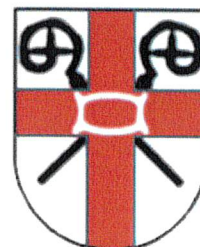


# 37. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich

## "Wohnsiedlung Depot"



in der Stadt Mülheim-Kärlich

### **Begründung Städtebaulicher Teil**

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

Verbandsgemeinde: Weißenthurm  
Stadt: Mülheim-Kärlich  
Gemarkung: Mülheim  
Flur: 6

### **Genehmigungsfassung**

Stand: März 2021

Hat vorgelegen:  
09. Juni 2021  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Fassbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brühlstraße 13  
55656 Birkeluzing

Tel: 02671 4962-0  
Fw: 02671 4962-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



|                   |                        |              |          |
|-------------------|------------------------|--------------|----------|
| <b>Stadt:</b>     | <b>Mülheim-Kärlich</b> |              |          |
| <b>Gemarkung:</b> | <b>Mülheim</b>         | <b>Flur:</b> | <b>6</b> |

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>              | <b>1</b>  |
| 1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans .....                               | 1         |
| 1.2 Verfahrensübersicht.....  | 2         |
| 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....                                       | 3         |
| 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....                   | 4         |
| 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....                                | 4         |
| 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....             | 5         |
| 1.4.3 Straßenplanungen außerhalb des Plangebietes .....                           | 6         |
| 1.4.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....                                      | 6         |
| 1.4.5 Geologische und sonstige Vorbelastungen .....                               | 6         |
| 1.4.6 Schutzgebiete .....   | 7         |
| 1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....                | 8         |
| 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis.....        | 8         |
| 1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet, Alternativen..... | 8         |
| 1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....                                    | 8         |
| 1.6 Planung.....  | 9         |
| 1.7 Flächenbilanz.....  | 11        |
| 1.8 Kosten .....  | 11        |
| <b>2 Umweltbericht.....</b>   | <b>12</b> |
| <b>3 Zusammenfassende Erklärung.....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1 Planungsanlass und Planungsziel.....  | 13        |
| 3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und Alternativenprüfung.....               | 13        |
| 3.3 Verfahrensablauf und Abwägung .....   | 14        |
| 3.3.1 Landesplanerische Stellungnahme.....  | 14        |
| 3.3.2 Frühzeitige Beteiligungen .....   | 15        |
| 3.3.3 Förmliche Beteiligungen .....   | 17        |
| 3.3.4 Feststellungsbeschluss und Wirksamwerden.....                               | 18        |
| <b>4 Verfahrensvermerke .....</b>   | <b>19</b> |

Hat vorgelegen:  
09. Juni 2021  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

**Abbildungsverzeichnis**

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| Abbildung 1: | Lage des Plangebietes .....   | 1 |
| Abbildung 2: | Luftbild.....   | 2 |
| Abbildung 3: | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ..... | 3 |
| Abbildung 4: | Auszug aus dem LEP IV.....  | 4 |
| Abbildung 5: | Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017.....                          | 5 |

**Tabellenverzeichnis**

|            |                          |    |
|------------|--------------------------|----|
| Tabelle 1: | Verfahrensübersicht..... | 2  |
| Tabelle 2: | Flächenbilanz.....       | 11 |

**Anlagen:**

- Anlage 1: Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“, Stand September 2020
- Anlage 2: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich (Auftrag-Nr.: 1/17853/10017/5), Stand 02.09.2019

**Hat vorgelegen:**  
09. Juni 2021  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

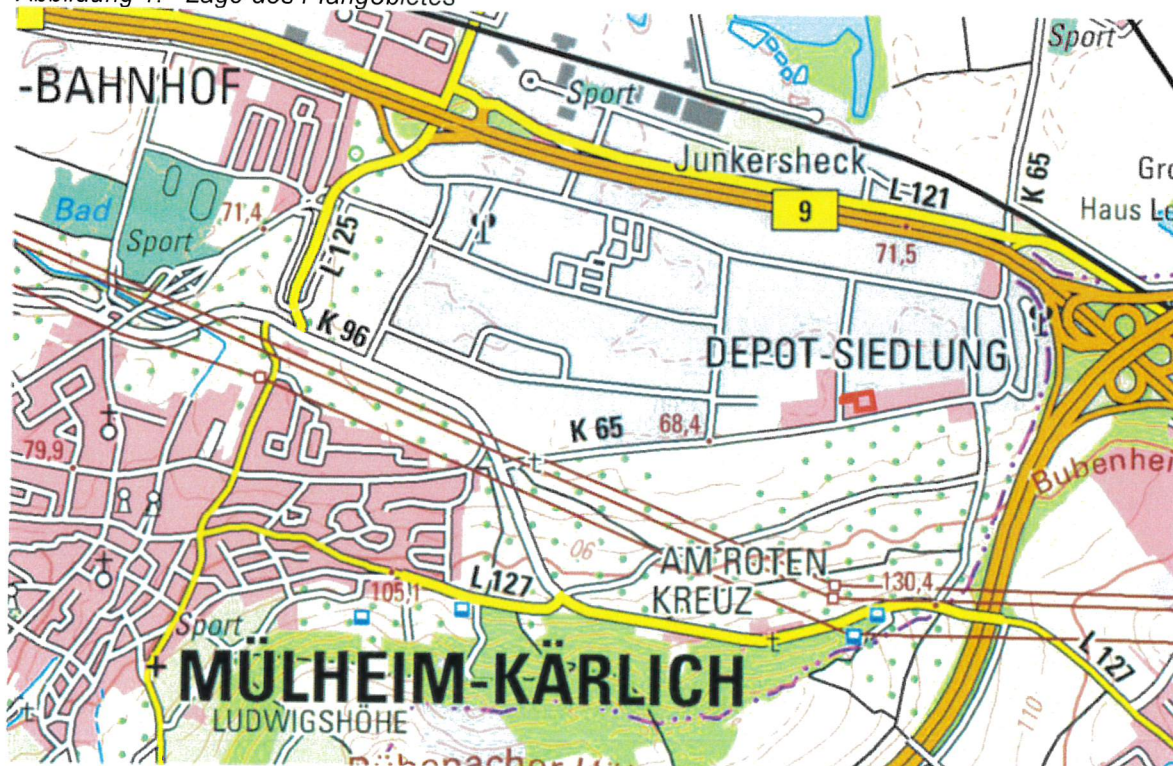
# 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch gewerbliche Nutzungen, im Osten, Süden und Westen durch Nebengebäude und Gärten zu der angrenzenden Wohnbebauung. Die Fläche des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 0,37 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



