

**Begründung**

**zur**

**19. Änderung**

**des Flächennutzungsplanes**

**der Verbandsgemeinde Weißenthurm**

**Bereich:**

**„Nördlich der Rheinlandhalle“**

**Stadt Mülheim-Kärlich**



**Gehört zum Genehmigungsexemplar**

**Weißenthurm, im April 2012**

**Hat vorgelegen:**  
**24. Okt. 2012**  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## Gliederung:

### 1.0 Planungsinhalte

- 1.1 Ursache und Anlass der Änderung
- 1.2 Ziel der Flächennutzungsplanänderung und Art des Änderungsverfahrens
- 1.3 Planungs- und Standortalternativen

### 2.0 Vorgaben überörtlicher Planungen, Fachplanungen und örtlicher Bestand

- 2.1 Vorgaben überörtlicher Planungen
  - 2.1.1 Landesentwicklungsprogramm/ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
  - 2.1.2 Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG RLP/ Zielabweichungsverfahren
- 2.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm sowie in der Änderungsplanung
- 2.3 Darlegungen zu Fachplanungen und sonstigen Belangen
  - 2.3.1 Belange der Landwirtschaft
  - 2.3.2 Belange der Verkehrserschließung
  - 2.3.3 Belange der Ver- und Entsorgung
  - 2.3.4 Belange des Immissionsschutzes
  - 2.3.5 Belange des Gewässerschutzes
  - 2.3.6 Vorbelastungen durch Ablagerungen, Aufschüttungen und Belange des Denkmalschutzes
  - 2.3.7 Belange der Geologie und des Bergbaus
  - 2.3.8 Belange der DB Energie GmbH
  - 2.3.9 Belange der SÜWAG Netz GmbH, Frankfurt
  - 2.3.10 Belange der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund
  - 2.3.11 Belange der Energieversorgung Mittelrhein GmbH, Koblenz
- 2.4 Landschaftsplanung
  - 2.4.1 Landschaftsplanerischer Beitrag zur Bauleitplanung
- 2.5 Gesamtbewertung
- 2.6 Flächenermittlung

### 3.0 Umweltbericht

(gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Vorbemerkungen zum Umweltbericht
- 3.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm
  - 3.2.1 Beschreibung, Standort, Art und Umfang der Planung
  - 3.2.2 Bedarf an Grund und Boden
  - 3.2.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
  - 3.2.4 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung
- 3.3 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung
  - 3.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands
  - 3.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
  - 3.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

- 3.3.4 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern
- 3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 3.3.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans
- 3.4 Sonstige zusätzliche Angaben und Ergänzungen
- 3.4.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- 3.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
- 3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
  
- 4.0 Zusammenfassende Erklärung**

- Anlage:**
- Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ der Stadt Mülheim-Kärlich mit Artenschutzrechtlichem Beitrag und Faunistischer Untersuchung
  - Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Verbandsgemeinde Weißenthurm, BBE Handelsberatung vom Februar 2012

Hat vorgelegen:  
24. Okt. 2012  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

## **1.0 Planungsinhalte**

### **1.1 Ursache und Anlass der Änderung**

Der Verbandsgemeinderat Weißenthurm hat in seiner Sitzung vom 15.12.2009 den Beschluss gemäß § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Nördlich der Rheinlandhalle“ in Mülheim-Kärlich gefasst.

Anlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung/ Ausweisung von Misch- und Sonderbauflächen nördlich der Rheinlandhalle.

Hier sollen zukünftig Flächen für einen großflächigen Handelsbetrieb/ Nahversorger und Flächen für den ruhenden Verkehr untergebracht werden. Durch die Reduzierung und Rücknahme von Elektro-Hoch- und Mittelspannungsleitungen im Plangebiet entstehen hier neue stadtkernahe Entwicklungsflächen.

Die Fläche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 2,0 ha.

### **1.2 Ziel der Flächennutzungsplanänderung und Art des Änderungsverfahrens**

Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Rheinlandhalle“ in Mülheim-Kärlich zu schaffen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll in zwei Abschnitten erfolgen. Hierzu betreibt die Stadt Mülheim-Kärlich parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung des 1. Abschnittes des v.g. Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgen gemäß § 8 (3) BauGB im „Parallelverfahren“. Der v.g. Bebauungsplan wird somit zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Im vorliegenden Änderungsverfahren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Hat vorgelegen:

**24. Okt. 2012**

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



### 1.3 Planungs- und Standortalternativen

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde, das am 22.06.2011 vom Rat der Verbandsgemeinde beschlossen wurde, empfiehlt für den vorliegenden Standort einen Bebauungsplan mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> und der Sondergebietszweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“.

Weiterhin ist dieser Standort als „Entwicklungsbereich für den nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen. Mit Ihrer Planung kommt die Stadt somit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes nach. Dieser als „funktionaler zentraler Versorgungsbereich“ bezeichnete Standort tritt zu der zentralen Ortsmitte des Stadtteiles Mülheim, in der der zentrale Versorgungsbereich entwickelt werden soll, ergänzend hinzu. Er soll auf den Lebensmittel Einzelhandel beschränkt bleiben.

Der Standort ist mangels Alternativen über das Einzelhandelskonzept nachvollziehbar als zentraler Versorgungsbereich definiert und entspricht damit dem städtebaulichen Integrationsgebot.

Das Einzelhandelskonzept enthält zudem die geforderte für das Verbandsgemeindegebiet verbindlich geltende Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadt- sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimente.

## 2.0 Vorgaben überörtlicher Planungen, Fachplanungen und örtlicher Bestand

### 2.1 Vorgaben überörtlicher Planungen

#### 2.1.1 Landesentwicklungsprogramm/ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

„Das Verbandsgemeindegebiet Weißenthurm gehört der Region Mittelrhein-Westerwald an, ist dem Oberzentrum Koblenz zugeordnet, das gleichzeitig mittelzentrale Funktion für die Verbandsgemeinde hat. Die Verbandsgemeinde liegt in einem nach dem **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)** ausgewiesenen verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur.

In der zentralörtlichen Struktur des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein- Westerwald (RROP) ist der Stadt Weißenthurm die Funktion „Grundzentrum im Grundnetz“ und der Stadt Mülheim-Kärlich die Funktion „Grundzentrum im Ergänzungsnetz“ zugewiesen. Sie grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Koblenz.

Nach Kapitel 1.1 - Raumstruktur, Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) haben sich in den Verdichtungsräumen räumlich zusammenhängende Siedlungsstrukturen herausgebildet, die die jeweiligen Gemeindegrenzen großer Städte überschreiten. Diese Siedlungsstruktur wird häufig auch als Stadtregion beschrieben.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Der Bevölkerung bietet sich hier die Möglichkeit, innerhalb eines überschaubaren Zeit- und Entfernungsbereichs zwischen einer Vielzahl von Standorten mit quantitativ und qualitativ vergleichbaren Angeboten der Daseinsgrundfunktionen zu wählen. Diese engen funktionalen Verflechtungen werden exemplarisch durch das Merkmal der Zentrenreichbarkeit erfasst. Hier sind sowohl unter den Gesichtspunkten von Nachhaltigkeit, Gleichwertigkeit und Geschlechtergerechtigkeit als auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels viele Gestaltungs- und Ordnungsnotwendigkeiten geboten.

Der durch die vorliegende Planung betroffene Bereich der Stadt Mülheim-Kärlich befindet sich nach der Gesamtkarte des LEP IV, wie der größte Teil des Verbandsgemeindegebietes, in einem Bereich des großräumig bedeutsamen Freiraumschutzes. In nördlicher Richtung verläuft die Bundesstraße B 9 als überregionale Verbindung. Darüber hinaus ist hier ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft dargestellt. Weitere zeichnerische Festlegungen sind nicht enthalten.

In der zentralörtlichen Struktur des **Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP)** ist der Stadt Mülheim-Kärlich die Funktion „Grundzentrum im Ergänzungsnetz“; darüber hinaus nach dem Anhang „Strukturräume und besondere Funktionen der Gemeinden“ zum RROP die besondere Funktion „Gewerbestandort“ zugewiesen. Die Stadt Mülheim-Kärlich grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Koblenz.

Nach der Gesamtkarte liegt der aktuelle Erweiterungsbereich innerhalb eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft. Der bisherige Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Rheinlandhalle“ ist als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt.

Darüber hinaus enthält die Plankarte für den Änderungsbereich keine weiteren Darstellungen.“

**Zitatende**

### **2.1.2 Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG RLP/ Zielabweichungsverfahren**

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Schreiben vom 11.10.2011 eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung abgegeben.

