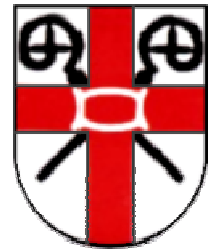


Bebauungsplan

„Depot III“

9. Änderung und Erweiterung



der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Mülheim-Kärlich
Gemarkung:	Mülheim
Flur:	5 und 25

**Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
und § 2 Abs. 2 BauGB**

Stand: Juli 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



Stadt: Mülheim-Kärlich

Gemarkung: Mülheim

Flur:

5 und 25

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
1.2 Verfahrensübersicht	7
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	7
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	8
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	10
1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung	12
1.4.3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Alternativenprüfung	12
1.4.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“	22
1.4.3.3 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP	26
1.4.3.4 Hochwasser und Starkregen	29
1.4.4 Flächennutzungsplan	32
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	32
1.5 Fachplanungen	36
1.5.1 Schutzgebiete	36
1.5.2 Straßenplanungen	36
1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes	36
1.5.4 Denkmalschutz	36
1.5.5 Geologische Vorbelastungen	36
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	37
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	37
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	37
1.6.3 Eigentumsverhältnisse	37
1.7 Darlegung der Planinhalte	38
1.7.1 Städtebauliche Planungsziele	38
1.7.2 Geplante Erschließung	38
1.7.3 Geplante Art der Nutzung	39
1.7.4 Geplantes Maß der Nutzung	40
1.7.5 Überschreitung der Baugrenzen, Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen	41
1.7.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	41
1.7.7 Sichtfelder	41
1.7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	42
1.7.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen	42
1.7.10 Hinweise	42
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	43
1.8.1 Flächenbilanz	43
1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	43
2 Umweltbericht	44
2.1 Einleitung	44
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	45
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden	46
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	46

2.1.4	Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	48
2.1.5	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	48
2.2	Planungsalternativen - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches	51
2.3	Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen.....	51
2.3.1	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	53
2.3.1.1	Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume.....	53
2.3.1.2	Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	64
2.3.2	Schutzgut Boden.....	66
2.3.2.1	Beschreibung Schutzgut Boden.....	66
2.3.2.2	Bewertung Schutzgut Boden	66
2.3.3	Schutzgut Wasser.....	67
2.3.3.1	Beschreibung Schutzgut Wasser.....	67
2.3.3.2	Bewertung Schutzgut Wasser.....	67
2.3.4	Schutzgut Klima/Luft.....	68
2.3.4.1	Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft.....	68
2.3.4.2	Bewertung Schutzgut Klima/ Luft.....	69
2.3.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	70
2.3.5.1	Beschreibung Schutzgut Landschaft	70
2.3.5.2	Bewertung Schutzgut Landschaft	71
2.3.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	72
	Ausprägung.....	73
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	73
2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	74
2.5.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	74
2.5.2	Auswirkungen auf die Fläche.....	79
2.5.3	Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	79
2.5.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	79
2.5.5	Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.....	81
2.5.6	Wechselbeziehungen.....	81
2.6	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	83
2.7	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	85
2.8	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.....	91
2.8.1	Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen	91
2.8.2	Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere	93
2.8.3	Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung.....	94
2.9	Zusätzliche Angaben	97
2.9.1	Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden	97
2.9.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	97
2.9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	97
2.9.4	Referenzliste der Quellen	97
3	Zusammenfassende Erklärung.....	98

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	5
Abbildung 2:	Luftbild.....	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	9
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	10
Abbildung 5:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	11
Abbildung 6:	Gewerbepark: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	15
Abbildung 7:	Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	16
Abbildung 8:	Weißenthurm: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	17
Abbildung 9:	Bassenheim: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	18
Abbildung 10:	Kaltluftabfuss	23
Abbildung 11:	Sturzflutgefährdungskarte.....	30
Abbildung 12:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm.....	32
Abbildung 13:	Bebauungsplan „Depot III, 2. Änderung“	33
Abbildung 14:	Bebauungsplan „Gewerbepark I“ (Neuzeichnung bis zur 16. Änderung)	33
Abbildung 15:	Bebauungsplan „30 Morgen“	34
Abbildung 16:	Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße“	35
Abbildung 17:	Obstanlagen im Plangebiet.....	52
Abbildung 18:	Ackerflächen im nördlichen Bereich des Plangebiets	52
Abbildung 19:	südwestlicher Teil des Plangebiets mit dem Kreuzungsbereich von K 96 und L 125	52
Abbildung 20:	Blick auf den östlichen Randbereich des Plangebiets an der Straße „In der Pützgewann“ im „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“	53
Abbildung 21:	Ackerflächen im nördlichen Teil des Plangebiets.....	54
Abbildung 22:	Erwerbsobstanlagen unterschiedlichen Bestandsalters.....	54
Abbildung 23:	brachliegende Obstkultur (Aufnahme aus 2022).....	55
Abbildung 24:	heckenartige Obstkultur-Brache (Aufnahme aus 2022)	55
Abbildung 25:	Holunderfeld.....	56
Abbildung 26:	Baumschulquartier.....	56
Abbildung 27:	Baumreihe aus Ahorn-Bäumen entlang der Kreisstraße	57
Abbildung 28:	Baumreihe aus Linden.....	57
Abbildung 29:	Gebüsch im östlichen Randbereich	58
Abbildung 30:	Fettwiese.....	59
Abbildung 31:	Brachgefallene Wiese mit Baumbestand	59
Abbildung 32:	Obstwiese nahe dem Kreuzungsbereich von L 125 und K 96	60
Abbildung 33:	Streuobstwiese (Aufnahme von 2020)	60
Abbildung 34:	Streuobstbrache (Aufnahme von 2020)	61
Abbildung 35:	Kaltluftströme	68

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	7
Tabelle 2:	gewerbliche Bauflächen Bestand	12
Tabelle 3:	Innenpotenziale an gewerblichen Bauflächen.....	13
Tabelle 4:	Flächenbilanz.....	43
Tabelle 5:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	47
Tabelle 6:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	48
Tabelle 7:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	64
Tabelle 8:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	66
Tabelle 9:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	67
Tabelle 10:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	69
Tabelle 11:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	71
Tabelle 12:	Eignungs- und Bewertungskriterien des Schutzgutes Mensch.....	73
Tabelle 13:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	82
Tabelle 14:	Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	90
Tabelle 15:	Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen.....	92
Tabelle 16:	Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter	93
Tabelle 17:	Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:	95
Tabelle 18:	Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):	96

Anlagen:

Anlage 1:	Auszüge aus Raum+ Monitor, Stand 14.07.2026
Anlage 2:	Landespflegerischer Bestandsplan (Biotoptypen, Nutzungsstrukturen), Stand Juli 2026, Kartierung April 2020, Nachkartierung April 2024
Anlage 3:	Fachbeitrag Artenschutz: Prüfung insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien sowie zu ausgewählten Insektengruppen (Heuschrecken, Tagfalter u. Altholzkäfer) für den Bebauungsplan „Depot III, 9. Änderung und Erweiterung“, Stand Juli 2026
Anlage 4:	Entwässerungskonzept, Stand Juli 2026

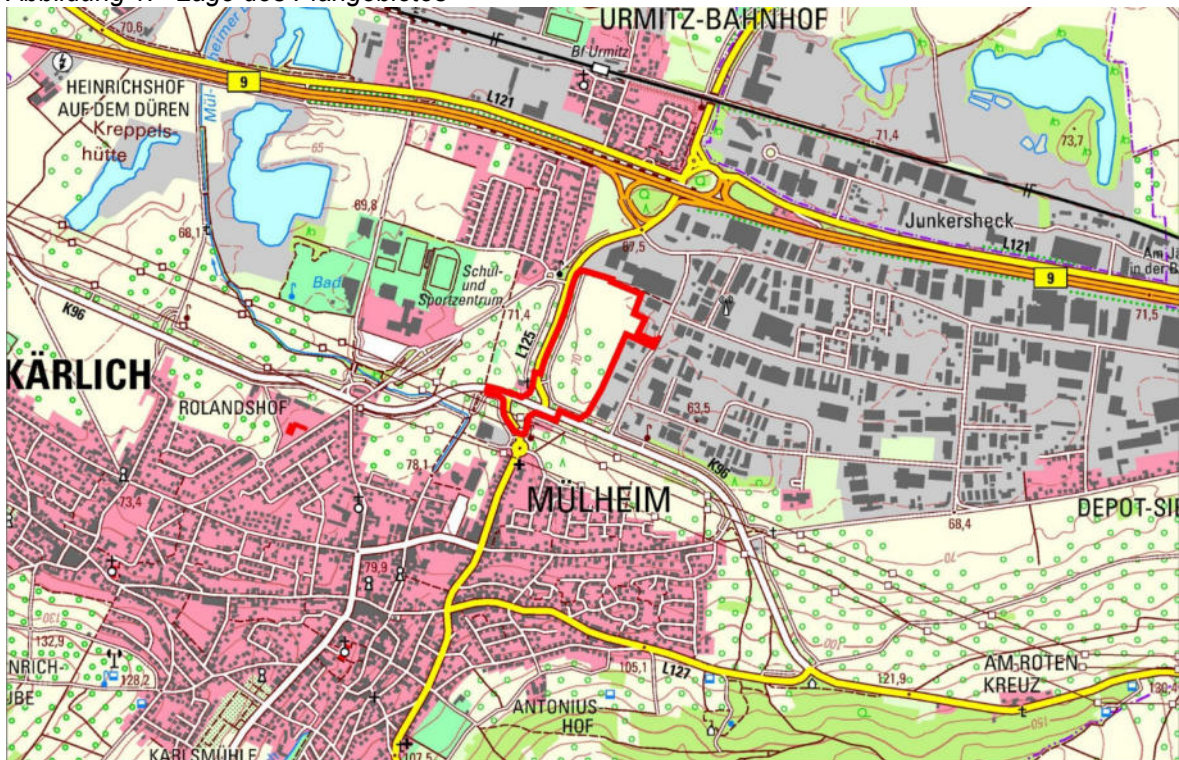
1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Ortslagen von Mülheim und westlich des Gewerbegebietes. Er wird umgrenzt von bereits gewerblich genutzter Baufläche und zwei überörtlichen Straßen. Im Norden befindet sich ein Baumarkt, im Osten bestehende eher kleinflächige Gewerbebetriebe und die Gemeindestraße „In der Pützgewann“, im Süden die Kreisstraße 96 und landwirtschaftliche Fläche, im Westen die Landesstraße 125 und ebenfalls landwirtschaftliche Fläche sowie Wohnbebauung. Beide überörtlichen Straßen sind in dem betroffenen Bereich anbaufrei, ohne Erschließungs- und Verknüpfungsfunktion.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist weitgehend eben. Sie fällt von Südwesten nach Nordosten auf einer Strecke von ca. 460 m um ca. 3 m ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVerMGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet, Abruf am 14.07.2026], Maßstab ca. 1:25.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2023>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 25.08.2025, Maßstab ca. 1:5.000)

1.2 Verfahrensübersicht

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	19.12.2018
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.03.2019
Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Depot III“ sowie Billigung des geänderten Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Veröffentlichungsbeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan „Dienstleistungspark“ westlich des bestehenden Gewerbegebietes aufzustellen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken. In dem angrenzenden Gewerbegebiet von Mülheim-Kärlich sind nur noch wenige Grundstücke unbebaut, zusätzlich stehen die freien Flächen nicht dem Markt zur Verfügung (siehe Kapitel 1.4.3.1).

Zudem ist die Verkehrsanbindung des Gewerbeparks, insbesondere in besucherreichen Zeiträumen, optimierungsbedürftig. Mit der Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzfläche westlich angrenzend an das Gewerbegebiet kann beiden Planungszielen nachgekommen werden.

Am 21.09.2023 beschloss der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich das Bebauungsplanverfahren als „Depot III, 9. Änderung und Erweiterung“ fortzuführen.

Daher steht die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in öffentlichem Interesse.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

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

An Landschaftsbildtypen kommen nach Karte 8 des LEP IV ‚Flussauenlandschaft der Ebene‘ vor. In der Karte 9 des LEP IV ist die Stadt als ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ Nr. S4 „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“ gekennzeichnet. Der Erholungs- und Erlebnisraum ‚Stadtumfeld Koblenz-Neuwied‘ wird im LEP IV wie folgt beschrieben: *„Überwiegend durch Acker- und Obstbau genutzte, teilweise stark zersiedelte Hänge des Rheintals. Teile strukturreich durch Streuobstwiesen, Baumbestand, Hecken, Feldgehölze. Bebauungsfreie Steilhänge teilweise mit Trockenvegetation. Kernbereiche mit besonderer Attraktivität sind die Talräume des Osthangs. Im Süden und Südosten Wald.“* Dem ‚Stadtumfeld Koblenz-Neuwied‘ wird eine landesweite Bedeutung als *„Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur: primär Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung, historische Kulturlandschaft: Teilbereich Kannenbäckerland.“* zugeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

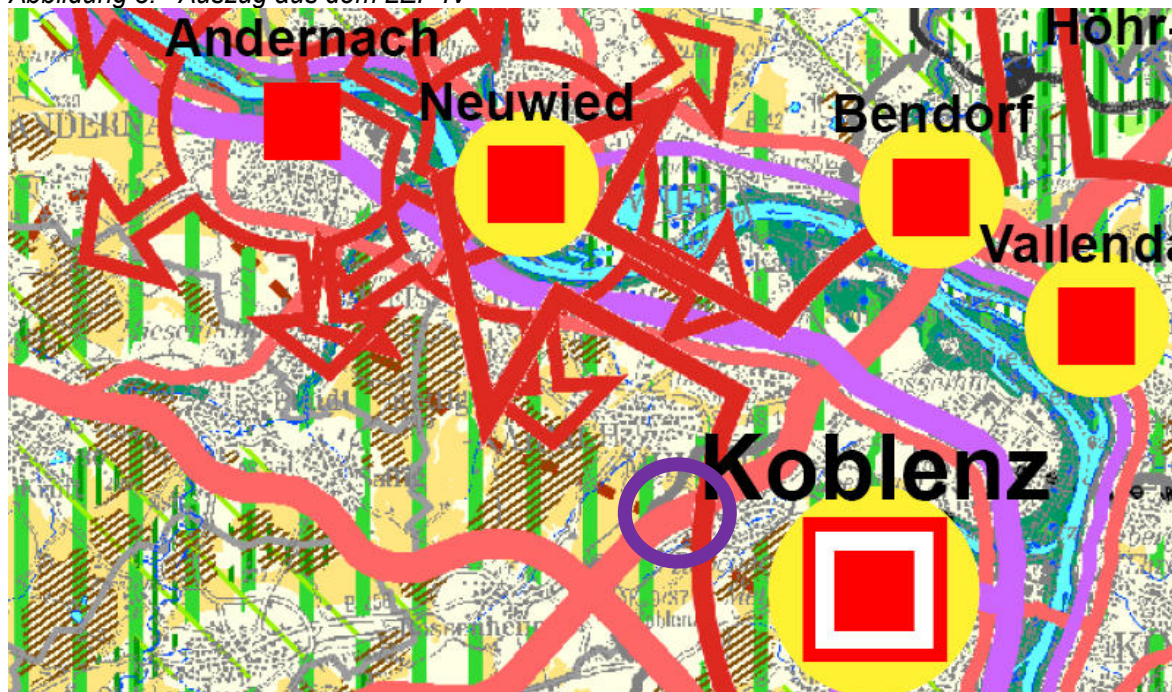
Teile der Stadt sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