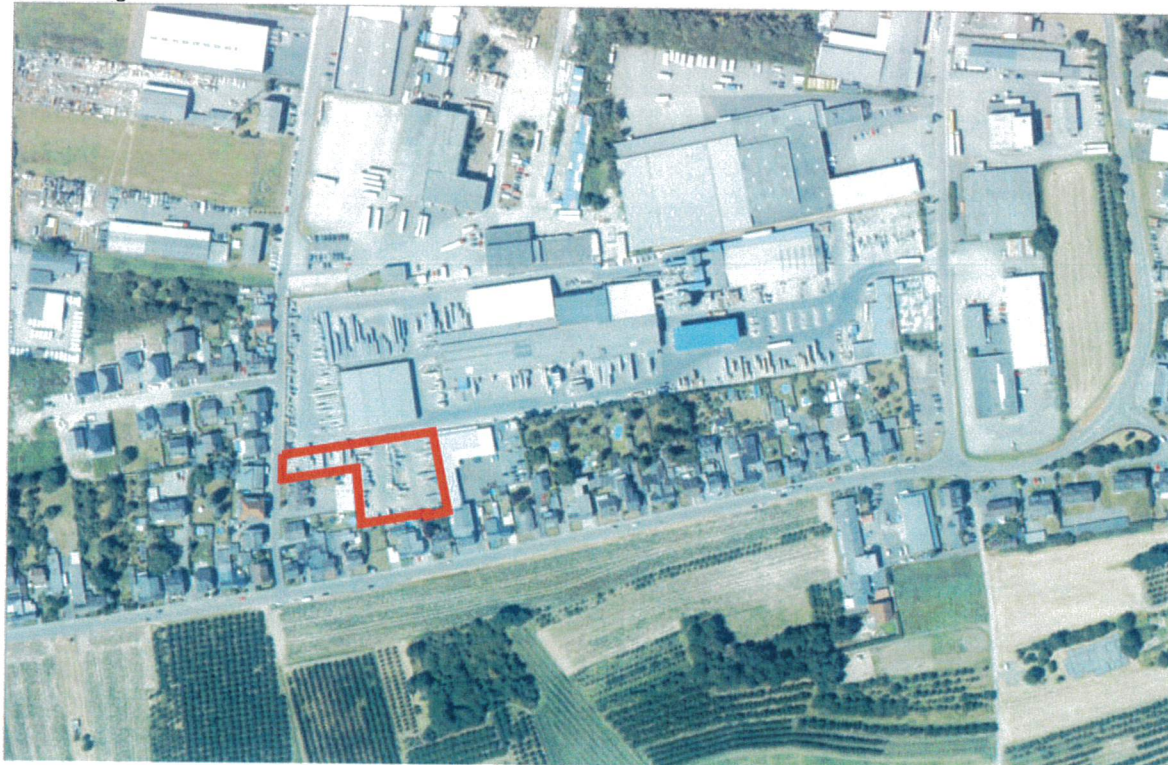
(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:25.000)

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Abbildung 2: Luftbild



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Grundlage der Luftbilder der Verbandsgemeinde, Stand 2018, Maßstab ca. 1:5.000)

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

| Verfahrensschritt   | Datum                        |
|---|------------------------------|
| Änderungsbeschluss  | 19.12.2018                   |
| Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG mit Schreiben vom   | 28.10.2019                   |
| Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit                                 | 05.11.2019                   |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  | 11.11.2019<br>bis 15.11.2019 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom      | 29.10.2019                   |
| Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme  | 06.02.2020                   |
| Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, Offenlagebeschluss | 13.05.2020                   |
| Bekanntmachung der Offenlage der 37. Flächennutzungsplanänderung  | 15.09.2020                   |
| Offenlage der 37. Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB   | 23.09.2020<br>bis 22.10.2020 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom                  | 10.09.2020                   |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit                               | 18.11.2020                   |
| Feststellungsbeschluss  | 18.11.2020                   |
| Zustimmungsverfahren bis einschließlich   | 25.03.2021                   |

