

---

**STADT MÜLHEIM-KÄRLICH**



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„ZWISCHEN RÖMERSTRASSE UND**  
**KETTIGER STRASSE“**

**- BEGRÜNDUNG**

**PLANFASSUNG FÜR DAS VERFAHREN GEMÄSS**

**§ 13B, § 3 (1) BAUGB**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB im beschleunigten  
Verfahren nach § 13b BauGB

**Projekt:**

Stadt Mülheim-Kärlich  
Bebauungsplan „Zwischen Römerstraße  
und Kettiger Straße“  
Begründung

**Stand:**

September 2021



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ANLASS DER PLANUNG .....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	7
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN .....	7
2.2	VERFAHREN NACH § 13B BAUGB.....	7
2.2.1	Anwendungsvoraussetzungen .....	7
2.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	9
2.2.3	Eingriffsregelung .....	9
2.2.4	Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter .....	9
2.2.5	Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes .....	10
2.2.6	Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung .....	10
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	12
4	ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELT- RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN .....	14
4.1	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	14
4.2	UMWELTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN .....	17
4.2.1	Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter .....	17
4.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	21
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	29
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	29
5.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	30
5.2.1	Geschoßflächen- und Grundflächenzahl .....	30
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	31

5.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE .....	32
5.3.1	Bauweise .....	32
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	32
5.4	MINDESTGRÖßEN VON WOHNBAUGRUNDSTÜCKEN .....	33
5.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN.....	33
5.6	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....	34
5.7	VERKEHRSFLÄCHEN .....	34
5.8	FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .....	36
5.9	GRÜNFLÄCHEN .....	36
5.10	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK- LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	36
5.11	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN .....	38
5.12	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF .....	38
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	38
7	VER- UND ENTSORGUNG .....	39
7.1	WASSERVERSORGUNG .....	39
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG .....	39
7.3	STROMVERSORGUNG.....	39
8	BODENORDNUNG.....	40
9	FLÄCHENBILANZ.....	40
	ANLAGEN.....	41

---

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Die Stadt Mülheim-Kärlich beabsichtigt die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für das Wohnen im Bereich „Zwischen Römerstraße und Kettiger Straße“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt den überwiegenden Teil der zur Überplanung anstehenden Parzellen bereits als Wohnbaufläche dar. Mit der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplans greift die Stadt die seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans definierten Planungsziele auf und strebt nunmehr die Umsetzung der bereits festgelegten Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen an.

Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen möchte die Stadt den bestehenden Nachfragebedarf nach geeigneten Wohnbauflächen befriedigen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist – „ungeachtet“ des seitens der Regional- und Landesplanung geforderten statistischen Nachweises zum tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf - vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich der Stadt und der Verbandsgemeinde Weißenthurm aus planerischer Sicht geboten und auch gerechtfertigt.

Den Angaben des statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz ist zu entnehmen, dass die Stadt in den letzten Jahrzehnten ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnet und zum Stichtag 31.12.2019 mit 11.215 Einwohnern den vorläufigen Höchststand erreicht. Damit verläuft die Entwicklung entgegen dem demographische Trend einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und die Stadt weist die Merkmale einer Wachstumsgemeinde auf.

Wesentliche Gründe für diese Entwicklung mit einem ständigen Nachfragebedarf an geeigneten Wohnbauflächen im Stadtgebiet sind die verkehrsgünstige Lage an der B 9 mit direktem Zugang an die BAB 48 über das „Koblenzer Kreuz“ sowie die hierüber günstig zu erreichenden Bundesautobahnen BAB 3 und BAB 61. Hieraus ergibt sich eine gute Erreichbarkeit der Wirtschaftsregionen Köln/ Bonn und dem Rhein-Main-Gebiet.

Die günstige Verkehrsinfrastruktur wird durch den ÖPNV unterstützt wie etwa den Bahnhof im Stadtteil Urmitz-Bahnhof mit direkter Anbindung an die Eisenbahnlinie Köln-Koblenz und den ICE-Haltepunkt in Montabaur in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung.

In Ergänzung hierzu treten die sozialen, sportlichen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie das Bildungsangebot mit weiterführenden Schulen vor Ort.

Auch das attraktive und vielfältige Arbeitsplatzangebot im Gewerbe- und Dienstleistungssektor, dass sich einhergehend mit dem Strukturwandel in der Stein- und Kies-/ Bimsindustrie stetig entwickelt und angepasst hat, verleihen der Stadt eine hohe Attraktivität als Wohnstandort.

Dazu kommt die Lagegunst zu den Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Mittelrhein-Gebiet sowie den hieran anschließenden Regionen Eifel und Westerwald. Das Naturraumpotenzial sowie das noch rege Vereinsleben tragen ebenfalls dazu bei, dass die Stadt ein bevorzugter Wohnstandort ist.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass im Stadtgebiet ein ständiger Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht, der sich aus den zuvor dargelegten Gründen nicht nur auf die einheimische Bevölkerung erstreckt.

Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll somit nicht nur der bestehende Eigenbedarf in der einheimischen Bevölkerung befriedigt werden.

Für die Stadt stellt sich daher die Aufgabe, entsprechend dem Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien nach Möglichkeit kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Stadt insbesondere ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, den Wohnungsbau zu fördern und den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Die planerische Aktivität entspricht im Übrigen auch der zentralörtlichen Stellung der Stadt als Grundzentrum. Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben soll insbesondere in den zentralen Orten eine über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung betrieben werden.

Wie einleitend erwähnt, übernimmt die Stadt auch innerhalb der Verbandsgemeinde eine bedeutende Rolle. Unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung im Gebiet der Verbandsgemeinde hat die Bereitstellung von geeigneten Siedlungsflächen für das Wohnen somit eine über die Stadtgrenzen hinausgehende Bedeutung.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans abgebildet.



---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Übersicht über das Verfahren

Der Stadtrat von Mülheim-Kärlich hat in der Sitzung am 31.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

In seiner Sitzung am 20.12.2018 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.

Trotz der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB führt die Gemeinde das „klassische“ 2-stufige Beteiligungsverfahren nach den Grundzügen der §§ 3 und 4 BauGB durch.

Insbesondere soll auf diese Weise der Öffentlichkeit und den durch die Planung betroffenen Behörden frühzeitig die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Auch wird den benachbarten Kommunen die Planungsabsicht der Stadt Mülheim-Kärlich nach § 2 (2) BauGB zur Kenntnis gegeben.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung.

Zum jetzigen Stand der Planung liegt lediglich eine schalltechnische Untersuchung vor.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie weitere notwendige Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse,) werden zum Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

### 2.2 Verfahren nach § 13b BauGB

#### 2.2.1 Anwendungsvoraussetzungen

In der o.a. Sitzung hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ beschlossen. Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten bei der Anwendung des § 13b BauGB auch die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan.

Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt:

1. Die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis)

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im aufzustellenden Bebauungsplan unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 34.560 m<sup>2</sup>.

Für den vorliegenden Bebauungsplan stellt sich die relevante Flächenbilanz wie folgt dar:

<b>Merkmal</b>	<b>Flächenanteil</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	4.914 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	26.257 m <sup>2</sup>
Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRHB)	1.473 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche (Kapelle)	984 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Kinderspielplatz)	932 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>34.560 m<sup>2</sup></b>

Für die Ermittlung der in § 13b BauGB definierten Grundfläche ist lediglich die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche mit einer Größe von ca. 26.257 m<sup>2</sup> heranzuziehen. Die „sonstigen“ Flächen wie die Verkehrs- und Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche unbeachtlich und somit nicht zu berücksichtigen.

Demnach stellt sich die relevante Berechnung der Grundfläche wie folgt dar:

- Flächenanteil Allgemeines Wohngebiet = 26.257 m<sup>2</sup> x höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,35 = Grundfläche = 9.190 m<sup>2</sup>

Die durchgeführte Berechnung zeigt, dass das Höchstmaß der in § 13b BauGB definierten Grundfläche von ≤ 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Diese Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

2. Durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Begriffsdefinition des § 13b BauGB an und trägt zu einer Abrundung des Siedlungskörpers bei.

3. Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB

Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen aus planungsrechtlicher Sicht vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Keine Betroffenheit von Schutzgebieten gemäß § 1 (6) Nr. 7b BauGB

Eine Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Natura-2000-Gebiete wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

5. Zeitlicher Anwendungsbereich

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB muss bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden.



Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, so dass auch diese Vorgabe erfüllt ist.

### **2.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

Jedoch ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen. Zur Sicherstellung der Erschließung der im geplanten Wohngebiet gelegenen Grundstücke müssen Straßen hergestellt werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß der Anlage 1 „Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtige Vorhaben“, Ziffer 3.5 handelt es hierbei um den Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG. Für das geplante Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 7 (1) Satz 1 UVPG durchzuführen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Allgemeine Vorprüfung zum Bebauungsplan verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Das Ergebnis zeigt, dass durch die Verkehrsflächen keine erhebliche Beeinträchtigung von umweltrelevanten Schutzgütern erfolgt.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens auch hierzu vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem Planvorhaben nicht entgegen.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren daher insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

### **2.2.3 Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB bei Plänen nach § 13b BauGB nicht gegeben.

Gemäß der vorgenannten Rechtsgrundlage gelten in den Fällen des § 13a (1) Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **2.2.4 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter**

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegt nicht vor (siehe Kapitel 2.2.1 Nr. 4).