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

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

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

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

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

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, Plangebiet magentafarben umrandet, ohne Maßstab)

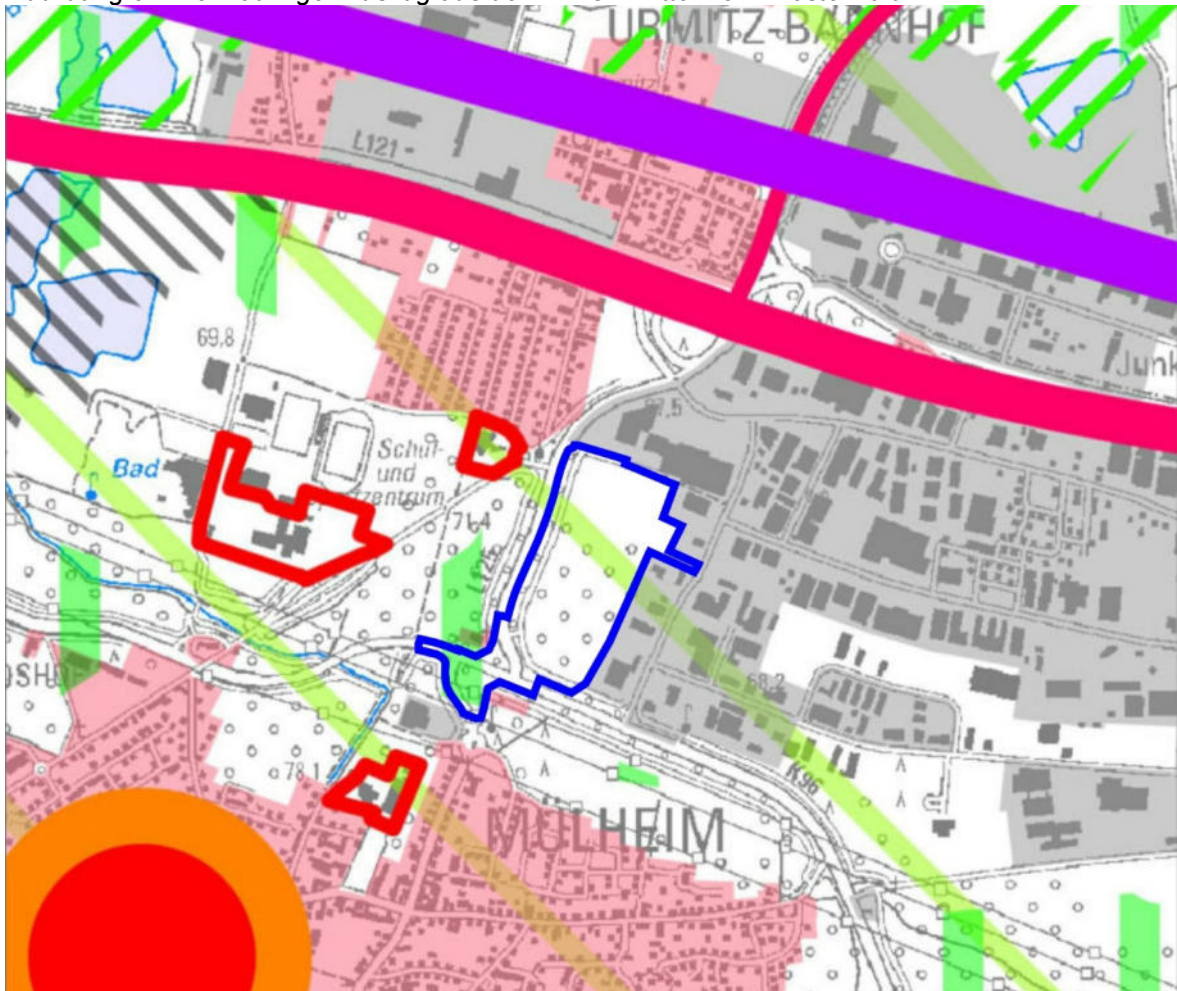
Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Stadtgebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Stadt liegt innerhalb eines Schwerpunkt- oder Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und in dem besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied (Karte 13).
- Die Stadt ist eines der beiden kooperierenden Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weibenthurm (Karte 03).
- Die Stadt liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Stadt sind großflächig Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund und kleinflächig im Süden Vorranggebiete vorhanden, der landesweite Biotopverbund erstreckt sich lediglich über den Rhein (Karte 05).
- Die Karte 6 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.
- Entlang des Rheins ist ein Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt.
- In den Offenlandbereichen befinden sich Vorranggebiete Landwirtschaft.
- In den Waldgebieten sind kleinflächig Vorranggebiete Forstwirtschaft dargestellt.
- Die Stadt ist mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).

- Im Süden und Westen des Stadtgebietes liegt ein Vorranggebiet Ressourcenschutz.
- Die Stadt liegt innerhalb der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft Pellenz-Maifeld, Teilbereich Andernacher Terrassenhügel (Karte 08). Die Kulturlandschaft von Pellenz-Maifeld ist eine frühbesiedelte, vulkanisch geprägte Agrarlandschaft südlich des Laacher Vulkans mit tradierten Stadt- und Ortskernen, historischem Rohstoffabbau und teilweise landschaftsprägenden Vulkanschloten, in Teilräumen deutliche Zeichen des modernen Landschaftswandels.
- Als überregionale Verbindung verläuft die B 9 und die L 125 als regionale Verbindung. An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Stadt unmittelbar angebunden (Karte 09 und 10). Ein Radfernweg und das regionale Radwegenetz verlaufen entlang des Rheins im Norden der Stadt (Karte 11).

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Abbildung 5: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>, [Daten bearbeitet], letzter Aufruf 29.07.2025, Plangebiet blau umrandet, Maßstab 1:15.000)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP ist das Plangebiet an sich lediglich von den großflächigen Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktion überdeckt.

1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung

1.4.3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Alternativenprüfung

Die Vorgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung beruht auf Ziel 31 des LEP IV.

Z 31

Die quantitativen Flächenneuanspruchnahmen ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Zur Prüfung, welche Innenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, wurde zunächst der Bestand an gewerblichen Bauflächen ermittelt und deren Verfügbarkeit ermittelt. Im nächsten Schritt wurde die verfügbare Größenordnung mit den Empfehlungen des regionalen Industrie- und Gewerbeflächenkonzeptes für den Landkreis Mayen-Koblenz abgeglichen.

Bestandsflächen

In der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind im wirksamen Flächennutzungsplan folgende gewerbliche Bauflächen dargestellt:

Tabelle 2: gewerbliche Bauflächen Bestand

Gemeinde	Gewerbliche Bauflächen Bestand	Größe in ha*	davon Außenpotenzial**
Bassenheim	BP „Industriepark A 61 Teilabschnitt 1 und 2“	29,50	
	BP „Vor dem Gülser Weg“	16,78	
	Am Holzweg	21,88	Nr. 19 22,91 ha
	Im Hengsthofboden	17,25	Nr. 20 17,60 ha
Kaltenengers	BP „In der Batterie“ (Rudolf-Diesel-Straße)	3,61	
	Nördlich vom Sportplatz	0,70	
	Westlich vom Sportplatz	3,04	
Kettig	Nördl. der K 87 an der Grenze zu Kärlich	1,72	
	Östlich der K 87 zw. Sportplatz und B 9	4,13	Nr. 11 1,82 ha
	BP „Gewerbegebiet Kettig“	5,89	
	Südlich Hauptstraße, Kärlicher Straße (bei VGV)	2,01	
	BP in Aufstellung „An den sechs Nussbäumen“	7,66	Nr. 23 7,80 ha
Mülheim-Kärlich	BPs „Gewerbepark“, „Depot III“, „Wohnsiedlung Depot“	91,32	
	BP „Am Guten Mann, Teil 2“	35,49	
	BP „Am Guten Mann, Teil 3“, Rheinau, Urmitzer Straße	43,32	
St. Sebastian	--	0	
Urmitz	BPs „Im Hofacker, 1. und 2. Abschnitt“ (Brückenstraße, In den Mittelweiden)	13,07	
	vorhabenbezogener BP „Nördlich der Eisenbahnlinie (neues Plattenwerk Fa. Kann)“	11,76	
	Bubenheimer Weg (Fa. Kann und Fa. Rotec)	13,63	
	BPs „An der L 121“, „In der Batterie“ (Rudolf-Diesel Str.)	31,09	

Gemeinde	Gewerbliche Bauflächen Bestand	Größe in ha*	davon Außenpotenzial**
Weißenthurm	Nordöstlich der Hauptstraße (Ardagh Group)	9,08	
	Nordöstlich der Hauptstraße (Trivium Packaging)	4,93	
	Stierweg (tlw.) BP in Aufstellung „Äschestall“	8,56	Nr. 3 u. 31 3,02 ha
	Südwestlich Miesenheimer Weg	7,15	
	Nordöstlich Miesenheimer Weg und nordwestlich Bürgermeister-Hubaleck-Straße	4,13	
	BP „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, „Recyclingplatz“ (Bürgermeister-Hubaleck-Straße, Rosenstraße)	11,19	
	östlich der Rosenstraße	0,93	
	BP „Hafenstraße“ und nördlich der Hauptstraße	11,93	
	Werftstraße und Verlängerung Werftstraße	3,67	Nr. 15 2,15 ha
	BP „Am Guten Mann, Teil 1“	in MK Am guten Mann enthalten	
VG gesamt		415,42*	55,30 ha

* Bruttobaufläche incl. innerer Erschließung, Rundungsabweichung bei Summenbildung möglich

** Abweichende Größenangaben, da die Erfassung in Raum+ Monitor nicht exakt ist, Nummerierung siehe Pläne im Anhang

Ein Großteil der gewerblichen Bauflächen ist bereits in Nutzung, Flächenreserven finden sich in Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, Mülheim-Kärlich, Urmitz und Weißenthurm.

Aus Raum+-Monitor gehen folgende Innenpotenziale hervor. Dabei überschneiden sich diese Flächen naturgemäß mit den Flächen aus obiger Tabelle.

Tabelle 3: Innenpotenziale an gewerblichen Bauflächen

Gemeinde	Nummer	Name	Fläche in ha	Planungsrecht	Blockade/Aktivität	Anmerkung
Bassenheim	1	„Vor dem Gülser Weg“	0,37	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	4	„Gewerbegebiet Kettig“, Im Hundel	0,35	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	5	„Gewerbegebiet Kettig“, Im Hundel	0,25	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	6	„Gewerbegebiet Kettig“, Im Hundel	0,20	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	7	„Gewerbegebiet Kettig“, Im Hundel	0,25	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	8	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,73	B-Blan	blockiert	Reservierung für angrenzenden Betrieb
Mülheim-Kärlich	9	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,78	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	10	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,36	B-Blan	blockiert	Zufahrt Kindertagesstätte
Mülheim-Kärlich	11	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,54	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	12	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,56	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	14	„Depot III“, Fraunhoferstraße	1,53	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	15	„Gewerbepark I“, Gebrüder-Pauken-Straße	0,95	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	18	„Gewerbepark I“, Auf dem Hahnenberg	1,00	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	20	„Gewerbepark I“, Am Hohen Stein	0,84	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung

Gemeinde	Nummer	Name	Fläche in ha	Planungsrecht	Blockade/Aktivität	Anmerkung
Mülheim-Kärlich	21	„Gewerbepark I“, Kraywiesenweg	0,81	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	22	„Am Guten Mann“	1,30	B-Blan	nicht blockiert	
Weißenthurm	24	„Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, Bürgermeister-Hubaleck-Straße	1,35		blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Weißenthurm	25	„Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, Bürgermeister-Hubaleck-Straße	0,32	B-Blan	blockiert	
VG Gesamt			12,49			

* Abweichung in der Summenbildung wegen Rundung

Insgesamt finden sich innerhalb der Verbandsgemeinde noch ein Außenpotenzial an gewerblichen Bauflächen von 55,29 ha und ein Innenpotenzial von 13,18 ha. **Von dem Innenpotenzial sind nur 4,75 ha nicht blockiert.**

Die Potenziale werden im Folgenden noch näher beschrieben.

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 weist für die Verbandsgemeinde noch folgende und mit der Landesplanung abgestimmte gewerbliche Bauflächen aus.

