrund der Umgebungsbebauung, die einen ähnlichen gewerblichen Charakter hat, wie das Plangebiet selbst, ist es auch nicht zu erwarten, dass von der erweiterten Nutzung im Plangebiet schädliche Immissionen auf benachbarte Nutzungen einwirken.

Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich in ca. 560 m Entfernung südöstlich des Plangebietes an der Straße „Am hohen Stein“.

Ein detailliertes Schallgutachten wird demnach nicht für notwendig erachtet.

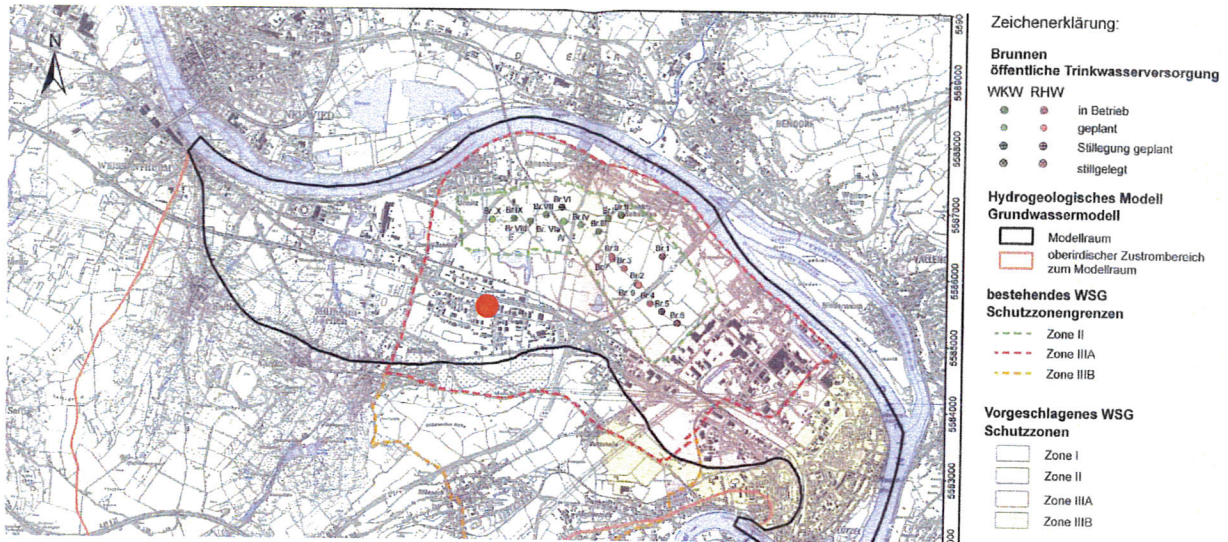
## 2.6 Wasserschutzgebiete

Bis zum Dezember des Jahres 2013 lag der Änderungsbereich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“.

Im Dezember 2013 wurde durch Veröffentlichung im Staatsanzeiger seitens der SGD Nord eine „Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet linksrheinisches Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ in den Gemarkungen ...“ bekannt gemacht.

Die vorläufige Anordnung wurde getroffen, da befürchtet wird, dass andernfalls die mit der endgültigen Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgten Ziele beeinträchtigt werden könnten.





Arbeitskarte der SGD-Nord mit Kennzeichnung des Plangebietes

Entsprechend der Arbeitskarte liegt der Änderungsbereich - wie auch der gesamte rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbepark I“ - nicht mehr in der Wasserschutzzone. Die Rechtsvorschriften gelten daher für den Änderungsbereich nicht.

Mit Schreiben vom 27.05.2014 bestätigt die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Wasserschutzbehörde, dass das Wasserschutzgebiet außer Kraft getreten ist und durch die vorläufige Anordnung der SGD Nord ersetzt wird. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Bereichs der vorläufigen Anordnung.

## 2.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Aufschüttungen oder Bodenschätze, Geologie

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerungsstelle A7.