### **2.2.5 Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

### **2.2.6 Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung**

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) sowie im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung grundsätzlich ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Das im Landesentwicklungsprogramm LEP IV enthaltene Ziel Z 31 formuliert den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Des Weiteren ist hier ausgeführt, dass die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag leistet. Hiermit ist u.a. gemeint, dass durch die Planungsgemeinschaften regionaleinheitliche Kriterien für die Ermittlung des Flächenbedarfs und der von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Flächenpotenziale zugrunde zu legen sind.

Gemäß Ziel Z 32 des LEP IV ist das zentrale Instrument zur Steuerung der quantitativen Wohnbauflächenentwicklung die Festlegung von verbindlichen Schwellenwerten, die durch die Planungsgemeinschaften mindestens für die Verbandsgemeinden, die kreisfreien Städte sowie die verbandsfreien Städte und Gemeinden festzulegen sind.

Der Regionale Raumordnungsplan 2017 der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) beinhaltet zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden die sogenannte Schwellenwertberechnung.

Der Adressat der Ziele Z 30 bis Z 33 ist allerdings die Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) und nicht die Bebauungsplanebene.

Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist grundsätzlich in der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (= Flächennutzungsplan) nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Wie bereits erwähnt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißen-thurm die Darstellung als Wohnbaufläche für den überwiegenden Teil bereits der zur Überplanung anstehenden Flächen enthalten (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 3 der Begründung). Insofern greifen die vorgenannten rechtlichen Vorgaben sowie die Zielvorgaben des RROPL für diese Flächenteile nicht.

Für die nicht von der Darstellung erfassten Flächenteile gilt folgendes:

Entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist bei dessen Anwendung das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB nicht verbindlich anzuwenden. Der Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen den Inhalten eines Bebauungsplans entgegenstehen, ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dies ermöglicht einer Gemeinde im beschleunigten Verfahren durch einen den Voraussetzungen des § 13b entsprechenden Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Dies hat für den vorliegenden Bebauungsplan die Konsequenz, dass die in den Zielen Z 30 bis Z 33 des RROPL verankerte Schwellenwertberechnung nicht auf den vorliegenden Planungsfall anzuwenden ist.

Zudem liegt die Planungshoheit des Flächennutzungsplans vorliegend bei der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Diese ist somit Adressat der in den Zielen Z 30 bis Z 33 verankerten Schwellenwertberechnung.

Insofern obliegt es nicht im Zuständigkeits- und Aufgabenbereich der Stadt Mülheim-Kärlich eine über die Gemeindegrenze hinausgehende Betrachtung des Wohnbauflächenbedarfs vorzunehmen. Erst recht würde es der Stadt nicht zustehen, eine aus der Schwellenwertberechnung resultierende Konsequenz - wie etwa einen Flächentausch - herbeizuführen.

Weiterhin hat der Gesetzgeber mit § 1a (2) BauGB eine zusätzliche Konkretisierung der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel eingefügt.

So bedarf die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Flächen einer Begründung. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbes. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Neue Verpflichtungen, insbesondere stärkere Bindungen in der Abwägung, gehen für die Gemeinde mit dieser Neuregelung nicht einher. Die Gemeinde muss sich also zunächst über ihre Innenentwicklungspotentiale klar werden und bei einer Außenentwicklung Gründe dafür liefern, warum diese nicht nutzbar sind bzw. warum das städtebauliche Ziel damit nicht oder zumindest nicht gleichwertig erreichbar ist.

Auch diesem Belang trägt der vorliegende Bebauungsplan durch die Einhaltung des Entwicklungsgebots für die überwiegenden Flächen Rechnung.

In diesem Zusammenhang kann des Weiteren auf die derzeit laufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verwiesen werden.

Hierin wurde eine Schwellenwertberechnung gemäß den Vorgaben der Regionalplanung durchgeführt. Im Ergebnis liegt für die Verbandsgemeinde ein positiver Schwellenwert vor. Dies hat zur Folge, dass Neuausweisungen vorgenommen werden dürfen, ohne dass an anderer Stelle Fläche zurückgenommen werden muss.

Eine planende Gemeinde muss entsprechend dem Gebot der Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB eine bedarfsorientierte Planung betreiben. Hierbei muss u.a. die Feststellung eines Bauflächenbedarfs von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Bebauungspläne für überdimensionierte Baugebiete (VGH München BeckRS 2012, 56401) bzw. für Baugebiete, für die in der konkreten Planungssituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht (OVG Münster BauR 2014, 2031) oder für Baugebiete, die einen Bedarf an Wohnbauflächen lediglich behaupten (VGH München BeckRS 2013, 46133), sind unwirksam. Allerdings muss ein aktueller Bauflächenbedarf nicht notwendig vorliegen; die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst in der Zukunft abzeichnet (VGH München BeckRS 2015, 51974).“

Allerdings ist unter Verweis auf eine ergangene Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 14.07.2014, Az.: 2 B 581/14.NE auf folgendes hinzuweisen.

Demnach muss „eine konkrete Nachfrage nach einem neuen Wohngebiet durch eine Gemeinde nicht durch eigene empirische Untersuchungen im Sinne einer Bedarfsanalyse nachgewiesen werden. Ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf muss für ein stimmiges städtebauliches Konzept regelmäßig nicht vorliegen. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst für die Zukunft abzeichnet. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebaupolitik der Gemeinde zu sehr einengen. Dies würde dem Sinn und Zweck des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gerecht.

Etwas anderes mag angesichts der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB - zu diesem im Einzelnen weiter unten - ausnahmsweise dann gelten, wenn für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets außerhalb der bestehenden Ortslage in der konkreten Planungssituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht. Dies kann ggf. der Fall sein, wenn innerorts genügend Baulücken verfügbar sind, die bei stagnierenden Einwohnerzahlen und angesichts des demographischen Wandels ausreichen, um die lokale Nachfrage nach Bauplätzen zu befriedigen.“

Wie in Kapitel 1 der Begründung dargelegt, erfüllt die Stadt als sogenannte Wachstumsge-  
meinde insgesamt die angeführten Voraussetzungen.

---

### 3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen überwiegend als Wohnbaufläche dar.

Lediglich am westlichen Rand der Bauflächendarstellung ergibt sich eine Überschreitung um ca. 30 m in westliche Richtung (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Konzepte ausgearbeitet.

Im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept als die Vorzugsvariante herauskristallisiert.

Bei diesem Konzept können insbesondere die Belange der Bestandsbebauung berücksichtigt werden. So ist ein Abrücken der künftigen Erschließungsstraßen von den bereits bebauten Grundstücken möglich. Somit können für diese Grundstücke etwaige wirtschaftliche Belastungen im Rahmen des Straßenneubaus – durch den im Übrigen keine Erschließungsvorteile für Bestandsgrundstücke entstehen - vermieden werden.

Des Weiteren kann i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB den Anforderungen an eine kostengünstige Erschließung entsprochen werden.

Mit der Überschreitung der Bauflächendarstellung wird das Grundkonzept des Flächennutzungsplans nicht berührt. Die Grundzüge der Planung bzw. das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild werden gewahrt.

Die Einhaltung der Vorgaben des Flächennutzungsplans ist bei der Anwendung des § 13b BauGB zudem nicht zwingend erforderlich.

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist grundsätzlich gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebs und der hinzukommenden Wohnnutzung – führen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die Verbandsgemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vornehmen..

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbeereich des Bebauungsplans abgebildet.