#### **Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung:**

„In der Stadt Mülheim-Kärlich als Grundzentrum im Ergänzungsnetz ist die Ausweisung eines „Sondergebiets Lebensmittelmarkt“ mit einer Verkaufsflächebegrenzung auf 1.600 m<sup>2</sup> für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel/kurzfristiger Bedarf noch vertretbar und damit zulässig.“

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Nach derzeitigem Stand sind aufgrund der nach Realisierung der Planung vorhandenen Kaufkraftüberdeckung in der Verbandsgemeinde Weißenthurm die Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel/ kurzfristiger Bedarf weitgehend ausgeschöpft.“

#### **Zitatende**

Die in der landesplanerischen Stellungnahme thematisierten Einzelbelange werden, soweit erforderlich, in den folgenden Punkten der Begründung entsprechend behandelt.

#### **Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens (Zitat)**

Mit Bescheid der Oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord vom 23.09.2011 wurde die für die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm, Bereich „Nördlich der Rheinlandhalle“ der Stadt Mülheim-Kärlich die Abweichung von dem raumordnerischen Ziel „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 zugelassen.

Die Entscheidung wurde im Benehmen mit der Landwirtschaftskammer, dem Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum und der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald getroffen.

Dabei wurde der Umstand gewürdigt, dass sich seit dem Verbindlichwerden des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 Tatsachen und Erkenntnisse verändert haben, die eine Zielabweichung in diesem Fall rechtfertigen.

Demnach ist die betreffende Fläche in den zur Beratung vorliegenden Planungsgrundlagen für den neu aufzustellenden Regionalplan nicht mehr zur Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft vorgesehen, sodass künftig kein Zielverstoß mehr vorliegen würde. Die Regionalvertretung hat in ihrer Sitzung am 12.09.2011 den Entwurf des neuen RROP zur Anhörung beschlossen. Die Gesamtkarte entfaltet damit zum jetzigen Zeitpunkt zwar noch nicht die Wirkung von in Aufstellung befindlichen Zielen nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG und ist demnach rein formal noch nicht zu berücksichtigen. Da die Einleitung des beschlossenen Anhörungsverfahrens aber kurz bevor steht und zu erwarten ist, wird der Entwurf der Gesamtkarte des neuen Regionalplans in die vorliegende Entscheidung einbezogen. Somit wird mit dieser Zielabweichung den voraussichtlichen neuen regionalplanerischen Vorgaben Rechnung getragen. Auch werden durch die Zulassung der beantragten Zielabweichung die Grundzüge des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 nicht berührt.

Dessen Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ stellt nach wie vor ein wichtiges Ziel der Raumordnung für den von der Abweichungszulassung betroffenen Bereich dar.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Weiter führt der Bescheid sinngemäß aus, dass die Stadt Mülheim-Kärlich im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 als Grundzentrum im Ergänzungsnetz ausgewiesen ist und die vorliegende Planung unter Berücksichtigung von Ziel Z 4 des Kapitels 2.1 „Zentrale Orte“ es einem vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter ermöglichen sich zeit- und marktgerecht neu zu positionieren und somit langfristig die Nahversorgung im Stadtgebiet zu sichern. Alternativflächen im Stadtgebiet wurden mit der Standort-Alternativenprüfung von August 2010 ausgeschlossen.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ in Mülheim-Kärlich kann der regionalplanerisch zugewiesenen Grundversorgungsfunktion und somit den entsprechenden Vorgaben des RROP Mittelrhein-Westerwald entsprochen werden.“

## **2.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm sowie in der Änderungsplanung**

Auf der Planzeichnung zur vorliegenden Änderungsplanung wird sowohl der Bestand als auch die geplante Änderung dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist der nördliche Teil des Änderungsgebietes als landwirtschaftliche Vorrangfläche ausgewiesen.

Diese Fläche wird von Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen überlagert (1. Planabschnitt BP).

Der südliche Änderungsbereich (ca. 0,5 ha) ist zurzeit als Wohnbaufläche dargestellt (2. Planabschnitt BP).

Durch die vorliegende Änderungsplanung wird das Plangebiet insgesamt, entsprechend der zukünftig beabsichtigten Nutzungen, als Misch- und Sonderbaufläche (Lebensmittelmarkt) mit untergeordneten öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

## **2.3 Darlegungen zu Fachplanungen und sonstigen Belangen**

### **2.3.1 Belange der Landwirtschaft**

Der nördliche Teil des Plangebietes (ca. 1,5 ha Brutto) ist im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald als Vorranggebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Diese Flächen dürfen grundsätzlich nicht für andere Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden.

Die Nichtbeachtung einer Vorrangausweisung setzt ein förmliches Zielabweichungsverfahren gemäß Landesplanungsgesetz voraus.

Diesbezüglich wird auf Pkt. 2.1.2 dieser Begründung verwiesen. Der erforderlichen Zielabweichung wurde aus den dargelegten Gründen stattgegeben.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012  
(2016FNP\_Begr)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

### **2.3.2 Belange der Verkehrserschließung**

Die zentrale Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über einen neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz im Zuge der L 125/ Bahnhofstraße.

An diesem Kreisel wird auch das neue Wohngebiet „In der Steinrausch“ von Osten her angebunden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die innere Verkehrserschließung einschließlich der Fußwegführung im Detail geregelt.

### **2.3.3 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über eine Schmutzwasserhebeanlage in den vorhandenen Kanal in der Bahnhofstraße.

Die Niederschlagsentwässerung soll nach Möglichkeit durch Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück selbst erfolgen.

Erforderlichenfalls ist ein Regenwasserüberlauf in den Mülheimer Bach möglich.

Die übrigen leitungsgebundenen Versorgungseinrichtungen können über Anschlüsse an die örtlichen Netze sichergestellt werden (Elektrizität, Gas, Wasser).

Im Osten des Plangebietes ist zur Sicherung der Elektrizitätsversorgung ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

### **2.3.4 Belange des Immissionsschutzes**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes „Nördlich der Rheinland-Halle, 1. Abschnitt“ der Stadt Mülheim-Kärlich wurde für den geplanten Betrieb des Lebensmittelmarktes eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die durch konkrete bauliche und Nutzungsvorgaben eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausschließt.

Diese Vorgaben werden sowohl im Bebauungsplan (Text, Begründung) wie auch im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zwingend vorgegeben.

Die verkehrlichen Auswirkungen auf der L 125 wurden im Zusammenhang mit der Untersuchung zum Neubau des Kreisverkehrs untersucht.

Hierbei wurden für das Prognosejahr 2025 sowohl die allgemeine Verkehrszunahme wie auch der Ziel-Quellverkehr des Lebensmittelmarktes sowie des Neubaugebietes „In der Steinrausch“ berücksichtigt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass wesentliche Pegelerhöhungen (+ 3 dB(A)) nicht zu erwarten sind. Die geltenden Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
(2016FNP\_Begr)

### 2.3.5 Belange des Gewässerschutzes

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „Urmitz-Kaltenengers“ und im Westen an die Parzelle des „Mülheimer Baches“. Zwischen der Grundstücksgrenze und dem Bachlauf verläuft ein Wirtschaftsweg. Dieser vorhandene Weg soll auch abschnittsweise zur fußläufigen Erreichbarkeit des Gebietes von Westen her herangezogen werden. Die entsprechenden rechtlichen Vorgaben des § 36 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 76 LWG sind zu beachten.

### 2.3.6 Vorbelastungen durch Ablagerungen, Aufschüttungen und Belange des Denkmalschutzes

#### Altablagerungen:

Im Änderungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand und den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan keine Altablagerungen.

#### Denkmalschutz:

Hinweise auf Bodendenkmale liegen nicht vor. Unabhängig davon wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) grundsätzlich gemäß §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege (Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626) unterliegen.

Da erfahrungsgemäß bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden, wird generell gebeten, vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) diese anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Diesem Sachverhalt ist im Rahmen der weiteren Projektentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen.

### 2.3.7 Belange der Geologie und des Bergbaus

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

#### **Bergbau/ Altbergbau:**

„Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der o.g. Flächennutzungsplan im Bereich der historischen noch bestehenden Bergwerksfelder „Eintracht“, „Erwinus“ und „Gutehoffnung“ sowie den erloschenen Bergwerksfeldern „Mühlberg“ und „Otto“ liegen.

Die Bergwerkseigentümerin der auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfelder „Eintracht“, „Erwinus“ und „Gutehoffnung“ ist die Firma Rasselstein GmbH, Rasselsteiner Straße in 56564 Neuwied.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012  
(2016 FNPÄ, Begr.)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.“

Die für die Bergwerksfelder der Firma Rasselstein GmbH zuständige Thyssen-Krupp Real Estate GmbH, Essen, hat signalisiert, dass auf die Ausübung/ Realisierung der Bergwerkseigentumsrechte verzichtet werden soll, sofern im Grundbuch keine entsprechende Rechte eingetragen sind.