Im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes wurde im Jahr 1999 im Auftrag der LIDL GmbH & Co KG seitens der Firma Geonorm GmbH, Gießen, eine Umwelt- und Abfalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass das Grundstück an der Industriestraße ehemals Teil einer Kiesgrube war, die nach Beendigung des Abbaus überwiegend mit Erdaushub, untergeordnetem Bauschutt, aufgefüllt worden ist.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Zum Umgang damit stellt der Gutachter zusammenfassend folgendes fest:

**Zitat:**

*„... Da im Zuge der Umnutzung eine wenig sensible Nutzung als Gewerbefläche und eine weitestgehende Versiegelung des Grundstücks erhalten bleibt ist aus Sicht des Gutachters der Verbleib der aufgefüllten Bodenschichten vor Ort aus umwelttechnischer Sicht unbedenklich.*

....

*Aus abfalltechnischer Sicht ist das aufgefüllte Bodenmaterial bis in etwa 1m Tiefe, aufgrund des PAK-Summengehaltes von 33,0 mg/kg, der Verwertungskategorie > Z 2 gemäß den LAGA-Anforderungen zuzuordnen. Damit ist eine Wiederverwertung von Aushubmaterial auf dem Grundstück nicht möglich bzw. bedarf der behördlichen Zustimmung.*

...“

**Zitatende**

Zusätzlich wurde eine ergänzende abfalltechnische Bodenuntersuchung durchgeführt.

Diese Untersuchung hat ergeben, dass die vorhandene Auffüllung in Teilbereichen eine erhöhte PAK-Belastung aufweist.

Der Gutachter stellte seinerzeit zum Umgang damit fest:

**Zitat:**

*„Das bei den Aushubmaßnahmen auf dem Gelände der Industriestraße in Weißenthurm im Bereich der Bohrungen .... anfallende Auffüllungsmaterial kann uneingeschränkt wiederverwendet werden.*

*Die Entsorgung / Verwertung des Auffüllungsmaterials aus dem Bereich der Bohrungen .... kann nur mit einem entsprechenden Nachweis über eine(n) hierfür zugelassene(n) Verwertungsbetrieb oder Deponie erfolgen.“*

**Zitatende**

Nach Aussagen der LIDL GmbH & Co KG wurden diese Empfehlungen beim Bau des Marktes entsprechend umgesetzt.

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Altlast wird durch die von der Firma Lidl geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht berührt.

Hat vorgelegen:  
09. Nov. 2015  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## 2.8 Belange der Landschaftsplanung

Die Belange der Landschaftsplanung werden auf der Grundlage eines Landschaftsplanerischen Beitrages auf der Ebene des Bebauungsplanes erhoben und bewertet werden.

Die Eingriffserheblichkeit wird zusammenfassend wie folgt dargestellt:

### Zitat:

*„Die geplante Änderung des Bebauungsplans lässt keine Mehreingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Das Maß der baulichen Nutzung wird beibehalten. Die grünordnerischen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.*

*Die vorgesehenen Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes bewirken tendenziell eine Reduktion der durch die bisher getroffenen Festsetzungen möglichen Nutzungen: Derzeitig wären aufgrund der Grundstücksgröße im Plangebiet zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils 800 m<sup>2</sup> zulässig. Da die Gesamtverkaufsflächenzahl auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> reduziert werden soll, wird für den Änderungsbereich die mögliche Gesamtverkaufsfläche reduziert.*

*Das Plangebiet weist keine Vegetationsstrukturen oder Lebensstätten auf, die für den Arten- und Biotopschutz von besonderer Relevanz sein könnten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.*

*Es werden keine natürlichen Böden neu beansprucht.*

*Eine Vorprägung des Landschafts-/Siedlungsbilds (Gewerbepark) ist gegeben. Veränderungen der äußeren Form oder Gestalt der baulichen Anlagen bleiben dem Gebietscharakter entsprechend.“*

### Zitatende

Auf den landschaftsplanerischen Beitrag im Anhang dieser Begründung wird verwiesen.

## 2.9 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 2.9.1 Städtebauliche Gesamtbewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Änderungsbereich aufgrund des am Standort bereits bestehenden Gebäudekomplexes, der Lage innerhalb der Stadt Mülheim-Kärlich und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur zur Entwicklung eines „sonstigen Sondergebietes“ (i.S.d. § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ eignet.