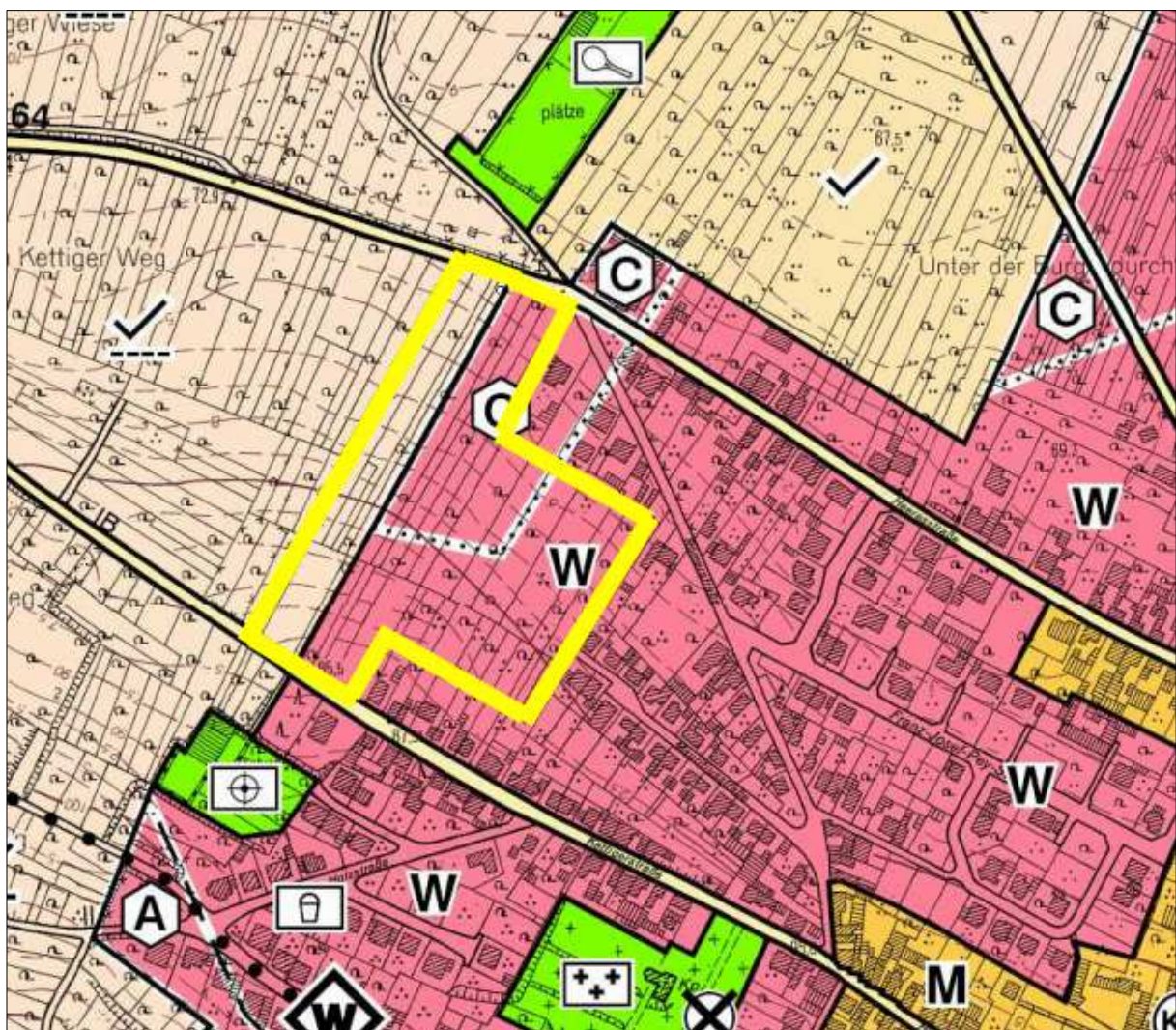


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm, Quelle Verbandsgemeinde Weißenthurm

## 4 ERFASSUNG UND BEWERTUNG DER STÄDTEBAULICHEN UND UMWELTRELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Merkmal	Erläuterungen
Raumordnung	<p><u>Landesentwicklungsprogramm LEP IV</u></p> <p>Das LEP IV trifft für die zur Überplanung anstehenden Flächen in seinem zeichnerischen Teil keine Aussagen.</p> <p>Folgende relevante Grundsätze im Textteil sind zu nennen:</p> <p>Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.</p> <p>Grundsatz G 51 des LEP IV, wonach eine Zuordnung des Wohnraumes in räumlicher Nähe und barrierefrei zur sozialen Infrastruktur und Einrichtungen der Grundversorgung erfolgen soll. Die Ausweisung in zumutbarer Entfernung stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine wichtige Voraussetzung im Rahmen der Daseinsgrundfunktionen dar.</p> <p>Ziel Z 34 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV gibt die Vermeidung von bandartigen Siedlungsentwicklungen vor.</p> <p><u>Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL)</u></p> <p>Der RROPL trifft folgende zeichnerische Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lage in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus</li><li>▪ Lage in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und</li><li>▪ in einer Entfernung von ca. 70 m liegt westlich ein regionaler Grünzug.</li></ul> <p>Im Textteil sind neben den in Kapitel 4 angeführten Zielen Z 30 bis 33 folgende relevante Aussagen für den Belang „Wohnen“ enthalten:</p> <p>Grundsatz G 14 des RROPL besagt, dass eine Wohnbauflächenausweisung in enger Anlehnung an der bestehende Siedlungsstruktur vorzunehmen ist.</p> <p>Gemäß Grundsatz G 16 beinhaltet die Anbindung neuer größerer Siedlungsgebiete möglichst an den ÖPNV.</p> <p>Entsprechend dem Grundsatz G 77 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) soll die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig in lärmarmen Gebieten erfolgen.</p>

Merkmal	Erläuterungen
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Mülheim-Kärlich zwischen der „Heeresstraße“ und der „Kettiger Straße“. Diese stellen gleichzeitig auch die nördliche und südliche Grenze dar.</p> <p>Im Osten wird das Plangebiet durch die am derzeitigen Siedlungsrand gelegenen, bereits bebauten Grundstücke begrenzt.</p>
Nutzung	<p>Die im Plangebiet gelegenen Flächen unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Sonderkulturanbaus (Erwerbsobstanbau). Diese Bewirtschaftungsform prägt auch die westlich an das Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.</p> <p>An die nordöstliche Ecke grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Eine Tierhaltung findet nicht statt. Es handelt sich um einen Betrieb mit Sonderkulturanbau.</p> <p>In einer Entfernung von rund 50 m liegen nördlich zum Bebauungsplan-gebiet 7 Freilufttennisplätze. Bestandteil der Vereinsportanlage ist auch ein Vereinsheim und Stellplätze).</p> <p>Des Weiteren sind nördlich des Plangebiets 2 landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude vorhanden. Diese dienen dem Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten, der Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte sowie der Lagerung und dem Umschlag von landwirtschaftlichen Erzeugnissen. Die auf dem Flurstück Gemarkung Kärlich, Flur 20, Flurstück-Nr. 1452/673 stehende Halle wird mit Ablauf des Jahres 2020 gemäß Auskunft des Eigentümers landwirtschaftlich nicht mehr genutzt.</p> <p>Die vorgenannten Einrichtungen sind durch die „Heeresstraße“ räumlich vom Plangebiet getrennt. Dies gilt auch für eine Versorgungsfläche und eine Kapelle, die sich unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden.</p> <p>In einem Abstand von ca. 50 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze liegt ein Vereins-Schützenplatz. Die vorgenannten Einrichtungen sind Gegenstand einer schalltechnischen Untersuchung, die in Kapitel 4.2 der Begründung berücksichtigt ist. An dieser Stelle wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.</p> <p>Die östlich des Plangebiets gelegene Nutzung ist durch die Wohnbebauung gekennzeichnet. Es handelt sich überwiegend um eine aufgelockerte Bebauung in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern. Die Belegungsdichte reicht von Einfamilien- bis Mehrfamilienhäusern (siehe nachfolgendes Luftbild mit Kennzeichnung der Nutzungen).</p>
Erschließung	<p>Für die Erschließung der neu hinzukommenden Wohnflächen stehen die „Heeresstraße“ sowie die „Kettiger Straße“ zur Verfügung. Diese übernehmen im innerstädtischen Bereich die Funktion von Hauptsammelstraßen. Sie weisen grundsätzlich eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Aufnahme des neu hinzukommenden Verkehrs auf.</p> <p>Eine weitere Anbindungsmöglichkeit stellt die „Mauritiusstraße“ dar. Diese ist derzeit in Form einer Stichstraße ausgebildet und hat die Funktion einer reinen Anliegerstraße. Aus diesem Grund soll diese innerörtliche Straße nicht für die fahrmäßige Erschließung des Plangebiets herangezogen werden.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>An der geplanten Anbindung des Plangebiets an die „Heeresstraße“ befindet sich der Einmündungsbereich der „Heeresstraße/ Römerstraße“ und dem Weg in Richtung Tennisanlage bzw. landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen. Im Hinblick auf die künftige Verkehrssituation bedarf es einer überschaubaren und verkehrssicheren Lösung der Einbeziehung dieses Kreuzungsbereichs in die Planung.</p> <p>Sowohl die „Heeresstraße“ als auch die „Kettiger Straße“ verfügen über beidseitige Gehwege. Weiter steht die „Mauritiusstraße“ für die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets zur Verfügung.</p> <p>Wirtschaftswege im oder am Plangebiet werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.</p>
Topographie	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ abfallendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 6%</li> <li>▪ und ein nahezu flach geneigtes Gelände in Ost- West-Richtung.</li> </ul> <p>Insgesamt weist das Gelände für die geplanten Nutzungen eine noch günstige Erschließungsfreundlichkeit auf.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Zurzeit sind keine für die geplanten Siedlungsflächen ausreichend dimensionierten Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu klären.</p>
Planungsrecht	<p>Vollständige Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p>





Abb.: Luftbild mit Kennzeichnung einzelner Nutzungen, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