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

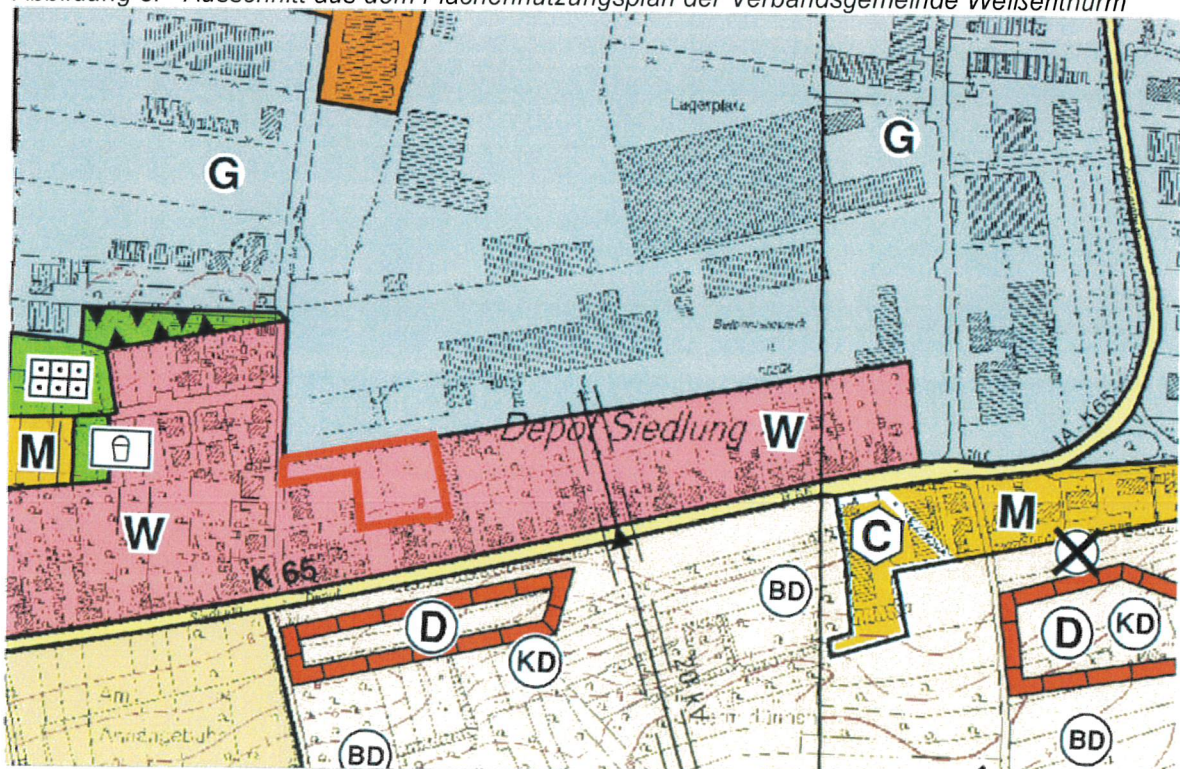
### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 den Beschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans zwecks Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstatt einer Wohnbaufläche gefasst.

Anlass für diese Entscheidung ist die Absicht der ansässigen Firma der Fläche, in Abstimmung mit der Stadt Mülheim-Kärlich und der Verbandsgemeinde Weißenthurm, eine Darstellung, die nicht der faktischen Nutzung als Lagerplatz entspricht, zu bereinigen. Zudem wird zur langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ durchgeführt. Diese 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ umfasst neben der Änderung der Art der Nutzung innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans vor allem Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Das Gebiet der 37. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen daher den Baugebietstypen des Bebauungsplans vor dessen 5. Änderung.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Maßstab 1:5.000)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“, 5. Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Für den Bebauungsplan muss der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Parallelverfahren von „Wohnbaufläche“ nach § 8 Abs. 3 BauGB in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden.

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## 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 den Änderungsbereich:

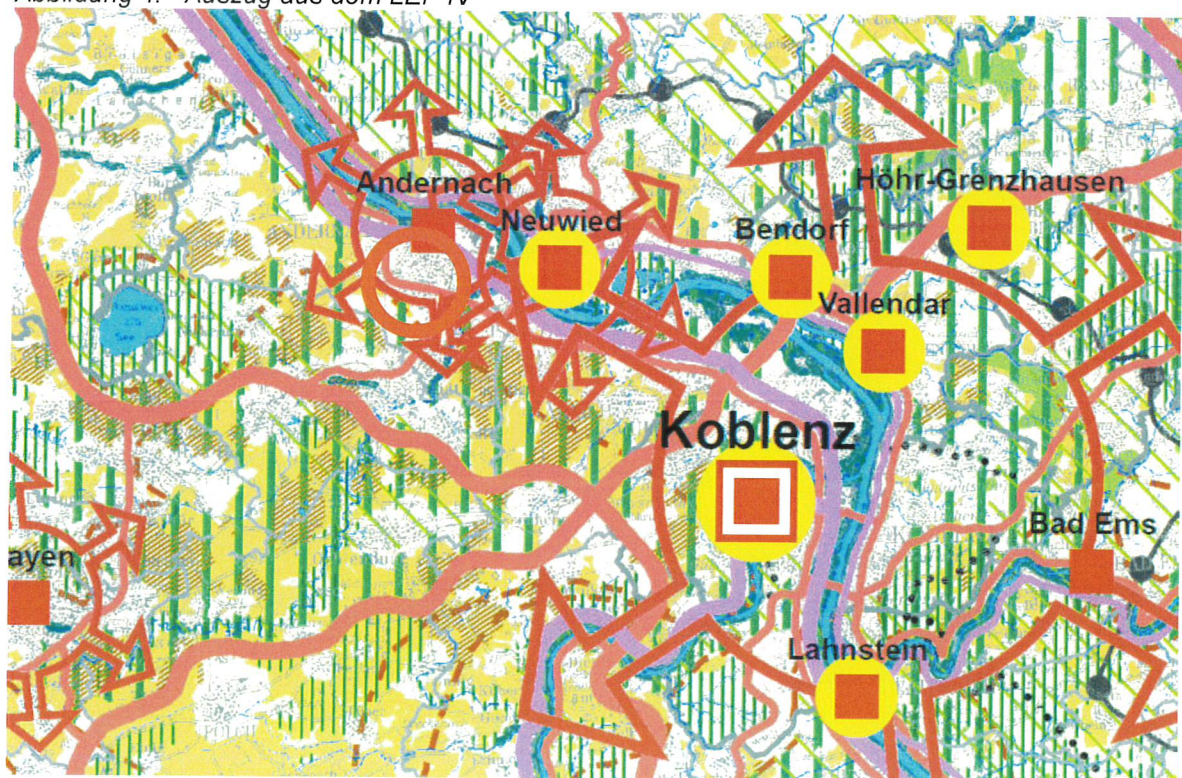
Die Stadt Mülheim-Kärlich liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches des Mittelzentrums Andernach und im Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in 30 PKW-Minuten).

Die Stadt bzw. das Plangebiet wird umgeben von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) und liegt in einer Flusslandschaft der Ebene. Im Süden grenzt die Stadt an Agrarlandschaft an.