Auch ist zu beachten, dass die geplante Nutzung der Erhaltung und Aktualisierung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes dient, wodurch Arbeitsplätze erhalten werden. Vor diesem Hintergrund steht kein alternativer Standort zur Diskussion.

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die Festsetzungen in der durch die vorliegende FNP-Änderung vorbereiteten 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich bewirken in der Realität keine wesentliche Veränderung. Sie bewirken eher eine Reduktion der durch die bisher getroffenen Festsetzungen möglichen Nutzungen.

Derzeit wären aufgrund der Grundstücksgröße im Plangebiet zwei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils 800 m<sup>2</sup> zulässig. Da vorliegend die Gesamtverkaufsflächenzahl auf maximal 1.300 m<sup>2</sup> reduziert wird, wird für den Änderungsbereich die mögliche Gesamtverkaufsfläche reduziert.

Aufgrund der zuvor thematisierten Einzelbelange drängen sich grundsätzliche Ausschlussfaktoren für die Flächennutzungsplanänderung nicht auf.

### 2.9.2 Flächenermittlung

**Gesamtänderungsbereich:** rd. 8.600 m<sup>2</sup>

**Bestand:**

- Gewerbegebiet: rd. 1.820 m<sup>2</sup>
- Sondergebiet 3 (SO 3)  
„Einzelhandel, kleinflächig“: rd. 6.780 m<sup>2</sup>

**Planung:**

- Sondergebiet 1 (SO 1)  
„Einzelhandel, auch großflächig“: rd. 8.600 m<sup>2</sup>

### 3.0 Umweltbericht

(gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 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. Flächennutzungs- und Bebauungsplan) von der Gemeinde bzw. der Stadt festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hat vorgelegen:

09. Nov. 2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Für die im Parallelverfahren befindliche 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich, dessen Geltungsbereich flächendeckend mit dem vorliegenden Änderungsbereich ist, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt.

Da der Bebauungsplan die konkretere Stufe der räumlichen Planung darstellt, wird dieser Umweltbericht für die vorliegende 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Anhang beigelegt.

#### 4.0 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6 (5) BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung 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.

Parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurden die planungsrechtlichen Vorgaben durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich konkretisiert (i.S.d. (8 (3) BauGB).

Die von der vorliegenden Planung berührten Umweltbelange wurden auf der Ebene der parallel verlaufenden Bebauungsplanänderung im Rahmen der Umweltprüfung und eines eigenen Landschaftsplanerischen Beitrags untersucht und bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Aspekte vorliegen.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft, den es nach den Maßgaben der gesetzlichen Bestimmungen auszugleichen gilt, wurden durch den Landschaftsplanerischen Beitrag zu dem Bebauungsplan „Gewerbepark I, 10. Änderung“, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten Umweltauswirkungen erarbeitet und nach Abwägung aller Belange in die Planung integriert.

Da das Plangebiet schon bebaut und nahezu zu 100% versiegelt ist, werden die Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung auf die Potentialfunktion des Naturhaushaltes gering bis nicht vorhanden sein. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann und dass keine natürlichen Böden beansprucht werden. Somit ist es nicht erforderlich, zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen weitergehende Vorgaben aus der

Landschaftsplanung in die parallel verlaufende Bebauungsplanänderung zu integrieren.

Eine für die Umwelt verträgliche Realisierung der Planung wird sichergestellt.

Auf Flächennutzungsplanebene ergibt sich hierzu kein weiterer Regelungsbedarf.

In Bezug auf die **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange** ergeben sich folgende Sachverhalte:

In seiner Sitzung am 11.12.2013 hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Industriestraße 30“ der Stadt Mülheim-Kärlich gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde im Frühjahr 2014 durchgeführt.

Auf die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am 29.04.2014 durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden.

Die Flächennutzungsplanänderung konnte vom 05.05.2014 bis einschließlich 09.05.2014 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm eingesehen werden. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 29.04.2014 aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Während des Verfahrens nach § 3 (1) BauGB wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen.