## 4.2 Umweltrelevante Rahmenbedingungen

### 4.2.1 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter

Umwelt	
Tiere und Pflanzen	Im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung erstellt.
Fläche, Boden und Geologie	Für das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen in Form von Dünger- und Pestizideintrag sowie das regelmäßige Befahren im Rahmen der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen durch den vorliegenden Bebauungsplan folgende Beeinträchtigungen im Bereich der geplanten Siedlungsflächen zu erwarten:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dauerhafter Verlust von Produktionsfläche für die Landwirtschaft,</li> <li>▪ Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,</li> <li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie</li> <li>▪ Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoff-immissionen.</li> </ul>
<p>Wasser</p>	<p>Innerhalb der zur Überplanung anstehenden Flächen sind keine Schutzgebiete vorhanden. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht durch die Planung betroffen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können folgende Beeinträchtigungen entstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,</li> <li>▪ Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,</li> <li>▪ potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,</li> <li>▪ Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen und</li> <li>▪ Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.</li> </ul> <p>Hinweise zu einer Gefährdung bei Starkregenereignissen liegen zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor.</p>
<p>Luft und Klima</p>	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung betrifft bisher noch unbebaute Flächen, die eine Bedeutung als Kaltluft-Produktionsfläche für die angrenzenden Siedlungsflächen haben.</p> <p>Eine übergebietsliche Bedeutung ist daher nicht abzuleiten.</p> <p>Die Kaltluftproduktion auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen bleibt unverändert erhalten.</p> <p>Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,</li> <li>▪ das Entstehen einer möglichen Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Anordnung der baulichen Anlagen und</li> <li>▪ Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende Versiegelung in Form von Aufwärmung.</li> </ul>

	<p>Mit der vorgesehenen Ausweisung einer Wohnfläche werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Die geplante Neuausweisung der Siedlungsfläche erfolgt in eine durch anthropogene Vorbelastungen gekennzeichnete Situation hinein.</p> <p>Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neu gestaltet.</p> <p>Es können Auswirkungen für das Landschaftsbild durch die Einsehbarkeit bzw. die Fernwirkung des hinzukommenden Vorhabens entstehen.</p> <p>Eine aktive Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die Flächen nicht. Die der intensiven Nutzung als Sonderkulturfächen unterliegenden Flächen stehen im Privateigentum und sind somit für den Erholungssuchenden zugänglich sind. Sie können lediglich durch ihr „Erscheinungsbild“ das Wohlbefinden des Erholungssuchenden beeinflussen etwa zur Blütezeit im Frühjahr.</p> <p>Der Stadt ist bewusst, dass mit der Ausweisung einer Siedlungsfläche keine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild erfolgen kann.</p> <p>Ein Planungsziel ist daher eine landschaftsgerecht „Neugestaltung“ des Planvorhabens. Um diesen Ansprüchen gerecht werden zu können, werden in der Ebene des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, die Bauweise sowie Maßnahmen zur inneren und randlichen Eingrünung getroffen.</p>
<p>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können beim vorliegenden Bebauungsplan durch den Verkehrslärm hervorgerufen werden.</p> <p>Weitere Lärmquellen sind die Einrichtungen von Sport und Freizeit (Tennisanlage und Schützenplatz einschließlich der Zubehöranlagen sowie die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Landwirtschaft.</p> <p>Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese wurde durch das schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, ausgearbeitet.</p> <p>Die Untersuchung im Zusammenhang mit der Gewerbegeräuschsituation zeigt, dass zur Tageszeit der Immissionsricht- sowie Spitzenwert im gesamten Plangebiet sicher eingehalten wird. Zur Nachtzeit treten jedoch Überschreitungen des Immissionsricht- und Spitzenwertes im nördlichen Plangebietsbereich auf.</p> <p>Weiterhin wird im Zusammenhang der Verkehrsgeräuschsituation der Tages- und Nachtorientierungswertes im nördlichen Plangebietsbereich überschritten.</p> <p>Die Untersuchung im Zusammenhang mit der Sport- und Schießgeräuschsituation zeigen, dass zur Tages- und Nachtzeit die</p>

	<p>Immissionsricht- sowie Spitzenpegelwerte der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV im gesamten Plangebiet eingehalten werden.</p> <p>Weitergehende Ausführungen zu diesem Belang sind in Kapitel 4.2.2 der Begründung enthalten, auf das an dieser Stelle hingewiesen wird.</p>
Schutzgebiete	Schutzgebiete sind gemäß den vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Stadt Mülheim-Kärlich sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<p>Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann nach derzeitigem Kenntnisstand ermöglicht werden.</p> <p>Im weiteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Stelle der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft und dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde zu erstellen.</p> <p>Sofern sich hieraus ein planerischer Handlungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt – wie etwa die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Errichtung von Rückhalteeinrichtungen – so sind diese Maßnahmen vor der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die vorliegende Erschließungskonzeption berücksichtigt die Anforderungen der Müllfahrzeuge insbesondere hinsichtlich eines problemlosen Wendens. Das dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegende Erschließungskonzept ist in Form eines ringförmigen Straßensystems ausgelegt. Stichstraßen mit Wendeanlagen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Konzeption.</p>
Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Keine Betroffenheit
unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder	nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betroffenheit

Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<p>Die angestrebte Siedlungsentwicklung wird zur Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche führen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich der Stadt Mülheim-Kärlich „zwangsläufig“ zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führt. Der überwiegende Teil der unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzenden Flächen unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Abwägung zur Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde die grundsätzliche Entscheidung für eine Siedlungsentwicklung – und somit dem Vorrang gegenüber dem Belang der Landwirtschaft – getroffen.</p> <p>Zur Rechtfertigung und zum Erfordernis der Planung wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in den Kapiteln 1 und 2.2.6 der Begründung verwiesen.</p>
Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	<p>Seitens der Stadt Mülheim-Kärlich ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB vorgesehen.</p> <p>Bei Plänen nach § 13b BauGB entfällt gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB generell die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.</p>
<b>Fazit</b>	<p>Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen eine umweltverträgliche Planung gewährleistet werden kann.</p>

#### 4.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter hat sich für das Schutzgut „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ die Notwendigkeit einer weitergehenden Betrachtung gezeigt.

Grundlage für die Bewertung bildet neben den planungsrechtlichen Vorgaben die zuvor schon erwähnte schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pies.

##### 4.2.2.1 Beeinträchtigungen durch Sportgeräusche

Folgende Sporteinrichtungen wurden als mögliche Lärmquellen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt:

1. Tennis-Freiluftplätze einschließlich der Zubehöranlagen (Vereinsheim, Stellplätze) und

## 2. Schützenplatz.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt sowohl für die Tennisanlage als auch den Schützenplatz eine Verträglichkeit mit der geplanten Ausweisung der Wohnbauflächen.

Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Dementsprechend besteht für die bebauungsplanebenen kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

### 4.2.2.2 Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

#### Immissionsschutzrechtliche Situation

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die „Heeresstraße“ als mögliche Lärmquellen begutachtet.

Beurteilungsgrundlage bildet die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Dabei zeigt sich, dass durch die „Heeresstraße“ Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm hervorgerufen werden können. So können erst ab einer Tiefe von ca. 49 m – gemessen ab der nördlichen Straßenbegrenzungslinie – die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ab ca. 53 m eingehalten werden.

Gemäß der Berechnung liegen bis zu einer Tiefe von ca. 17 m die Werte zwischen 60 – 65 dB(A) tags und 50 – 55 dB(A) nachts. Hiervon betroffen sind gemäß der planerischen Konzeption lediglich 2 Baugrundstücke.

Hieran schließen sich bis zu einer Tiefe von 49 m bzw. 53 m Werte zwischen 55-60 dB(A) tags und 45-50 dB(A) nachts an.

Das Gutachten zeigt zur Einhaltung der Orientierungswerte verschiedene planerische und passive Lärmschutzmaßnahmen auf, wie etwa

- die Anordnung der schutzwürdigen Räume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite oder
- Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

#### Planungsrechtliche Bewertung

Für die Bauleitplanung ist bei der Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrs- und Bahnärm die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen.

Die DIN-Vorschrift beinhaltet für die einzelnen Gebietsarten der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte. Diese stellen sich für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen wie folgt dar:

Gebietsart	tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet	55 dB/a	45 dB/a

Bei der Anwendung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergibt sich jedoch ein Abwägungsspielraum, da die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Ebene der Bauleitplanung nicht zwingend einzuhalten sind.

Ein Überschreiten der definierten Werte ist möglich, bedarf im Rahmen der Abwägung jedoch einer besonderen Rechtfertigung bzw. Argumentation.

Die 16. BImSchV. greift im vorliegenden Fall grundsätzlich zwar nicht, da diese nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen zwingend anzuwenden ist.

Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Erarbeitung der Schallschutzmaßnahmen zur Konkretisierung des Abwägungsspielraums geeignet und fachlich gerechtfertigt sind, kann die 16. BImSchV. – Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 dennoch herangezogen werden.