Die Bergwerksfelder der Firma Rasselstein GmbH sind nicht grundbuchrechtlich gesichert.

#### **Boden und Baugrund:**

##### **- allgemein:**

„Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.“

#### **Boden und Baugrund**

##### **- mineralische Rohstoffe:**

„Das Planvorhaben überschneidet sich mit der Fachplanung Rohstoffgeologie des LGB und mit einer Vorrangfläche für Rohstoffgewinnung des ehemaligen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald.

Auch wenn die Rohstoffe raumplanerisch nicht mehr im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2006) dargestellt sind, sind nach unserem Kenntnisstand bedeutende Bimsvorkommen in dieser Fläche zu erwarten. Hier erfordert der in Kap. 4.2.5 des RROP (2006) enthaltene Grundsatz G2 besondere Berücksichtigung:

Sofern auf Flächen mit Bimsvorkommen Nutzungsänderungen stattfinden sollen, die eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen, ist insbesondere unter dem Aspekt der Gewinnung von mineralischen Rohstoffen durch Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau als zuständige Fachbehörde zu prüfen, ob ein Abbau vor Realisierung des jeweiligen Planungsvorhabens durchgeführt werden kann. Dies betrifft auch mögliche landespflegerische Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes.

Dem Planvorhaben kann aus rohstoffgeologischer Sicht zugestimmt werden, wenn gewährleistet ist, dass der Bims vor Umsetzung der Planung abgebaut wird oder der Nachweis erbracht wird, dass der Bims bereits vollständig abgebaut wurde.“ (Zitatende)

Der Fachausschuss der Fachvereinigung Bims e.V. hat mit Schreiben vom 20.03.2012 mitgeteilt, dass ein wirtschaftlicher Abbau von Bims und Bimssand im vorliegenden Plangebiet unter Beachtung der Wiederherstellung der Fläche für eine Bebauung nicht gegeben ist.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
(2016FNP\_Begr)



### 2.3.8 Belange der DB Energie GmbH

„Im Plangebiet verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 0445 Koblenz-Remagen. Der Schutzstreifen ist beidseitig zur Leitungsachse je bis zu 30,0 m = 60,0 m (siehe Lageplan M 1:1.000) breit.

Auf folgende Besonderheiten im Schutzstreifen wird seitens der DB Energie GmbH hingewiesen:

Der Schutzstreifenbereich ist aus Gründen einer sicheren Betriebsführung möglichst von Bebauung freizuhalten. In begründeten Ausnahmefällen ist die DB Energie GmbH bereit - sofern die techn. Voraussetzungen gegeben sind, einem Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung zuzustimmen.

Hierbei sind insbesondere die Sicherheitsabstände der einschlägigen technischen Vorschriften einzuhalten (DIN/ VDE 0210/EN 50431).

Hierzu sind uns konkrete Planunterlagen in 2-facher Ausfertigung (Höhen-, Lagepläne) mit Angabe der Bebauungshöhen in m ü.NN sowie eine Beschreibung des Bauobjektes mit Angabe der Dachneigung und Bedachung vorzulegen.

Nach Prüfung der Bauunterlagen werden die Auflagen bezüglich der Bauausführung und die entsprechenden Ansprechpartner mitgeteilt.

Der Mast 2416 muss jederzeit zugänglich sein (d.h. keine Zäune, Mauern usw. um den Mast herum). Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15 m um das Mastfundament darf aus statischen Gründen nicht verändert werden. Bei unterirdischen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass diagonal von 2 gegenüberliegenden Masteckstielen des Mastes Erdungsbänder (Länge 25 m) verlaufen können.

Die Bodenoberfläche muss einen Mindestabstand von 7,0 m zur Leitung aufweisen, dabei ist vom ungünstigsten Leiterseildurchhang auszugehen.

Eine Kultivierung mit Pflanzen darf nur bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Bodenoberfläche erfolgen. Später erforderliche Vegetationsrückschnitte sind auf Kosten des Grundstückseigentümers vorzunehmen.

Im Schutzstreifenbereich und sich darin befindlichen Gebäuden dürfen keine feuergefährlichen Stoffe hergestellt oder gelagert werden.

In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für eventuell erforderliche Abschirmungen.

Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3,0 m zwischen Baugeräten oder Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann (ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen) ist eine kostenpflichtige Ausschaltung der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie ist mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens 8 Wochen zu rechnen.“ (Zitatende)

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



### **2.3.9 Belange der SÜWAG Netz GmbH, Frankfurt**

„Vor Beginn der Baumaßnahme muss unsere 20-kV-Freileitung, welche über das Grundstück verläuft demontiert werden. Ansonsten sind die Abstände laut VDE 0210 einzuhalten.

Des Weiteren benötigen wir ein Grundstück für eine Station um die Stromversorgung zu gewährleisten.

Bitte teilen Sie uns mit, wann die Baumaßnahme beginnen soll.“

### **2.3.10 Belange der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund (Zitat)**

„Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes können wir uns grundsätzlich einverstanden erklären.

Wir bitten jedoch, bei Ihren weiteren Planungen folgendes zu berücksichtigen:

- Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
- Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländeneiveauperänderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen unserer Zustimmung.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes und ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Rheinland Westfalen Netz AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes sowie für die RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH als Besitzerin und Betreiberin des Netzes.“

### **2.3.11 Belange der Energieversorgung Mittelrhein GmbH, Koblenz**

Im Zuge der Erschließung plant die EVM die Verlegung von Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

## **2.4 Landschaftsplanung**

### **2.4.1 Landschaftsplanerischer Beitrag zur Bauleitplanung**

Parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ der Stadt Mülheim-Kärlich (Verfahren gem. § 8 (3) BauGB).

Da der Bebauungsplan die weitaus konkretere Stufe der räumlichen Planung darstellt und die Bebauungsaufstellung parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt, wurde seitens der Verbandsgemeinde Weißenthurm darauf verzichtet, für die Flächennutzungsplanänderung einen separaten Landschaftsplan (i.S.d. § 8 LNatSchG) zu erstellen.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012  
(2016FNP\_Begr)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Zumal durch die Änderungsplanung lediglich der Bereich des 1. Abschnittes des Bebauungsplanes einer zusätzlichen baulichen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfläche wird Sonderbaufläche) zugeführt wird.

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag mit einer faunistischen Untersuchung und einer Artenschutzbetrachtung erstellt, der die aus der Planung resultierenden und zu bilanzierenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet, ebenso wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Art, Umfang und Lage der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebietes werden auf der Ebene des Bebauungsplanes ebenfalls benannt (siehe Anlagen).

## 2.5 Gesamtbewertung

Aufgrund der vorliegenden Informationen und der Darlegungen im Rahmen der parallel betriebenen Planung zum Bebauungsplan „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ der Stadt Mülheim-Kärlich liegen auf Flächennutzungsplanebene zurzeit keine Ausschlussfaktoren vor, die der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehen.

## 2.6 Flächenermittlung

**Gesamtänderungsbereich:** rd. 2,0 ha

**Bestand:**

Wohnbaufläche (W): rd. 0,5 ha  
Landwirtschaftliche Vorrangfläche: rd. 1,5 ha

**Planung:**

Gemischte Baufläche (M): rd. 0,54 ha  
Sonderbaufläche/ Lebensmittelmarkt (SO): rd. 1,16 ha  
Öffentliche Grünflächen: rd. 0,3 ha

## 3.0 Umweltbericht (gemäß § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Vorbemerkungen zum Umweltbericht

Im Fall der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird für den Änderungsbereich gleichzeitig der Bebauungsplan „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ durch die Stadt Mülheim-Kärlich aufgestellt (Parallelverfahren).

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Da der Bebauungsplan die konkretere Stufe der räumlichen Planung darstellt, wird die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - soweit erforderlich - im Bebauungsplanverfahren vorgenommen und im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes teilweise auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ und die darin dargelegten Ergebnisse der Umweltprüfung verwiesen.

### 3.2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm

#### 3.2.1 Beschreibung, Standort, Art und Umfang der Planung

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde, das am 22.06.2011 vom Rat der Verbandsgemeinde beschlossen wurde, empfiehlt für den vorliegenden Standort einen Bebauungsplan mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> und der Sondergebietszweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“.