Von den im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB 33 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben sich 25 nicht geäußert.

5 Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keinerlei Bedenken gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung bestehen würden.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Schreiben vom 27.05.2014 mitgeteilt, dass bezüglich der Themen Bauleitplanung, Naturschutz und Wasserwirtschaft keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen, dass jedoch bezüglich der Landesplanung die landesplanerische Stellungnahme, die parallel zu dem Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beantragt wurde, zu berücksichtigen sei.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Schreiben vom 27.06.2014 eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung abgegeben, in der

das Vorhaben als vertretbar bezeichnet wird. Sie stellt jedoch fest, dass es sich vorliegend um eine durch die besonderen Umstände des Einzelfalles bedingte Ausnahme handelt, die keine Präzedenzwirkung für andere bzw. künftige Erweiterungswünsche hat.

Die in der landesplanerischen Stellungnahme thematisierten Einzelbelange wurden in der Begründung entsprechend behandelt.

Die Stadt Neuwied wies im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.05.2014 darauf hin, dass der dargelegten Begründung nicht gefolgt werden könne und Bedenken dahingehend geltend gemacht würden, dass es sich durch die Änderungsplanung letztlich faktisch um eine Erweiterung von großflächigem Einzelhandel in dem Gewerbepark handele und dies als kritisch bewertet wird.

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm blieb jedoch bei der in der Begründung dargestellten Auffassung, dass es sich vorliegend nicht um eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels, sondern vielmehr um eine Reduktion der möglichen Verkaufsflächenzahl handelt, da aufgrund der Grundstücksgröße im Plangebiet bisher zwei Einzelhandelsbetriebe je 800 m<sup>2</sup> zugelassen werden könnten. Mit der Flächennutzungsplanänderung bzw. der parallel verlaufenden Bebauungsplanänderung reduziert sich die zulässige Verkaufsflächenzahl auf insgesamt 1300 m<sup>2</sup> (siehe auch Pkt. 2.9.1 der Begründung).

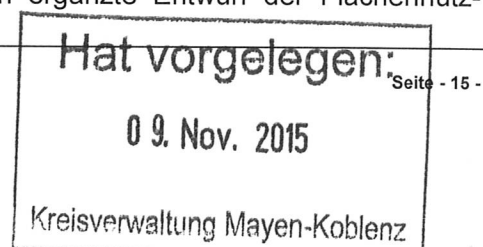
Die Stadt Bendorf hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren ihre Ablehnung der Planung dargestellt und mit den Abweichungen von den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP IV) sowie des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald begründet.

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm blieb auch diesbezüglich bei seiner in der Begründung dargestellten Auffassung, dass sich bei der vorliegenden Änderung die Verkaufsflächenzahl de facto reduziert und dass damit auch die vom Bundes- und Oberverwaltungsgericht ergangenen Beschlüssen und Urteile zu der bekannten Problematik im „Gewerbepark I“ berücksichtigt werden. Diese Auffassung wurde seitens der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz in ihrer Landesplanerischen Stellungnahme, die im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben wurde, geteilt.

Die Planung wurde unverändert beibehalten.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden seitens der Fachbehörden keine inhaltlichen Anregungen vorgetragen.

Die eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Verbandsgemeinderates Weißenthurm am 15.10.2014 behandelt, der entsprechend den Beschlussfassungen ergänzte Entwurf der Flächennutz-



ungsplanänderung mit der Begründung (einschl. Umweltbericht) gebilligt und anschließend die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Im Zuge der Bekanntmachung zur Öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanung wurde angegeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (vgl. Bestandteil der Begründung: Umweltbericht).

Der Planentwurf konnte vom 26.11.2014 bis einschließlich 05.01.2015 bei der Verbandsgemeinde Weißenthurm eingesehen werden. Die Durchführung des Auslegungsverfahrens wurde am 18.11.2014 ortsübliche bekannt gemacht.