Die Verkehrslärmschutzverordnung nennt von der Gebietsart abhängige Immissionsgrenzwerte (WA: tags 59 dB(A)/ nachts 49 dB(A)), die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen und Schienenwegen einzuhalten sind.

Die Immissionsgrenzwerte können aus schalltechnischer und immissionsrechtlicher Sicht als Obergrenze der vom Ordnungsgeber als ohne Schallschutzmaßnahmen zumutbar eingestuften Belastungen durch Verkehrslärm angesehen werden.

Weiterhin führt die Rechtsprechung (z.B. Urteil des Hamburgischen OVG - 2. Februar 1987 - Bs II 38/86) aus, dass Verkehrslärmimmissionen erst dann als schwerer Nachteil zu werten sind, wenn sie auf Dauer für den Bürger unzumutbar sind.

Eine Unzumutbarkeit wird angenommen, wenn die Lärmimmissionen den Grenzwert von durchschnittlich 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) zur Nachtzeit überschreiten.

In Ergänzung hierzu ist auf die Ausführungen in der weiter oben angeführten Kommentierung von Kuschnerus, Randnummer 447, zu verweisen. Dieser führt (allerdings für den Fall der Überplanung vorbelasteter Bereiche) folgendes aus:

„[...] Bei allen Vorbehalten lässt sich den bisherigen Äußerungen in der Rechtsprechung jedenfalls entnehmen, dass eine solche absolute Schwelle etwa bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht erreicht ist.“

Ein möglichst störungsfreies Wohnen ist neben der Umsetzung von aktiven Maßnahmen insbesondere auch durch passive Maßnahmen zu erzielen.

So können beispielsweise selbst leicht gekippte Fenster noch eine Abschirmwirkung von 15 dB(A) haben (Kuschnerus in „Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichung für die kommunale Planung“, VHW-Verlag, Randnummer 444).

Jedoch sind auch die Außenwohnbereiche vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Zum schützenswerten Außenwohnbereich gehören – zumindest zur Tageszeit - solche Anlagen, die dem regelmäßigen Aufenthalt im Freien dienen wie z.B. Balkone, Terrassen und nicht bebaute Grundstücksteile. Der Außenwohnbereich ist zur Nachtzeit jedoch vernachlässigbar, da sich in diesem Zeitraum i.d.R. kein Bedarf für einen Schutz durch den dauerhaften Aufenthalt von Personen ergibt.

Passive Maßnahmen für diese schutzbedürftigen Bereiche wie z.B. eine mögliche Verglasung der Außenwohnbereiche würden der Funktion und dem Zweck zuwiderlaufen und hätten eine Funktionsänderung zur Folge (z.B. ein Balkon würde durch eine Verglasung zu einem Wintergarten umfunktioniert).

Unbeachtlich ist dagegen eine Überschreitung für Freiflächen, die als Nutz- oder Vorgarten dienen, da diese gemäß der Rechtsprechung des BVerwG, Urteil vom 29.01.1991 – 4 C 51.89, BVerwGE 87, 332 nicht das Erfordernis eines Außenwohnbereichs erfüllen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Auswirkungen:

1. Unzumutbare Verkehrslärmimmissionen (70 dB(A) am Tage und 60 dB(A)) werden nicht erreicht,
2. Mit Ausnahme der unmittelbar an die „Heeresstraße“ angrenzenden Grundstücke werden die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) eingehalten.
3. Die Umsetzung aktiver Maßnahmen steht in keinem angemessenen Verhältnis zur Betroffenheit der künftigen Baugrundstücke durch den Verkehrslärm.

Durch eine aktive Maßnahme in Form eines Walls oder einer Lärmschutzwand würde im vorliegenden Planungsfall insbesondere für die Außenwohnbereiche einen den Anforderungen der DIN 18005 entsprechenden Schutz ermöglicht.

Im Bebauungsplangebiet werden auf den überwiegenden Flächen jedoch die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten bzw. gesundheitsgefährdende Auswirkungen entstehen nicht. Den Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kann somit Rechnung getragen werden.

Vor dem Hintergrund eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses ist die Umsetzung aktiver Maßnahmen daher nicht gerechtfertigt.

4. Für die Innenwohnbereiche kann durch die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 ein hinreichender Schutz vor Verkehrslärm ermöglicht werden. Aktive Maßnahmen sind hierzu nicht zwingend notwendig.

Die Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung in Kapitel 5.1 des Gutachtens wird übernommen (siehe Kapitel 5.11 der Begründung).

#### **4.2.2.3 Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft**

##### Ausgangssituation

Nördlich des Bebauungsplangebiets liegen 2 landwirtschaftlich genutzte Mehrzweckhallen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Diese weisen einen Abstand zum Plangebiet von ca. 150 m auf. Zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Bestand beträgt der Abstand ca. 133 m.

Die auf dem Flurstück Gemarkung Kärlich, Flur 20, Nr. 1452/673 stehende Halle wird mit Ablauf des Jahres 2020 gemäß schriftlicher Erklärung des Eigentümers landwirtschaftlich nicht mehr genutzt.

Die auf der Parzelle Gemarkung Kärlich, Flur 20, Nr. 1658/674 stehende Halle wurde am 28.06.2012 als eine Umschlag- und Lagerhalle für landwirtschaftliche Produkte und Geräte genehmigt. In der dem Bauantrag beigefügten Betriebsbeschreibung wurden seitens des Antragstellers folgende Angaben gemacht:

- Art des Betriebs: Lagerhalle für landwirtschaftliche Produkte und Geräte



- Erzeugnisse: Landwirtschaftliche Produkte, Weizen, Roggen, Kartoffeln sowie Obst. Kirschen, Pflaumen, Äpfel etc.
- Arbeitsabläufe: Saisonbedingte und temporäre Einlagerung der o.a. Produkte und Umladung
- Maschinen: Landwirtschaftliche Geräte wie Traktoren, Anhänger, Mähdrescher, Pflüge, Eggen, Mulchgeräte etc.

Unter Ziffer 2 „Arbeitsräume, besondere Einwirkungen und Gefahren“ der Betriebsbeschreibung wurde u.a. angegeben, dass kein Lärm am Arbeitsplatz entsteht. Ebenso wurde die Angabe gemacht, dass keine mechanische Lüftung erfolgt und die Raumtemperaturen mit „unbeheizt“ angegeben.

Weitere Angaben seitens des Antragstellers in Ziffer 6 „Umweltschutz“ waren, dass weder luftverunreinigenden Emissionen noch Geräuschemissionen durch den Betrieb der Mehrzweckhalle entstehen.

Zudem beinhaltet die Beschreibung die Aussage, dass keine Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach anderen Rechtsbereichen bestehen. Es handelt sich somit um keine genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlage nach BImSchG.

Im Rahmen der Genehmigung wurden durch die beteiligte Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 30.03.2012, Az.: 23/4-137/21.0-314/12Pg/DI, mitgeteilt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, sofern dies entsprechend der Genehmigung ausgeführt wird.

#### Immissionsschutzrechtliche Situation

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden durch das beauftragte Ingenieurbüro Pies eine Befragung des Landwirts zu den am Standort stattfindenden Betriebsabläufen und -tätigkeiten durchgeführt.

Diese sind umfangreich in der schalltechnischen Untersuchung dokumentiert (insbesondere Ziffern 2.11.3 bis 2.11.9).

Die Untersuchung ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

#### Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Pies vom 17.11.2020 kommt in Kapitel 4.2, Seite 65 des Gutachtens zu folgendem Ergebnis:

*„[...] Bei der Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Gewerbegeräuschemissionen wurden die im Abschnitt 2.6 und 2.11.2 bis 2.11.9 genannten Ausgangsdaten berücksichtigt.*

*Wie den Rasterlärmkarten im Anhang 6.1 und 7.1 des Gutachtens für die Obergeschosse zur Tageszeit zu entnehmen ist, wird der zulässige Tagesimmissions- sowie Spitzenwert eines Allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) bzw. 85 dB(A) im gesamten Plangebietsbereich sicher eingehalten.*

Die Rasterlärnkarten im Anhang 6.2 und 7.2 zeigen, dass zur Nachtzeit der zulässige Nachtimmissionsricht- sowie Spitzenwert von 40 dB(A) bzw. 60 dB(A) bis zu 192 m bzw. 125 m (ab nördlicher Plangebietsgrenze) überschritten wird.

Im restlichen Plangebiet werden die Werte eingehalten. Somit sind schallmindernde Maßnahmen in Bezug auf die Gewerbegeräuschimmissionen erforderlich.“

In Kapitel 5.2 „Empfehlungen hinsichtlich der gewerblichen Betriebsgeräuschsituation“, Seiten 71 bis 72, der vorliegenden Untersuchung werden verschiedene Maßnahmen und folgende Vorgehensweise empfohlen:

„Aufgrund der geplanten verkehrstechnischen Erschließung sowie den Abstandsverhältnissen zwischen Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb gestalten sich hier aktive Lärmschutzmaßnahmen besonders schwierig.