Weiterhin ist dieser Standort als „Entwicklungsbereich für den nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen. Mit Ihrer Planung kommt die Stadt somit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes nach. Dieser als „funktionaler zentraler Versorgungsbereich“ bezeichnete Standort tritt zu der zentralen Ortsmitte des Stadtteiles Mülheim, in der der zentrale Versorgungsbereich entwickelt werden soll, ergänzend hinzu. Er soll auf den Lebensmitteleinzelhandel beschränkt bleiben.

Der Standort ist mangels Alternativen über das Einzelhandelskonzept nachvollziehbar als zentraler Versorgungsbereich definiert und entspricht damit dem städtebaulichen Integrationsgebot.

Das Einzelhandelskonzept enthält zudem die geforderte für das Verbandsgemeindegebiet verbindlich geltende Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadt- sowie nicht-innenstadtrelevanten Sortimente.

#### 3.2.2 Bedarf an Grund und Boden

Die folgende tabellarische Aufstellung erläutert den Flächenumfang der geplanten Darstellungsänderung.

	<b>Bestand</b>	<b>Änderung</b>
<b>Gesamtänderungsbereich:</b>	<b>rd. 2,0 ha</b>	<b>rd. 2,0 ha</b>
Landwirtschaftliche Vorrangflächen	rd. 1,5 ha	
Wohnbauflächen	rd. 0,5 ha	
gemischte Bauflächen		rd. 0,54 ha
Sonderbauflächen		rd. 1,16 ha
Öffentliche Grünflächen		rd. 0,3 ha

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012  
(2016 FNP Begr)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

### 3.2.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

1. Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan
2. Faunistische Untersuchung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ Stadt Mülheim-Kärlich und der Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Bereich „Nördlich der Rheinlandhalle“
3. Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
4. Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
5. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
6. Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
7. Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Landkreis Mayen-Koblenz
8. Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz ([www.wisia.org](http://www.wisia.org))
9. Geologische Karte von Rhld.-Pf., Blatt Neuwieder Becken
10. Bodenkarte von Rhld.-Pf., Blatt 5511 Bendorf

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 (4) Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange seitens der Stadt Mülheim-Kärlich wie folgt festgelegt:

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen eines qualifizierten Landschaftsplanerischen Beitrages unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen, Durchführung einer faunistischen Untersuchung, Erstellung eines artenschutzrechtlichen Beitrags auf Ebene des Bebauungsplans
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	--
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	--
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern	ja	Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	--
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	--
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1a Abs. 2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

(2016FNP\_Begr)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

### 3.2.4 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung wird dargestellt.

#### Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	<p>Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung der Bodenfunktion sowie zur Vermeidung und Minderung, zum Ausgleich bzw. Ersatz von Beeinträchtigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt und partielle Verbesserung der bodenökologischen Bedingungen durch Ausweisung von funktionsgerecht zu begrünenden Grünfreiflächen</li> <li>Hinweis zur Durchführung räumlich-funktionaler Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen durch Verbesserung der ökologischen Bodenbedingungen und/oder zur Minderung der Bodenbelastung</li> </ul>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewässer sind als Bestandteile des Naturhalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>weitestgehende Vermeidung von Abwasser, Verwertung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweise zur Durchführung von Maßnahmen zur ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung</li> <li>Das Plangebiet grenzt im Westen an die Parzelle des „Mülheimer Baches“. Die entsprechenden rechtlichen Vorgaben des § 76 LWG sind zu beachten</li> </ul>
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>artenschutzrechtliche Vorgaben der §§ 44 und 45 BNatSchG</li> </ul>	<p>Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion sowie zum Ausgleich zu erwartender Beeinträchtigungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung eines faunistischen Gutachtens</li> <li>Hinweise zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</li> <li>Hinweis zur Sicherung von zumindest Teilen der Obstbaumbestände, insbesondere der älteren, großkronigen Bestände</li> </ul>

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

	<p>Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FFH-/ Vogelschutzrichtlinie</li> <li>• Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen - Koblenz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> <li>• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> <li>• Langfristiger Schutz aller wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume in Europa</li> <li>• Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds</li> <li>• Lage im Defizitraum „Agrarflächen des Mittelrheinischen Beckens“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis zur Entwicklung einer struktur- und artenreichen Randzone im Übergang zur offenen Landschaft</li> <li>• Hinweis zur Entnahme von Gehölzbestand/ Räumen der Baufelder ausschließlich außerhalb der Brutzeiten bzw. Reproduktionszeiten</li> <li>• Hinweis zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur funktionsgerechten inneren Durchgrünung des Gebiets</li> <li>• Hinweis zur Durchführung funktionsgerechter Ausgleichsflächen-/maßnahmen außerhalb der Bauflächen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen</li> <li>• Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert.</li> <li>• Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.</li> <li>• Hinweis zur Durchführung funktionsgerechter Ausgleichsflächen-/maßnahmen im Agrarraum außerhalb der Bauflächen</li> </ul>
Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft</li> </ul>	<p>Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsgerechten Einpassung der gemischten Bauflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis zur Entwicklung einer zusammenhängenden Randzone im Übergang zur offenen Landschaft</li> <li>• Hinweis zur Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen</li> <li>• Hinweis zur Sicherung von zumindest Teilen der Obstbaumbestände</li> <li>• Hinweis zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Gebiets</li> <li>• Hinweis zur Durchführung funktionsgerechter Ausgleichsflächen-/maßnahmen außerhalb des Baugebiets zur Kompensation etwaig verbleibender Beeinträchtigungen</li> </ul>

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



Klima, Luft	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Luft und Klima</li> <li>• Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung.</li> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen wie Schall, Feinstaub usw. auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis zur Entwicklung einer zusammenhängenden Randzone im Übergang zur offenen Landschaft</li> <li>• Hinweis zur Sicherung von zumindest Teilen der Obstbaumbestände</li> <li>• Hinweis zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Gebiets</li> <li>• Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens auf Ebene des Bebauungsplans, Festsetzung entsprechender immissionsschutzrechtlicher Vorgaben auf Ebene des Bebauungsplanes</li> </ul>
Mensch und Gesundheit	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> <li>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>• Konkretisierung, fachliche Integration und Umsetzung landesplanerischer Ziele unterhalb der staatlichen Raumordnung</li> <li>• Darstellung eines „Vorranggebiets für die Landwirtschaft“ im nördlichen Teil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens auf Ebene des Bebauungsplans, Festsetzung entsprechender immissionsschutzrechtlicher Vorgaben auf Ebene des Bebauungsplanes</li> <li>• Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsgemäßen Einbindung der gemischten Bauflächen; siehe Pkt. „Landschaftsbild“</li> </ul> <p>Die dargestellten vorgaben des RROP orientieren sich erkennbar an den Trassen der vorhandenen RWE- und DB-Freileitungen. Deren komplette Schutzbereiche wurden insgesamt den Vorrangflächen für Landwirtschaft zugeordnet.</p> <p>Die entsprechende Zulässigkeit der Zielabweichung wurde zwischenzeitlich bestätigt.</p>

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



### 3.3 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umwelt- auswirkungen der Planung

#### 3.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzu- stands

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erfolgt anhand des nach-  
stehenden Ökotopteckbriefs.

<b>STANDORT</b> „Nördlich der Rheinhalle“	<b>GEMARKUNG</b> Mülheim <b>ORT/STADT</b> Mülheim-Kärlich <b>FLUREN</b> 24, 25	<b>FLÄCHE</b> ca. 2 ha	<b>TK 25</b> 5511 Bendorf
<p><b>Schutzstatus, Entwicklungsziele</b></p> <p><u>Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)</u>, Land- kreis Mayen-Koblenz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prioritätenkarte: Lage im Defizitraum „Agrar- flächen des Mittelrheinischen Beckens“</li> <li>- Zielekarte: „Schwerpunkträume: Entwicklung von Biotopstrukturen im Agrarraum“</li> </ul>		<p><b>NUTZUNGSSTRUKTUREN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obstbaumkulturen</li> <li>- Gärten</li> <li>- siedlungsabhängige Gebiete (Lagerplatz, Ge- bäude)</li> </ul> <p><b>NATURRAUM</b> „Mittelrheinisches Becken“, Untereinheit „Neuwie- der Rheintalweitung“</p> <p><b>RELIEF /GEOMORPHOLOGIE</b> Talebene des Rheins Geländeneigung: annähernd eben Exposition: - Höhenlage: ca. 75 m über NN</p> <p><b>BODEN</b> natürlich anstehender Bodentyp: Parabraunerden aus bimstephra-/kiesführendem Hochflutlehm bis - ton über kiesführendem Terrassensand bis -kiessand<sup>1</sup> Bodenart: sandiger Lehm bis Lehm</p> <p><b>GEOLOGIE</b> Tertiärer Schotter (Kieselodolithschotter) über de- vonischem Tonschiefer, überlagert von quartärem Flussschotter (Sand, Kies), Bimstufen, Lößlehm und Talsedimenten)</p> <p><b>WASSERHAUSHALT:</b> keine Oberflächengewässer im Plangebiet westlich anschließend: Mülheimer Bach (Gewäs- ser III. Ordnung);</p> <p><i>Grundwasser:</i><sup>2</sup> Grundwasserneubildung: mittel (100-125 mm/a) Grundwasserüberdeckung: ungünstig Grundwasserversauerung: versauert</p>	

