

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

"Rübenacher Straße"



der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Mülheim-Kärlich
Gemarkung:	Mülheim
Flur:	13

Gehört zu den Verfahren nach § 34 Abs. 6, § 13, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: März 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



Stadt: Mülheim-Kärlich**Gemarkung: Mülheim****Flur:****13****Inhaltsverzeichnis**

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Satzungsverfahren	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	4
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	6
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung	8
1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung	8
1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP	8
1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen	12
1.4.4 Angrenzendes Planrecht und Umgebung	13
1.4.5 Schutzgebiete	13
1.4.6 Vorhandene Erschließung	13
1.4.7 Geologische Vorbelastungen	14
1.4.8 Denkmalschutz	14
1.5 Darlegung der konkreten Planinhalte	15
1.5.1 Erschließung	15
1.5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
1.5.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	15
1.5.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen.....	15
1.5.5 Mit Leitungsrechten belastete Fläche.....	16
1.5.6 Grünordnerische Festsetzungen	16
1.5.7 Hinweise	16
1.6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	16
1.6.1 Flächenbilanz.....	16
1.6.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	16
2 Belange des Naturschutzes	17
2.1 Einleitung.....	17
2.2 Standortbedingungen, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	17
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	19
2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	19
2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	22
2.2.2 Schutzgut Boden	23
2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden.....	23
2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden.....	23

2.2.3	Schutzgut Wasser.....	24
2.2.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser.....	24
2.2.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	24
2.2.4	Schutzgut Klima/ Luft.....	25
2.2.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft.....	25
2.2.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....	25
2.2.5	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild.....	26
2.2.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild.....	26
2.2.5.2	Bewertung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild.....	26
2.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	28
2.2.6.1	Beschreibung Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	28
2.2.6.2	Bewertung Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	28
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	29
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	29
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	30
2.4.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen.....	30
2.4.2	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.....	33
2.4.3	Natura 2000-Verträglichkeit.....	33
2.5	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.....	34
2.6	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil).....	36
2.7	Bilanzierung gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“.....	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes.....	1
Abbildung 2:	Luftbild.....	1
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm.....	2
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV.....	6
Abbildung 5:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.....	6
Abbildung 6:	Sturzflutgefährdungskarte.....	12
Abbildung 7:	Blick auf das Plangebiet von der Rübenacher Straße.....	18
Abbildung 8:	Blick über den rückwärtigen Teil des Plangebiets.....	18
Abbildung 9:	Fotos des Ausgangszustands auf Flurstück 821/1.....	19
Abbildung 10:	Ausgangszustand auf Flurstück 782/6.....	19
Abbildung 11:	verbliebener Obstgarten auf dem westlichen Teil von Flurstück 823/1.....	20
Abbildung 12:	Nutzgarten westlich des Plangebiets.....	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	16
Tabelle 3: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	22
Tabelle 4: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	23
Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	24
Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	25
Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	26
Tabelle 8: Bewertungskriterien Schutzgut Mensch	28
Tabelle 9: Regelungen in der Satzung zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	38
Tabelle 10: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen	39
Tabelle 11: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:	41
Tabelle 12: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:	41
Tabelle 13: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsfläche im Ausgangszustand:.....	42
Tabelle 14: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose):.....	42

Anlagen:

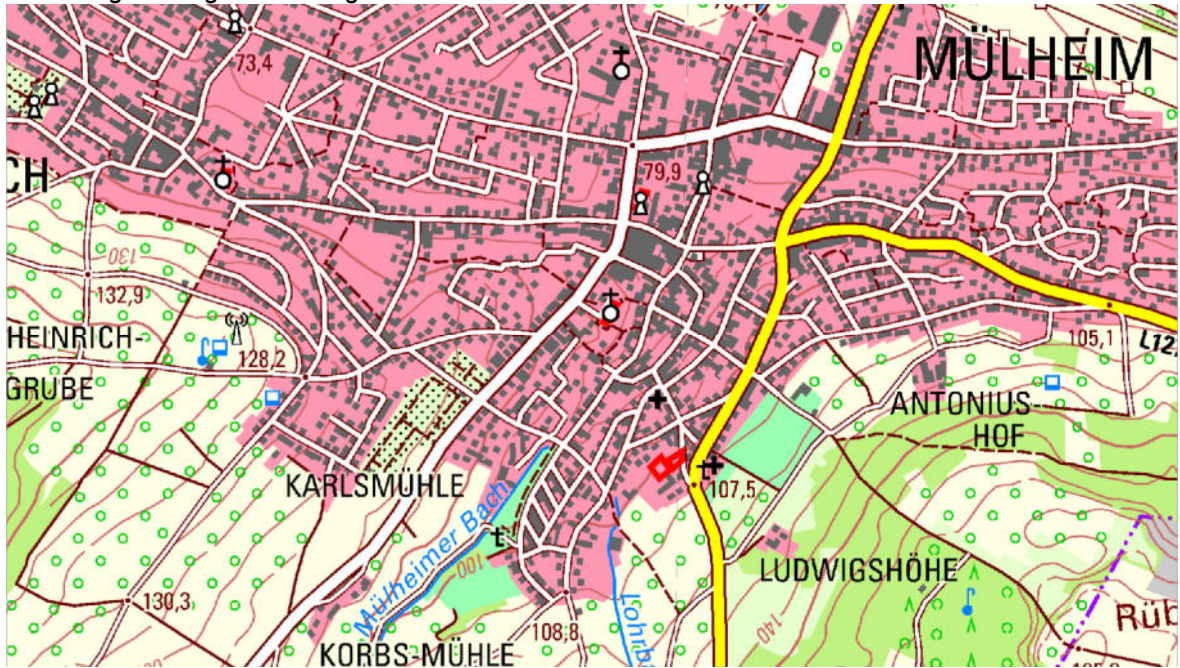
1. Landespflegerischer Bestandsplan, Stand September 2025
2. Externe Ausgleichsfläche, Stand September 2025
3. Externe Ausgleichsfläche als Ausbuchung aus dem Kokonkonto „Juckelberg“ der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz, Stand 27.06.2025
4. Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stand September 2025

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 821/1; 823/1 teilw. und 782/6, Flur 13, Gemarkung Mülheim. Der Geltungsbereich wird von Siedlungsbereichen umgrenzt. Die Fläche der Satzung umfasst 1.383 m².

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab 1:15.000)

Abbildung 2: Luftbild



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2023, Maßstab 1:2.000)

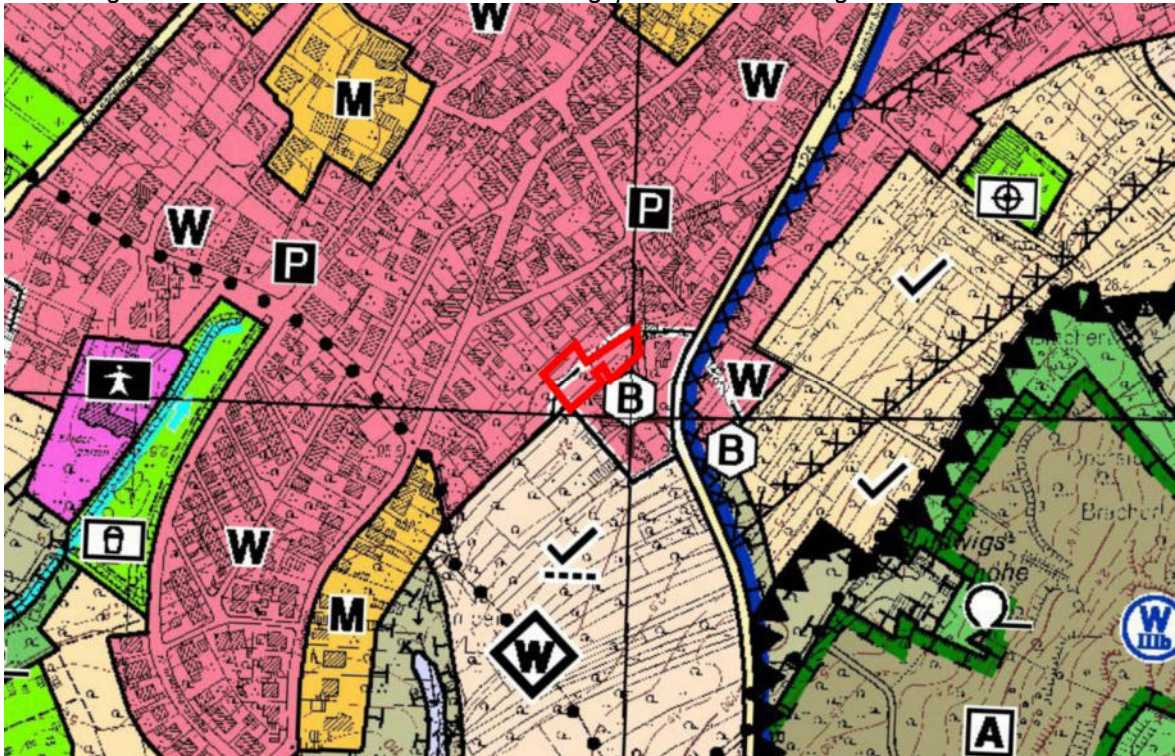
Ausgangszustand für das Plangebiet sind Brachflächen (Gartenbrachen) und ein Teil eines Obstgartens. Für das straßenzugewandte Flurstück 782/6, liegt bereits eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus vor. Im November 2024 wurde die Vegetation im Plangebiet fast vollständig abgemulcht.