Für die folgenden Abbildungen gelten jeweils untenstehende Legenden:

Auszug aus Raum+

	Außenreserve
	Baulücke
	Innenpotenzial
	Gemeinde
	ATKIS Ortslage

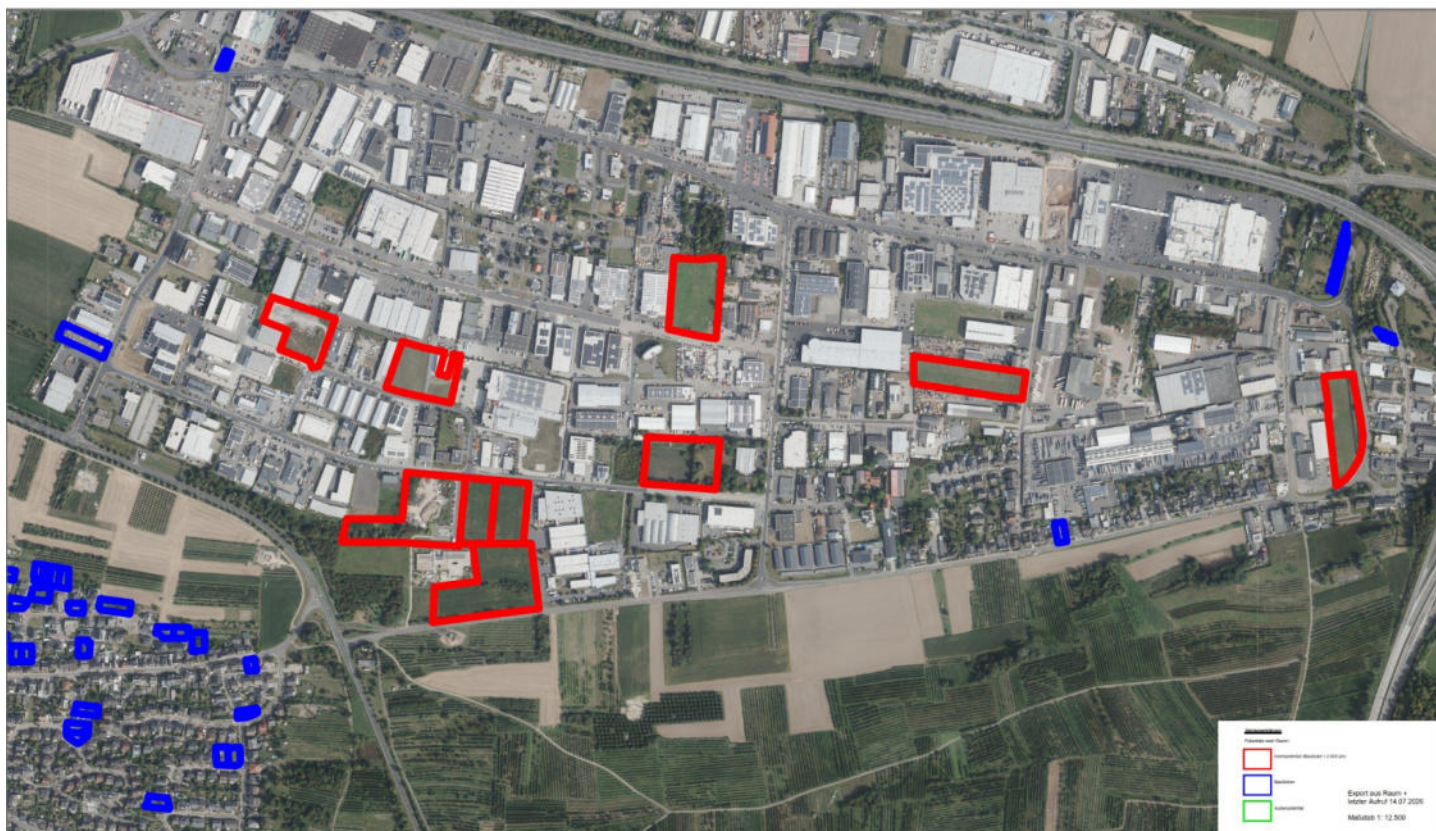
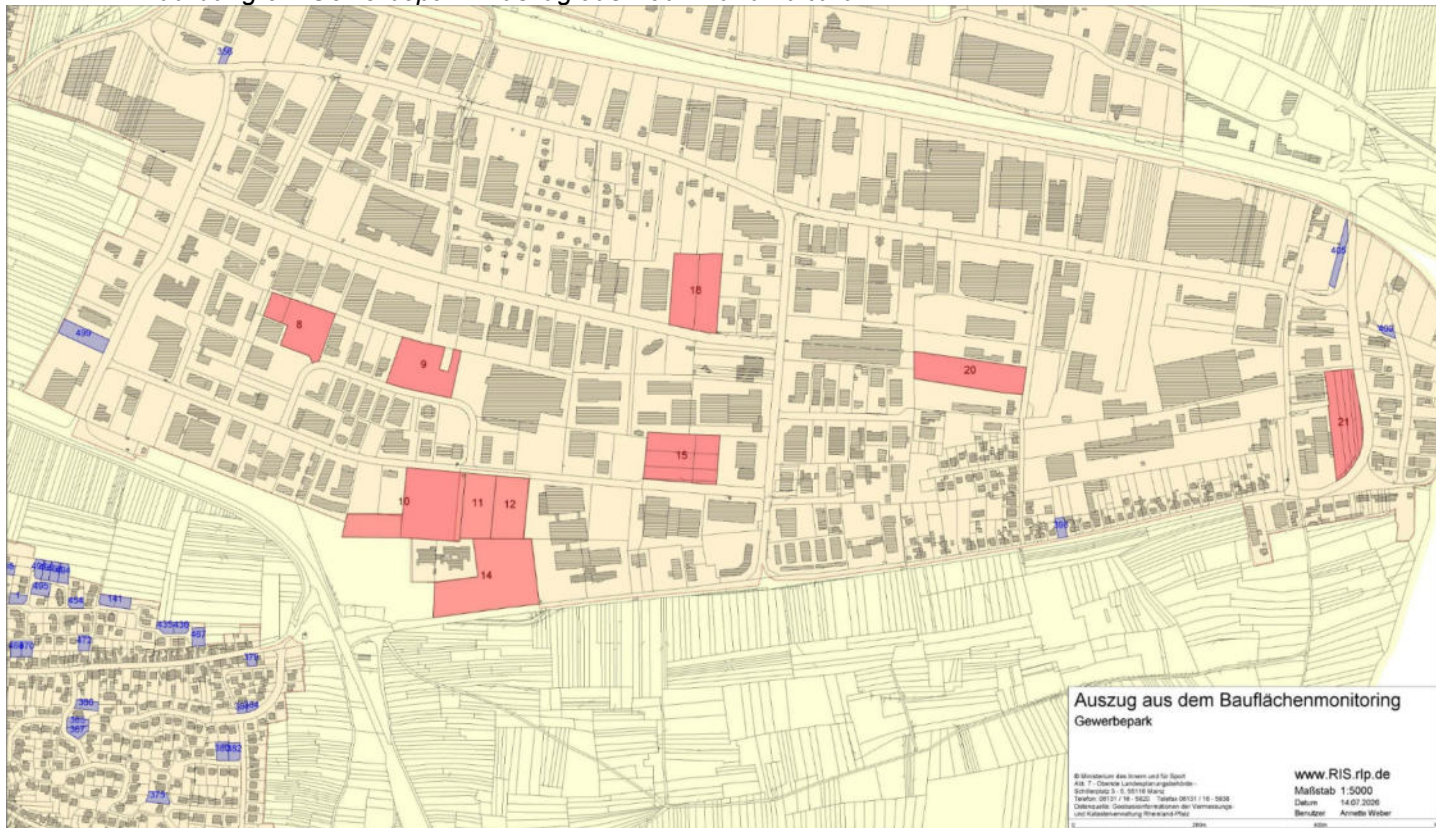
Überlagerung der Potenziale mit dem Luftbild

	Potentiale nach Raum+
	Innenpotential (Baulücke < 2.000 qm)
	Baulücken
	Außenpotential

Export aus Raum +
letzter Aufruf 14.07.2026

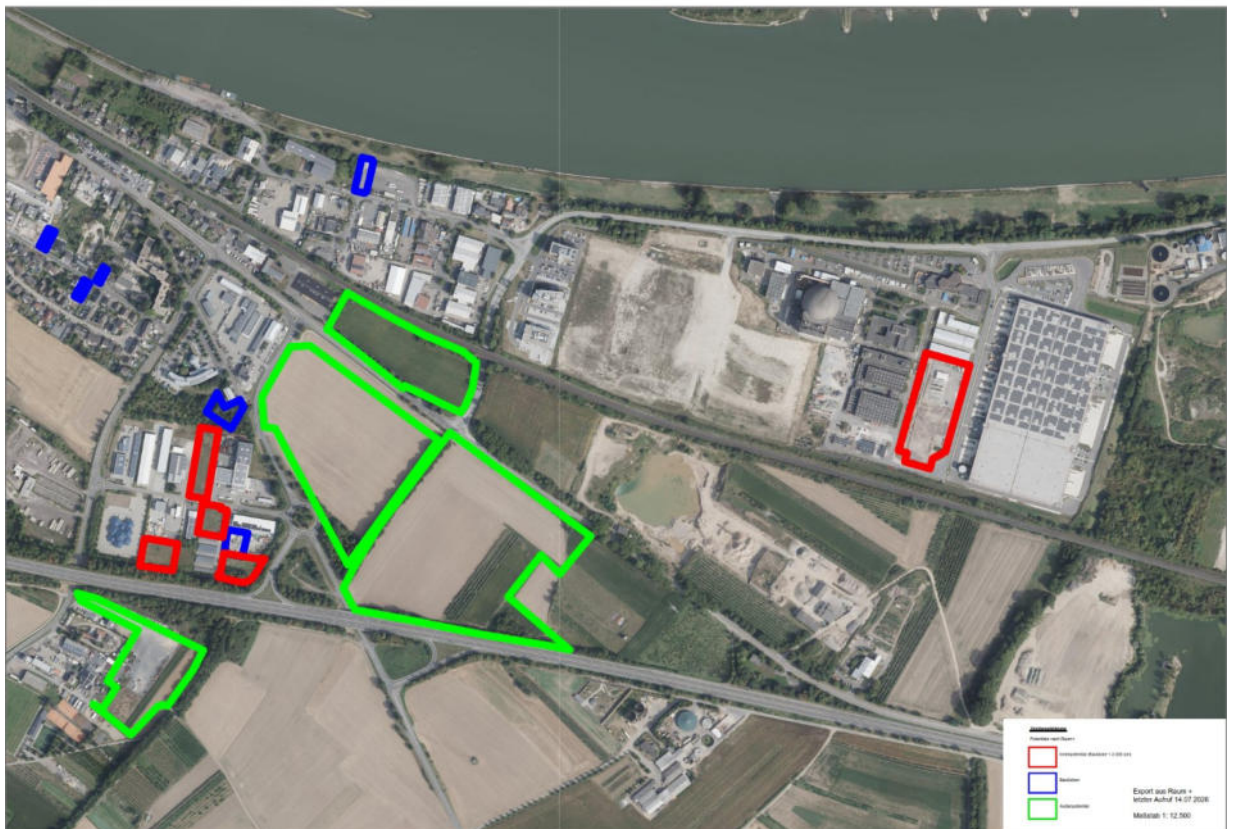
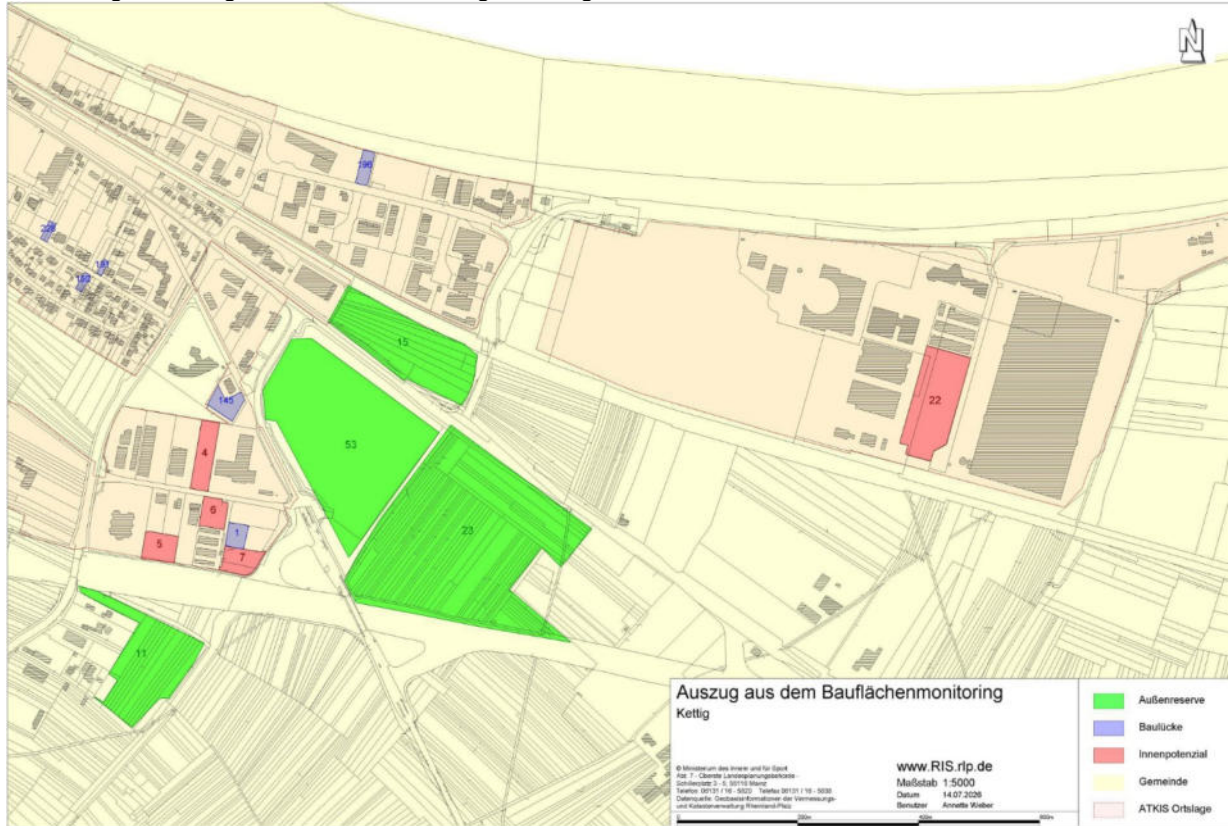
Maßstab 1: 12.500