Fortsetzung nächste Seite

<sup>1</sup> vgl. Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt 5611 Koblenz

<sup>2</sup> Angaben zum Grundwasser: Digitaler Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz  
(www.geoportal-wasser.rlp.de)

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

(2016FNP\_Begr)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

#### BIOTOP-/NUTZUNGSTYPEN

- Obstanlagen (flächenmäßig dominierender Nutzungstyp)  
streifenförmig angelegte Kulturen mit niederstämmigen bis halbstämmigen Obstbaumbeständen, teilweise Nutzung aufgegeben (Ruderalvegetation)  
*Obstbäume*: Hauptbaumart: Kirsche  
- kleinkronige Obstbäume, Halbstämme, Stammbüsche, mäßiges bis mittleres Bestandsalter  
- großkronige Obstbäume, Halbstämme, vorwiegend höheres bis hohes Bestandsalter (Stammdurchmesser bis ca. 40 cm)
- Klein-/Freizeitgärten: abgezaunte Parzellen mit Nutz- und Obstgartencharakter, Rasenflächen mit Besatz aus Obstbäumen (vorw. Stammbüsche, Halbstämme im mäßigen Bestandsalter, vereinzelt großkronige Bäume im mittleren- höheren Bestandsalter), Grabeland und Beeresträucher, mäßig intensiv – extensiv gepflegt, zeitweise fehlende Vegetationsdecke, randlich vereinzelt nitrophile, mäßig artenarme Ruderalvegetation
- Ruderalfluren (flächig), im Bereich einer gerodeten Obstkultur; mäßig artenarmer, weitgehend geschlossener Vegetationsbestand aus nitrophilen, ausdauernden Hochstaudenfluren (Arten der Brennessel-Dominanzgesellschaft)
- Lagerplatz, mit Gebäuden, weitgehend befestigt (geschottert) und vegetationslos, randlich lückenhaftes Auftreten von nitrophytischen, mäßig artenarmen Ruderalfluren in Verzahnung mit Trittpflanzen
- Gebäude (im Bereich des Lagerplatzes): Holzbaracke (eingeschossig, Satteldach), teilweise offener Unterstand (Massivbauweise)

#### KLIMA, LUFT

##### *Makroklima:*

relativ trocken-mildes Beckenklima (Klimabereich 'Mittelrheinisches Becken');  
Niederschläge im Jahresmittel: 650 mm  
Jahresmitteltemperatur:  $\pm 9,5$  °C

##### *Lokalklima:*

*Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden, vertikal durch Obstbaumbestände strukturierten Offenlandbereichs aus landwirtschaftlichen Flächen, welcher ein Kaltluftentstehungsgebiet und klimatisches Ausgleichsgebiet darstellt.*

Thermische Belastung: hoch

*Immissionsbelastung: mittel (durch anschließende Landesstraße und Ortsumfahrung, Fernlärmbeiträge)*

vgl. Schalltechnisches Gutachten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Fortsetzung nächste Seite

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

#### **TIERWELT**

Im Zusammenhang mit der Planung wurde im Frühjahr 2010 eine faunistische Untersuchung durchgeführt.

Dabei wurde die Artengruppe „Vögel“ vertiefend untersucht. Auch wurde der ältere Baumbestand nach etwaigen Fledermausquartieren abgesehen.

Nachgewiesen wurden insgesamt 21 Vogelarten. Davon treten 14 Arten als Brutvögel und 7 Arten als Nahrungsgäste auf.

Bei fast allen nachgewiesenen Arten (20 von 21 nachgewiesenen Arten) handelt es sich um als ungefährdet und ubiquitär einzustufende Vogelarten<sup>3</sup>. Typische Leitarten von Streuobstbeständen wurden nicht nachgewiesen.

Mit dem Rebhuhn, welches als Nahrungsgast auftritt, findet sich eine Art, welche den Status „gefährdet“ in der „Roten Liste von Rheinland-Pfalz“ bzw. „stark gefährdet“ in der „Roten Liste der Brutvögel Deutschlands“ aufweist.

Im Rahmen der Erhebungen wurden keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen erbracht.

#### **KULTUR- UND SACHGÜTER:**

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter. Die vorhandenen Baukörper stellen relevante Sachgüter dar.

#### **LANDSCHAFTSBILD:**

Das Plangebiet liegt am Rand der Kulturlandschaft nördlich der Ortslage Mülheim-Kärlich.

Kennzeichnend für das Plangebiet sind streifenförmig ausgebildete, für den Landschaftsraum charakteristische Obstbaumkulturen mit vorwiegend kleinkronigen (nieder- und halbstämmigen), in Reihen angepflanzten Obstbäumen. In Teilbereichen sind die Obstanlagen brachgefallen.

Darüber hinaus befinden sich ein abgezaunter Lagerplatz sowie Gärten mit vorwiegend Nutz-/Obstgartencharakter im Gebiet.

Die umliegenden Verkehrsanlagen bedingen neben Lärmimmissionen eine Zerschneidung des Teillandschaftsraums. Das Plangebiet ist von Hochspannungs-Freileitungen überzogen.

#### **MENSCH UND GESUNDHEIT**

##### *Erholung:*

Trotz der Vorbelastungen weist das Gelände aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich und des für die Region typischen Nutzungscharakters grundsätzlich ein gewisses Potential für die landschaftsgebundene Erholung bzw. für die Feierabend- und Wochenenderholung auf.

Das Plangebiet selbst ist - abgesehen von den randlich verlaufenden Wegen - nicht durch Wege erschlossen: die teilweise abgezaunten Grundstücke sind nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

##### *Immissionen*

vgl. Punkt „Klima/Luft“

##### *Bioklima*

vgl. Punkt „Klima/Luft“

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

<sup>3</sup> vgl. "Gruppen der ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten" zum „Mustertext Artenschutz“ des LBM Rheinland-Pfalz

### 3.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind, den Schutzgütern zugeordnet, die potentiellen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans erläutert.

Potential	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	Intensität	Umfang
<b>Boden</b>	<p>Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Überbauung bzw. Versiegelung</p> <p>Einschränkung, Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch Befestigung von Flächen</p>	<p>&gt;</p> <p>±</p>	<p><i>Im Zusammenhang mit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellungsänderung: „Landwirtschaftliche Vorrangflächen“ → „Sonderbauflächen“ (ca. 1,5 ha) <span style="float: right;">Mehrversiegelung ca. 1,2 ha</span></li> <li>Darstellungsänderung: „Wohnbauflächen“ → „gemischte Bauflächen“ (ca. 0,5 ha) <span style="float: right;">Mehrversiegelung ca. 0,1 ha</span></li> </ul>
<b>Wasser</b>	<p>Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Einschränkung der Grundwasserneubildung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung, Versiegelung</li> <li>Befestigung (wasserdurchlässig)</li> </ul>	<p>&gt;</p> <p>&lt;</p>	<p>s. Punkt „Boden“ <span style="float: right;">s. Punkt „Boden“</span></p>
<b>Pflanzen/ Tiere, Lebensräume</b>	<p>Inanspruchnahme der kennzeichnenden Vegetationsflächen</p> <p>Funktionsverlust/-minderung als Ganz- oder Teilhabitat für die beanspruchten Strukturen nutzen Tierarten, insbesondere Vogelarten von Obstbaumbeständen</p>	<p>&lt;± bis ±&gt;</p> <p>±&gt;</p>	<p><i>Im Zusammenhang mit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellungsänderung: „Landwirtschaftliche Vorrangflächen“ → „Sonderbauflächen“</li> </ul> <p><i>Inanspruchnahme von:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obstanlagen <span style="float: right;">ca. 1,0 ha</span></li> <li>Gärten mit Nutz-/ Obstgartencharakter <span style="float: right;">ca. 0,3 ha</span></li> <li>Sonstige Bereiche <span style="float: right;">ca. 0,2 ha</span></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellungsänderung: „Wohnbauflächen“ → „gemischte Bauflächen“ <span style="float: right;">keine zusätzliche Umwandlung von Vegetationsin Bauflächen gegenüber der bisherigen Darstellung</span></li> </ul>