Ebenfalls im Süden liegt in unmittelbarer Nähe der Erholungs- und Erlebnisraum „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Die Stadt befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum, innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe und eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Hochwasserschutz.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Hat vorgelegen:

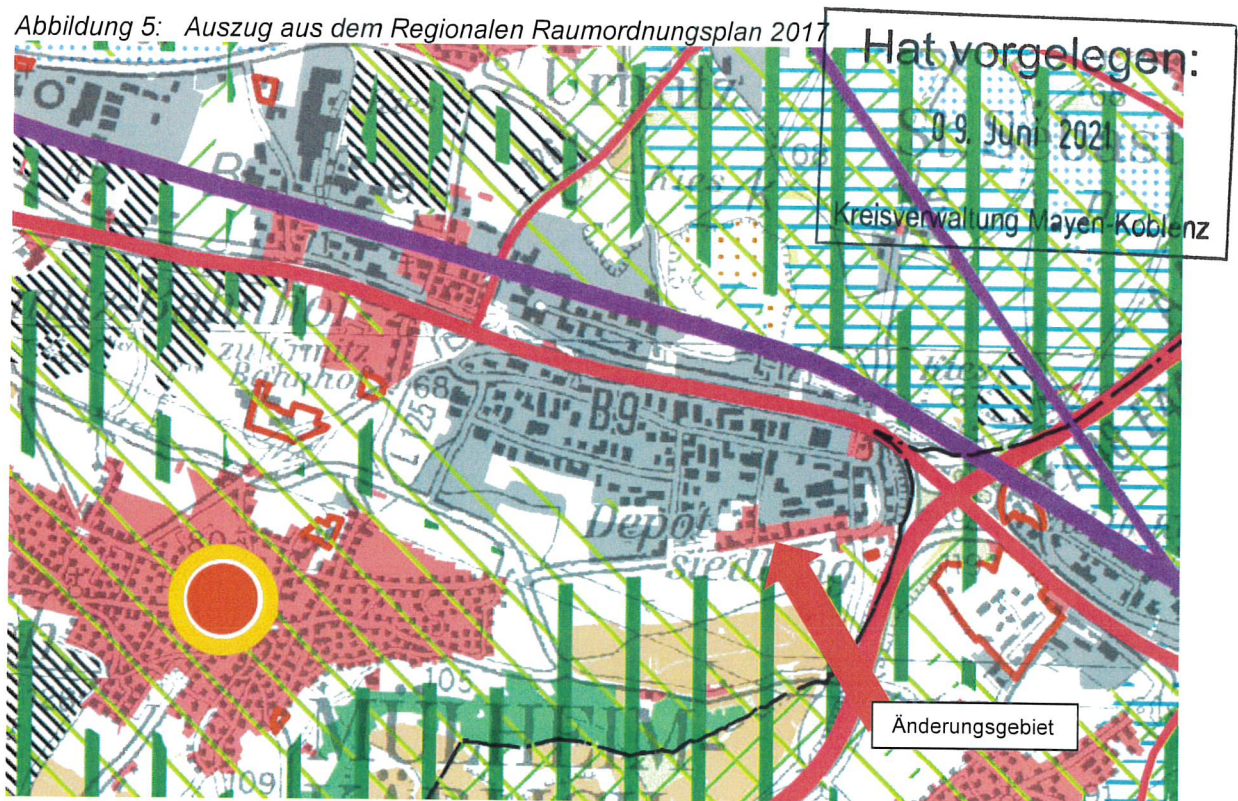
09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017



(ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP 2017 grenzt das Änderungsgebiet im Norden an Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe und im Osten, Süden und Westen an Siedlungsflächen für Wohnen. Der Änderungsbereich selbst ist als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Diese Darstellungen des RROP haben keinen Grundsatz- oder Zielcharakter.

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Stadt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunktraum
- Mülheim-Kärlich bildet mit Weißenthurm ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund innerhalb des Mittelbereichs Koblenz.
- Mülheim-Kärlich liegt im Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion
- Die Stadt wird umgeben vom einem Regionalen Grünzug
- Mülheim-Kärlich liegt in einem großen Flusstal und grenzt im Süden an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Die Stadt ist mit einer überregionalen Verbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und verfügt über einen Bahnhofpunkt.
- Mülheim-Kärlich liegt im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied



Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich keine in der Umgebung des Plangebietes.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

#### 1.4.3 Straßenplanungen außerhalb des Plangebietes

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung und das Plangebiet an sich sind keine aktuellen Straßenplanungen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der industriellen Bebauung und damit des Lagerplatzes innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt ausschließlich über die Jungenstraße.

#### 1.4.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planvollzugs (siehe Abbildung 3) bereits mit den maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist von den Änderungsinhalten unberührt.

Hat vorgelegen:  
09. Juni 2021  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

#### 1.4.5 Geologische und sonstige Vorbelastungen

Aufschüttungen oder sonstige Geländeänderungen sind im Rahmen der bisherigen Planvollzüge erfolgt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1. Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält für das Plangebiet und seine nähere Umgebung Einträge. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 31.08.2019). Hier ist nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau im frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Geologischen Karte im Maßstab 1:25.000, Blatt Koblenz südlich der K 65 die Nordflanke der Rübenacher Höhe als großflächigen Rutschungsgebiet eingetragen. Einzelrutschungen finden sich entlang der A 48 und der L 127. Der Bereich des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ ist nach dem Erkenntnisstand des Landesamtes für Geologie und Bergbau von dem nachgewiesenen Rutschgebiet nicht unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet ist von dem aktiven auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eintracht“ überdeckt. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der zuständigen Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Die Rechteinhaberin des Bergwerksfeldes wurde im Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ beteiligt und äußerte keine Bedenken, sofern der Bebauungsplan einen dahingehenden Hinweis erhält, dass vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten ist. Dieser Anregung wurde durch Ergänzung der Planunterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ mit einem Hinweis als separatem Aufzählungspunkt nachgekommen.