1.2 Satzungsverfahren

Grundlage für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rübenacher Straße“ sind § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Die vorliegende Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Maßstab 1: 5.000)

Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen sind gem. § 34 Abs. 5 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Satzungsbereich umfasst die Flurstücke 821/1; 823/1 teilw. und 782/6, Flur 13, Gemarkung Mülheim. Dabei sind das Flurstück 782/6 dem Innenbereich und die Flurstücke 821/1; 823/1 dem Außenbereich zuzuordnen. Somit teilt sich der Satzungsbereich in einen Klarstellungsbe-
reich für Flurstück 782/6 und einen Ergänzungsbereich für die Flurstücke 821/1; 823/1 teilw.. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der

Geringfügigkeit der Ergänzungssatzung, ist die Satzungsaufstellung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB) vereinbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit der Ergänzungssatzung nicht vorbereitet oder begründet, da entsprechend der Vorprägung der Umgebungsbebauung Wohnnutzung zulässig sein soll (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen in einer Entfernung von über 3 km. Aufgrund der kleinräumigen Veränderung und der Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu befürchten, zumal die unmittelbare Umgebung bereits baulich genutzt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB) liegen nicht vor.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, ist in ausreichender Entfernung, so dass die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) für die jeweilige Abstands-kategorie des Leitfadens KAS 18 eingehalten sind und auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung und somit auch der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind erfüllt.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13 BauGB kann gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden (siehe Kapitel 2 Belange des Naturschutzes).

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	18.04.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

**Die Daten der Tabelle wurden im Laufe des Satzungsverfahrens ergänzt*

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt im hinteren Bereich des Plangebiets ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten geschaffen werden, wodurch weiterer Wohnraum geschaffen wird. Das Vorhaben soll mit drei Vollgeschossen errichtet werden, sodass sich dieses hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine maximal zweigeschossige Bauweise. Geplant ist darüber hinaus ein abgeflachtes Pultdach mit einer Gesamtgebäudehöhe von 10,43 m. Zwar ist eine Ergänzungssatzung allgemeingültig und nicht auf ein konkretes Vorhaben abgestimmt, die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB („einfügen in die Umgebungsbebauung“) bleiben jedoch ohne weitere Festsetzungen in der Satzung bestehen. Dementsprechend müssten diese Maßfaktoren in die Satzung aufgenommen und verbindlich festgesetzt werden.

Das Flurstück-Nr. 782/6 wird Bestandteil der Satzung (Klarstellungsbereich), obwohl es aufgrund der Lage bereits dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist, weil es für die Erschließung zwingend in den Geltungsbereich der Satzung mit aufzunehmen ist.

Die Aufstellung der Satzung schafft Baurecht für eine Wohnbebauung. Dies trägt zu einer Wohnraumversorgung bei, so dass die Aufstellung der Satzung im öffentlichen Interesse liegt.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

Die Stadt liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in <= 30 Pkw-Minuten). Die Aussagen der Karte 2, nach welcher für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz eine demografische Schrumpfung wegen einem Wanderungsgewinn, der kleiner ist als der Sterbeüberschuss projiziert wird, ist mittlerweile überholt. Nach Karte 3 handelt es sich bei Mülheim-Kärlich nicht um ein Gebiet mit einer besonderen altersspezifischen Problemlage. Karte 4 bezieht sich auf die Lage im europäischen Raum und ist für die Bauleitplanung weniger von Relevanz. Die Stadt liegt nach Karte 5 im ‚Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur‘.

Die Stadt Mülheim-Kärlich ist nach Karte 7 des LEP IV von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)‘ überdeckt bzw. die Siedlungsbereiche sind davon umgeben.

An Landschaftsbildtypen kommen nach Karte 8 des LEP IV ‚Flussauenlandschaft der Ebene‘ vor. In der Karte 9 des LEP IV ist die Stadt als ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ Nr. S4 ‚Stadtumfeld Koblenz-Neuwied‘ gekennzeichnet. Der Erholungs- und Erlebnisraum ‚Stadtumfeld Koblenz-Neuwied‘ wird im LEP IV wie folgt beschrieben: *„Überwiegend durch Acker- und Obstbau genutzte, teilweise stark zersiedelte Hänge des Rheintals. Teile strukturreich durch Streuobstwiesen, Baumbestand, Hecken, Feldgehölze. Bauungsfreie Steilhänge teilweise mit Trockenvegetation. Kernbereiche mit besonderer Attraktivität sind die*

Talräume des Osthangs. Im Süden und Südosten Wald.“ Dem ‚Stadtumfeld Koblenz-Neuwied‘ wird eine landesweite Bedeutung als *„Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur: primär Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung, historische Kulturlandschaft: Teilbereich Kannenbäckerland.“* zugeschrieben.

Gemäß Grundsatz G 90 werden »Landschaftstypen« dargestellt, um die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der rheinland-pfälzischen Landschaften dauerhaft zu sichern. Nach Ziel Z 91 bilden die Landschaftstypen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind.

Nach Karte 18 ist das Stadtgebiet von Mülheim-Kärlich nicht von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ überdeckt.

Die Stadt liegt nach Karte 10 des LEP IV nicht innerhalb einer historischen Kulturlandschaft, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln sind.

Die Stadt ist nach Karte 11 nicht vom ‚landesweiten Biotopverbund‘ überdeckt.

Mülheim-Kärlich liegt nach Karte 12 in einem ‚Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘.

‚Landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz‘ in Karte 13 sind innerhalb der Stadt entlang des Rheins dargestellt.

Die Stadt liegt nach Karte 14 innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘. Luftaustauschbahnen sind entlang des Mülheimer Bachs dargestellt.

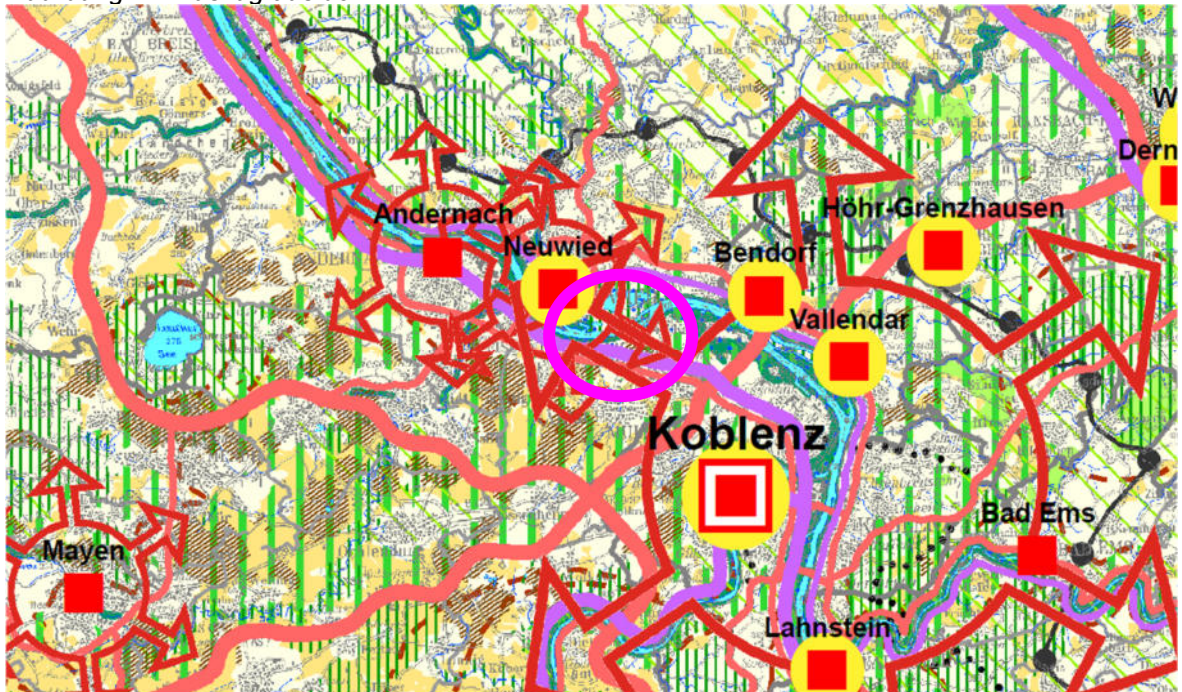
Teile der Stadt sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Forstwirtschaft wurden keine Bereiche der Stadt als ‚Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen. Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft‘ findet sich nach Karte 16 nicht innerhalb der Stadt.

Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung wurde das Stadtgebiet mit ‚bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen. Dort findet sich nach Karte 17 auch ein ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung‘.

An das funktionale Verkehrsnetz ist Mülheim-Kärlich unmittelbar an großräumige Verbindungen angebunden (Karte 19a). Karte 20 „Leitbild erneuerbare Energien“ trifft keine Aussage für die Stadt.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, Plangebiet großzügig magentafarben umrandet, ohne Maßstab)

Weitere Aussagen konkret zu der Stadt sind im LEP IV nicht enthalten.

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, Plangebiet magentafarben umrandet, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Stadtgebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Stadt liegt innerhalb eines Schwerpunkt- oder Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und in dem besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied (Karte 13).
- Sie ist eines der beiden kooperierenden Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm (Karte 03).
- Die Stadt liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Stadt sind großflächig Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund und kleinflächig im Süden Vorranggebiete vorhanden, der landesweite Biotopverbund erstreckt sich lediglich über den Rhein (Karte 05).
- Die Karte 6 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.
- Entlang des Rheins ist ein Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt.
- In den Offenlandbereichen befinden sich Vorranggebiete Landwirtschaft.
- In den Waldgebieten sind kleinflächig Vorranggebiete Forstwirtschaft dargestellt.
- Die Stadt ist mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).
- Im Süden und Westen des Stadtgebietes liegt ein Vorranggebiet Ressourcenschutz.
- Die Stadt liegt innerhalb der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft Pellenz-Maifeld, Teilbereich Andernacher Terrassenhügel (Karte 08). Die Kulturlandschaft von Pellenz-Maifeld ist eine frühbesiedelte, vulkanisch geprägte Agrarlandschaft südlich des Laacher Vulkans mit tradierten Stadt- und Ortskernen, historischem Rohstoffabbau und teilweise landschaftsprägenden Vulkanschloten, in Teilräumen deutliche Zeichen des modernen Landschaftswandels.
- Als überregionale Verbindung verläuft die B 9 und die L 125 als regionale Verbindung. An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Stadt unmittelbar angebunden (Karte 09 und 10). Ein Radfernweg und das regionale Radwegenetz verlaufen entlang des Rheins im Norden der Stadt (Karte 11).

Das Plangebiet an sich ist lediglich von den großflächigen Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus überdeckt.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Die Grundstücke weichen zwar hinsichtlich ihrer Topografie von den nördlich liegenden Grundstücken entlang der Karthäuserstraße ab, grenzen aber ebenfalls flächenmäßig unmittelbar an die südliche Bebauung der Rübenacher Straße an. Die hintere Baugrenze bildet einen nahezu geraden Abschluss mit der hinteren Baugrenze der Bestandsbebauung der Rübenacher Straße Hausnummer 74 bis 80, sodass kein unverhältnismäßiger Versatz in den Außenbereich hinein entsteht. Somit ist dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bzw. Z 31 des Landesentwicklungsprogramms IV Rechnung getragen.

1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Durch die Lage des Plangebietes in Vorbehaltsgebieten sind Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplan betroffen.

Die Grundsätze **G 71 bis G 75** sowie **G 95 bis Z 105** sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP (die Begründung zum Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern der Grundsatz an sich anzuwenden ist) und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

„G 71

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

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht im regionalen Grünzug und Waldgebiete sind nicht betroffen. Der Grundsatz ist damit beachtet.

„G 72

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

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Die offenen Bereiche können von kleinklimatischer Bedeutung sein. Durch den Bau eines Mehrfamilienhauses, dass sich in die umgebende Bebauung einfügt, wird der Kaltlufttransport nicht eingeschränkt. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

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

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

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

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion. Luftaustauschbahnen nach LEP IV oder klimaökologische Ausgleichsräume sind nicht betroffen. Zudem wird durch die Begrenzung der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen sichergestellt, dass eine Durchlüftung, soweit dies der Bestand noch ermöglicht, erhalten bleibt. Es wird keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entstehen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor

allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

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

Abwägung:

Durch die Ergänzungssatzung wird ein Grundstück mit der Fläche von 1.383 m² überplant. Derzeitig stellt sich das Gebiet als Gartenbrache dar. Im straßenzugewandten Bereich ist eine Bebauung bereits bauplanungsrechtlich realisierbar. Auf das Makroklima wirkt sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht aus. Tiefergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

„G 75

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

Abwägung:

Die Werte der Radonkonzentration und des Radonpotenzials liegen unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Schutzmaßnahmen empfiehlt. Der Grundsatz ist beachtet.

Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

„G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“

Abwägung:

Die Erweiterung der Wohnbebauung in zweiter Reihe ist zuträglich für das Landschaftspotenzial. Hinsichtlich des Tourismus wird dieser wegen der Geringfügigkeit der Erweiterung nicht beeinträchtigt.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“

Abwägung:

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus. Durch die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ergibt sich durch die Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation und der Erlebniswert der Landschaft wird durch eine Wohnbebauung mit Garten nicht verschlechtert.

„G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

„G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.“

Abwägung:

Die Bebauung wird sich grob an der vorhandenen Bebauung orientieren. Damit bleibt der Erlebniswert der Landschaft erhalten.

„G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans.

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“

Abwägung:

Der Bau eines Wohnhauses in zweiter Reihe beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Abwägung:

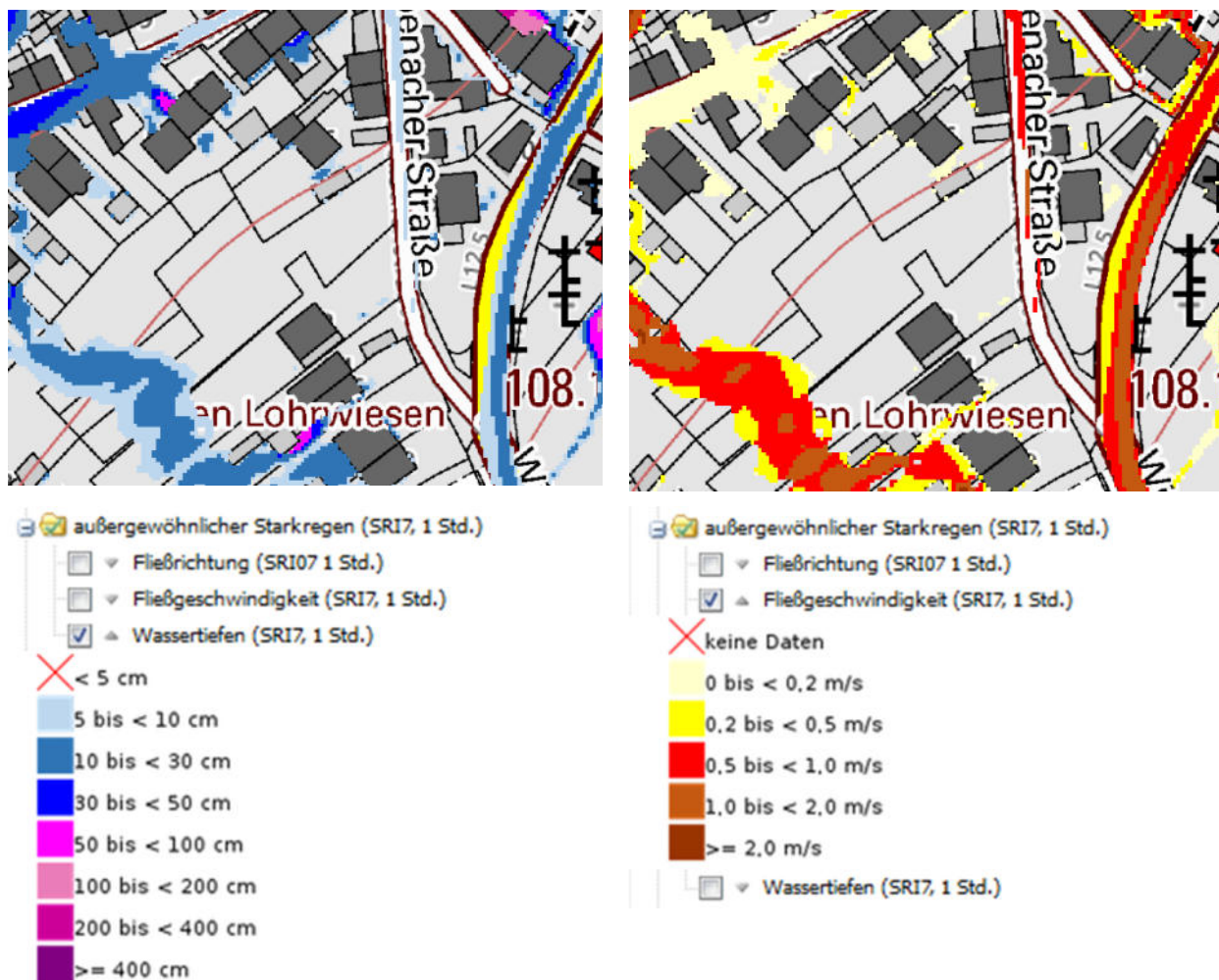
Die Planung von Regionalparks ist im Bereich um Mülheim-Kärlich laut Karte 4 nicht vorgesehen.