Die erforderlichen Schutzabstände innerhalb des Plangebietes bewirken, dass ein Großteil des Plangebietes nicht für wohnliche Zwecke genutzt werden kann. Auch Lärmschutzwände sind aufgrund der notwendigen Höhen, nicht umsetzbar.

Daher wird empfohlen, im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes in enger Abstimmung mit dem Betrieb weiter nach Lösungen (aktive und organisatorische Maßnahmen) zu suchen.

Dies kann dann im Detail in einer Nachtragsuntersuchung, unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange, genauer betrachtet werden (z. B. evtl. Erschließung des Betriebsgeländes zur Nachtzeit über den westlichen Feldweg, bzw. den Einsatz lärmarmen Aggregate, Aufstellort Kühlcontainer, Reinigungen mit Hochdruckgerät, lautere Reparaturarbeiten etc. im nordöstlichen Betriebsgeländebereich oder entlang der nordwestlichen Hallenfront)

Im Folgenden werden planerische Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation empfohlen.

#### Planerische Maßnahmen

Zur Einhaltung des Nachtorientierungswertes eines Allgemeinen Wohngebietes von 40 dB(A) wäre ein Schutzabstand von ca. 192 m zur nördlichen Plangebietsgrenze für das Obergeschoss notwendig, was zur Folge hätte, dass der überwiegende Plangebietsbereich für eine Nutzung ausgeschlossen wäre.

Grundsätzlich sollten Fenster von Schlafräumen (Elternschlaf-, Kinder- und Gästezimmer, etc.) an den, zum landwirtschaftlichen Betrieb, abgewandten Gebäudeseiten (Ostseite) angeordnet werden (gilt für den Abstandsbereich bis 192 m zur nördlichen Plangebietsgrenze).

Dies wurde bereits anhand eines städtebaulichen Konzepts im Detail nachgerechnet und kann den Anhängen 10.1 und 10.2 entnommen werden (siehe rote Fassadengrenzüberschreitung). Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei Gewerbelärm keine Trennung zwischen Schlaf- und Wohnräumen gilt.

Auch passive Maßnahmen sind nach der geltenden Rechtsprechung nicht zielführend, da die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm 0,5 m vor den Wohnungsfenstern eingehalten werden müssen.

#### Sonderfallprüfung

Alternativ könnte mit der Genehmigungsbehörde für die Erntezeit eine Sonderfallbetrachtung diskutiert werden:

*Da landwirtschaftliche Betriebe von der TA Lärm ausgenommen sind, die Beurteilung jedoch entsprechend der TA Lärm (als antizipierte sachverständige Rechtsvorschrift) vorgenommen wurde, ist ggf. zu prüfen, ob statt der Regelfallprüfung eine ergänzende Prüfung im Sonderfall durchgeführt wird. Diese Prüfung gilt für Umstände, wie z. B. besondere betriebstechnische Erfordernisse (Fahrten zur Nachtzeit), Einschränkungen der zeitlichen Nutzung (Erntezeit) oder eine besondere Standortbindung der zu beurteilenden Anlage, die sich auf die Akzeptanz einer Geräuschimmission auswirken können bzw. besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschimmission. Es wäre zu prüfen, dass die Geräuschimmissionen zur Erntezeit ggf. als seltene Ereignisse eingestuft werden können (vergl. z.B. Sportanlagenlärmschutzverordnung mit 18 Tagen bzw. Nächten pro Jahr).“*

#### Vorläufige planungsrechtliche Bewertung

Zum derzeitigen Stand der Planung und den verwertbaren Erkenntnissen ergibt sich folgende planungsrechtliche Einschätzung:

Die grundsätzlich bei der Beurteilung von Gewerbelärm heranzuziehende TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, mit Ausnahme folgender Anlagen:

[...] c) nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen [...].

Als solche Anlage ist die vorliegende Mehrzweckhalle einzustufen.

Allerdings ist zu betonen, dass die Ausnahme für landwirtschaftliche Anlagen keine Ausnahme von den materiellen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bedeutet: § 22 BImSchG kennt keine Sonderregelungen für die Landwirtschaft.

Im vorliegenden Planungsfall ist auf das planungsrechtliche und das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip zu verweisen.

Gemäß dem immissionsschutzrechtlichen Verursacherprinzip besteht die Pflicht, wonach der jeweilige Betrieb diesen entsprechend dem Stand der Technik zu betreiben hat.

Beim planungsrechtlichen Verursacherprinzip gilt, dass die jeweils heranrückende Nutzung etwaig notwendige Schutzmaßnahmen umsetzen muss. Die Stadt als Veranlasserin der Planung muss dementsprechend die Nachweise führen und erbringen, wonach ein verträgliches Nebeneinander der grundsätzlich konkurrierenden Nutzungsarten Wohnen und Landwirtschaft möglich ist.

Im Rahmen der Beurteilung steht der Stadt das Recht zu, von einem vollständig dem Stand der Technik entsprechend geführtem landwirtschaftlichen Betrieb i.S. des § 5 BImSchG auszugehen. Außerdem kann sie sich bei ihrer Beurteilung und Abwägungsentscheidung auf die erteilte Baugenehmigung vom 28.06.2012 stützen.

Dies ist für die weitere Bewertung von Bedeutung, da Abwehransprüche gegen eine heranrückende „konkurrierende“ Nutzung grundsätzlich nur rechtmäßig genehmigte Anlagen und Einrichtungen geltend machen können.

Durch die erteilte Baugenehmigung ist aus Sicht der Stadt ausreichend sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen für das Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Für diese Einschätzung kann sich die Stadt auf die vorliegende Betriebsbeschreibung zurückgreifen. Hierin wurde seinerzeit seitens des Antragstellers u.a. angegeben, dass vom Vorhaben keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen ausgehen. Dieser Betriebsbeschreibung folgend hatte die zuständige Stelle der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht ihre fachbehördlichen Stellungnahme vom 30.03.2012, Az.: 23/4-137/21.0-314/12Pg/D im Rahmen der Beteiligung zum Bauantrag formuliert. Hierin teilte sie mit, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, sofern eine sachgerechte Ausführung des Vorhabens gemäß dem Antrag erfolge.

Hierfür spricht zudem, dass die geplante Wohnbebauung nicht näher an die im Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Mehrzweckhalle heranrückt als die Bestandsbebauung.

Bereits im Genehmigungsvorgang im Jahr 2012 war diese Situation bei der Beurteilung und Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. So beträgt der Abstand der seinerzeit bereits vorhandenen Wohnbebauung und der hinzugekommenen Mehrzweckhalle ca. 133 m.

Die geplante Bebauung weist künftig einen Mindestabstand von ca. 150 auf. Somit wird sich die Situation für die landwirtschaftliche Mehrzweckhalle durch die hinzukommende Bebauung nicht verschlechtern. Bereits heute ist der Landwirt i.S. des immissionsschutzrechtlichen Verursacherprinzips verpflichtet, seinen Betrieb so zu führen, dass für die Bestandsbebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen i.S. des § 5 BImSchG hervorgerufen werden. Sofern dies für die näher an der Betriebsstelle liegende Bestandsbebauung gelingt, so kann dies erst recht für die hinzukommende Bebauung angenommen werden.

Des Weiteren ist auf den wirksamen Flächennutzungsplan zu verweisen. Bereits zum Zeitpunkt der Baugenehmigung war die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Insofern war allen Verfahrensbeteiligten zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung die siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsichten der Stadt hinlänglich bekannt und erkennbar.

Das Baugebiet liegt am künftigen westlichen Ortsrand und grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen (Sonderkulturanbau) an. Dies entspricht im Übrigen dem ortstypischen Charakter der in räumlicher Nähe zu den Ortsrändern von Mülheim-Kärlich gelegenen Außenbereichsflächen.

Die künftigen Eigentümer der am Rand des Außenbereichs gelegenen Grundstücke müssen daher mit den Auswirkungen der ortstypischen, landwirtschaftlichen Tätigkeit jederzeit rechnen.

Das VGH München hat mit Beschluss v. 03.05.2016 – 15 CS 15.1576 folgendes ausgeführt:

*„Da Betriebe der Landwirtschaft im Hinblick auf ihren Standort beschränkt sind und lediglich im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder in Dorfgebieten (§ 5 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) errichtet werden dürfen, sind dort die mit ihnen einhergehenden Immissionen gerade auch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen.*

*Dies kommt etwa in der Formulierung der „vorrangigen Rücksichtnahme“ in § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO zum Ausdruck, die sich gerade auch auf den Immissionsschutz bezieht und in erhöhtem Maß die Standortsicherheit der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleisten soll (vgl. BR-Drs. 354/89 S. 49 f. zu § 5 BauNVO 1990).*

*Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen (Tiergeräusche, Maschinenlärm, Geruchsentwicklung) sind gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen [...].“*

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts geht die Stadt von der Umsetzung eines verträglichen Nebeneinanders der neu hinzukommenden Wohnbebauung und der Landwirtschaft aus.