Im Änderungsgebiet sind zum aktuellen Planungsstand keine Altablagerungen bekannt. Hierzu werden nähere Informationen von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in der förmlichen Beteiligung der Behörden erbeten.

### 1.4.6 Schutzgebiete

#### Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes (Denkmalzonen) oder Einzeldenkmäler befinden sich nicht in sichtbarer Nähe. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot“ zwischen 1999 und 2001 lagen keine Anhaltspunkte für archäologische Fundstellen vor.

#### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ und das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ liegen in einer Entfernung von ca. 2,2 km im Norden und Teile des FFH-Gebietes Mittelrhein im Norden ca. 2 km und im Osten ca. 4 km entfernt. Das FFH-Gebiet „Urmitzer Werth“ liegt in einer Entfernung von 2 km im Norden.

#### Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Oberflächengewässer befinden sich weder im Plangebiet noch in der Nähe. Mineralwassereinzugsgebiete, Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt.

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## **1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse**

### **1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis**

Das Plangebiet ist im Norden umgeben von gewerblicher Bebauung. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind für die Ermittlung der Vorbelastung auf die vorhandene Wohnnutzung von Relevanz. Für die gewerbliche Baufläche ist sie ebenfalls von Bedeutung, da die Vorbelastung die noch möglichen Emissionskontingente beeinflusst. Diese Aspekte werden in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und bewertet.

### **1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet, Alternativen**

Es handelt sich bei dem Gelände um ein derzeit schon vollumfänglich baulich genutztes Areal, der jeweilige Versiegelungsgrad entspricht der Nutzung. Da es sich somit um eine Bestandsüberplanung handelt, wird kein gänzlich neuer Standort für Emissionen generiert.

Das Plangebiet ist durch seine optimale Verkehrsanbindung sowie seine Vorbelastung durch vorhandene Geräuschemissionen für eine gewerbliche Nutzung in besonderer Weise geeignet. Die Inanspruchnahme der baulich vorgeprägten Fläche ist im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung bisheriger Außenbereichsflächen unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich zu bevorzugen.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplans vorrangig die Anpassungen der zeichnerischen Festsetzung an die tatsächliche Nutzung und die Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz beinhaltet, kommen Planungsalternativen nicht in Betracht. Dies gilt besonders im Hinblick auf die beschriebene Vorprägung des Plangebietes. Zu einer Änderung des Flächennutzungsplans bestehen daher auch keine Alternativen.

### **1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Firmeneigentum.

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## 1.6 Planung

Das gesamte Plangebiet soll künftig als **gewerbliche Baufläche** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden. Eine Konkretisierung der Flächennutzung wird über den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot, 5. Änderung“ vorgenommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch potentielle Nutzungskonflikte, insbesondere der Schallschutz detaillierter behandelt. Der Inhalt aus der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans wird an dieser Stelle zur besseren Nachvollziehbarkeit auszugsweise wiedergegeben.

Die Baustoffwerke haben in den letzten Jahren eine Vielzahl an Lärminderungsmaßnahmen auf ihrem Gelände und im Produktionsablauf vorgenommen. Hierzu zählen beispielsweise:

- Asphaltierung der Fläche, die regelmäßig von Staplern oder sonstigen Betriebsfahrzeugen befahren werden
- Schallmindernde Maßnahmen an den Staplern, die das Außengelände befahren
- Modernisierung der Produktionsanlagen, insbesondere unter dem Aspekt der Schallminderung
- Abschirmung der offenen überdachten Boxen durch Zwischenwände, wobei die Zwischenwand auch die Produktionsgeräusche abschirmt

Diese Investitionen erfolgten vorausschauend und sollen der langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes dienen.

Aufgrund der geänderten Ausgangssituation wurde eine „*Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich*“ erstellt.

Für den Gutachter wurden folgende Vorgaben formuliert, damit eine sachgerechte Abwägung zwischen den Belangen der Anwohner, der Firma und städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommen werden kann:

Die städtebauliche Bestandssituation stellt sich aktuell und bereits weit vor der Erstaufstellung des Altbebauungsplans mit Ausfertigungsmangel als gewachsene Großgemengelage dar. Es handelt sich nicht um eine Neuplanung einer gewerblich/industriellen Nutzung, die an Wohnbebauung heranrückt oder umgekehrt um Wohnbebauung, die an einen Betriebsstandort heranrückt. Dies vorausgestellt ist es unstrittig, dass es sich um eine gewachsene Großgemengelage handelt. In dieser Lage mussten die beiden unterschiedlichen Nutzungen bereits bisher gegenseitig aufeinander Rücksicht nehmen. Hierzu gehört für die Firma, dass sie die Produktionsabläufe stets optimiert und für die Anwohner eine gewisse Toleranz gegenüber Immissionen, was bislang beiderseitig auch funktionierte. Zur Beurteilung der Immissionen, die an der schutzbedürftigen Wohnnutzung ankommen darf, ist daher nicht die DIN 18005 heranzuziehen, da es sich nicht um eine städtebauliche Neuplanung handelt. Vielmehr stellt Grundlage für die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung die TA-Lärm mit der Gemengelagenregelung nach Nr. 6.7 dar. Diese lautet: „*Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorzusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.*“

*Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.“*

Aufgrund der konkreten örtlichen Situation wird der Zwischenwert in Höhe der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gewählt. Dieser beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Als städtebaulicher Belang ist hier auch die ansonsten erforderliche Wandhöhe zu berücksichtigen. Mit einem niedrigeren Zwischenwert, müsste zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten eher in der Mitte der Werte zwischen dem Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) und dem eines Mischgebietes von 60 dB(A) die Wand zwischen den Nutzungen deutlich höher errichtet werden. Dies ist nicht im Sinne der Anwohner, hierzu wurden im Vorfeld des Änderungsbeschlusses Gespräche mit den Anwohnern geführt. Eine höhere Wand (in einigen Bereichen bis zu 6 m) beeinträchtigt die Wohnqualität mehr als die Festlegung des Zwischenwertes nach TA-Lärm in der Höhe der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete.