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen

Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

Abbildung 6: Sturzflutgefährdungskarte



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 24.04.2025)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nicht gefährdet. In obiger Abbildung ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std.) keine Gefährdung des Plangebietes vorliegt.

Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

1.4.4 Angrenzendes Planrecht und Umgebung

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit dem rückwärtigen Grundstück dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen die Flurstück-Nrn. 821/1 und 823/1 mittelst einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden. Angrenzend an den Satzungsbereich sind keine Bebauungspläne vorhanden, was zusätzlich Voraussetzung für die Anwendung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist.

1.4.5 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes mit Rechtsverordnung, Mineralwassereinzugsgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Oberflächengewässer liegen nicht in der Nähe.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Gebiete des Natura-2000 Netze oder nationale Schutzgebiete liegen nicht in der Nähe.

1.4.6 Vorhandene Erschließung

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Der Satzungsbereich ist über das Flurstück 782/6 an die verkehrliche Erschließung angebunden. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.4.7 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration liegt bei 61,4 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 51,9¹. Damit liegen die Werte unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt und entsprechende Hinweise sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält drei Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1².

1.4.8 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie wird um Mitteilung des archäologischen Sachstandes gebeten.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 12.03.2025

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 12.03.2025

1.5 Darlegung der konkreten Planinhalte

Die Aufstellung der Satzung dient der Bereitstellung von Wohnbauland. Die angrenzende Bebauung gibt grobe Anhaltspunkte für die Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll im Ergänzungsbereich ein Gebäude mit drei Vollgeschossen errichtet werden, was von der Umgebungsbebauung abweicht, Deshalb bedarf es neben der Abgrenzung des Ergänzungsbereiches zusätzlicher Festsetzungen.

1.5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandene Rübenacher Straße. Die Ver- und Entsorgung kann voraussichtlich über eine Verlängerung der Leitungen in der Rübenacher Straße sichergestellt werden. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Weitergehende Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen der vorhandenen Erschließung sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich. Mit der Einbeziehung des Klarstellungsbereiches in den Geltungsbereich der Satzung wird die Erschließung auch bauplanungsrechtlich gesichert.

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der geringen Grundstücksgröße und den Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse.

Für ein Wohngebiet typisch wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine maximal zweigeschossige Bebauung. Das Mehrfamilienhaus soll mit drei Vollgeschossen errichtet werden. Deshalb wird die GFZ auf 1,2 festgesetzt. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe auf 11,0 m über Fertigfußboden Erdgeschoss begrenzt. In Verbindung mit der Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußboden auf 101,5 bis 101,8 m über NHN und der nachrichtlichen Darstellung von Geländehöhen ist sowohl die Gesamthöhe des Gebäudes als auch (vor dem Hintergrund von Starkregenereignissen) die Höhenlage der Wohngeschosse gut bestimmbar geregelt.

Die städtebauliche Ordnung ist damit gegeben.

1.5.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

Bei der Errichtung von Garagen und Carports muss die Garagenwand bzw. bei teilweise geschlossenen Carports die Wand des Carports einen Mindestabstand von 5,0 m zur Rübenacher Straße einhalten.

1.5.4 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 6 Wohnungen pro Gebäude. Damit wird der soziale Friede in der Umgebung und der städtebauliche Charakter gewahrt.

1.5.5 Mit Leitungsrechten belastete Fläche

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des Plangebietes wird zu Gunsten der Ergänzungssatzung (Gemarkung Mülheim, Flur 13, Flurstücke 821/1 und 823/1 (teilweise) dargestellt.

1.5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf ein Mindestmaß.

1.5.7 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.6.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in qm	Anteil(%)
Geltungsbereich	1.383	100,00 %

1.6.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

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

Verkehrliche Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

2 Belange des Naturschutzes

2.1 Einleitung

Rechtliche Grundlagen und allgemeine Rahmenbedingungen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird gem. § 34 Abs. 5 BauGB in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Daher ist grundsätzlich mit Grund und Boden sparsam umzugehen (Bodenschutzklausel) und es besteht eine Verpflichtung zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG).

Alle relevanten Umweltbelange sind beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die untenstehenden Schutzgüter beurteilt:

2.2 Standortbedingungen, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen. Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegender Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Anwendung.

Das Plangebiet mit einem Flächenumfang von etwa 1.380 m² befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Mülheim-Kärlich. Es umfasst die Flurstücke 821/1 und 782/6 sowie einen Teil des Flurstücks 823/1 in der Flur 13, Gemarkung Mülheim.

Ausgangszustand für das Plangebiet sind Brachflächen (Gartenbrachen) und ein Teil eines Obstgartens.

Für das straßenzugewandte Flurstück 782/6, welches eine Baulücke innerhalb der Bauzeile an der Rübenacher Straße darstellt, liegt bereits eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus vor.

Im November 2024 wurde die Vegetation im Plangebiet fast vollständig abgemulcht.

Der Ausgangszustand wird vorliegend anhand von Fotos und Auswertung historischer Luftbilder nachvollzogen.

Die östliche Grenze des Plangebiets wird durch die Rübenacher Straße gebildet.

Nördlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung an der Rübenacher Straße bzw. Gärten, an welche eine Bauzeile am Lohrweg anschließt. Nach Westen schließen zunächst Gärten an, auf welche Wohnbebauung an der Karthäuser Straße angrenzt.

Südlich des Plangebiets befinden sich mehrere Wohnhäuser an der Rübenacher Straße sowie weitere Gärten, welche zur unbebauten freien Landschaft überleiten.

Das Plangebiet liegt auf einer Hangzone im Randbereich der linksrheinischen Hauptterrassenfläche, welche zur Rheintalniederung hin abfällt. Das Plangelände ist schwach mittel nach Nordwesten geneigt. Die Geländehöhe liegt bei etwa 100 m ü. NN.

Naturräumlich gesehen befindet sich das Gebiet im Randbereich der „Andernach-Koblenzer Terrassenhügel“.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 7: Blick auf das Plangebiet von der Rübenacher Straße



Abbildung 8: Blick über den rückwärtigen Teil des Plangebiets



2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.2.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz):

- Gartenbrachen (HJ4)

Ausgangszustand für den größten Teil des Plangebiets sind Brachflächen, welche sich im Bereich früherer (Nutz-)Gärten auf den Flurstücken 782/6 und 821/1 eingestellt hatten.

In den Brachflächen hatte sich eine geschlossene Vegetationsdecke aus Altgras-/ Hochstaudenfluren eingestellt. Es war ansetzende Verbuschung aus vorwiegend Brombeeren zu verzeichnen.

Im rückwärtigen Flurstück 821/1 waren einige Einzelsträucher eingestreut. Im Randbereich des Flurstücks 782/6 ist ein einzeln stehender Haselstrauch noch vorhanden.

Abbildung 9: Fotos des Ausgangszustands auf Flurstück 821/1



Abbildung 10: Ausgangszustand auf Flurstück 782/6



- Streuobstgarten (HK1);

Ausgangszustand für den südwestlichen Teil des Plangebiets (Parzelle 823/1 teilweise) ist eine Teilfläche eines streifenartigen, offenbar nicht zu Erwerbszwecken genutzten Obstgartens. Der gesamte Obstgarten wies (einschließlich der bereits gerodeten Obstbäume) einen Besatz aus 7 halbstämmigen, kleinkronigen Obstbäumen (Stammdurchmesser ca. 25 cm) auf, welche in einer Reihe angepflanzt wurden und regelmäßig geschnitten werden. Auf dem bereits freigestellten Teil des Flurstücks 823/1 befanden sich dabei drei Obstbäume.

Auf dem westlichen Teil des Flurstücks 823/1 ist die Vegetation noch erhalten, siehe Abb. 11. Die Pflege des Rasens erfolgt durch regelmäßige Mulchmäh; die Rasenvegetation besteht aus wenigen verbreiteten Arten der Scherrasengesellschaft.

Abbildung 11: verbliebener Obstgarten auf dem westlichen Teil von Flurstück 823/1



- Nutzgarten (HJ2);

Die nach Westen und Norden angrenzenden Gartenparzellen weisen den Charakter von Nutzgärten auf.