Fortsetzung nächste Seite

Hat vorgelegen:

**24. Okt. 2012**

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

<p><b>Klima/ Luft</b></p>	<p>Inanspruchnahme von klimaökologischer Ausgleichsflächen</p> <p>Zunahme von nutzungsbedingten Emissionen</p>	<p>±</p> <p>&lt;±</p>	<p><i>Im Zusammenhang mit</i> s.o.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellungsänderung: „Landwirtschaftliche Vorrangflächen“ → „Sonderbauflächen“</li> </ul> <p><i>Inanspruchnahme von:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obstanlagen ca. 1 ha</li> <li>Gärten mit Nutz-/ Obstgartencharakter ca. 0,3 ha</li> </ul> <p><i>Im Zusammenhang mit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellungsänderung: „Landwirtschaftliche Vorrangflächen“ → „Sonderbauflächen“</li> <li>Darstellungsänderung: „Wohnbauflächen“ → „gemischte Bauflächen“ (ca. 0,5 ha)</li> </ul>
<p><b>Land- schafts- bild</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausweitung des Siedlungsbereichs, Verstärkung der anthropogenen Präsenz im Teillandschaftsraum</li> <li>Verlust des weitgehend kulturlandschaftlich typischen Vegetationsbestands, Ersatz durch landschaftsuntypische Baukörper</li> <li>Beeinträchtigung der Ortseingangssituation durch die Ansiedlung von Lebensmittel- und Getränkemarkt</li> </ul>	<p>±</p> <p>±&gt;</p>	<p><i>Im Zusammenhang mit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellungsänderung: „Landwirtschaftliche Vorrangflächen“ → „Sonderbauflächen“</li> </ul> <p><i>Inanspruchnahme von:</i> Insgesamt ca. 1,5 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obstanlagen</li> <li>Gärten mit Nutz-/ Obstgartencharakter</li> <li>Sonstige Bereiche</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellungsänderung: „Wohnbauflächen“ → „gemischte Bauflächen“</li> </ul> <p>keine zusätzliche Umwandlung von Vegetationsin Bauflächen gegenüber der bisherigen Darstellung</p>
<p><b>Mensch und Ge- sundheit</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung der landschaftlichen Wahrnehmung durch Ausweitung des Siedlungsbereichs, Verlust des weitgehend kulturlandschaftlich typischen Vegetationsbestands, Ersatz durch landschaftsuntypische Baukörper</li> <li>Zunahme von Lärmemissionen</li> <li>Entzug von landwirtschaftlichen / gartenbaulichen Flächen für die Nahrungsmittelproduktion</li> </ul>	<p>?</p>	<p>s. Pkt. „Landschaftsbild“ s.o.</p> <p>s. Punkt „Klima/ Luft“ ca. 1,5 ha</p> <p>„Vorrangflächen für die Landwirtschaft“</p>

Hat vorgelegen:  
 24. Okt. 2012  
(2016FNP\_Begr)  
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

	<p><i>Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund der vielfältigen Wechselbeziehungen und der anthropozentrischen Betrachtungsweise auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.</i></p>		
--	--	--	--

**Erläuterungen zur Tabelle:**

- >> = sehr hoch
- > = hoch
- ± = mittel
- < = gering
- << = sehr gering
- = nicht betroffen
- ? = individuelle Betroffenheit unklar

**3.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass die gartenbaulich genutzten Flächen aufgrund der günstigen Standortbedingungen weiterhin zum Obstanbau genutzt werden. Grundsätzlich wird die bioökologische und landschaftsästhetische Funktion der weniger reifen Obstbaumbestände mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen. Zumindest mittelfristig ist aber auch - aus Gründen der einfacheren Bewirtschaftung - mit einem Ersatz v.a. der älteren, großkronigen Obstbaumbestände durch Niederstammkulturen zu rechnen, was im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild ungünstig zu bewerten ist und zu einer deutlichen Einschränkung des Habitopotentials für spezialisierte Arten führt.

Innerhalb der bereits brachliegenden Teilbereiche ist mit einer weiteren Sukzession bis zur Entwicklung geschlossener Gehölzbestände auszugehen. Sofern sich diese Entwicklung auf Teilabschnitte des Gebiets beschränkt, bringt sie durch Entwicklung von Zusatzstrukturen positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt mit sich.

Vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungszahlen ist langfristig davon auszugehen, dass die bislang als „landwirtschaftliche Vorrangflächen“ ausgewiesenen Flächen aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage und Erschließungsfähigkeit im Rahmen einer Siedlungsflächenerweiterung beansprucht werden; gleiches gilt für die bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellten Bereiche.

Hat vorgelegen:  
 24. Okt. 2012  
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Die folgende tabellarische Übersicht zeigt die voraussichtlichen Entwicklungstendenzen der betroffenen Schutzgüter bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auf.

Schutzgut, Leitparameter	Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	Durchführung der Planung
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	±/<	<
Boden	±/<	<
Wasser	±/<	<
Klima/Luft	±	<
Landschaftsbild	±/<	<
Mensch und Gesundheit	±/<	<

Erläuterungen zur Tabelle:

Entwicklungstendenz:

<	=	negativ
>	=	positiv
±	=	unverändert
?	=	nicht eindeutig bestimmbar

### 3.3.4 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die kompletten Wirkungsbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern dargestellt.

Wesentlich betroffen sind die Wirkungsbeziehungen zwischen Boden und Pflanzen, welche wiederum in einem Wirkungszusammenhang zum Wasserhaushalt, zu Tieren und Lebensräumen“ und dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen Koblenz



**Tabelle: Wirkungsmatrix: Darstellung von Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern**

Schutzgut	Wirkung von	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wasser - Lebensraumfunkt. - Grundwasserdatg.	Klima -klimat. Ausgleichsfunkt. -lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirksamkeit
Wirkung von									
<b>Mensch</b>		Konkurrierende Raumsprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	>
<b>Pflanzen, Tiere</b>		Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	Elemente der Landschaft	Teil von Kultur- u. Sachgütern	>
<b>Boden</b>		Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	Lebensraum, Standortgrundlage	Anreicherung, Deposition von Stoffen	Filterwirkung, Stoffeintrag	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	Strukturelemente	Archivfunktion	<
<b>Wasser</b>		Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	Limmische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	Struktur-/ Gestaltungselemente	Teil von Kultur- u. Sachgütern	<
<b>Klima, Luft</b>		Lebensgrundlage, Atemluft, siedlungsklimatische Bedingungen	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	Bioklima, bioklimatische Belastung	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	<
<b>Landschaft inkl. Stadtlandschaft</b>		Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Bodennutzung	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	Siedlungsklima, Durchlüftung, Windströmung	Natur-/ Kulturlandschaft	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	<
<b>Kultur- u. sonstige Sachgüter</b>		Kulturerbe, Kulturgeschichten	Ensemblewirkung	Standort, Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	Verwitterung/Zerfall und Schädigung	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	-	<

= Wirkungsintensität gering  
 = Wirkungsintensität sehr gering  
 ± = Wirkungsintensität mittel  
 > = Wirkungsintensität hoch  
 >> = Wirkungsintensität sehr hoch  
 - = kein Wirkungszusammenhang

Hat vorgelegen  
 24. Okt. 2012  
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



### 3.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wird seitens der Landschaftsplanung empfohlen, dass die in der tabellarischen Übersicht aufgeführten Maßnahmen im Rahmen der Abwägung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Eingang in die Planung finden.

Die voraussichtlichen Eingriffe werden sich nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgleichen lassen, so dass zusätzlich die Umsetzung funktionsgerechter Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Flächen außerhalb des Gebiets erforderlich ist.

Eine Kompensation der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch funktionsgerechte Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist möglich.

Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
	B	W	P/T, L	K	L	M
Gewährleistung einer funktionsgerechten, landschaftsgemäßen Einbindung: strukturreiche Randeingrünung, angemessene innere Durchgrünung der geplanten Bauflächen, insbesondere im Übergang zur anschließenden Kulturlandschaft	x	x	x	x	x	x
Minderung der visuellen Dominanz und Fernwirkung von Baukörpern durch Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen					x	x
Schutz möglicher Brut- und Reproduktionsstätten, Entnahme von Gehölzbestand / Baufeldfreimachung im Offenland ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der kennzeichnenden Vogelarten			x			
Sicherung von zumindest Teilen der Obstbaumbestände, insbesondere der älteren, großkronigen Bestände mit hohem bioökologischen und landschaftsästhetischen Potential	x	x	x	x	x	x
Durchführung von Maßnahmen zum Erhalt der örtlichen Wasserbilanz (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, Nutzung als Brauchwasser usw.)	x	x				x
Berücksichtigung von Maßnahmen zum Immissionsschutz				x		x
Durchführung von funktionsgerechten Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen außerhalb des Baugebiets unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der planungsrelevanten Tierarten	x	x	x	x	x	x

Erläuterungen:

B = Boden  
P, T, L = Pflanzen, Tiere, Lebensräume  
L = Landschaftsbild

W = Wasserhaushalt  
K = Klima  
M = Mensch

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

### **3.3.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans**

Die Neuausweisung von Misch- und Sonderbauflächen erfolgt zum einen, um einem vorhandenen Nahversorgungsbetrieb des Einzelhandels in der Innenstadt von Mülheim-Kärlich dringend benötigte Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Das vorliegende Plangebiet stellt durch seine relative Nähe zum Stadtkern, die mögliche Verkehrsanbindung und die Flächenverfügbarkeit einen alternativlosen Standort dar.