Damit wird erreicht, dass die in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ zeichnerisch festgesetzten Schallschutzwände zwischen dem Betriebsgelände und den Gärten der Wohnbebauung sowie zur Straße „Am Hohen Stein“ und zum Mitarbeiterparkplatz mit einer Höhe zwischen 3,5 m und 4,5 m (je nach Lage) ausreichen. Die Festsetzung der jeweiligen Höhe im Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage der Maßnahmenvorschläge gemäß den Berechnungen der aktuellen gutachterlichen Stellungnahme. Die unterschiedlichen Höhen der Wände richten sich dabei nach den Standorten der Emissionsquellen bzw. den Betriebsabläufen und dem jeweiligen Abstand des zu schützenden Immissionsortes (Wohngebäude) zum Firmengelände.

Einen wesentlichen Betrag zu einem konfliktfreien Nebeneinander und Schallschutzwänden in einer Höhe, die die Wohnqualität der Anwohner nicht einschränkt, ist in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ eine Einschränkung der Emissionen auf dem Betriebsgelände gemäß den Berechnungen der aktuellen schalltechnischen Untersuchung. Die Emissionskontingente im Bebauungsplan richten sich dabei nach den Standorten der Emissionsquellen bzw. den Betriebsabläufen und dem jeweiligen Abstand des zu schützenden Immissionsortes (Wohngebäude) zum Firmengelände.

Mit der Kombination dieser Festsetzungen (Schallschutzwände und Emissionskontingentierung) kann erreicht werden, dass sowohl die Wohnbebauung hinreichend geschützt als auch der Betriebsstandort gesichert ist.

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## 1.7 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung    | Größe    |          |           |
|-----------------------|----------|----------|-----------|
|                       | FNP 1995 | Änderung | Differenz |
| Änderungsbereich      | 0,37 ha  | 0,37 ha  | 0,00 ha   |
| Wohnbaufläche         | 0,37 ha  | 0,00 ha  | - 0,37 ha |
| Gewerbliche Baufläche | 0,00 ha  | 0,37 ha  | + 0,37 ha |

## 1.8 Kosten

Der Verbandsgemeinde und der Stadt Mülheim-Kärlich werden durch die vorliegende Planung keine Planungs- oder Erschließungskosten entstehen. Die Planungskosten werden von der im Plangebiet ansässigen Firma übernommen.

Hat vorgelegen:  
09. Juni 2021  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## 2 Umweltbericht

*gemäß § 2 Abs. 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. 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). Dieser Verfahrensschritt wird hiermit durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden 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 37. Flächennutzungsplanänderung und die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der genannten Bebauungsplanänderung. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.**

### Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Stand: September 2020 wird als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

Hat vorgelegen:  
09. Juni 2021  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

### 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.

#### 3.1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 den Beschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans zwecks Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstatt einer Wohnbaufläche gefasst.

Anlass für diese Entscheidung ist die Absicht der auf der Fläche ansässigen Firma, in Abstimmung mit der Stadt Mülheim-Kärlich und der Verbandsgemeinde Weißenthurm, eine Darstellung, die nicht der faktischen Nutzung als Lagerplatz entspricht, zu bereinigen. Gleichzeitig wird zur langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ durchgeführt. Diese 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ umfasst neben der Änderung der Art der Nutzung innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans vor allem Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Das Gebiet der 37. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen daher den Baugebietstypen des Bebauungsplans vor dessen 5. Änderung und weichen von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“, 5. Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung ab. Für den Bebauungsplan muss der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Parallelverfahren von „Wohnbaufläche“ nach § 8 Abs. 3 BauGB in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden.

#### 3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und Alternativenprüfung

Es handelt sich bei dem Gelände um ein derzeit schon vollumfänglich baulich genutztes Areal, der Versiegelungsgrad entspricht der Nutzung. Da es sich somit um eine Bestandsüberplanung handelt, wird kein gänzlich neuer Standort für Emissionen oder Eingriffen in Natur und Landschaft oder Beeinträchtigungen des Klimas generiert. Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt. Dieser beinhaltet die Bewertung aller Schutzgüter. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund der Bestandsüberplanung, die nicht mit einer Mehrversiegelung oder anderen Auswirkungen auf Natur und Umwelt einhergehen, erforderlich.

Das Plangebiet ist durch seine optimale Verkehrsanbindung sowie seine Vorbelastung durch vorhandene Geräuschemissionen für eine gewerbliche Nutzung in besonderer Weise geeignet. Die Inanspruchnahme der baulich vorgeprägten Fläche ist im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung bisheriger Außenbereichsflächen unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich zu bevorzugen.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplans vorrangig die Anpassungen der zeichnerischen Festsetzung an die tatsächliche Nutzung und die Anpassung der Festsetzungen zum



Immissionsschutz beinhaltet, kommen Planungsalternativen nicht in Betracht. Dies gilt besonders im Hinblick auf die beschriebene Vorprägung des Plangebietes. Zu einer Änderung des Flächennutzungsplans bestehen daher auch keine Alternativen.

### 3.3 Verfahrensablauf und Abwägung

| Verfahrensschritt   | Datum                        |
|---|------------------------------|
| Änderungsbeschluss  | 19.12.2018                   |
| Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG mit Schreiben vom   | 28.10.2019                   |
| Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit                                 | 05.11.2019                   |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  | 11.11.2019<br>bis 15.11.2019 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom      | 29.10.2019                   |
| Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme  | 06.02.2020                   |
| Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, Offenlagebeschluss | 13.05.2020                   |
| Bekanntmachung der Offenlage der 37. Flächennutzungsplanänderung  | 15.09.2020                   |
| Offenlage der 37. Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB   | 23.09.2020<br>bis 22.10.2020 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom                  | 10.09.2020                   |
| Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit                               | 18.11.2020                   |
| Feststellungsbeschluss  | 18.11.2020                   |
| Zustimmungsverfahren bis einschließlich   | 25.03.2021                   |

In der Sitzung vom 19.12.2018 hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm den Beschluss nach § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 8 BauGB zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Wohnsiedlung Depot“ in der Stadt Mülheim-Kärlich, zur Bereinigung der Darstellung einer bestehenden Lagerfläche von Wohnbaufläche zu gewerblicher Baufläche gefasst. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 05.11.2019.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte, wobei die Inhalte der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren komprimiert wiedergegeben werden und eingerückt die entsprechende Abwägung dazu dargelegt wird.