Kennzeichnende Einzelstrukturen sind Grabeland zum privaten Gemüseanbau, kleine Rasenflächen, kleinkronige Obstbäume, Beerensträucher. Vereinzelt finden sich Ziergehölze, Koniferen, kleine Staudenbeete und randliche Schnitthecken.

In den Gärten befinden sich kleine Gartenhütten/ Schuppen aus Holz. Die Gartenparzellen sind eingezäunt.

Abbildung 12: Nutzgarten westlich des Plangebiets



- Wohn- und Mischbauflächen/ Ziergärten (SB0/HJ1):

Die Gartenbereiche der umliegenden Wohnbaugrundstücke weisen überwiegend den Charakter von Zier-/Freizeitgärten auf.

Rasen, Ziergehölze, Einfassungshecken, Staudenbeete

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald basenreicher Tieflagen.

Tierwelt

Vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Vorhabens wurde zur Einschätzung des ökologischen Potenzials des Plangebiets und Überprüfung hinsichtlich planungsrelevanter Arten eine Ortsbegehung durch einen Biologen durchgeführt. Zudem wurden vorhandene Datenquellen ausgewertet. Außerdem wurde das Lebensraumpotenzial des ursprünglich vorhandenen Vegetationsbestands beurteilt.

Eine ausführliche Erläuterung der Ergebnisse ist der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung `Rübenacher Straße`“ enthalten.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass auf dem Plangebiet selbst derzeit keine als Brutstätten nutzbaren Strukturen vorhanden sind. Das Gleiche gilt auch für Fledermäuse oder andere europäisch geschützte Arten. Auch als Nahrungshabitat ist die ackerartige Fläche derzeit kaum nutzbar.

Bei der Ortsbegehung wurden die angrenzenden Strukturen sowie das weitere Umfeld ebenfalls in die Beobachtung mit einbezogen. Hier wurden folgende Arten aufgenommen:

Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) Elster (*Pica pica*), Kohlmeise (*Parus major*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*), Straßentaube (*Columba livia f. domestica*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*).

Bezogen auf die ursprünglich vorhandenen Vegetationsstrukturen könnten einzelne ubiquitäre Vogelbrutstätten (potenziell z.B. Zaunkönig, Kohlmeise) innerhalb des Plangebiets vorhanden gewesen sein und eine Nutzung als Nahrungshabitat von Vögeln vorgelegen haben.

Schutzgebietsausweisungen

Es werden keine Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht tangiert.

Die Gebietskulisse des nächstgelegenen Natura 2000-Gebiets, des **FFH-Gebiets „Mittelrhein“** mit der Gebietsnummer DE-5510-301, beginnt etwa 3 km nördlich der Plangebietsgrenze. Diese umfasst dort den Rhein.

Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz:

Schutzwürdige Biotope bzw. Biotopkomplexe laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS, Stand: 2020) für den Landkreis Mayen-Koblenz trifft im Plangebiet die Darstellung „Siedlung (biotoptypenverträgliche Nutzung)“.

2.2.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche

Tabelle 3: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Gartenbrache	HJ4	11	mittel
	Streuobstgarten, strukturarm	HK1	7	gering
	Ziergarten, strukturreich	HJ1	11	mittel
	Nutzgarten, strukturreich	HJ2	11	mittel

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	gering-mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

hervorragend (6): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen

gering (2): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

hervorragend (6): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumanprüchen.

gering (2): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Bei den im Gebiet anstehenden Böden handelt es sich um Böden aus Laacher-See-Tephra: Braunerden aus lössarmem, grusführendem Sand (Holozän) über Laacher-See-Tephra (Alleröd) ³.

Die nutzbare Feldkapazität ist mit ca. 140 mm angegeben und liegt damit im mittleren Bereich. Das Nitratrückhaltevermögen wird auch als mittel eingestuft.

Es handelt sich um einen Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt-

2.2.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 4: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	mittel-hoch
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

hervorragend (6): Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

sehr hoch (5): Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

gering (2): Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

hervorragend (6): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

sehr hoch (5): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

hoch (4): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

mittel (3): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

gering (2): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

sehr gering (1): Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

³ Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Der `Lohrbach` (Gewässer III. Ordnung) verläuft etwa 100 m westlich des planungsrelevanten Areals. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist der Bachlauf verrohrt und mündet dort in den `Mülheimer Bach`.

Überschwemmungsgebiets oder sonstige Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nicht betroffen.

Aus der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz⁴ ist abzuleiten, dass das Plangebiet bei außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregenereignis nicht von Überflutungen betroffen ist.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist mit ca. 75 mm/a als mäßig einzuordnen. Die Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

2.2.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Wasser	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben	-
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	mittel
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	-

⁴ www.wasserportal.rlp-umwelt.de

2.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

2.2.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Mülheim-Kärlich liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Rheindurchbruch`. Das Gebiet ist klimatisch begünstigt. Gegenüber den umliegenden Mittelgebirgen zeigt sich dies in höheren Maximal- und Durchschnittstemperaturen und geringeren Jahresniederschlägen.

Das Neuwieder Becken mit seiner Randzone, in welcher sich das Plangebiet befindet, wird als „klimatischer Wirkraum“ eingestuft und gehört zu den Räumen und Siedlungsflächen, die thermisch stark belastet sind und eine schlechte Durchlüftung aufweisen.

Das Plangebiet liegt in einem „thermisch stark belasteten Raum“.

Die vegetationsbestandenen Freiflächen zeichnen sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinigung u.a.) aus, nehmen vermutlich jedoch nur lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse.

Laut der Online-Anwendung „Kartenwerke Klimaanpassung“ des Landesamts für Umwelt⁵ tangiert ein rund 800 m breiter Kaltluftstrom das Plangebiet, welcher in Südwest-Nordost-Richtung durch das Lützelbach-/Mülheimer Bachtal verläuft.

Emissionen/ Immissionen: siehe Schutzgut „Mensch“

2.2.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

hervorragend (6): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

sehr hoch (5): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

hoch (4): mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

mittel (3): mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils

gering (2): weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum

sehr gering (1): fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher“:

Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

hervorragend (6): > 200 t/ha; Moore

sehr hoch (5): > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

hoch (4): > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

mittel (3): > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

gering (2): >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syroseme; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

sehr gering (1): 0 t/ha; versiegelte Flächen

⁵Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#9/49.8460/7.8770

2.2.5 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

2.2.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

Das Plangebiet liegt gemäß dem digitalen Landschaftsinformationssystem LANIS im Randbereich des Landschaftsraums „Andernach-Koblenzer Terrassenhügel“, im Übergang zur „Neuwieder Rheintalweitung“.

Die Einheit umfasst die linksrheinischen Hauptterrassenflächen zwischen Kranenberg bei Andernach und der Koblenzer Karthause, die zur Rheintalniederung in einer mäßig steilen Front abfallen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsrandbereich von Mülheim-Kärlich. Bei dem östlichen, straßenzugewandten Teil handelt es sich um eine Baulücke innerhalb der durch Wohnhäuser geprägten Bauzeile an der Rübenacher Straße.

Der westliche, von der Straße zurückgesetzte Teil befindet sich innerhalb eines Freiflächenkomplexes am Ortsrand, der durch Nutz- bzw. Obstgärten geprägt ist. Dieser ist auf mehreren Seiten von Bebauung mit Wohngebietscharakter umgeben, lediglich in Richtung Südwesten besteht eine schmale unbebaute Anbindung zu der durch großflächige Obstkulturen gekennzeichneten freien Landschaft auf den Riedelhängen südlich der Ortslage. Vom Plangebiet aus bestehen auch keine Sichtbeziehungen in die freie Landschaft, lediglich die bewaldete Kuppe des `Kärlicher Bergs` westlich der Ortslage ist einsehbar.

Innerhalb des Plangebiets befanden sich - auch im Ausgangszustand - keine für die örtliche Wahrnehmung relevanten Strukturen wie großkroniger Baumbestand o.ä. Drei kleinkronige Obstbäume stockten im Randbereich.

Aufgrund der umliegenden Bebauung und teilweise auch der von den Gemeindestraßen zurückgesetzten Lage ist das planungsrelevante Gelände lediglich für Betrachter im Nahbereich bzw. von den angrenzenden Grundstücken aus einsehbar und entfaltet keine Fernwirkung.

Das Areal ist auch nicht durch Wege erschlossen und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Kulturgüter: Innerhalb des Plangebiets und im direkten Umfeld befinden sich keine Kulturdenkmäler. Vom Plangebiet bestehen Blickbeziehungen zu dem Kirchturm der etwa 300 m entfernten katholischen Pfarrkirche Maria Himmelfahrt im Ortskern von Mülheim.