Gleiches gilt für die beabsichtigte weitere Bereitstellung von Stellplätzen im Umfeld der vorhandenen Rheinlandhalle (Mischbauflächen), die auch der Deckung des Stellplatzbedarfes von Einrichtungen der Stadt (Kiga, Grundschule usw.) im Umfeld der Halle dienen sollen.

### **3.4 Sonstige zusätzliche Angaben und Ergänzungen**

#### **3.4.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ werden die verwendeten Verfahren und Untersuchungsmethoden erläutert sowie auf etwaige Schwierigkeiten oder Lücken hingewiesen.

#### **3.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Das Erfordernis einer spezifischen Überwachung der prognostizierten erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans, welches über die bereits bestehenden Kontrollmechanismen und Regelungsinstrumentarien der Aufsichtsbehörden hinausgeht, wird auf Ebene des Flächennutzungsplans zurzeit als nicht erforderlich angesehen. Durch die bereits bestehenden rechtlichen Möglichkeiten stehen den Kommunen jedoch bereits heute flexible und durchgreifende Instrumente zur Überwachung der Bautätigkeiten und umweltbezogenen Maßnahmen zur Verfügung.

Näheres zur Überprüfung der Umsetzung der auf Ebene des Bebauungsplans ausgewiesenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ entnommen werden.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Maysen-Koblenz  
(2016\_fnp\_beg)

### 3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Teilbereich „Nördlich der Rheinlandhalle“ in der Stadt Mülheim-Kärlich zu ändern.

Anlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Ausweisung von Misch- und Sonderbauflächen nördlich der Rheinlandhalle.

Hier sollen zukünftig Flächen für großflächige Handelsbetriebe/ Nahversorger und Flächen für den ruhenden Verkehr untergebracht werden. Insbesondere sollen einem vorhandenen Einzelhandelsbetrieb in der Innenstadt von Mülheim-Kärlich dringend benötigte Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden.

Auch sollen Stellplätze im Umfeld der vorhandenen Rheinlandhalle, die auch der Deckung des Stellplatzbedarfes von Einrichtungen der Stadt (Kindergarten, Grundschule usw.) im Umfeld der Halle dienen, bereitgestellt werden.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung hat einen Flächenumfang von etwa 2 Hektar; davon sind bereits etwa 0,5 Hektar als „Wohnbauflächen“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Änderung soll das im Flächennutzungsplan bislang als „Wohnbaufläche“ dargestellte Gebiet sowie die nördlich angrenzenden - derzeitig landwirtschaftlich genutzten - Flächen (bislang „Vorrangflächen für die Landwirtschaft“) in „gemischte Bauflächen“ umgewidmet werden.

Gleichzeitig mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan für eine ca. 1,2 Hektar große Teilfläche des Gebiets aufgestellt, dabei soll ein „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden.

Der Änderungsbereich liegt am Rand der Kulturlandschaft unmittelbar nördlich der Ortslage Mülheim-Kärlich.

Kennzeichnend für das Plangebiet sind für den Landschaftsraum charakteristische Obstbaumkulturen mit vorwiegend kleinkronigen, in Reihen angepflanzten Obstbäumen. Abschnittsweise befinden sich auch großkronige, ältere Obstbaumbestände im Gebiet, in Teilbereichen sind die Obstanlagen brachgefallen.

Darüber hinaus befinden sich Gärten mit vorwiegend Nutz- und Obstgartencharakter sowie ein abgezaunter Lagerplatz im Gebiet. Im Westen grenzt die Parzelle des Mülheimer Bachs an.

Im Zusammenhang mit der Planung wurde eine Untersuchung der Tierwelt im Gebiet durchgeführt. Dabei wurde die Artengruppe „Vögel“ vertiefend untersucht; auch wurde der ältere Baumbestand nach etwaigen Fledermausquartieren abgesucht.

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich vorwiegend um verbreitete Arten mit Verbreitungsschwerpunkt im Siedlungsbereich und in Grün- und Parkanlagen. Insgesamt wurden 21 Vogelarten beobachtet, welche das Gebiet zum Brüten oder zur Nahrungssuche nutzen. Typische Leitarten von Streuobstbeständen wurden nicht nachgewiesen.

Hat vorgelesen:

24. Okt. 2012 (2016\_fnp\_begr)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Es wurden keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen erbracht. Die im Gebiet anstehenden Böden sind in der Region verbreitet. Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Vorbelastungen des Landschaftsbilds ergeben sich v. a. durch die Lärmemissionen und die Barrierewirkung der umliegenden Verkehrsanlagen, darüber hinaus wird das Plangebiet von Hochspannungs-Freileitungen überzogen. In Sichtweite befindet sich auch der großflächige Gewerbepark Mülheim-Kärlich.

Trotz der Vorbelastungen weist das Gelände aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich und des für die Region typischen Nutzungscharakters grundsätzlich eine gewisse Eignung für die Erholung auf.

Im Zuge einer Ausweisung von „Sonderbauflächen“ im Bereich von bislang als „landwirtschaftliche Vorrangflächen“ dargestellten Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere des Bodens, der Biotopfunktion und des Landschaftsbilds zu erwarten:

- Inanspruchnahme von Vegetationsflächen (vor allem Obstanlagen und Gärten)
- Verlust bzw. Minderung der Funktion als (Teil-)Lebensraum für Tiere, insbesondere für Vogelarten
- Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung von Freiflächen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswassers, Minderung der Versickerungsfähigkeit
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Ausweitung des Siedlungsbereichs, Inanspruchnahme von Obstbaumbeständen, Verlust von Kulturlandschaft

Durch die Darstellungsänderung von „Wohnbauflächen“ in „gemischte Bauflächen“ sind dagegen lediglich mäßige zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die mögliche Mehrversiegelung erhöht sich zwar geringfügig, es wird aber keine zusätzliche Umwandlung von Grün- in Bauflächen begründet.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind insbesondere folgende Maßnahmen geeignet:

- Ausweisung einer Randeingrünung des Gebiets
- Sicherung von zumindest Teilen der Obstbaumbestände
- innere Durchgrünung der Bauflächen
- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers
- Berücksichtigung von Maßnahmen zum Lärmschutz
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen auf geeigneten Flächen außerhalb des Baugebiets

Insgesamt ist ein Ausgleich der Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen möglich. Diese werden verbindlich auf Ebene des Bebauungsplans ausgewiesen.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

(2016\_fnp\_begr)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

#### 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.

Die von der vorliegenden Planung berührten Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung und eines eigenen Landschaftsplanerischen Beitrages ermittelt und fachlich bewertet.

Ferner wurden auf der Ebene des gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ ein Artenschutzrechtlicher Beitrag sowie eine Faunistische Untersuchung erstellt.

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 „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten Umweltauswirkungen erarbeitet und nach Abwägung aller Belange in die Planung integriert.

Dennoch sind entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsflächenbilanzierung im Landschaftsplanerischen Beitrag, Pkt. 4, (siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) zur Kompensation verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft, externe Ausgleichsmaßnahmen im bewerteten Umfang von rd. 1 ha durchzuführen.

Art, Lage und Zeitpunkt der Durchführung dieser Maßnahmen sowie die Kostentragung wurden in einem separaten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mühlheim-Kärlich und dem Investor festgelegt. Eine räumliche Zuordnung ist entbehrlich.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten landschaftsplanerischen Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb des Baugebietes ist der ermittelte Eingriff in Natur und Landschaft somit insgesamt als vollständig ausgeglichen zu betrachten und eine für die Umwelt verträgliche Realisierung der Planung 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 15.12.2009 hat der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nördlich der Rheinlandhalle“ der Stadt Mühlheim-Kärlich gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Das Verfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde im Frühjahr 2010 durchgeführt.

Auf die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am 27.04.2010 durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden.