Seitens der Öffentlichkeit wurde wiederum keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 18.11.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Von den im Verfahren gem. § 4 (2) BauGB 33 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben sich 23 nicht geäußert.

6 Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keinerlei Bedenken gegen die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung bestehen würden.

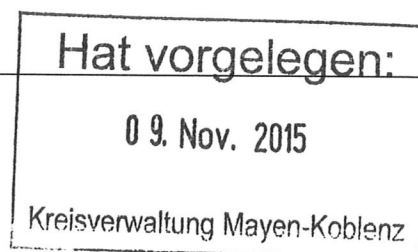
Die Städte Bendorf und Neuwied haben im Offenlageverfahren erneut ihre Ablehnung der Planung deutlich gemacht. Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm blieb jedoch bei seiner oben dargestellten Auffassung, so dass die Planung diesbezüglich unverändert beibehalten wurde.

Die Stadt Andernach hat dargelegt, dass sie gegen die vorliegende Einzelmaßnahme für sich allein betrachtet keine Bedenken habe, dass sie es jedoch für zwingend notwendig ansieht, bei künftigen Planänderungen die verbindlichen Zielsetzungen der geltenden Landesplanung zu beachten.

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei weiteren Planungen berücksichtigt.

Die Süwag Energie AG weist im Verfahren auf ihre im Plangebiet befindlichen technischen Anlagen hin. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Weitere Anregungen, die inhaltliche Konsequenzen für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes gehabt hätten, wurden nicht vorgetragen.





Der **Feststellungsbeschluss** wurde am 18.03.2015 vom Verbandsgemeinderat Weißenthurm gefasst.

Die benachbarten/ berührten Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Weißenthurm haben der FNP-Änderung gemäß § 67 Abs. 2 GemO zugestimmt.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm soll die Möglichkeit vorbereitet werden, auf einer bereits durch einen Lebensmittelmarkt genutzten Fläche diesen erneuern und erweitern zu können. Die Planung beruht auf einer konkreten Anfrage des Marktbetreibers.

Standortalternativen kommen somit nicht in Betracht.

Mülheim-Kärlich, im Mai 2015

**Bestandteil der Begründung:**

- Umweltbericht zu der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Oktober 2014

**Anlagen:**

- Landschaftsplanerischer Beitrag zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Stand 03/2014

Hat vorgelegen:  
09. Nov. 2015  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

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

Der Verbandsgemeinderat hat am 11.12.2013 die Durchführung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Industriestraße 30“ in der Gemarkung Mülheim beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 29.04.2014 (Ausgabe-Nr. 18/2014).

Weißenthurm, den 30.04.2014



Verbandsgemeinde Weißenthurm

Georg Hollmann  
Bürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 und § 2 Abs. 2 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit von Montag, den 05.05.2014 bis Freitag, den 09.05.2014 (einschließlich) statt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 29.04.2014 im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 18/2014).

Mit Schreiben vom 29.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Weißenthurm, den 30.04.2014



Verbandsgemeinde Weißenthurm

Georg Hollmann  
Bürgermeister

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit von Mittwoch, den 26.11.2014 bis einschließlich Montag, den 05. Januar 2015 (freiwillige Verlängerung aufgrund der Feiertage).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am 18.11.2014 im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 47/2014) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weißenthurm, den 30.04.2014

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Georg Hollmann  
Bürgermeister

### **Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)**

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am 18.03.2015.

Weißenthurm, den 30.04.2014

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Georg Hollmann  
Bürgermeister

### **Zustimmung gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO**

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

Weißenthurm, den 30.04.2014

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Georg Hollmann  
Bürgermeister

### Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom 09.11.2015 Az. 63P610-12 die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den 09.11.2015

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



Dorothea Langowski

### Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 29, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt, Begründung, Umweltbericht und Landschaftsplanerischem Beitrag, stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, den 17.11.2015

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Georg Hollmann  
Bürgermeister

### Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Genehmigung der 29. Flächennutzungsplanänderung ist am 24.11.2015 im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe- Nr. 48 / 2015) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 29. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den 25.11.2015

Verbandsgemeinde Weißenthurm



Georg Hollmann  
Bürgermeister