#### 3.3.1 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 28.10.2019 wurde die Landesplanerische Stellungnahme beantragt. Sie erging mit Schreiben vom 06.02.2020 kurz nach der frühzeitigen Beteiligung. In der Landesplanerischen Stellungnahme wurden zunächst die Planinhalte wiedergegeben und auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion hingewiesen. Den Grundsätzen aus dem Regionalen Raumordnungsplan dazu sei besonders Rechnung zu tragen.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, keine Mehrversiegelung oder höhere/ großvolumige Baukörper als bisher ermöglicht werden, wird sich die 37. Änderung des

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Flächennutzungsplans gegenüber der bisherigen Fassung nicht negativ auf das Klima auswirken.

Der Umweltbericht wurde um obige Aussagen ergänzt, um darzulegen, dass sich die Trägerin der Planungshoheit mit dem Grundsatz, der Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion, auseinandergesetzt hat und zu dem Ergebnis kommt, dass keine tieferen Untersuchungen (z.B. Klimagutachten) erforderlich sind.

### 3.3.2 Frühzeitige Beteiligungen

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung am 05.11.2019 konnte sich die Öffentlichkeit zwischen dem 11.11.2019 und 15.11.2019 über die Planung informieren und sich beteiligen. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

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

Mit Schreiben vom 29.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Handwerkskammer Koblenz, der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz - Zweistelle Kaiserslautern, die Landwirtschaftskammer, das Dienstleistungszentrum Ländliche Raum Westerwald-Osteifel, die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinlandpfalz e.V. (LAG), die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, die Stadt Koblenz, die Stadt Bendorf, und der Fachbereich 6 (kommunale Betriebe), Teilbereiche 6.1 (kaufmännische Betriebsführung) und 6.2 (technische Betriebsführung) äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Landesplanung** - verwies in ihrer Stellungnahme auf die Landesplanerische Stellungnahme.

Die Verbandsgemeinde würdigte die Landesplanerische Stellungnahme, wie in Kapitel 3.3.1 geschildert.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung** - wies darauf hin, dass in der Begründung dargelegt werden solle, dass die Immissionsschutzproblematik untersucht worden sei und durch Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden könne. Zudem seien die Verfahrensvermerke anzupassen.

Die Begründung wurde hinsichtlich der zu bewältigenden Immissionsschutzproblematik ergänzt und der Verfahrensvermerk angepasst.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Straßenverkehrsbehörde** - machte darauf aufmerksam, dass für eine Anpassung der bestehenden Beschilderung im außerörtlichen Bereich, diese zu beantragen sei und empfahl in diesem Fall einen Abstimmungstermin mit den zuständigen Behörden.

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Da es nicht geplant war, die Beschilderung zu ändern, wirkte sich die Stellungnahme nicht auf die Planung aus.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - wies darauf hin, dass in dem Plangebiet keine archäologischen Fundstellen bekannt seien und bat zur detaillierteren Überprüfung des Sachverhaltes um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

Die GDKE-Direktion Landesarchäologie wurde auch im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Planung konnte unverändert bleiben.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** äußerte, dass bestehende Bergwerksfelder bekannt seien, über tatsächlich erfolgten Abbau keine Informationen vorlägen und das Gebiet nicht unter Bergaufsicht stehe. Es wurde empfohlen, die einschlägigen DINs zu beachten, hinsichtlich mineralischer Rohstoffe wurden keine Bedenken geäußert. Die in der Begründung erwähnten Hangrutschungen lägen südlich der K 65 und Einzelrutschungen entlang der A 48 und L 127, d.h. außerhalb des Plangebietes.

Die allgemeinen Informationen wirkten sich nicht auf die 37. Flächennutzungsplanänderung aus. Die Firma, die Eigentümerin der Rechte des Bergwerkfeldes ist, wurde im förmlichen Beteiligungsverfahren beteiligt und bat lediglich um die Aufnahme eines Hinweises, dass sie vor der Errichtung von neuen Bauvorhaben zu beteiligen sei. Die Hinweise auf die einschlägigen DINs waren im Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt. Die Begründung wurde um die Angaben zu Hangrutschungen ergänzt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht** - teilte mit, dass die Berücksichtigung der TA-Lärm der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Umwelteinwirkungen durch Geräusche gewahrt werden solle. Hinsichtlich der Gutachterlichen Stellungnahme zum Schallschutz solle die Anwendung der Gemengelagenregelung aus der TA-Lärm näher begründet werden. Um einen Nachweis, inwiefern sich die Betriebsabläufe geändert haben (Vorbelastung) und ob die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten würden, wurde gebeten. In einer ergänzenden Stellungnahme wurde vorgeschlagen, dass festgesetzt werden solle, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet die Werte eines Mischgebietes maßgeblich seien.

Zur Bewältigung des potentiellen Immissionskonfliktes wurden in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ die erforderlichen Festsetzungen, wie Emissionskontingente und Schallschutzwände getroffen. Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete unter Berücksichtigung der Zuschläge für Ruhezeiten eingehalten. Die Immissionsprognose berücksichtigt die Vorbelastung durch andere Betriebe und die Betriebsabläufe der angrenzenden Firma. Hinsichtlich der Festsetzung, dass innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes die Werte eines Mischgebietes maßgeblich sind, konnte der Anregung mangels Rechtsgrundlage für eine Festsetzung nicht gefolgt werden. In der Begründung und der Gutachterlichen Stellungnahme wurde ausführlich auf die Sachlage eingegangen. Insgesamt betraf die Stellungnahme eher den Bebauungsplan der Stadt Mülheim-Kärlich und wurde dort gewürdigt.