Die Flächennutzungsplanänderung konnte vom 03.05.2010 bis einschließlich 07.05.2010 bei der Verbandsgemeinde Weißenthurm eingesehen werden. Des Weiteren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.05.2010 aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Während des Verfahrens nach § 3 (1) BauGB wurden von den Bürgern Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden zusätzlichen Geräusche eingereicht. Ein Bürger sprach sich gegen die Einbeziehung seines Grundstücks in den Geltungsbereich der Planänderung aus. Er schlägt ein Kauf- oder Tauschgeschäft vor.

Von den im Verfahren gem. § 4 (1) 46 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben sich 26 nicht geäußert.

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

8 Träger haben ihre grundsätzliche Zustimmung mitgeteilt und darüber hinaus Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Rahmen der weiteren Projektentwicklung bzw. auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend zu beachten sind.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau wies mit Schreiben vom 21.05.2010 hin, dass der Flächennutzungsplanänderungsbereich im Bereich „historischer noch bestehender Bergwerksfelder“ sowie „erloschener Bergwerksfelder“ liegt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich das Planvorhaben mit einer „Vorrangfläche für Rohstoffgewinnung“ des ehemaligen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überschneidet und dass dem Planvorhaben nur zugestimmt werden könne, wenn gewährleistet wird, dass der Bims vor Umsetzung der Planung abgebaut wird oder der Nachweis erbracht wird, dass er bereits vollständig abgebaut wurde.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB und aufgrund des mit Schreiben vom 01.06.2010 bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz gestellten Antrages auf Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPIG zeichnete sich ab, dass für die geplante Flächennutzungsplanänderung ein Zielabweichungsverfahren nach den Vorschriften des LPIG erforderlich war. Hinsichtlich der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes wurden raumplanerische Probleme hinsichtlich des Agglomerationsverbotes (LEP IV, Ziel 61) und des städtebaulichen Integrationsgebotes (LEP IV, Ziel 58) gesehen.

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



Weiterhin liegt der Bereich der Flächennutzungsplanänderung in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Im Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens wurde die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm, Bereich „Nördlich der Rheinlandhalle“ der Stadt Mülheim-Kärlich die Abweichung von dem raumordnerischen Ziel „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 zugelassen (Siehe Pkt. 2.1.2.)

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat nach dem positiven Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens mit Schreiben vom 11.10.2011 eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung abgegeben, in dem das Vorhaben als zulässig bezeichnet wird. Sie stellt jedoch fest, dass nach Realisierung der Planung die Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel/ kurzfristiger Bedarf weitgehend ausgeschöpft sind.

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

Die im Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden zusammen mit den im Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Rat behandelt.

Anschließend wurde die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Im Zuge der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplanänderung wurde angegeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (vgl. auch Pkt. 3.0 „Umweltbericht“).

Die Flächennutzungsplanänderung konnte vom 25.01.2012 bis einschließlich 28.02.2012 bei der Verbandsgemeinde Weißenthurm eingesehen werden.

Mit Schreiben vom 18.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen. Durch Veröffentlichung am 17.01.2012 wurden die Bürger ebenfalls von der Einzelfortschreibung in Kenntnis gesetzt.

Während des Verfahrens nach § 3 (2) BauGB wurden von den Bürgern wiederum Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden zusätzlichen Geräusche eingereicht.

Die Anregungen wurden vom Rat der Verbandsgemeinde zurückgewiesen, da auf der Ebene des Bebauungsplanes „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ der Stadt Mülheim-Kärlich für den geplanten Betrieb des Lebensmittelmarktes eine schalltechnische Untersuchung erstellt wurde, die eine unzulässige Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausschließt und die geltenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Siehe Pkt. 2.3.4).

Hat vorgelegen:

24. Okt. 2012

(2016\_fnp\_begr)

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ein Bürger wandte sich wiederholt gegen die Einbeziehung seines Grundstücks in den Geltungsbereich der Planänderung. Er schlägt ein Kauf- oder Tauschgeschäft vor.

Auch diesem Einwand wurde auf Flächennutzungsplanebene nicht entsprochen, da eine parzellenscharfe Darstellung im Maßstab 1:5.000 nicht sinnvoll ist und der Flächennutzungsplan gegenüber Privaten keine Rechtswirkung entfaltet. Auf Bebauungsplanebene wurde dem Einwand entsprochen, das Grundstück wird von der Stadt Mühlheim-Kärlich auf dem Tauschwege oder durch Kauf erworben.

Von den im Verfahren gem. § 4 (2) BauGB 52 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange haben sich 36 nicht geäußert.

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

6 Träger hatten Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Rahmen der weiteren Projektentwicklung bzw. auf Ebene des Bebauungsplanes beachtet wurden.

Die in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Anregungen und Bedenken beziehen sich überwiegend auf die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, sowie auf den Altenbergbau und das Bimsvorkommen. Zu dem Einzelhandel wurde ein Gutachten angefertigt und von der Verbandsgemeinde Weißenthurm beschlossen, das inzwischen als Anlage der vorliegenden Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vorgelegt wurde.

Bezüglich des Bergbaus wurde sichergestellt, dass die Bergwerksfelder nicht grundbuchrechtlich gesichert wurden und kein Altenbergbau dokumentiert wurde (Siehe Pkt. 2.3.7).

Bezüglich des Bimsvorkommens wurde seitens des Fachausschusses der Fachvereinigung Bims e.V. mitgeteilt, dass ein wirtschaftlicher Abbau von Bims und Bimssand im vorliegenden Plangebiet, unter Beachtung der Wiederherstellung der Fläche für eine Bebauung, nicht gegeben ist (Siehe Pkt. 2.3.7)

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

Der **Feststellungsbeschluss** wurde 28.03.2012 vom Verbandsgemeinderat Weißenthurm gefasst.

Hat vorgelegen:  
24. Okt. 2012  
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



Da der vorliegende Änderungsbereich im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde als „Entwicklungsbereich für den nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen wird, kommt die Verbandsgemeinde den Empfehlungen des Konzeptes nach. Planungsalternativen ergeben sich somit nicht.

Weißenthurm, im April 2012

- Anlage:**
- Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Nördlich der Rheinlandhalle, 1. Abschnitt“ der Stadt Mülheim-Kärlich mit Artenschutzrechtlichem Beitrag und Faunistischer Untersuchung
  - Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Verbandsgemeinde Weißenthurm, BBE Handelsberatung vom Februar 2012

Genehmigt

Gehört zum Genehmigungs-  
bescheid vom **26. Okt. 2012**

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

  
Koblenz, den **26. Okt. 2012**

Hat vorgelegen:

**24. Okt. 2012**

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

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

Der Verbandsgemeinderat hat am 15.12.2009 die Durchführung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Nördlich der Rheinlandhalle“, Mülheim-Kärlich, beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 27.04.2010 (Ausgabe-Nr. 17/2010).

Weißenthurm, den 28.04.2010



*J.V.*  
*[Handwritten Signature]*  
Georg Hollmann  
Bürgermeister

*Erste Beigeordnete*

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit von Montag, den 03.05.2010, bis Freitag, den 07.05.2010 (einschließlich), statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 27.04.2010 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 17/2010).

Weißenthurm, den 10.05.2010



*J.V.*  
*[Handwritten Signature]*  
Georg Hollmann  
Bürgermeister

*Erste Beigeordnete*

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit von Montag, den 03.05.2010, bis einschließlich Freitag, den 04.06.2010.

Weißenthurm, den 07.06.2010



*J.V.*  
*[Handwritten Signature]*  
Georg Hollmann  
Bürgermeister

*Erste Beigeordnete*

### 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 25.01.2012, bis einschließlich Dienstag, den 28.02.2012. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am 17.01.2012 im Bekanntmachungsorgan „Blick-aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 03/2012) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weißenthurm, den 29.02.2012



Georg Hollmann  
Bürgermeister

### Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am 28.03.2012.

Weißenthurm, den 29.03.2012



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 29.06.2012



Georg Hollmann  
Bürgermeister

### Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom 26.10.2012, Az. 63 P 610 - 12 die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den 26.10.2012



Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Dorothea Langowski

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "D. Langowski", written over the printed name.

### Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 19, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt, Begründung, landschaftsplanerischem Beitrag, artenschutzrechtlichem Beitrag, faunistischer Untersuchung, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Zielabweichungsbewilligung und schalltechnischer Untersuchung stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, den 06.11.2012



Georg Hollmann  
Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "G. Hollmann", written over the printed name.

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

Die Flächennutzungsplanänderung ist am 13.11.2012 im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe 46/2012) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 19. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den 14.11.2012



Georg Hollmann  
Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "G. Hollmann", written over the printed name.