2.2.5.2 Bewertung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

Tabelle 7: *Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:*

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Landschaftsbild	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel
	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Landschaft ...“:

hervorragend (6): eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

sehr hoch (5): eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in

Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

hoch (4): eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

mittel (3): eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

gering (2): eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

sehr gering (1): eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens...“:

hervorragend (6): Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore

sehr hoch (5): Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

hoch (4): Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

mittel (3): Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze

gering (2): Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

2.2.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Emissionen/ Immissionen

Geräusch- und Schadstoffimmissionen geringer Intensität ergeben sich durch die umliegenden Gemeindestraßen bzw. die rund 35 m weiter östlich verlaufende Landesstraße 125 (Winninger Straße).

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Die brachliegenden Flächen, welche den Großteil des Plangebiets ausmachen, weisen keine Bedeutung für die Erholungs-/Freizeitnutzung auf.

Das planungsrelevante Gelände ist nicht durch Wege erschlossen und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Es verlaufen auch keine Wege im Anschluss.

Radonbelastung

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt das Radonpotenzial im Gebiet 51,9; die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 61.400 Bq/m³.

Gefährdung durch Starkregen und Überflutungen

Aus der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz⁶ ist ersichtlich, dass das Plangebiet bei außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregenereignis nicht durch Überflutungen gefährdet ist.

Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

2.2.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch und Gesundheit

Tabelle 8: Bewertungskriterien Schutzgut Mensch

Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	gering-mittel	mittel
• Ungestörtheit von Immissionen	mittel-hoch	hoch
• Forst- und Landwirtschaft	-	-

⁶ www.wasserportal.rlp-umwelt.de

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bereiche des Denkmalschutzes oder Einzeldenkmäler. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Sichtbeziehungen bestehen zum Kirchturm der etwa 300 m entfernten katholischen Pfarrkirche Maria Himmelfahrt im Ortskern von Mülheim, siehe Abb. 8.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer ausbleibenden Umnutzung oder Pflege des Plangebiets werden auf den brachliegenden Flächen Sukzessionsprozesse ablaufen und eine natürliche Wiederbegrünung über verschiedene Sukzessionsstadien bis hin zu einer geschlossenen Verbuschung erfolgen. Der gepflegte Garten mit Obstbaumbestand würde vermutlich weiterhin als solcher entsprechend gepflegt. Diesbezüglich ist keine relevante Veränderung des Umweltzustands zu erwarten.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen bei den Schutzgütern „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ durch die drei Wirkungsstufen gering, mittel und hoch ausgedrückt.

Für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen ist davon auszugehen, dass die Wirkstufe III (hoch) immer dann gegeben ist, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Dies stellt den Regelfall dar.

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung schutzgutbezogen erläutert.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Vorgriff auf die Verwirklichung der Planung wurden die vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebiets bereits entfernt.

Es handelte sich um insgesamt 1.135 m² Brachflächen, welche Altgras-/Hochstaudenfluren, Brombeergestrüpp sowie einige Einzelsträuchern aufwiesen. 598 m² davon wurden außerhalb des Klarstellungsbereichs beansprucht. Im Bereich des Flurstücks 823/1, welches ebenfalls außerhalb des Klarstellungsbereichs liegt, waren zudem 248 m² Obstgarten einschließlich dreier halbstämmiger, kleinkroniger Obstbäume betroffen.

Mit dem Verlust dieser Strukturen gingen die entsprechenden Lebensraumfunktionen für Tiere verloren. Nähere Angaben zu den Auswirkungen auf vorkommende Tierarten sind dem artenschutzrechtlichen Beitrag zu entnehmen. Zusammenfassend ist Folgendes zu nennen:

- Verluste an (nicht essenziellen) Brut- und Nahrungshabitaten für ubiquitäre, verbreitete Vogelarten
- Vergrämungseffekte auf Brutvögel durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen

Mittelfristig werden sich in den zukünftigen Gartenflächen neue Habitatangebote v.a. für siedlungsgebundene Arten entwickeln.

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotop“: hoch*
- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: gering*
- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: gering*

Boden

Im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung werden bislang unbebaute Bodenflächen versiegelt. Die geplanten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine Neuversiegelung/ -überbauung von bis zu 830 m² (einschl. der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen usw.), davon 508 m² außerhalb des Klarstellungsbereichs.

Mit einer Versiegelung bzw. Überbauung bislang unbebauter Bodenflächen ist ein vollständiger Verlust der ökologischen Bodenfunktionen verbunden.

→ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: hoch*

Wasser

Im Zusammenhang mit der zulässigen Neuversiegelung (siehe Punkt „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Eine erhöhte Gefährdung durch Abflusskonzentrationen bzw. Überflutungen bei Starkregenereignissen besteht nicht.

→ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: gering*

Klima/ Luft

Im Vorgriff auf die Verwirklichung der Planung wurden die Vegetationsbestände im Plangebiet (siehe „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“) bereits abgemulcht. Die kleinklimatischen Gunstwirkungen wurden beseitigt, durch die zukünftige zusätzliche Versiegelung kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration. Aufgrund des relativ geringfügigen Flächenumfangs ist aber davon auszugehen, dass diese nachteiligen Auswirkungen nur unmittelbar vor Ort wirksam sein werden und sich nicht auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken werden.

Durch die bauliche Nachverdichtung mit zwei Wohnhäusern wird sich keine relevante zusätzliche Behinderung des Abstroms von Kaltluft ergeben.

Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Nutzung wird sich zukünftig eine gewisse Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen durch Hausbrandanlagen, an- und abfahrende Pkw usw. ergeben. Nutzungsbedingt ist aber durch die geplanten sechs Wohneinheiten keine erhebliche Beeinträchtigung umliegender schutzwürdiger Nutzungen zu erwarten.

→ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/ Luft“: gering*

Landschafts-/Siedlungsbild

Durch die Aufstellung der Satzung soll der Neubau von zwei Wohnhäusern auf den bislang weitgehend brachliegenden Flächen im Ortsrandbereich ermöglicht werden.

Im östlichen, straßenzugewandten Teil (Klarstellungsbereich) wird durch die geplante Bebauung eine bestehende Baulücke innerhalb der durch Wohnhäuser geprägten Bauzeile an der Rübenacher Straße geschlossen. Der westliche, von der Straße zurückgesetzte Teil befindet sich innerhalb eines Freiflächenkomplexes am Ortsrand, welcher auch auf mehreren Seiten von Bebauung mit Wohngebietscharakter umgeben ist.

Es handelt sich somit faktisch um eine bauliche Nachverdichtung und keine Ausweitung des Siedlungsgebiets.

Im Vorgriff auf die Verwirklichung der Planung wurden die vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebiets bereits entfernt. Dabei war aber kein großkroniger Baumbestand oder sonstige landschafts-/ortsbildprägenden Strukturen bzw. Elemente betroffen.

Der Verlust der Vegetation auf der Brachfläche und die Bebauung mit zwei Wohnhäusern können dennoch von Betrachtern als beeinträchtigend für die örtliche Wahrnehmung empfunden werden. Dies betrifft insbesondere die Bauphase sowie die ersten Jahren nach Fertigstellung, solange sich die Bepflanzung in den privaten Gartenflächen noch nicht vollständig entwickelt haben wird.

Allerdings ist das planungsrelevante Areal aufgrund der umliegenden Bebauung und teilweise auch wegen der von den Gemeindestraßen zurückgesetzten Lage nur wenig im Siedlungsbild präsent und lediglich für Betrachter im Nahbereich bzw. von den angrenzenden Grundstücken aus einsehbar. Es entfaltet keine Fernwirkung.

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung. Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild sind nicht zu befürchten.

Auf den Charakter der Landschaft im Teillandschaftsraum wird sich die geplante Bebauung mit zwei Wohnhäusern nicht auswirken.

→ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschafts-/Siedlungsbild“: gering*

Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, Wohnumfeldqualität

Die vorgesehene Bebauung mit zwei Wohnhäusern wird sich voraussichtlich nicht relevant nachteilig auf den Erholungswert der Landschaft oder die Wohnumfeldqualität auswirken.

Emissionen/ Immissionen

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Gemeindestraße ist nicht von Beeinträchtigungen der Anwohner in dem geplanten Wohngebiet auszugehen.

Hinsichtlich der vom Gebiet ausgehenden Emissionen werden während der Bauphase sowie durch die zukünftige Nutzung der zwei Wohnhäuser Geräusch- und Schadstoffemissionen sowie Lichtreize auftreten. Nutzungsbedingt ergeben sich Störreize insbesondere durch an- und abfahrende Pkw. Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen zu befürchten, da lediglich der Bau von zwei Wohnhäusern vorgesehen ist.

Radonbelastung

Laut der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt das Radonpotenzial im Gebiet 51,9; die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 61.400 Bq/m³.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Wohnhauses zu erwägen.