Abbildung 6: Gewerbepark: Auszug aus Raum+ und Luftbild



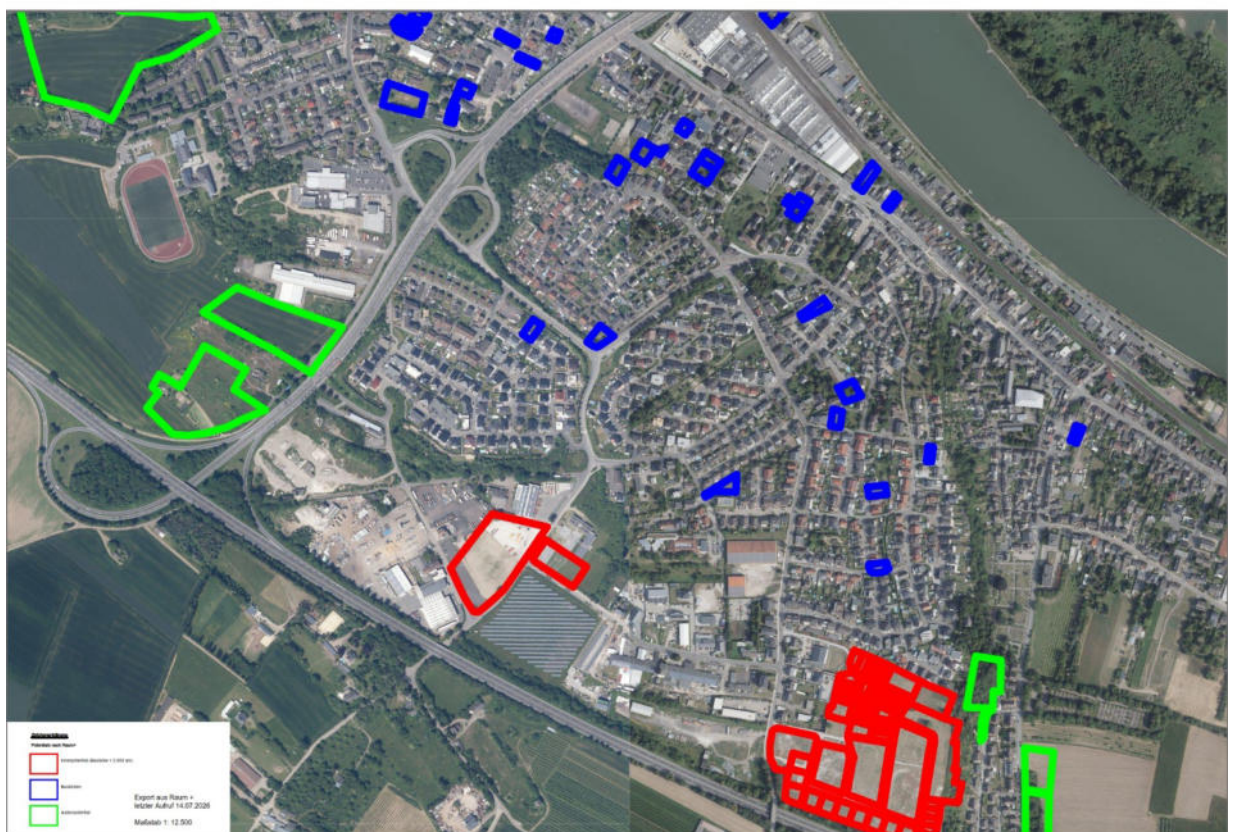
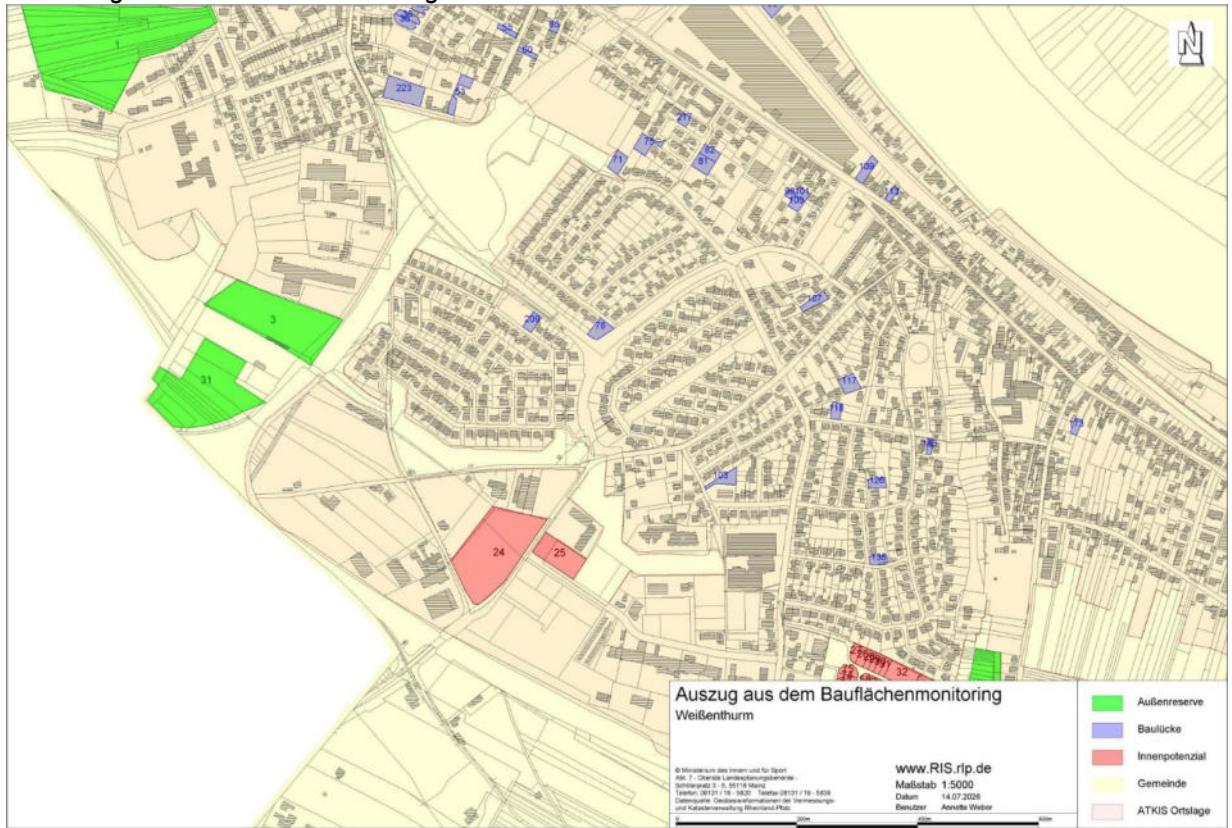
(Maßstab ca. 1:12.500)

Abbildung 7: Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum+ und Luftbild



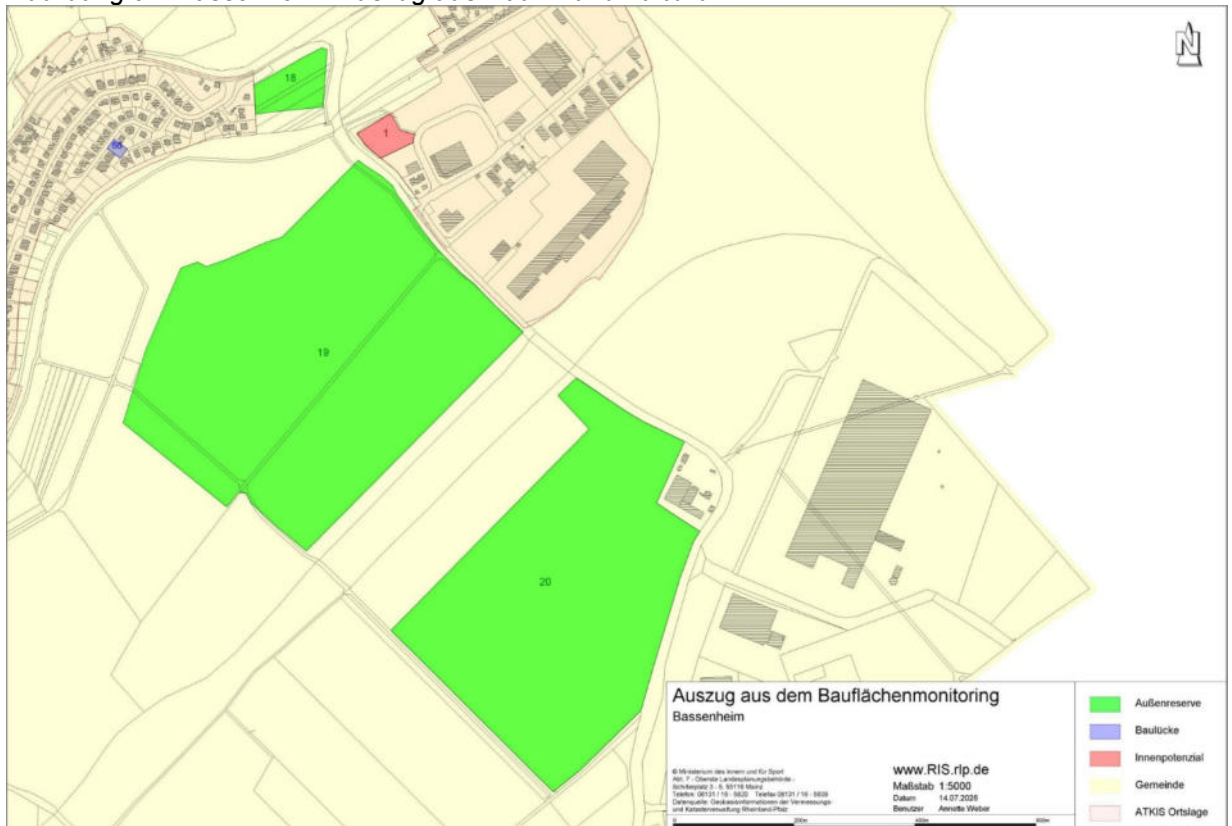
(Maßstab ca. 1:12.500)

Abbildung 8: Weißenthurm: Auszug aus Raum+ und Luftbild



(Maßstab 1:12.500)

Abbildung 9: Bassenheim: Auszug aus Raum+ und Luftbild



(Maßstab 1:12.500)

Aus obiger Tabelle ist zu entnehmen, dass die Innenpotenziale bis auf wenige Ausnahmen, aus den unterschiedlichsten Gründen, dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

Damit wäre der Nachweis für die Einhaltung des Ziels 31 bereits genüge geleistet.

Einige Außenpotenzialflächen befinden sich derzeit aktuell in der verbindlichen Bauleitplanung (Weißenthurm „Äschestall“ (Nr. 3 und 31) frühzeitige Beteiligung abgeschlossen und Kettig „An den sechs Nussbäumen“ (Nr. 23) frühzeitige Beteiligung abgeschlossen) oder sollen entwickelt werden, wenn absehbar ist, dass eine ausreichende Nachfrage durch Betriebe besteht, die auf einen sehr guten Anschluss an die Autobahn angewiesen sind (Bassenheim an der A 61 Nr. 19 und 20).

Es verbleibt noch eine Außenpotenzialfläche in der Ortsgemeinde Kettig zwischen dem Sportplatz und der B 9 (Nr. 11). Diese Fläche wurde bereits aufgrund einer konkreten Anfrage hinsichtlich ihrer Erschließung geprüft. Eine verkehrliche Anbindung kann nur über vorhandene Betriebsflächen, an der K 87 gelegen, erfolgen, d.h. über privates Firmengelände. Daher kann diese Fläche nur der Erweiterung der Bestandsbetriebe in diesem Bereich dienen. Eine Erschließung unabhängig von den Bestandsbetrieben, über einen Wirtschaftsweg südlich des Sportplatzes, wäre unwirtschaftlich. Die Fläche wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beibehalten, um den Bestandsbetrieben die Erweiterungsmöglichkeit nicht zu nehmen. Konkret geplant ist auch hier die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der aber nur die Erweiterung um ein Flurstück vorsieht. Für die Ansiedlung anderer, neuer Betriebe ist diese Fläche aufgrund der Erschließungsproblematik ungeeignet.

Eine weitere Außenpotenzialfläche (Nr. 15) in Weißenthurm, nördlich der Hauptstraße, ist abwassermäßig nur mit hohem Aufwand erschließbar. Die Entwässerung kann aufgrund der Höhenlage der Fläche nicht in die Hauptstraße erfolgen, sondern nur in die Werftstraße. Der Erschließungsaufwand hierfür ist nach derzeitiger Sachlage nicht wirtschaftlich.

Es verbleibt daher nur das Außenpotenzial in Bassenheim an der A 61. Hier ist eine Entwicklung langfristig zu betrachten. Diese beiden Außenpotenzialflächen sind aufgrund ihrer Größe und Lage für Betriebe geeignet, die den Betrieben, die im angrenzenden gemeinsamen „Industriepark A 61“ ähneln.

Außenpotenzial für kleinere und mittlere Betriebe ist derzeit nicht vorhanden.

Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein mbH hat 2020 ein Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept erstellen lassen. Dieses Kapitel gibt lediglich die Inhalte des Konzeptes der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein mbH wieder und enthält keine Wertung oder Planungsabsichten der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

In dem Konzept werden unter der Beschreibung des Untersuchungsraums bei den bestehenden Gewerbestandorten im Landkreis keine Standorte innerhalb der Verbandsgemeinde Weißenthurm benannt. Allerdings wird der Standort des Industrieparks an der A 61 gesondert erwähnt: *„Die Konzentration und Verdichtung im Umland der Stadt Koblenz spiegelt sich auch in der Verteilung der Gewerbestandort im Kreis wider. Dies zeigt besonders die Neuansiedlung des Industrieparks „A61/ GVZ Koblenz“ an der Ausfahrstelle Koblenz/Metternich durch den gleichnamigen Zweckverband, bestehend aus den Gemeinden im Landkreis Mayen-Koblenz und der Stadt Koblenz. Die Attraktivität des Standorts insbesondere für Logistikbetriebe zeigen die angesiedelten Unternehmen wie“¹*

¹ WfG Mittelrhein: Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz, Stand 07.12.2020, Seite 16

Bestandteil des Konzeptes ist eine Bedarfs- und Marktanalyse der bulwiengesa AG. Diese prognostiziert, auf der Grundlage eines Zuwachses an 5.037 Beschäftigten, verteilt auf die Wirtschaftsabschnitte 'Erweitertes verarbeitendes Gewerbe', 'Verkehr und Lagerei', 'Handel, Instandhaltung und Reparatur von Fahrzeugen, Gastgewerbe, Information und Kommunikation', 'Baugewerbe', 'Dienstleistungen' und 'Sonstiges' multipliziert mit unterschiedlichen Nutzflächen pro Wirtschaftsabschnitt einen Gesamtbedarf an Nettobauland von 106,5 ha für den Landkreis Mayen-Koblenz zum Jahr 2035. Weiterhin wird aus einem Bedarf aus Wirtschaftsdynamik und Flächenrestrukturierung zzgl. 25% Aufschlag für Verkehrsflächen, Versorgungsflächen etc. ein jährlicher Bruttobauflächengesamtbedarf von 8,3 ha prognostiziert. Daraus ergibt sich, ausgehend vom Jahr 2019, ein Gesamtbedarf von 141,1 ha im Landkreis Mayen-Koblenz bis zum Jahr 2035.²

Im Weiteren wurden einzelne potenzielle Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.³

Anforderungen/ Kriterien	regionaler Entwicklungs- schwerpunkt	lokaler Gewerbestandort	lokale Eigen- entwicklung
Gebietsfläche	ab 20 ha	zw. 5 ha und 20 ha	zw. 1 ha und 5 ha
Fläche für einzelne Betriebe	ab 2 ha	ab 2.500 m ² - 2,5 ha	zw. 1.000 m ² und 2.500 m ²
Topografie	≤ 5 %	≤ 7,5 %	≤ 10 %
Erreichbarkeit Autobahnanschluss	≤ 5 Minuten	≤ 10 bis 15 Minuten	-
klassifizierte Straße ohne Ortsdurchfahrt	direkte Anbindung	direkte Anbindung	wünschenswert
Zentralität	zentrale Orte und ausge- wiesene Standorte	zentrale Orte und bestehende Standorte	-
ÖPNV	wünschenswert	wünschenswert	-

Als Potenzialflächen wurden drei Flächen in der Verbandsgemeinde näher betrachtet. Es wird ausgeführt, dass beide Flächen bei Bassenheim jeweils nur knapp über 20 ha groß sind, es an einer Adressbildung fehlt bzw. sie wegen der Autobahnunterführung einen Hinterhofcharakter hätten, an bestehende Wohnnutzung bzw. eine Hofstelle heranrücken und die südöstliche Fläche über einen Höhengsprung von 5 m am Erschließungspunkt verfügt. Im Ergebnis soll die Fläche südöstlich der A 48 bei Bassenheim „Im Hengsthofboden“ weiterhin als „Regionaler Entwicklungsschwerpunkt des Landkreises“ geführt werden, um der Erweiterung des regionalen Gewerbestandortes „Industriepark A 61“ zu dienen. Die Fläche nordwestlich der A 48 in Richtung Bassenheim Ortslage „Am Holzweg“ soll in einen „Lokalen Gewerbestandort“ abgestuft werden⁴. Zusätzlich kommt die Fläche auf der Gemarkung Kettig nördlich der B 9 „An den sechs Nussbäumen“ von 7,8 ha als „Lokaler Gewerbestandort in Betracht“⁵.

Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der vorhandenen Potenzialflächen innerhalb des Landkreises wurden nach der Betrachtung der Potenzialflächen Zukunftsstandorte für die gewerbliche Entwicklung gesucht. Nach einer Restriktionsanalyse verblieben in der

² Ebenda, Seite 27

³ Ebenda, Zusammenfassung aus Seiten 29 bis 31 in eine Tabelle

⁴ Ebenda, Seite 43, Abbildung 16

⁵ Ebenda, Seite 45, Tabelle 10 und Seite 46, Abbildung 17

Verbandsgemeinde Weißenthurm mehrere Suchräume. Es handelt sich um die Suchräume Kettig, Urmitz/Urmitz Bahnhof und Bassenheim/Ochtendung. Die Suchräume liegen allerdings, zumindest teilweise, im Regionalen Grünzug, Vorranggebieten Landwirtschaft, Vorranggebieten Rohstoffabbau (Kettig und Ochtendung/Bassenheim) und Vorranggebieten Grundwasserschutz (Urmitz/Urmitz Bahnhof). Der Suchraum Bassenheim/Ochtendung liegt zwischen der A 61 und der L 98, nördlich des Industriegebietes Oberholz mit Sitz einer regional tätigen Verwertungsfirma, insbesondere von Verpackungsmitteln. Die Bewertung ergibt folgendes: *„Der Suchraum Ochtendung eignet sich insbesondere durch die geringe Entfernung zu zwei Autobahnanschlussstellen. Nördlich befindet sich die Anschlussstelle Plaidt (A61), diese ist in ca. 4 Minuten über die L 98 und die L 117 ortsdurchfahrtfrei zu erreichen. Südlich befindet sich die Anschlussstelle Ochtendung (A 48), diese ist in ca. 3 Minuten über die L 98 und L 117 ortsdurchfahrtfrei zu erreichen. Zudem zeichnet sich der Suchraum durch eine geringe Topografie (durchschnittlich < 5% Neigung) aus. Des Weiteren ist der Suchraum mit einer Fläche von ca. 207 ha der drittgrößte in dieser Untersuchung. Zusätzlich ist das Entwicklungspotenzial durch ein gewerblich genutztes Umfeld geprägt. Im Süden und Westen grenzen jeweils bestehende und ausgewiesene Gewerbegebiete an. Aufgrund der Ausdehnung über die Gemarkungen der Verbandsgemeinden Weißenthurm und Maifeld besteht die Möglichkeit ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln.“*⁶

Für lokale Gewerbestandorte wurden die vorhandenen Potenziale bei Bassenheim nordwestlich der A 48 „Am Holzweg“ (Potenzial 1) und die Fläche auf der Gemarkung Kettig nördlich der B 9 „An den sechs Nussbäumen“ (Potenzial 3*) sowie vier weitere Suchräume hinsichtlich ihrer Eignung als lokale Gewerbestandorte untersucht.

Der „Suchraum 3“ mit 78 ha erstreckt sich zwischen Kettig und Kärlich bis zur B 9, der Suchraum Mülheim-Kärlich ist ein „Suchraum 1“ zwischen der Straße „Reihe Bäume“ der L 125 (Bahnhofstraße) und der K 96 (In den 30 Morgen, Unter den Wiesen auf dem Urmitzer Weg) mit 8 ha und einen „Suchraum 2“ westlich der L 125 (Bahnhofstraße) und dem Gewerbepark (In der Pützgewann) mit 7 ha aufgeteilt. **Bei dem Suchraum 2 handelt es sich um die Fläche für die vorliegende 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Depot III“.** Ein weiterer „Suchraum 9“ wurde in der Gemarkung Urmitz und geringfügig der Gemarkung Mülheim beidseitig der L 126 im Bereich nördlich des neuen Plattenwerkes in Richtung Ortslage Urmitz mit 29 ha untersucht. Die Bewertung ergibt folgendes: *„Die Verbandsgemeinde Weißenthurm sollte sich prioritär mit der gewerblichen Entwicklung der Potenzialflächen 1 und 3 beschäftigen, da diese Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebieten darstellen. Der Suchraum 2 stellt ebenfalls eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes dar. In diesem Zusammenhang ist auch der Suchraum 1 zu betrachten. Die Suchräume 3* und 9* sind nachrangig zu betrachten, allerdings verfügen alle Suchräume über konkurrierende Nutzungen oder Schutzgebietsausweisungen, welche in der Bewertung zu berücksichtigen sind.“*⁷

Gewerbeflächenprognose

Eine zuverlässige Gewerbeflächenbedarfsprognose lässt sich für die Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht erstellen. Hinzu kommt eine relativ geringe Anzahl an Beschäftigten in gewerbeflächennachfragenden Branchen (Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe mit 2.753 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Stand 2016), so dass eine Bedarfsermittlung

⁶ Ebenda, Seite 61

⁷ Ebenda, Seite 74

auf der Grundlage der Beschäftigtenstatistik nur einen sehr geringen Wert an neu auszuweisender Fläche ergeben würde. Aus diesem Grund und wegen der kritischen Betrachtung von Prognosen, gleich mit welcher Methode sie erstellt wurden, wird in vorliegender Flächennutzungsplanänderung auf eine Bedarfsermittlung verzichtet.

Der Gewerbeflächenbedarf an Neuausweisungen wird deutlich konkreter damit nachgewiesen, dass fast täglich Anfragen bei der Verbandsgemeindeverwaltung nach gewerblichen Bauflächen eingehen. Die Nachfragen kommen aus allen gewerblichen Bereichen, von kleineren Handwerksbetrieben bis hin zu Logistikbetrieben und Unternehmen, die Flächen über 1 ha benötigen. Meist werden Flächen in einer Größenordnung von 2.500 qm bis 5.000 m² angefragt. Andererseits besteht auch Interesse an deutlich größeren Flächen, wie die jüngsten Veräußerungen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Guten Mann“ zeigen.

Die Anfragen stammen sowohl von Betrieben aus der Verbandsgemeinde, die erweitern wollen, sich in einem Mietverhältnis befinden und auf Eigentumsflächen umsiedeln wollen oder z.B. aus Gründen einer städtebaulichen Konfliktlage (z.B. Immissionsschutz) verlagern wollen, als auch von Betrieben außerhalb der Verbandsgemeinde. Insgesamt stellt die Verbandsgemeinde Weißenthurm einen attraktiver Wirtschaftsstandort dar, der für Unternehmen zahlreiche Vorteile, wie z.B., gute Verkehrsanbindung und eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung, bietet.

Das Regionale Industrie- und Gewerbeflächenkonzept im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft am Mittelrhein GmbH sieht von 2019 bis 2035 innerhalb des Landkreises einen Flächenbedarf von insgesamt 141 ha.

Mit der vorliegenden 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Depot III“ soll vorrangig der Erweiterungsbedarf von Betrieben gedeckt werden, die bereits im Gewerbepark ansässig sind. Die konkreten Flächenbedarfe lassen sich innerhalb des Gewerbeparkes nicht umsetzen. Betriebsinterne Auslagerungen einzelner Abteilungen oder Lagerflächen sind Alternativen für die ansässigen Betriebe, wobei diese dann in größter möglicher Nähe liegen müssen.

Mit der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Depot III“ werden daher die Betriebsstandorte und somit die Arbeitsplätze innerhalb der Verbandsgemeinde bzw. der Stadt Mülheim-Kärlich gehalten.

1.4.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

Wie in Kapitel 1.4.2 aufgezählt liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Besondere Klimafunktion“. Daher sind die Grundsätze G 71 bis G 75 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

G 71

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

Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

G 72

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

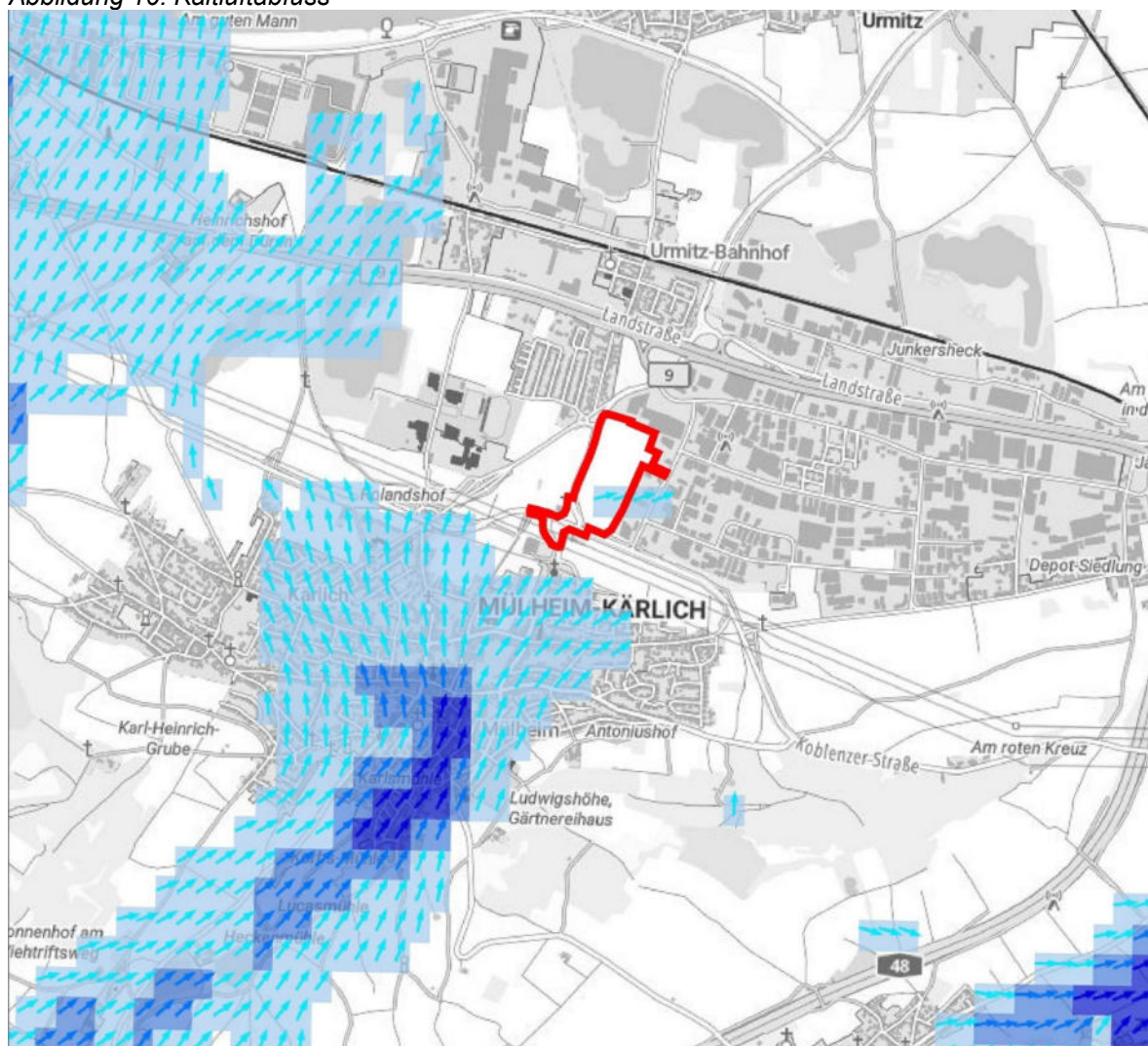
Begründung/Erläuterung:

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

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche tangieren einen regionalen Grünzug. Die Ackerflächen, Erwerbsobstanlagen mit kleinkronigem Obstbaumbestand und Holunder-Kulturen im Planbereich tragen grundsätzlich zur Kaltluftproduktion bei. Aufgrund der begrenzten Ausdehnung der betroffenen Freiflächen und der Lage außerhalb einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn kommt dem Planbereich allerdings keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport im Hinblick auf klimatische Verhältnisse umliegender Siedlungsbereiche zu.

Abbildung 10: Kaltluftabfuß



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung, Maßstab 1:30.000, letzter Aufruf 17.09.2025)

Ein mit der Gewerbegebietsausweisung verbundene Verlust von kaltluftproduzierenden Freiflächen kann zudem durch eine funktionsgerechte Durchgrünung (Anteilsbepflanzung mit Laubgehölzen in den gewerblichen Bauflächen, Randeingrünung), der Anlage offenen Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen und ggf. weitere Maßnahmen ausgeglichen werden.

Daher ist der Grundsatz beachtet.

G 73

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

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

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

Abwägung:

Aufgrund der topografischen Voraussetzungen handelt es sich bei dem planungsrelevanten Gelände nicht um einen Bestandteil einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn. Zudem kann durch Festsetzungen der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und der offenen Bauweise dafür Sorge getragen werden, dass keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entsteht.

Daher ist der Grundsatz beachtet.

G 74

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

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaus-

tausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissions-schutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

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

Abwägung:

Bei der Planung des Gewerbegebietes, dessen Realisierung unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen bei:

- Vorgaben zur funktionsgerechten Durchgrünung (Anteilsbepflanzung mit Laubgehölzen in den gewerblichen Bauflächen) sowie eine Randeingrünung sorgen für eine ausreichende Evapotranspirationsrate und verhindern Beeinträchtigungen klimatischer Verhältnisse.
- Die offenen Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen ermöglichen auch eine Verdunstung des Oberflächenwassers und verbessern die klimatischen Bedingungen vor Ort.
- Die Festsetzung der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und der offenen Bauweise sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung im Hinblick auf etwaige Luftabflüsse entsteht.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist.

Tiefergehende Klimagutachten sind wegen der eingeplanten Maßnahmen nicht erforderlich.

G 75

„Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren.

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

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem

möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Es wird keine Wohnbaufläche, sondern eine gewerbliche Baufläche geplant. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

1.4.3.3 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

G 95

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

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

Abwägung:

Der vorliegende Planbereich selbst liegt in einem deutlich urban vorgeprägten Teillandschaftsraum und ist nicht durch Wege oder ähnliches für die Öffentlichkeit zugänglich oder für die Erholungsnutzung erschlossen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Im westlichen und südlichen Anschluss an das geplante Gewerbegebiet verläuft - parallel zu Landes- und Kreisstraße- ein Rad-/ Fußweg, über welchen eine Verbindung zwischen Mülheim-Kärlich und Urmitz möglich ist. Der nächstgelegene ausgewiesene Radwanderweg verläuft südlich der Kreisstraße 96.

Diese umliegenden Rad-/Fußwegeverbindungen bleiben weiterhin bestehen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

G 96

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

G 97

„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebiete-

ten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

G 98

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

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald.

Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des oberoermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks RheinWesterwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden. Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt. Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild*
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung*
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung*
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)*
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten*
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.*

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i.d.R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

Abwägung:

Der Planbereich befindet sich im Anschluss an den flächenintensiven „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“ und ist ringsum von gewerblichen Bauflächen bzw. Verkehrsflächen umgeben, so dass sich eine Insellage ergibt. Der betroffene Teillandschaftsraum ist deutlich urban vorgeprägt und für landschaftsgebundene Erholungsformen wenig attraktiv. Die Voraussetzungen für eine Stärkung des Tourismus sind vor Ort eher nicht gegeben. Auf das touristische Potenzial der Region in der Umgebung des Planbereichs wirkt sich die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an diesem Standort nicht nachteilig aus.

Das Gelände entfaltet keine Fernwirkung. Das Landschaftsbild und somit der Erholungswert der Landschaft in der Umgebung des Planbereichs werden im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebiets, welches zudem eine Ortsrandeingrünung erhalten wird, nicht beeinträchtigt.

Grundsatz 98 ist auf den Standort nicht anzuwenden. Die Stadt liegt zwar im Mittelrheinischen Becken, das Plangebiet ist aber durch vorhandene Siedlungsgebiete und Verkehrswege (Straße und Bahn) vom Rhein getrennt. Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen vom Planbereich zum Rhein oder dessen Uferbereichen. Bedeutsame Landschaftsbildelemente mit hohem Erlebniswert am Rhein werden durch die Gewerbegebietsausweisung nicht beeinträchtigt.

G 99

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

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezonen geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Gewerbegebietes.

G 100

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

Begründung/Erläuterung:

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“

Abwägung:

Der Planbereich befindet sich in einem hinsichtlich Lärmeinträgen vorbelasteten Teillandschaftsraum und ist selbst nicht für die Erholungsnutzung erschlossen bzw. nutzbar. Nachteilige Auswirkungen auf den Erholungswert von Gebieten in der Umgebung, in denen eine ruhige Erholung möglich ist, werden sich nicht ergeben, da keine Einwirkungen durch Lärm o.ä. in diese Gebiete zu erwarten sind.

G 101

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

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt, weil der Planbereich selbst aufgrund der Lage umgeben von gewerblichen Bauflächen bzw. Verkehrsflächen nur ein sehr geringes Potenzial als Naherholungsraum aufweist und umliegende Rad-/Fußwegeverbindungen weiterhin bestehen bleiben. Der Erholungswert der Landschaft in der Umgebung des Planbereichs wird im Zusammenhang mit der Ausweisung des Gewerbegebiets, welches zudem eine Ortsrandeingrünung erhalten wird, nicht beeinträchtigt.

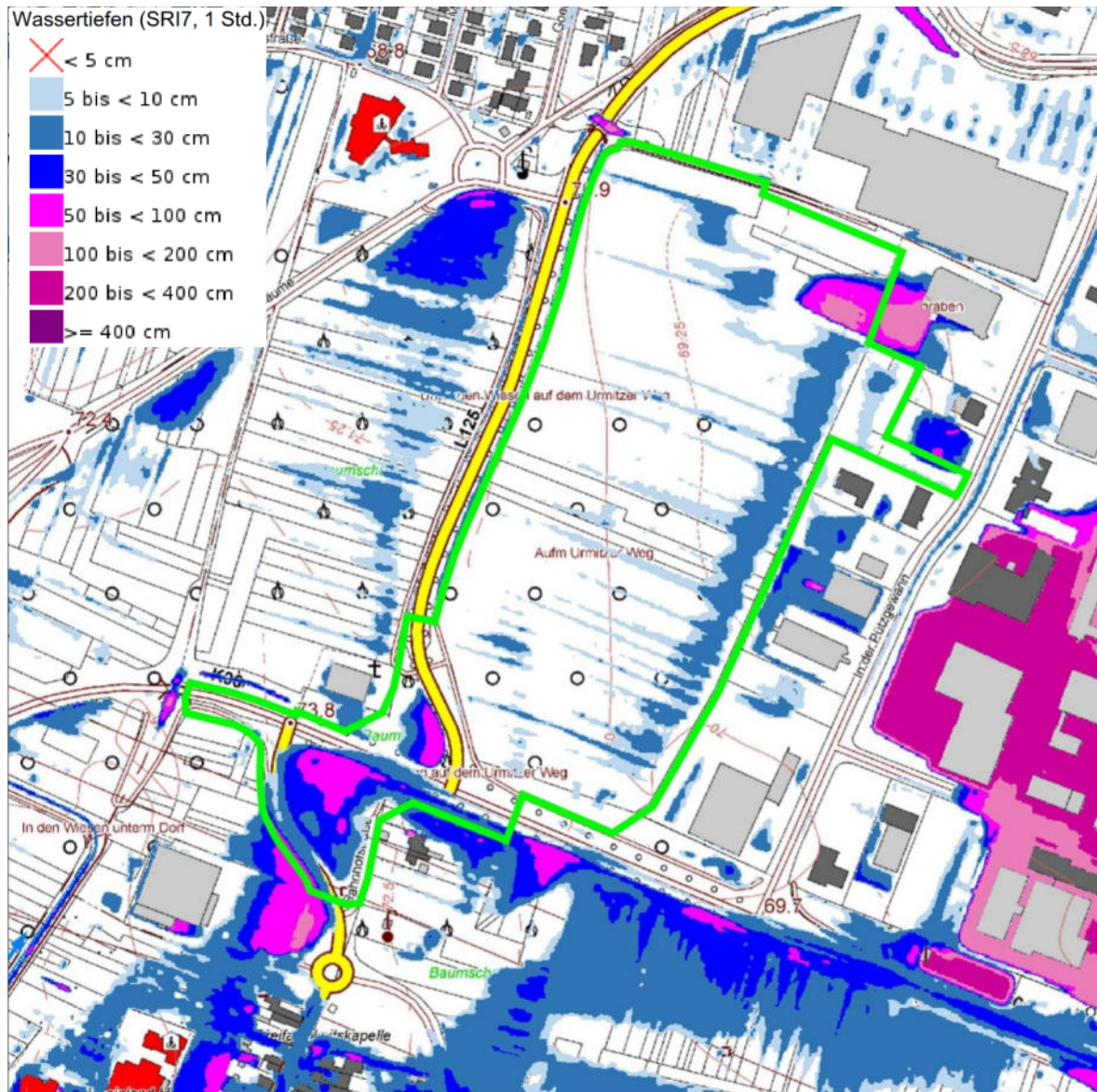
G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

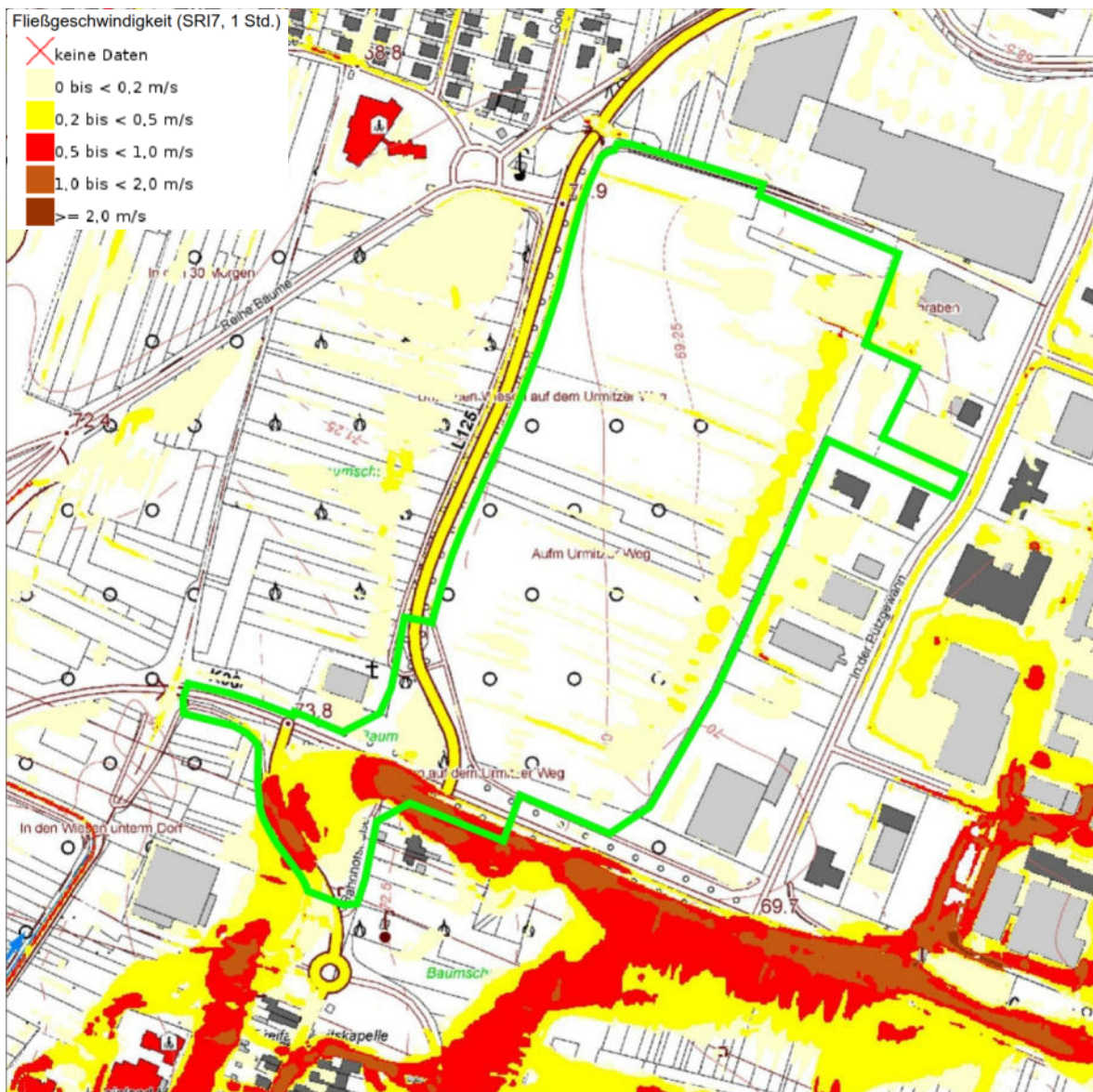
1.4.3.4 Hochwasser und Starkregen

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ extrem. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Die Fläche ist partiell von Starkregenereignissen betroffen. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

Zu Überflutungsgefährdung bzw. Wassertiefen bei Hochwasser gibt es keine Aussagen.

Abbildung 11: Sturzflutgefährdungskarte





(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 17.09.2025.2025)

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

Die Höhenfestsetzung in der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sowie die Lage der baulich nutzbaren Fläche berücksichtigen das Gefahrenpotenzial.

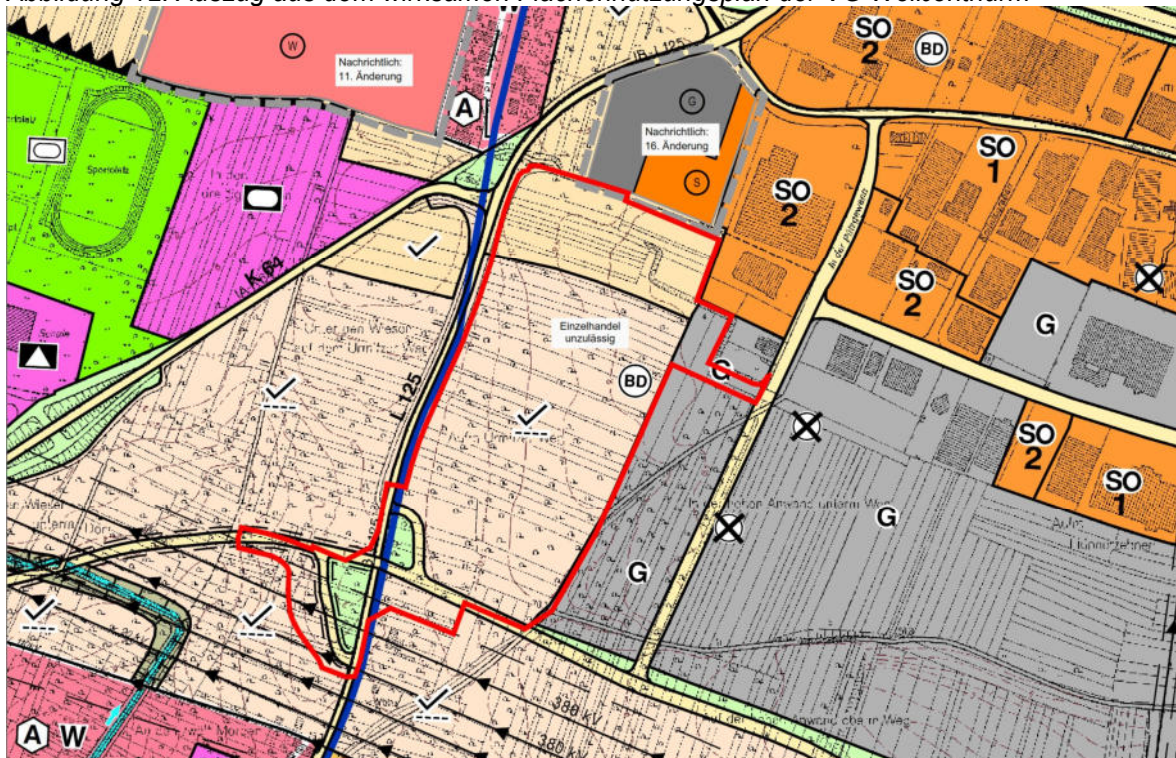
1.4.4 Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt, der südliche Teilbereich als „Landwirtschaftliche Vorrangfläche (mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landschaftspflege)“, der nördliche Teil als „Landwirtschaftliche Vorrangfläche (Acker, Grünland oder Sonderkulturen)“. Für das in der Nähe liegende Bebauungsplangebiet 30 Morgen wurde eine 11. Teilfortschreibung mit der Darstellung als Wohnbaufläche vorgenommen und für das unmittelbar nördlich angrenzende Gebiet die 16. Teilfortschreibung mit der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ und „Sonderbaufläche“. Im Osten des Änderungsbereiches ist ein Bodendenkmal gekennzeichnet.

Sofern Flächen nicht als Baufläche mit der entsprechenden Art der Nutzung im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, bedarf es stets einer Änderung des Flächennutzungsplans. Auch bei der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen ist dabei der Bedarf nachzuweisen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt als 38. Änderung im Parallelverfahren nach § 9 Abs. 3 BauGB. Die Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG wurde mit Datum vom 18.10.2023 der Verbandsgemeinde Weißenthurm bekanntgegeben.