Im weiteren Verfahren ist es das Ziel der Stadt, unter Einbeziehung des betroffenen Landwirts, der zuständigen Stelle der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, eine Optimierung der Situation herbeizuführen wie etwa eine Verlagerung des anlagenbezogenen Verkehrs.

---

## 5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen sowie der Vorgabe aus dem wirksamen Flächennutzungsplan wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Außerdem bedingt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB die Festsetzung eines mehr oder weniger ausschließlich dem Wohnen dienenden Baugebiets.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen.

So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“. Damit soll der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist hierfür insbesondere die rechtliche Situation ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind lediglich ausnahmsweise zulässig. Diese haben grundsätzlich keinen wohnähnlichen Charakter. Sie können aber für das Plangebiet eine dem Wohngebiet dienende Funktion übernehmen. Vor diesem Hintergrund soll über die Ausnahme-Regelung eine einzelfallbezogene Prüfung möglich sein. Sollte sich als Prüfergebnis eine ausschließlich dem Wohngebiet dienende Funktion ergeben, können diese Einrichtungen zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben der zitierten Entscheidung werden die im Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für ausnahmsweise zulässig deklarierten Anlagen und Einrichtungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen für unzulässig erklärt. Ebenso sind die grundsätzlich die lt. Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke für unzulässig erklärt worden.

Diese haben keinen wohnähnlichen Charakter und übernehmen für das Plangebiet keine dem Wohngebiet dienende Funktion. Somit erfüllen diese Einrichtungen den im § 13b BauGB eingeforderten wohnähnlichen Charakter nicht.

Zudem fügen sie sich hinsichtlich ihrer Funktion nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Baugebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens mit der Konsequenz einer zusätzlichen Beeinträchtigung des innerörtlichen Straßennetzes, möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohner durch den Verkehr und den Betrieb sowie die Flächenintensität dieser Einrichtungen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung.

### 5.2.1 Geschoßflächen- und Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung und die Festlegung einer möglichen Bebauungsdichte. Im vorliegenden Bebauungsplan ist als Planungsziel die Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung mit freistehenden Gebäuden formuliert worden. Neben einer auf die Ansprüche des familienfreundlichen Bauens ausgerichteten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, soll den künftigen Bewohnern auf den privaten Baugrundstücken ein ausreichend bemessener Anteil an Grün- und Freiflächen zur Verfügung stehen. Dies hat zur Folge, dass für die Bestimmung der höchstzulässigen Geschoß- und Grundflächenzahl nicht die nach § 17 BauNVO möglichen Höchstwerte festgesetzt werden.

So werden die Geschoß- und Grundflächenzahl mit  $GFZ = 0,7$  und  $GRZ = 0,35$  festgesetzt. Gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sollen Grundstücke mit Größen überwiegend zwischen  $500 \text{ m}^2$  und  $600 \text{ m}^2$  entstehen. Mit den festgelegten Werten wird den künftigen Bauherren ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung für die Umsetzung der o.a. Bebauung zur Verfügung stehen. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich. In Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren

Flächen kann dem stadtökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB Rechnung getragen werden.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung wegen der Lage am Ortsrand sowie den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung, die insgesamt eine homogene Höhenentwicklung aufweist, notwendig.

Die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen bewirkt neben dem „Sich-Einfügen“ in die Umgebung grundsätzlich eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Als ein Planungsziel hat die Stadt die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Die angeführten Gebäudetypen wirken jedoch je nach Höhengestaltung unterschiedlich.

Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung und der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit Z = II wie folgt festgesetzt.

#### I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	9 m	6 m

#### II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	7 m	6 m

#### III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anaufähige Straßenverkehrsfläche herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Die Festlegung der Höhenentwicklung berücksichtigt die Ansprüche nach Umsetzung einer der Umgebungsbebauung angepassten Bebauung. Die Vorgaben aus der Umgebungsbebauung werden aufgenommen und tragen zur Fortführung der homogenen „Höhenausbildung“ der Bebauung am Ortsrand bei.

### **5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

#### **5.3.1 Bauweise**

Unter Berücksichtigung des in Kapitel 5.2.1 dargelegten Planungsziels erfolgt die Festsetzung der Bauweise. Im Bebauungsplangebiet soll nur eine aufgelockerte Einzelhausbebauung zulässig sein. Unter Wahrung der landesrechtlichen Mindestabstände soll jedoch auch eine verdichtet wirkende Bebauung unterbunden werden. So wären bei der Festsetzung der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO Gebäude bis zu einer Länge von 50 m möglich.

Die städtebauliche Konzeption mit ihrer angedachten Grundstücksaufteilung sieht dies grundsätzlich jedoch nicht vor. Zwar soll die o.a. erwähnte aufgelockerte Bauweise entstehen, gleichzeitig soll aber eine soweit wie möglich optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zur Unterstützung der angestrebten Bebauung wird die Zulässigkeit von nur Einzelhäusern und die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen definiert. Des Weiteren wird die Länge der Hauptgebäude auf 15 m beschränkt. Dieses Maß entspricht dem „gewöhnlichen“ Einfamilienhaus und lässt die Umsetzung des Planungsziels zu. Insbesondere kann mit der Längenbegrenzung die Aufteilung eines Einzelhauses durch Wohnscheiben und somit die Umsetzung eines „verkappten“ Mehrfamilienhauses verhindert werden.

Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

#### **5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich ebenfalls an den bereits genannten Planungszielen einer wenig verdichteten Bebauung und der Bereitstellung eines ausreichend bemessenen Freiflächenanteils.

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.



Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können. Sie weisen zu der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5 m auf. In diesem sogenannten Vorgartenbereich sind zwar untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze zulässig, jedoch soll dieser Bereich auch für die grünordnerische Gestaltung genutzt werden.

Eine vollflächige Versiegelung und Verdichtung soll in diesem Grundstücksteil vermieden werden (siehe auch Kapitel 5.10).

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB verschiedene Ausnahme-Regelungen für das Abweichen von Baugrenzen definiert. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahme-Regelungen sind verschiedene „Auflagen“ wie etwa das Abweichen von Grundstücksgrenzen durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen oder die Koppelung an bestimmte Maße und Größen. Mit dieser Regelung wird eine größere Flexibilität bzw. Spielraum für die Umsetzungsebene geschaffen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 5.5 erläuterte Regelung getroffen.

#### **5.4 Mindestgrößen von Wohnbaugrundstücken**

Als flankierende Festsetzung zu den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche – und somit zur Umsetzung der definierten Planungsziele – setzt der Bebauungsplan die Mindestgröße der künftigen Wohnbaugrundstücke mit mindestens 450 m<sup>2</sup> fest.

Eine nicht zuletzt mit der Ortsrandlage städtebaulich unzweckmäßige und unerwünschte Verdichtung kann mit dieser Regelung verhindert werden.

Im Zusammenspiel mit den vorgenannten Festsetzungen kann auch eine bauliche Barrierewirkung unterbunden werden. Unter Berücksichtigung der Lage in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer Bedeutung für die Kaltluftproduktion wird eine positive Wirkung für das Schutzgut Klima geleistet.

#### **5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie innerhalb eines 1 m tiefen Flächenstreifens jedoch unzulässig. Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Das Ziel ist die Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes, in dem ein hinreichend bemessener Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden.

Diese Regelung trägt ebenfalls zur Gewährleistung einer größtmöglichen Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit bei.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung von Garagen. Diese Regelung trägt zu einer Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen bei. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechende versiegelte bzw. verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem wird für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile, die als private Garten- und Freifläche dienen, mit dieser Regelung ein Beitrag zur Schaffung eines hohen Maßes an Wohnruhe geschaffen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt.

## 5.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Stadt ist die erwähnte Umsetzung einer aufgelockerten Einzelhausbebauung. Verdichtete Bauweisen sollen vermieden werden, so dass städtische geprägte bzw. verdichtete Bauformen wie etwa Mehrfamilienhäuser im Plangebiet nicht entstehen sollen.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht..

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

## 5.7 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen A bis D) fest.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bewirkt die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen.

In diesem Zusammenhang ist für die Ebene des Bebauungsplans jedoch folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf

der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Die Planstraßen sind mit einer Breite von 6 m festgesetzt und ermöglichen somit dem im Plangebiet maßgeblichen Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw ein problemloses Befahren. Auch genügt diese Breite den Ansprüchen für eine Befahrbarkeit der Fahrzeuge der Abfallentsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge.

In den Geltungsbereich wird der Einmündungsbereich der „Heeresstraße/ Römerstraße“ und dem Weg in Richtung Tennisanlage bzw. landwirtschaftlichen Mehrzweckhallen einbezogen. Im Hinblick auf die Gewährleistung eines überschaubaren Kreuzungsbereich mit größtmöglicher Verkehrssicherheit besteht vorliegend ein planerischer Handlungsbedarf. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Anlage eines Kreisverkehrs angedacht. Neben der erwähnten verkehrsplanerischen Funktion kann gleichzeitig auch eine Ortseingangsgestaltung mit Einbeziehung der Kapelle und ihres Umfeldes sowie eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung erzielt werden.