Da dieser Wert für das Radonpotenzial im Gebiet überschritten wird, ist diesbezüglich grundsätzlich von einer erhöhten Gefährdung auszugehen. Bei Berücksichtigung der vom Landesamt für Umwelt empfohlenen Maßnahmen beim Hausbau können jedoch Beeinträchtigungen von Menschen abgewendet werden.

Gefährdung durch Starkregen und Überflutungen

Aus der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz⁷ ist zu erkennen, dass das Plangebiet bei außergewöhnlichen bzw. extremen Starkregenereignissen nicht durch Überflutungen gefährdet ist.

Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bereiche des Denkmalschutzes oder Einzeldenkmäler.

Kulturdenkmäler im Umfeld wie die katholische Pfarrkirche Maria Himmelfahrt im Ortskern von Mülheim werden durch den Neubau von zwei Wohnhäusern nicht in ihrer gestalterischen Wirkung beeinträchtigt.

2.4.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Aspekte werden vertiefend im Rahmen einer „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ erläutert.

Insgesamt wird konstatiert, dass im Zuge der Realisierung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten und auch durch die bereits erfolgte Beseitigung des Vegetationsbestands im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eingetreten sind.

Vorsorglich soll zur Verbesserung des Habitangebots folgende Maßnahme umgesetzt werden:

- Anlage einer zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern mit einer Gesamtfläche von etwa 30 m² im südwestlichen Teil von Flurstück 823/1.

Sollte bis zum Beginn der Bauarbeiten eine Wiederbegrünung durch Gehölzsukzession eintreten, muss die etwaige erneute Gehölzbeseitigung außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen.

Die aufgeführten Maßnahmen werden in den Vorgaben der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung berücksichtigt.

2.4.3 Natura 2000-Verträglichkeit

Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht unmittelbar tangiert.

Die Gebietskulisse des nächstgelegenen Natura 2000-Gebiets, des **FFH-Gebiets „Mittelrhein“** mit der Gebietsnummer DE-5510-301, beginnt etwa 3 km nördlich der Plangebietsgrenze. Diese umfasst dort den Rhein.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

Aufgrund der Distanz zwischen Schutzgebiet und dem vorliegenden Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ durch die Verwirklichung der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausgeschlossen werden.

⁷ www.wasserportal.rlp-umwelt.de

2.5 **Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen**

Grundsätzlich sollten in den neu entstehenden Freiflächen standortgerechte Vegetationsstrukturen neu entwickelt werden. In diesem Zusammenhang soll ein Gestaltungsrahmen für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen bzw. ein Gebot zur Mindestbepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt werden.

Diese Vorgaben dienen, neben der Neuschaffung von Habitatangeboten insbesondere für von den Vegetationsverlusten betroffene Vogelarten, auch dem Kleinklima, der Aufwertung des Siedlungsbilds und der gestalterischen Einbindung.

Die Entwicklung einer Randeingrünung erscheint nicht erforderlich, da Gebäude und Gehölzbestände auf umliegenden Grundstücken bereits eine visuelle Abschirmung bewirken.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Realisierung der Wohnbebauung können nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung 5.216 Biotopwertpunkte, siehe Kap. 2.7. Zumindest für die Schutzgüter „Boden“ und „Biotop“ besteht zudem ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen müssen deshalb durch funktionsgerechte Ausgleichsmaßnahmen auf außerhalb liegenden Flächen kompensiert werden.

Zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen steht der verbleibende Teil des Flurstücks 823/1 zur Verfügung; es handelt sich um eine Rasenfläche mit einem Besatz aus kleinkronigen Obstbäumen. Diese Fläche soll als strukturreiche Obstgartenfläche entwickelt und die Nutzung extensiviert werden. Der Bestand an Obstbäumen ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen; zur Ergänzung des Obstbaumbestands ist eine dreireihige Hecke aus gebietseigenen Sträuchern über eine Länge von mindestens 12 m anzupflanzen. Dies dient auch als vorsorgliche Maßnahme zur Verbesserung des Habitatangebots (siehe Kap. 2.4.2).

Die Artenvielfalt der Vegetation des Unterwuchses ist durch dauerhafte extensive Pflege aufzuwerten.

Für eine vollständige Kompensation ist diese Ausgleichsfläche allerdings nicht ausreichend. Es verbleibt noch ein Kompensationsbedarf in Höhe von 3.688 Biotopwertpunkten aus der integrierten Biotopbewertung.

Der Stadt Mülheim-Kärlich stehen aber keine weiteren geeigneten Flächen zur Umsetzung von funktionalen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Deshalb soll zusätzlich eine 347,6 m² große Teilfläche aus dem von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkannten **Ökokonto `Juckelberg` der Stiftung für Natur und Umwelt** im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet werden.

Das Ökokonto „Juckelberg“ liegt im Elztal in der Gemarkung Mertloch und hat eine Gesamtgröße von ca. 6,4 ha. Die der vorliegenden Satzung zugeordnete Teilfläche des Ökokontos liegt in der Flur 4 innerhalb des Flurstücks 190/3 und befindet sich im selben Naturraum „Mittelrhein-gebiet“ wie Mülheim-Kärlich.

Als naturschutzfachliches Leitziel wurde abgeleitet: Erhalt- und Entwicklung von Offen- und Halboffenlebensräumen mit Halbtrockenrasen, artenreichem Grünland, Säumen, kleineren Gehölzgruppen und Einzelbäumen sowie Hecken, Entwicklung von Lebensräumen für relevante Leitarten (u.a. Küchenschelle, diverse Heuschrecken- und Schmetterlingsarten, Baumpieper, Neuntöter).

Zur Umsetzung des Leitziels werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen wiederkehrend durchgeführt:

- Freistellung zugewachsener Bereiche; Verbleib von einzelnen Gehölzstrukturen
- Beseitigung des Nadelholzbestandes und Umwandlung in Grünland

Mit der Zuordnung einer 347,6 m² großen Teilfläche aus dem Ökokonto `Juckelberg` kann eine ausreichende Kompensation geleistet werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. zum Nachweis der Kompensation erfolgt eine Bilanzierung nach dem Verfahren des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (ab Kap. 2.7).

Als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen für den Boden ist insbesondere die Umwandlung von Nadelholzbestand in Grünland und die dauerhafte extensive Pflege innerhalb der Ökokontofläche funktional gut geeignet. Es wird die Versauerung durch die Nadelholzbestockung dauerhaft unterbunden und stattdessen wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht.

Durch die Umwandlung von standortfremden Nadelholzbestand in artenreiches Grünland und die Entwicklung von Offen- bzw. Halboffenlebensräumen mit artenreichem Grünland und einzelnen Gehölzstrukturen kann zudem eine schutzgutbezogene Kompensation für das Schutzgut „Biotope“ erbracht werden.

Zur rechtlichen Sicherung wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und dem Investor geschlossen, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt (§ 1a Abs. 3. Satz 4 BauGB).

Durch die Zuordnung der 347,6 m² großen Teilfläche aus dem Ökokonto `Juckelberg` kann eine vollständige Kompensation geleistet werden.

2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in die Satzung übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

• Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Laubbäume, Hochstämme 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
 - Obstbäume, Hochstämme 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU
 - Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe
- StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Str. = verpflanzte Sträucher

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m² betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m² und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

• Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzanzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Es sind insgesamt mindestens

- 5 Stück hochstämmige Laubbäume oder 5 hochstämmige Obstbäume entsprechend der beigefügten Pflanzenliste,
 - 20 Laubsträucher mit einer Endwuchshöhe von > 2 m,
- zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Bei den zu pflanzenden Gehölzen sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.1 zu beachten.

Bei Pflanzungen, die über die verbindliche Anteilsbepflanzung hinausgehen, stellen die Maßgaben der Festsetzung 3.1 und die Pflanzliste eine Empfehlung dar.

Die Mindestpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode, die auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgt, umzusetzen.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und den Bauunterlagen beizufügen.

- **Externe Kompensationsfläche - Gemarkung Mülheim, Flur 13, Flurstück 823/1 teilweise)**

Die Fläche ist als strukturreiche Obstgartenfläche zu entwickeln und die Nutzung zu extensivieren. Der Bestand an Obstbäumen ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie durch Pflanzung standorttypischer Laubgehölze zu ergänzen.

Zur Ergänzung des Obstbaumbestands ist eine dreireihige Hecke aus gebietseigenen Sträuchern über eine Länge von mindestens 12 m anzupflanzen. Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1,5 m. Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen.