Abbildung 12: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm

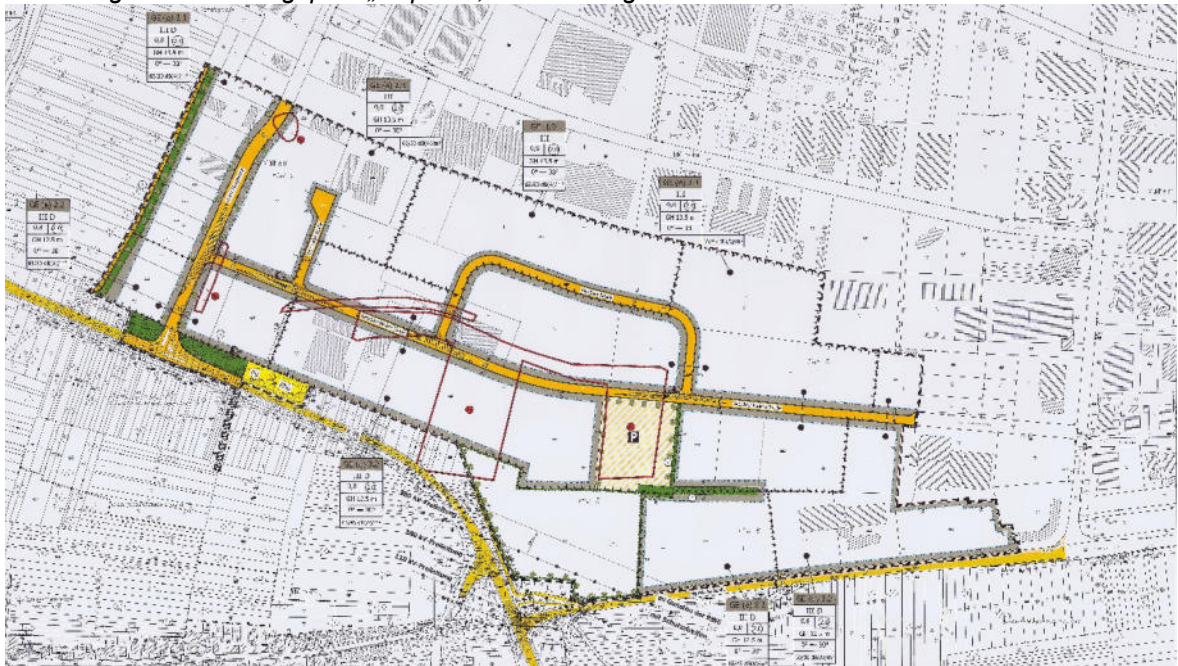


(Maßstab ca. 1:8.000)

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

Das Plangebiet ist von vier rechtsverbindlichen Bebauungsplänen umgeben. Davon umfassen zwei Bebauungspläne das im Osten und Norden angrenzende Gewerbegebiet, einer das im Nordwesten liegende Wohngebiet und einer eine Straßenplanung südlich des Plangebietes.

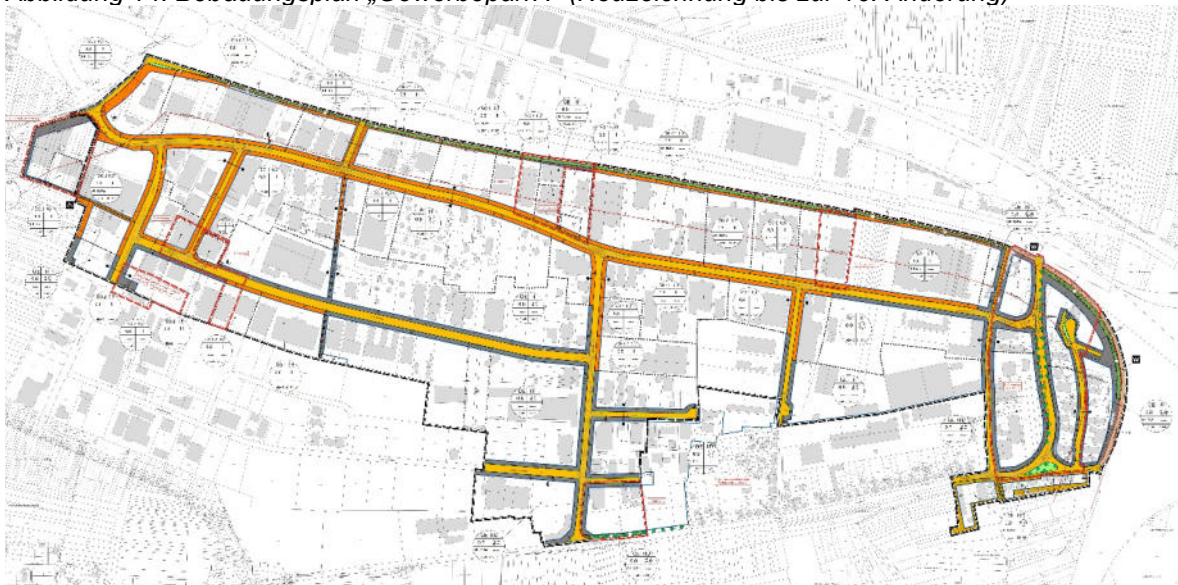
Abbildung 13: Bebauungsplan „Depot III, 2. Änderung“



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan stammt ursprünglich aus dem Jahr 1999 und setzt eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die Art der baulichen Nutzung wurde in allen bisherigen 8 Änderungen beibehalten. Es handelt sich um den Bebauungsplan, der vorliegend geändert und erweitert wird.

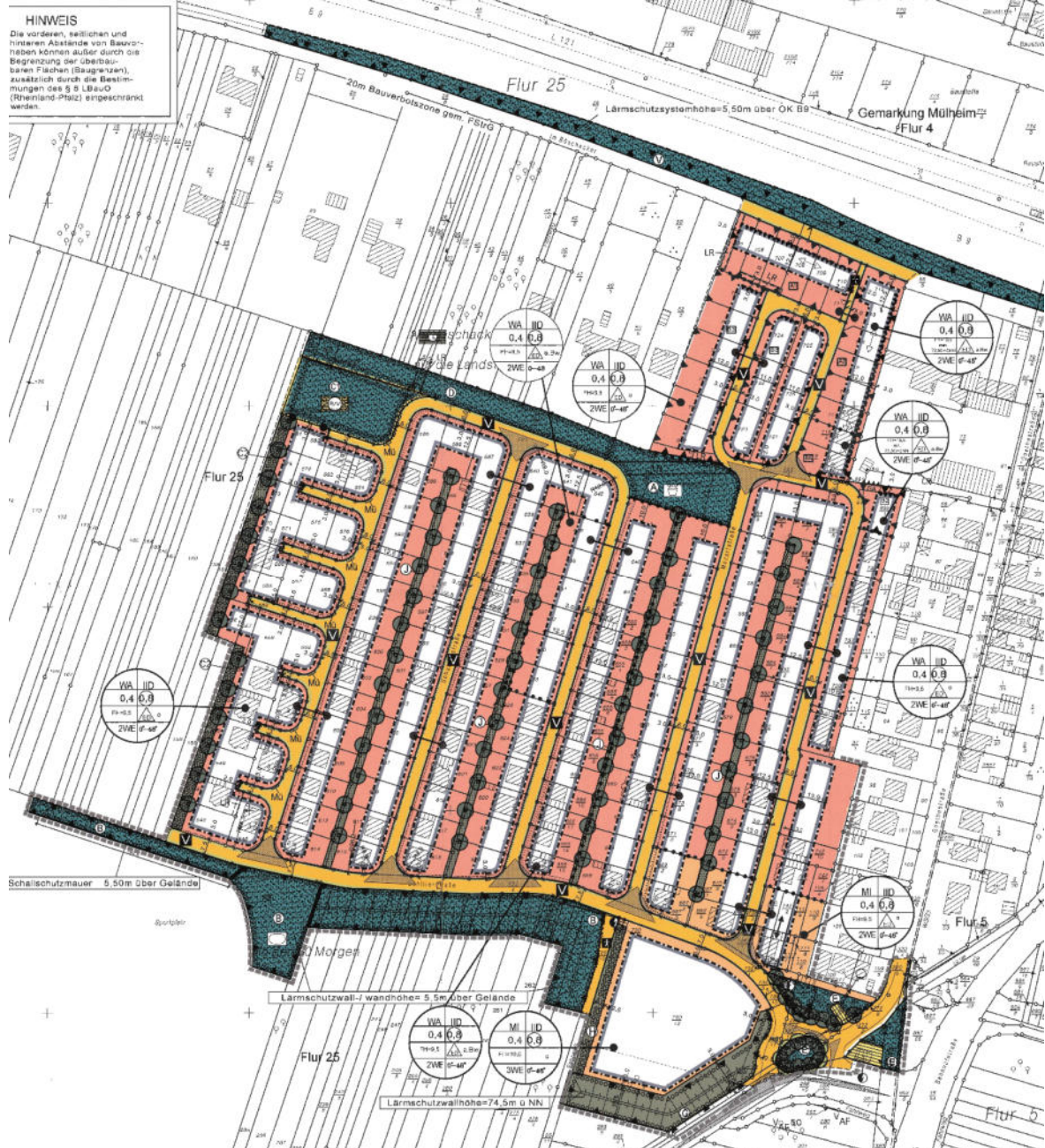
Abbildung 14: Bebauungsplan „Gewerbepark I“ (Neuzeichnung bis zur 16. Änderung)



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 erstmalig aufgestellt, er setzt Gewerbegebiete, und Sondergebiet fest. Dabei sind die Sondergebiete unterteilt in eines für Musterhäuser und im Übrigen für groß- oder kleinflächigen Einzelhandels mit innerstadtrelevanten oder nicht innerstadtrelevanten Sortimenten. Der Bebauungsplan wurde bislang 17 mal geändert, wobei eine 18. Änderung bereits im Verfahren ist.

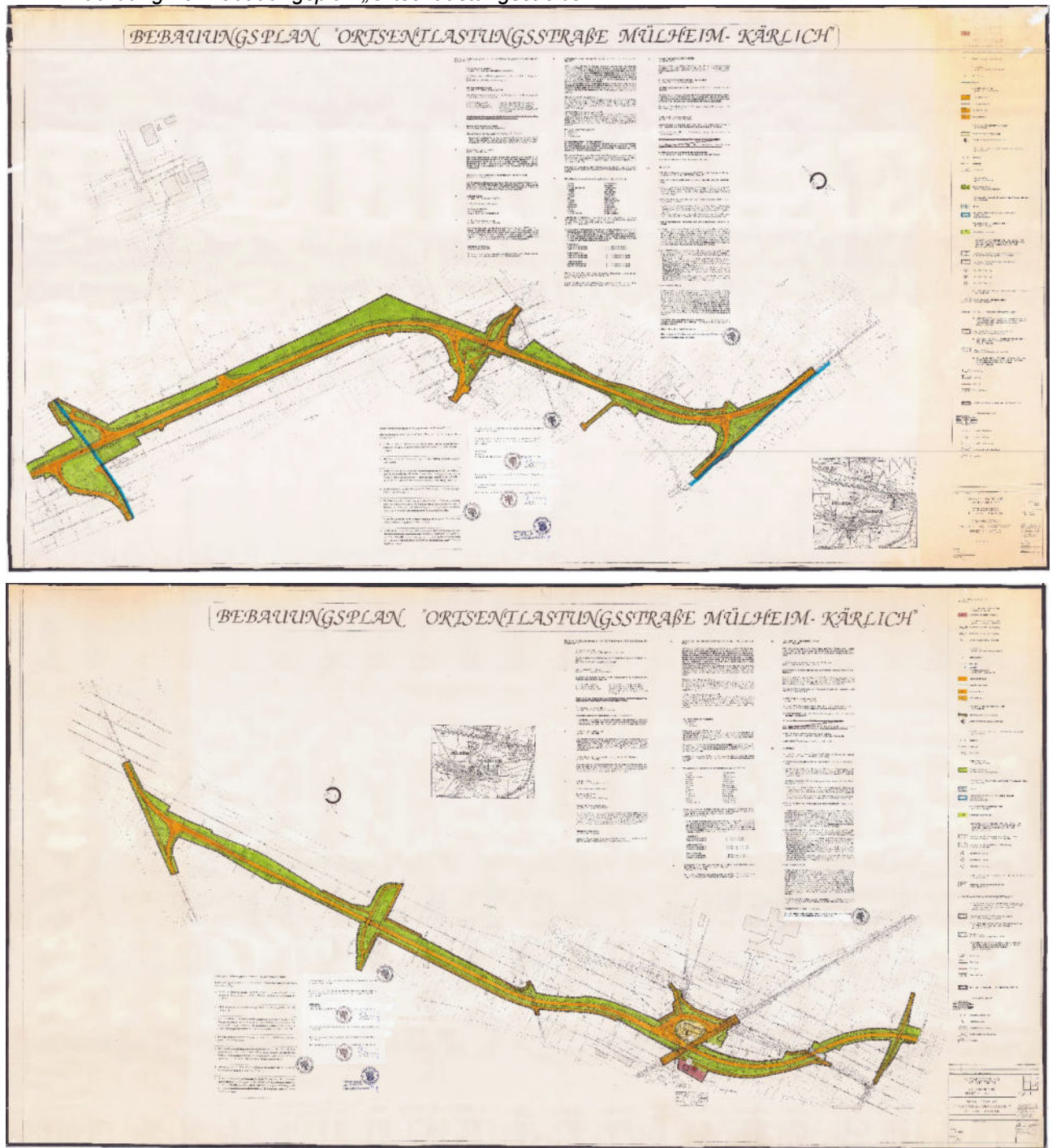
Abbildung 15: Bebauungsplan „30 Morgen“



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „30 Morgen“ stammt aus dem Jahr 2001 und setzt zum Großteil ‚Allgemeine Wohngebiete‘ und im Südosten ein ‚Mischgebiet‘ fest. Er wurde bis zum Jahr 2008 insgesamt 4 Mal geändert bzw. komplettüberplant, wobei die Art der baulichen Nutzung unverändert blieb. Das Gebiet ist bis auf sehr wenige Baulücken komplett bebaut.

Abbildung 16: Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße“



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan trat im Jahr 1995 in Kraft und umfasst die Kreisstraße 96 mit angrenzenden Grünflächen, wobei diese teilweise Ausgleichsfunktion haben.

Im Bereich des Kreisverkehrsplatzes wird dieser Bebauungsplan teilüberplant. Die bisherige Ausgleichsfunktion wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den kommenden Verfahrensschritt berücksichtigt.

1.5 Fachplanungen

1.5.1 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Es sind weder Heilquellen- noch Wasserschutzgebiete betroffen. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet Mittelrhein in einer Entfernung von ca. 1,8 km nördlich und mit dem Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ auf der anderen Rheinseite in einer Entfernung von ca. 2,0 km nördlich. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Urmitzer Werth“ befindet sich ebenfalls auf der anderen Rheinseite in einer Entfernung von ca. 2,0 km. Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

1.5.2 Straßenplanungen

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches soll über die L 125 im Süden erfolgen. Hier befindet sich die Verkehrsanlagenplanung für einen Kreisverkehrsplatz derzeit in der fachlichen Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz.

1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist zurzeit nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen der einschlägigen Versorgungsträger angebunden. Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Wasser- und Telekommunikationsleitungen liegen im angrenzenden Gewerbegebiet.