Die Erschließungskonzeption sieht das Entstehen von zwei sogenannten Angern vor. Hierbei handelt es sich um eine platzähnliche Aufweitung des Straßenraumes. Diese Anger weisen mehrere Funktionen auf. Zum einen sollen sie den Verlauf der jeweils in sie einmündenden Planstraßen unterbrechen und eine Fortführung in versetzter Form herbeiführen. Auf diese Weise kann eine Geschwindigkeitsreduzierung bewirkt werden.

Weiterhin übernehmen die „Anger“ neben der Funktion als Verkehrsfläche auch die Funktion einer gebietsbedeutsamen Kommunikationsstätte, auf der auch temporär stattfindende Veranstaltungen wie etwa ein Straßenfest aus planungsrechtlicher Sicht zulässig sind. Des Weiteren kann eine Nutzung für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen.

Um die Funktion und Bedeutung zu betonen, ist das Anpflanzen von mindestens einem Laubbaum innerhalb dieser Fläche festgesetzt. Der Betonung dient zudem die Festsetzung der betroffenen Teilflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anger“.

Am östlichen Rand wird von der Planstraße C eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Richtung „Mauritiusstraße“ festgesetzt. Diese übernimmt die Funktion eines Fußwegs. Dementsprechend dient sie der fußläufigen Anbindung des Neubaugebietes.

Für die westlich der Planstraße A, unmittelbar an die „Heeresstraße“ und „Kettiger Straße“ angrenzenden Grundstücke ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt worden. Diese privaten Baugrundstücke sind ausschließlich über die Planstraße zu erschließen. Grund hierfür ist die Erzeugung einer größtmöglichen Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit auf den vorgenannten Straßen.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht 48 Baugrundstücke vor. Das Verkehrsaufkommen durch die neu hinzukommenden Baugrundstücke lässt sich demnach wie folgt berechnen:

- |   |     |
|---|-----|
| ▪ Zahl der Baugrundstücke =                           | 48  |
| ▪ Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude = | 2   |
| ▪ Wohneinheiten „neu“ =                               | 96  |
| ▪ Belegungsdichte Personen/ Wohneinheit =             | 2,2 |

- |  |               |
|--|---------------|
| ▪ Einwohner „neu“ =  | 211           |
| ▪ Anzahl der Pkw je Einwohner in Mülheim-Kärlich<br>(gemäß Statistischem Landesamt RLP (01.01.2019)<br>7.789 Pkw/ 11.215 Einwohner = | 0,695 Pkw/ EW |
| ▪ Verkehrsaufkommen = 211 EW * 0,695 Pkw/ EW =   | 147 Pkw       |

Unterstellt man 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag, ergeben sich ca. 368 Fahrzeugbewegungen.

### 5.8 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Umsetzung der Vorgaben des Landeswassergesetzes im Hinblick auf den Umgang des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist auf der Parzellen Flur 20, Nr. 675/18 und ein Regenrückhaltebecken geplant.

In diesem Regenrückhaltebecken sollen die im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswasser gesammelt und zeitversetzt abgeleitet werden.

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist zur planungsrechtlichen Sicherung der notwendigen Fläche im Bebauungsplan eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Ein darüber hinausgehender Regelungsbedarf besteht in der Ebene des Bebauungsplans nicht. Weitergehende Einzelheiten liegen im Zuständigkeitsbereich des Wasserrechts und sind hier im Rahmen der notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen abschließend zu klären.

### 5.9 Grünflächen

Im nördlichen Teil der Flurstücke Nrn. 841/6 und 841/8 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese erhält die Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Mit der Errichtung eines Spiel- und Begegnungsraumes im künftigen Wohngebiet an der Schnittstelle mit der Bestandsbebauung wird insbesondere den Bedürfnisse der Familien und hier den jungen Menschen Rechnung getragen. Die Errichtung eines Spielraumes fördert die soziale und pädagogische Funktionen des Spiels wie etwa Aktivität, Kreativität und soziale Aufgeschlossenheit.

Mit der Lage an der o.a. Nahtstelle kann zusätzlich ein Beitrag für eine Kommunikations- und Integrationsmöglichkeit besonders für die Neubürger geleistet werden.

### 5.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Mindestdurchgrünung privater Baugrundstücke

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Baum-/ Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Ziel dieser Festsetzung ist die Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes zur Aufwertung des Ortsbildes.

### Vorgartenbereiche

Als weitere grünordnerische Festsetzung wird auf den privaten Grundstücken die Gestaltung der Vorgartenbereiche getroffen.

Das Planungsziel ist die Anlage einer vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen. Der Vorgartenbereich soll als Pufferzone zwischen den vollversiegelten öffentlichen Verkehrsflächen und den bebaubaren privaten Bereichen darstellen, zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot bieten und den Übergangsbereich vom privaten in den öffentlichen Raum betonen. Mit dieser Regelung soll eine optische Aufwertung zur Gestaltung des Straßenraums und Ortsbildes herbeigeführt werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Zu diesem Zweck sind mindestens 50% der Vorgartenfläche des jeweiligen privaten Baugrundstücks als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln. Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen. Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

### Randliche Eingrünung

Das durch die zu erwartenden Beeinträchtigungen ausgelöste Kompensationsinteresse des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die getroffene Festsetzung nach Umsetzung einer randlichen Eingrünung berücksichtigt.

Hierzu ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein 4 m breiter Grünstreifen in Form von einheimischen Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen. Die Festsetzung tritt in Ergänzung zu den zuvor genannten Regelungen.

Die randliche Heckenpflanzung erfüllt in erster Linie die Funktion einer abschirmenden Wirkung der Bebauung zur freien Landschaft hin. Es handelt sich um eine siedlungstypische Hecke mit der vorrangigen Funktion der Einfriedung. Durch den regelmäßigen Rückschnitt, kommt es zu einer Verdichtung der Hecke, mit dem gewollten Ziel des Sichtschutzes von außen in das Plangebiet.

Zur Umsetzung dieses Ziels wird durch eine klarstellende Regelung festgesetzt, dass bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Pflanzstreifens unzulässig sind.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen, die in den Heckenstreifen integriert werden können.

### **5.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Auf der Grundlage der Erkenntnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie den Ausführungen in Kapitel 4.2.2.2 dieser Begründung wird im Bebauungsplan i.S. eines vorbeugenden Immissionsschutzes eine passive Schallschutzmaßnahme umgesetzt.

Auf die weiterführenden Ausführungen im zuvor erwähnten Kapitel dieser Begründung wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird zum Schutz der Innenwohnbereiche vor Verkehrslärm unter Heranziehung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eine Festsetzung getroffen.

### **5.12 Fläche für den Gemeinbedarf**

Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die Parzelle Gemarkung Kärlich, Flur 20, Nr. 675/17 in den Geltungsbereich einbezogen. Des Weiteren werden Flächenteile der Parzelle Nr. 459/24 Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche. Hierbei handelt es sich um derzeit noch als Verkehrsflächen genutzte Grundstücksteile.

Mit der angedachten Umgestaltung des Knotenpunktes „Heeresstraße/ Planstraße A“ in Form eines Kreisverkehrs werden diese Teilflächen nicht mehr für verkehrliche Zwecke benötigt. Diese sollen künftig für die Umfeldgestaltung der Kapelle zur Verfügung stehen.

---

## **6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher lediglich eine Regelung zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken aufgenommen worden.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum. Auf der Grundlage des (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den

jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Stellplätze.

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

---

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

---

### 7.1 Wasserversorgung

Derzeit ist keine gesicherte Wasserversorgung vorhanden.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

#### Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der örtlichen Kanalisation zugeleitet werden.

#### Niederschlagswasser

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.8 verwiesen.

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Stellen (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Weißenthurm) abschließend zu klären.

### 7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

---

## 8 BODENORDNUNG

---

Zur Umsetzung des Planungskonzeptes sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Hierzu soll ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB durchgeführt werden.

---

## 9 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Merkmal</b>	<b>Flächenanteil</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	4.914 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	26.257 m <sup>2</sup>
Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRHB)	1.473 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	984 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Kapelle)	932 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>34.560 m<sup>2</sup></b>



---

## ANLAGEN

---

1. Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung zu einem geplanten Wohngebiet „Zwischen Römerstraße und Kettiger Straße“ in Mülheim-Kärlich, Ingenieurbüro Pies GbR, Birkenstraße 34, 56154 Boppard-Buchholz, Stand 17.11.2020
2. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7(1) UVPG zum Bebauungsplan „Zwischen Römerstraße und Kettiger Straße“, Stadt Mülheim-Kärlich, WeSt-Stadtplaner GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch, Stand Februar 2021

---

## VERMERKE

---

### **Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
waltung

Verbandsgemeindever-

W e i ß e n t h u r m  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:

Melina Weichart

### **Satzungsbeschluss:**

Der Stadtrat Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen.

Mülheim-Kärlich, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner  
Stadtbürgermeister