Die Artenvielfalt des Unterwuchses ist durch dauerhafte extensive Pflege aufzuwerten. Folgende Vorgaben für die Pflege und Unterhaltung sind zu beachten:

- Mahd einschließlich Entfernung des Mähguts mindestens zweimal, maximal viermal jährlich; Zeitraum: 1. Juni bis 1. Oktober
- Verzicht auf Herbizide, Pestizide, Fungizide, organischen und mineralischen Dünger

- **Externe Kompensationsfläche - Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto `Juckelberg`**

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine Teilfläche von 347,6 m² aus dem Ökokonto `Juckelberg` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet, die in der beigefügten Plandarstellung aufgelistet und kartographisch dargestellt ist:

Gemarkung / Lagebezeichnung	Flur	Parzelle	Fläche, die in Anspruch genommen wird, in qm
Mertloch	4	190/3 tlw.	anteilig 347,60 qm
Gesamt:	.		347,60 qm

Im Einzelnen werden auf der o.a. Fläche folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Freistellung zugewachsener Bereiche; Verbleib von einzelnen Gehölzstrukturen
- Beseitigung des Nadelholzbestandes und Umwandlung in Grünland

- **Hinweise zum Artenschutz:**

zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

- **Umgang mit Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen.

- **Gestaltung befestigter Flächen**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Tabelle 9: Regelungen in der Satzung zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen						
		B	W	P/T,L	K	L	M
Festsetzung Nr. 4.5.1	Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzungen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 4.5.2	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	x	x	x	x	x	x
Hinweis	Externe Kompensationsfläche - Gemarkung Mülheim, Flur 13, Flurstück 823/1 tlw.	x	x	x	x	x	x
Hinweis	Externe Kompensationsfläche – Zuordnung einer Teilfläche aus dem Ökokonto `Juckelberg`	x	x	x	x	x	x
Hinweis	Hinweise zum Artenschutz			x			x
Hinweis	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x
Hinweis	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x

Erläuterungen:

B	Boden	W	Wasser
P,T,L	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	K	Klima/Luft
L	Landschaftsbild	M	Mensch

2.7 Bilanzierung gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens“ ermittelt, siehe Kap. 2.2.

Anhand der Tabelle I in Kap. 2.2 des „Praxisleitfadens“ wird anschließend die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß der Tabelle II in Kap. 2.3 mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt.

Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung).

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und
- erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS).

Tabelle 10: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
HJ4	Gartenbrache	11	mittel	hoch	eB
HK1	Streuobstgarten, strukturarm	7	gering	hoch	eB

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens.

Bei Realisierung der Satzung ergeben sich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für folgende Schutzgüter:

- „Biotop“: siehe Tabelle mit Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6
- „Boden“: Durch Versiegelung und Teilversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen beseitigt. Daher stellt die Bodenversiegelung auf bislang nicht versiegelten oder nicht befestigten Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar (→ hohe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen, siehe auch Kap. 2.3.1). Die Wertstufe des Bodens wird mit „mittel“ bzw. „mittel-hoch“ eingestuft, siehe Kap. 2.1.2. Aus der Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle ist somit von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.

Somit besteht für diese Schutzgüter ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf. Diese Kompensation kann grundsätzlich im Sinne einer Multifunktionalität mit dem Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung kombiniert werden.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter:

- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „gering“ bzw. „mittel“ bewertet. Die Intensität der Auswirkungen wird als „gering“ beurteilt, siehe Erläuterungen in Kap. 2.1.4. Aus der Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.
- „Wasser“: Die Wertstufe des Schutzguts wird als „mittel“ eingestuft, siehe Kap. 2.1.3. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „gering“ bewertet, siehe auch Erläuterungen in Kap. 2.3.1. Es ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere bei Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle auszugehen.
- „Pflanzen“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „mittel“ bewertet, siehe Kap. 2.1.1. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „gering“ bewertet, siehe Kap. 2.3.1.
- „Tiere“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „gering-mittel“ eingestuft. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „gering“ bewertet.
- „Landschafts-/Siedlungsbild“: Die Wertstufe des Landschaftsbilds wird mit „mittel“ eingestuft (siehe Kap. 2.1.5.). Die Intensität der Auswirkungen wird als „gering“ beurteilt, siehe Erläuterungen in Kap. 2.3.1. Es ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere bei Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle auszugehen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs**Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung**

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der betroffenen Flächen vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Für das straßenzugewandte Flurstück 782/6, welches eine Baulücke innerhalb der Bauzeile an der Rübenacher Straße darstellt (Bereich der Klarstellungssatzung), liegt bereits eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus vor.

Das Flurstück 782/6 liegt bereits im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB und wird in der folgenden Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Tabelle 11: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HJ4	Gartenbrache	11	598	6.578
HK1	Streuobstgarten, strukturarm	7	248	1.736
	Gesamt:		846	8.314

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Die Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

Tabelle 12: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HN1	Gebäude (hier: überbaubare Grundstücksflächen einsch. zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen usw.)	0	508	0
HJ1	Ziergarten, strukturreich (hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Vorgaben zur Mindestbepflanzung) „Time-lag“ von 1,2	9,16666 (= 11/ 1,2)	338	3.098
	Gesamt:		846	3.098

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt also -5.216 Biotopwertpunkte.

Dieser ergibt sich aus der Subtraktion des Biotopwertes der Gesamtfläche nach und vor dem Eingriff.

Somit müssen geeignete Ausgleichsmaßnahmen im ausreichenden Umfang außerhalb des Plangebiets zugeordnet werden.

Kompensationsmaßnahmen – Festlegung und Bilanzierung

Als Kompensationsmaßnahmen sollen zugeordnet werden:

- Entwicklung eines struktur- und artenreichen Streuobstgartens durch Ergänzung des Obstbaumbestands mit einer Strauchhecke und dauerhafte extensive Pflege von Unterwuchs und Gehölzen (Gemarkung Mülheim, Flur 13, Flurstück 823/1 tlw.)

Wertbestimmung der Kompensationsfläche gemäß der integrierten Biotopbewertung:

Tabelle 13: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsfläche im Ausgangszustand:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Bio- topwert
	<i>Kompensationsfläche Gemarkung Mülheim, Flur 13, Flurstück 823/1 tlw.:</i>			
HK1	Streuobstgarten, strukturarm	7	382	2.674
	Gesamt:		392	2.674

Tabelle 14: Ermittlung des Biotopwerts der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose):

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
	<i>Kompensationsfläche Gemarkung Mülheim, Flur 13, Flurstück 823/1 tlw.:</i>			
HK1	Streuobstgarten, strukturreich	11	382	4.202
	Gesamt:		392	4.202

Bestimmung des Biotopwerts nach Durchführung von Kompensationsmaßnahmen:

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung in Höhe von 5.216 Biotopwertpunkten ist damit noch nicht erfüllt (4.202 BWP – 2.674 BWP = 1.528 BWP).

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3.688 BWP.

Der Stadt Mülheim-Kärlich stehen aber keine weiteren geeigneten Flächen zur Umsetzung von funktionsgerechten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Deshalb erfolgt die Zuordnung einer Teilfläche von 347,60 m² aus dem Ökokonto `Juckelberg` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Für die ausgleichserheblichen Maßnahmen im Bereich des Ökokontos wurde ein Aufwertungswert von 10,61 Biotopwertpunkten pro m² festgelegt.

Somit kann eine vollständige Kompensation bezüglich des Kompensationsbedarfs aus der integrierten Biotopbewertung geleistet werden (347,6 m² x 10,61 BWP/m² = 3.688).

Nähere Angaben zu der zugeordneten Ökokontofläche (Plandarstellung, Formblätter) sind der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beigelegt.

Schutzgutbezogene Kompensation

Bei Realisierung der Satzung ergeben sich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter Biotope und Boden.

Die schutzgutbezogene Kompensation für die Schutzgüter „Biotope“ kann durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 823/1 tlw. sowie durch Zuordnung einer Teilfläche von 347,6 m² aus dem Ökokonto `Juckelberg` erbracht werden:

Die Entwicklung eines struktur- und artenreichen Streuobstgartens auf dem Flurstück 823/1 einschließlich der Neuanlage einer Strauchhecke und dauerhafter extensiver Pflege dient der Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt und schafft Habitatangebote.

Die Umwandlung von standortfremden Nadelholzbestand in artenreiches Grünland und die Entwicklung von Offen- bzw. Halboffenlebensräumen mit artenreichem Grünland und einzelnen Gehölzstrukturen auf der zugeordneten Ökokontofläche trägt ebenfalls zu der schutzgutbezogenen Kompensation für das Schutzgut „Biotope“ bei.

Als schutzgutbezogene Kompensationsmaßnahmen für den Boden sind v.a. die Umwandlung von Nadelholzbestand in Grünland und die dauerhafte extensive Pflege innerhalb der Ökokontofläche funktional gut geeignet. Es wird die Versauerung durch die Nadelholzbestockung dauerhaft unterbunden und stattdessen wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht.

Zudem tragen die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 823/1 tlw. durch Verbesserung des durchwurzelbaren Bodenraums und durch Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung zur schutzgutbezogenen Kompensation für den Boden bei.

Veröffentlichung im Internet und Offenlage:

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Satzungsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von, den bis, (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm,

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen.

Mülheim-Kärlich,

Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner

Stadtbürgermeister