Die **Industrie- und Handelskammer Koblenz** teilte mit, dass sich die Änderung positiv auswirke.

Es war keine Abwägung erforderlich.

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die **Amprion GmbH** äußerte, dass keine Leitungen des Unternehmens im Plangebiet verlaufen und keine geplant seien.

Es war keine Abwägung erforderlich.

Die **Verbandsgemeinde Vallendar** äußerte keine Bedenken gegen die Planung, regte aber allgemein an, den Flächennutzungsplan generalfortzuschreiben oder zumindest eine Neuzeichnung mit allen Änderungen vorzunehmen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm befindet sich bereits in der Neuaufstellung und wird in Kürze der Unteren Landesplanungsbehörde zur Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme vorgelegt.

### 3.3.3 Förmliche Beteiligungen

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Verbandsgemeinderat in der Sitzung am 13.05.2020 gewürdigt und die daraus resultierenden redaktionellen Änderungen vorgenommen. Danach konnte das Bauleitplanverfahren (förmlichen Beteiligungen) fortgeführt werden.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 15.09.2020 fand im Zeitraum vom 23.09.2020 bis 22.10.2020 die Offenlage der 37. Flächennutzungsplanänderung statt. Aus der Öffentlichkeit gingen die Stellungnahme der Eigentümerin der Bergrechte ein. Hier wurden keinen Bedenken geäußert, allerdings um die Aufnahme eines Hinweises gebeten, dass das Plangebiet auf einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldes läge und vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümern zu stellen sei.

Der Hinweis war bereits in der Begründung enthalten, so dass keine Anpassung erforderlich war.

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

Mit Schreiben vom 10.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die Generaldirektion kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte -, die Handwerkskammer Koblenz, der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. - Geschäftsstelle Neustadt, der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. - Zweigstelle Kaiserslautern, die Landwirtschaftskammer, der Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine - Eifelverein, die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, die Stadt Koblenz, sowie der Fachbereich 6 (kommunale Betriebe), Teilbereiche 6.1 (kaufmännische Betriebsführung) und 6.2 (technische Betriebsführung) äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanung** - verwies nochmals auf die Landesplanerische Stellungnahme, in der auf die Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“ hingewiesen wurde.

Den Grundsätzen des regionalen Raumordnungsplans zur Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“ war bereits mit der Ergänzung der Begründung besondere Rechnung getragen worden. Aufgrund der reinen Bestandsüberplanung konnte auf die Erstellung von Fachgutachten zu klimatischen Auswirkungen verzichtet werden.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - verwies auf ihre Stellungnahme im frühzeitigen Beteiligungsverfahren und dass keine weiteren Forderungen bestünden.

Die GDKE-Direktion Landesarchäologie wurde auch im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die Planung konnte unverändert bleiben.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** verwies zum Bergbau/Altbergbau auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung, empfahl die Berücksichtigung der Vorschriften zum Baugrund und Bodenschutz. Hinsichtlich mineralischer Rohstoffe bestand kein Einwand.

Zum Bergbau/Altbergbau war keine erneute Abwägung erforderlich. Die Inhaberin der Bergwerksrechte war beteiligt worden. Die Hinweise zu Boden und Baugrund betreffen nicht die Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

Die **Industrie- und Handelskammer Koblenz** teilte mit, dass sich die Änderung positiv auswirke.

Es war keine Abwägung erforderlich.

Die **Amprion GmbH** äußerte, dass keine Leitungen des Unternehmens im Plangebiet verlaufen und keine geplant seien.

Es war keine Abwägung erforderlich.

### 3.3.4 Feststellungsbeschluss und Wirksamwerden

In der Sitzung am 18.11.2020 beriet der Verbandsgemeinderat über die Stellungnahmen im Detail und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Es waren lediglich keine inhaltlichen Änderungen erforderlich, so dass der Verbandsgemeinderat die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes angenommen hat. Nach Zustimmung der erforderlichen Zahl der Ortsgemeinden und Städte nach § 67 Abs. 2 GemO RLP kann die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Hat vorgelegen:  
09. Juni 2021  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## 4 Verfahrensvermerke

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

Der Verbandsgemeinderat hat am 19.12.2018 die Durchführung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 05.11.2019 (Ausgabe-Nr. 45/2019).



Weißenthurm, den 06.11.2019

*Thomas Przybylla*  
Thomas Przybylla  
Bürgermeister

### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 11.11.2019 bis 15.11.2019 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung statt. Die örtübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 05.11.2019 im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 45/2019).



Weißenthurm, den 18.11.2019

*Thomas Przybylla*  
Thomas Przybylla  
Bürgermeister

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

Mit Schreiben vom 29.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.



Weißenthurm, 04.12.2019

*Thomas Przybylla*  
Thomas Przybylla  
Bürgermeister

Hat vorgelegen:

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

**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, 23.09.2020 bis einschließlich Donnerstag 22.10.2020.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am 15.09.2020 im Bekanntmachungsorgan „Blick-aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 38/2020) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 10.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.



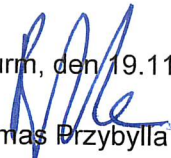
Weißenthurm, den 23.10.2020

  
Thomas Przybylla  
Bürgermeister**Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)**

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am 18.11.2020.



Weißenthurm, den 19.11.2020

  
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 26.03.2021

  
Thomas Przybylla  
Bürgermeister**Hat vorgelegen:**

09. Juni 2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

**Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung**

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom 10.06.2021, Az. 63PG10-12 die 37. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den 10.06.2021

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

**Ausfertigungsvermerk**

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 37, 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 28.06.2021



Thomas Przybylla  
Bürgermeister

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

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist am 02.07.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe 26/2021) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 37. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den 05.07.2021



Thomas Przybylla  
Bürgermeister