1.5.4 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Als Denkmal liegt die Dreifaltigkeitskapelle 220 m südlich des Plangebietes. Die Wirkung des Denkmals wird durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und die spätere Errichtung von gewerblichen Bauten nicht beeinträchtigt.

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, sind im Plangebiet archäologische Fundstellen bekannt.⁸ Da das Plangebiet als Gewerbegebiet genutzt werden und die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt wird, ist von fast vollflächigen Erdbewegungen auszugehen. Deshalb enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns.

1.5.5 Geologische Vorbelastungen

Im Plangebiet beträgt die Radonkonzentration 30,8 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt bei 31,8.⁹ Damit liegen die Werte unter denen, für die das Landesamt für Umwelt besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Radon empfiehlt. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält keinen Eintrag. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1¹⁰.

⁸ Aussage der GDKE, Direktion Landesarchäologie (Anhörungsverfahren zur Landesplanerischen Stellungnahme)

⁹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 17.09.2025

¹⁰ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 10.06.2025

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm betroffen. Es liegt im Osten direkt angrenzend an gewerbliche bzw. im Norden durch einen Baumarkt genutzte Flächen. Im Süden und Westen verlaufen die klassifizierten Straßen K 96 und L 125. Laut der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz mit Straßenverkehrszählungen 2021 fahren 4.752 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil vom 1 % über die K 96 und 3.107 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil vom 4 % über die L 125. In einer Entfernung von rund 350 m verläuft die Bundesstraße 9 mit 41.732 Kfz/h (Abschnitt Mülheim-Kärlich - Kettig).

Da auf der Fläche auch schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Sozialräume innerhalb von Gewerbebetrieben zulässig sind, sind die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von Relevanz. Im weiteren Verfahren bedarf es hierzu einer Betrachtung.

Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Wohnbebauung im Westen und Süden bedürfen die Emissionen aus dem Gebiet im weiteren Verfahren ebenfalls einer näheren Betrachtung.

1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden leicht an. Genutzt wird die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche. Es befindet sich kein baulicher Bestand im Plangebiet.

1.6.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet werden zum Großteil von der Investorengemeinschaft, die das Plangebiet entwickeln will, privatrechtlich erworben.

1.7 Darlegung der Planinhalte

1.7.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor und während der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Der Anteil an Nettobaufläche im Verhältnis zum Plangebiet soll eine optimale Ausnutzung ermöglichen.
- Das Plangebiet soll zu den unbebauten Rändern eingegrünt werden.
- Die verkehrliche Anbindung für das gesamte Gewerbegebiet soll optimiert werden.
- Die verkehrliche Anbindung für den Radverkehr soll optimiert werden.
- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem Bebauungsplan „Depot III“ orientieren.
- Das Niederschlagswasser ist nicht in das öffentliche Kanalsystem zu übergeben.

1.7.2 Geplante Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über ein unbebautes Grundstück innerhalb des Bebauungsplans „Depot III“ an die Straße „In der Pützgewann“. Das hierfür benötigte Grundstück befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Mülheim-Kärlich. Eine weitere Anbindung soll im Süden an den bisherigen Einmündungsbereich K 96 / L 125 erfolgen. Hier ist auch zur allgemeinen Entschärfung der Verkehrssituation ein Kreisverkehrsplatz geplant. An den Ästen der K 96 und der neuen Anbindung des Plangebietes sind Querungshilfen für Fußgänger vorgesehen.

Die innere verkehrliche Erschließung beschränkt sich auf eine durchgehende Straße. In einer Vorstudie wurden hier auch Varianten mit einer kleineren Parzellierung und mehreren Straßen (als Stichstraßen oder als Ringstraße) diskutiert. Aufgrund des Bedarfs an größeren zusammenhängenden Flächen fiel die Entscheidung auf eine innere Erschließung, die sich auf das Notwendige konzentriert.

Leitungsgebundene Erschließung

Entwässerung des Plangebietes und Starkregen:

Wie in Kapitel 1.5.3 beschrieben, ist das Plangebiet zurzeit nicht an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen. Angrenzend an das Plangebiet ist ein Mischwassersystem verlegt bzw. die möglichen Anschlusspunkte befinden sich im Mischwassersystem. Ein Gewässer (Vorflut) ist nicht in erreichbarer Nähe.

Gemäß Vorgabe der kommunalen Betriebe ist das Plangebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen und das Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften. Eine Aufnahme von Oberflächenwasser in das öffentliche Kanalsystem ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich.

Aufgrund der oben genannten Zwangspunkte wird das künftige Entwässerungssystem eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers am Ort des Entstehens vorsehen.

Wie aus den Abbildungen in Kapitel 1.4.3.4 ersichtlich ist der Westen des Plangebietes durch Starkregenereignisse gefährdet. Die Lage der Bereiche, in denen sich bei bzw. nach Starkre-

genereignissen Wasser sammelt, ergibt sich aus der Topografie bzw. der Verdichtung des Untergrundes im Bereich des Wirtschaftsweges.

Trinkwasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes muss im weiteren Planverfahren geprüft und geplant werden.

Sonstige Versorgungsleitungen:

Zu der übrigen leitungsgebunden Erschließung (Strom, Medien) werden die Träger der Ver- und Entsorgung im frühzeitigen Planverfahren um entsprechende Stellungnahmen gebeten und im Planvollzug eingebunden.

Die einschlägigen Merkblätter zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ und „Leitungsschutzarbeiten“ sind seitens der Erschließungsträger und Bauherren zu beachten und Bauarbeiten falls erforderlich im Vorfeld entsprechend mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

1.7.3 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommen werden.

Das geplante Gewerbegebiet soll eine vielfältige und nachhaltige Nutzung ermöglichen, die den wirtschaftlichen Anforderungen der Region gerecht wird und gleichzeitig eine hohe Qualität sowie ein ansprechendes Erscheinungsbild sicherstellt. Dabei werden ausschließlich Nutzungen zugelassen, die zur Stärkung der regionalen Wirtschaft beitragen und eine professionelle Umgebung für Unternehmen schaffen, um die örtliche und regionale Wirtschaftsstruktur zu verbessern sowie die Schaffung und Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu fördern.

Die zulässigen Nutzungen umfassen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche, gesundheitliche und medizinische Zwecke. Zudem sind Betriebswohnungen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorgaben vorgesehen, um eine funktionale Nutzung zu gewährleisten. Der Einzelhandel ist auf die Bausteine-Erden-Branche, Fahrzeugbranche mit Zubehör und branchenspezifischen Handwerksbetrieben beschränkt. Damit werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Depot III“ übernommen, die seinerzeit mit der Landesplanung und Raumordnung abgestimmt waren.

Darüber hinaus ist Groß- und Firmenfachhandel ohne Verkauf an Endverbraucher zulässig.

Hinsichtlich des **Ausschlusses bzw. der Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben auf oben genannte Branchen** ist es auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms IV und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Verbandsgemeinde Weißenthurm planerisches Ziel, den großflächigen Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche und den großflächigen Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Ergänzungsstandorte zu konzentrieren. Innerhalb eines Gewerbegebietes ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig, sondern nur in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten. Kleinflächiger Einzelhandel unter 800 qm Verkaufsfläche oder Einzelhandel mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche mit atypi-

scher Betriebsstruktur wäre allerdings auch innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig. Der Regionale Raumordnungsplan beinhaltet in „Kapitel 1.3.4 Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung“ den Grundsatz G42, nach dem in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen soll, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll. Diese Abwägung wurde zugunsten der zentralen Versorgungsbereich vorgenommen und nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die sich nicht in innerstädtischen Lagen ansiedeln können.

Restaurationsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ebenfalls zugelassen, um die Attraktivität des Standorts zu erhöhen.

Vergnügungsstätten, Bordelle und Ähnliches werden direkt im Vorfeld ausgeschlossen, um einem potenziellen „**Trading-Down**“ **Effekt** überhaupt keine Möglichkeit einzuräumen. Späteres Gegensteuern ist stets schwieriger und risikobehafteter als eine frühzeitige klare planerische Linie. Insbesondere aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Begleiterscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc. ist ein Ausschluss in dem Gebiet, das im Nordwesten und Süden nicht weit von Wohnbebauung entfernt ist, nicht nur gerechtfertigt, sondern sogar geboten.

Die Stadt, als Trägerin der Planungshoheit für dieses Gebiet, kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Erfordernis der vorrausschauenden planerischen Konfliktlösung nach.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wird eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die entweder über eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 oder durch Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB sicherstellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Aufteilung des Plangebietes in einzelne Bereiche mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten oder alternativ eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

1.7.4 Geplantes Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan wird in drei Bereiche eingeteilt, die sich in ihrem geplanten Maß der Nutzung unterscheiden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem östlichen Bereich des Gewerbegebiets eine maximale Gebäudehöhe von 28,0 m mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Gewerbegebiets eine maximale Gebäudehöhe von 24,0 m mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 10,0 festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Gewerbegebiets eine maximale Gebäudehöhe von 16,0 m mit einer GRZ von 0,8 und einer BMZ von 10,0 festgesetzt.

Damit liegt die GRZ bei den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO und die sogenannte Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ebenfalls nicht überschritten. Die BMZ liegt bei dem Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0.

Auf die Festsetzung der maximalen Zahl an Vollgeschossen wird verzichtet; in Gewerbegebieten hat es sich bewährt das äußere Erscheinungsbild der Zweckbauten über die Gebäudehöhe zu regeln. Die Gebäudehöhe wird in den drei Bereichen unterschiedlich festge-

setzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Nebengebäuden und Gebäuden mit Flachdächern. Dabei sind im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet mit 28 m höherer Gebäude/bauliche Anlagen zulässig und zum Rand wird die zulässige Höhe auf 16 m abgesenkt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich auch die neu entstehenden Gebäude von ihrer Höhenentwicklung her an die Umgebungsbebauung anpassen und sich in Verbindung mit der Randeingrünung ins Gelände einfügen werden. Eine Festsetzung der maximalen Höhe hat sich zum Schutz und Erhalt des Landschaftsbildes bewährt.

1.7.5 Überschreitung der Baugrenzen, Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen

Die großzügigen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und Flächen zur Anpflanzung bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bereits in der Umgebung widerspiegelt.

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbetreibenden zu optimieren, ist es zulässig Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zuzulassen. Dabei sollen die Sichtfelder im Bereich der Zufahrten freigehalten werden, um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

1.7.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden in die Planzeichnung die Böschungsflächen, die der Herstellung des Straßenkörpers dienen, aus der Planung der Verkehrsanlagen übernommen. Die dann in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern dienen der transparenten und nachvollziehbaren Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Herstellung der Straßenkörper.

Die Regelung, dass notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,6 m nicht in der Planzeichnung dargestellt werden, ist durch die Bagatellklausel gedeckt und dient der Flexibilität bei der Umsetzung kleinerer Maßnahmen, ohne die planerische Übersichtlichkeit zu beeinträchtigen.

Die Vorgabe eines maximalen Neigungsverhältnisses von 1:1,5 für die Straßenböschungen trägt zur Stabilität und Sicherheit der Verkehrsanlagen bei, indem sie eine angemessene Balance zwischen Erdbewegungen und Hangstabilität sicherstellt.

1.7.7 Sichtfelder

Im weiteren Verfahren werden in die Planzeichnung ‚Sichtfelder‘ eingetragen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Die Abmessungen der Sichtfelder werden voraussichtlich auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h ausgerichtet werden. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtdreiecke“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Das Freihalten dieser Bereiche von Bebauung trägt dazu bei, potenzielle Sichtbehinderungen zu vermeiden

und Unfälle zu verhindern. Die Festsetzung dient der Vorsorge und schützt insbesondere Fußgänger, Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos.

Die Regelung, dass Anpflanzungen und Einfriedungen im Bereich der Sichtfelder eine Höhe von 0,6 m über Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße nicht überschreiten dürfen, stellt sicher, dass die Sichtverhältnisse auch bei kleineren Bepflanzungen und Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden. Die Ausnahme für hochkronige Bäume berücksichtigt die natürliche Wuchsform und ermöglicht eine angemessene Begrünung, ohne die Verkehrssicherheit zu gefährden.

1.7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Regelungen zum Ausschluss behelfsmäßiger Bauweisen, zu Einfriedungen sowie zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel sind ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen beschränkt und lassen den Bauherren ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit.

Das Verbot von Anlagen zur Erzeugung von Licht- und Laserstrahlen am Nachthimmel trägt dazu bei, die Nachtruhe, die Sicherheit sowie den Schutz vor Lichtverschmutzung im gesamten Gebiet zu gewährleisten.

1.7.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt. Die externen Ausgleichflächen und -maßnahmen sowie die Verortung und Sicherung der (vorgezogenen) Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.7.10 Hinweise

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

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	116.280	100,00%
Gewerbegebiet	86.920	74,75%
Flächen für den überörtlichen Verkehr	5.814	5,00%
Verkehrsflächen	11.745	10,10%
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	<i>7.869</i>	<i>6,77%</i>
<i>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</i>	<i>3.876</i>	<i>3,33%</i>
Flächen für Ver- und Entsorgung	2.889	2,48%
Grünflächen	8.912	7,66%

1.8.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Im Anschluss an das Verfahren kann voraussichtlich eine Bodenordnung durch Sonderung durchgeführt werden, da der Großteil der überplanten Grundstücke (d.h. nicht nur nachrichtlich dargestellte Grundstücke) im Eigentum der Investorengemeinschaft stehen werden. Sofern vereinzelt Privateigentum im Plangebiet verbleibt, könnte die Neuaufteilung durch eine gesetzliche Baulandumlegung vollzogen werden. Die Aufteilung bzw. Sonderung zur Bildung der öffentlichen Verkehrsflächen kann über eine Teilungsvermessung erfolgen.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 so-wie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Der vorliegende Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und erarbeitet und beschreibt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Der Ausgleich des Eingriffes kann gem. § 1a BauGB und § 200a BauGB auch an anderer Stelle als der des Eingriffes erbracht werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann über die §§ 135 a bis c erfolgen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken. Im Gewerbepark Mülheim-Kärlich sind nur noch wenige Grundstücke unbebaut und viele dieser freien Flächen sind nicht am Markt verfügbar.

Zusätzlich ist die Verkehrsanbindung des Gewerbeparks, insbesondere in besucherreichen Zeiträumen, optimierungsbedürftig. Mit der Entwicklung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich angrenzend an den Gewerbepark könnte beiden Planungszielen nachgekommen werden.

Ausführliche Angaben zu den Inhalten und Zielen des Bebauungsplans können dem städtebaulichen Teil der Begründung entnommen werden.

Der Bedarf an Grund und Boden liegt bei rund 11,6 ha.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

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

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

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

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Kartenwerke Klimaanpassung des Landesamts für Umwelt RLP (www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#17/50.57563/7.22655)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
- Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Vorentwurf)
- Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mayen-Koblenz
- Bebauungsplan „Depot III“ einschl. Änderungen, Stadt Mülheim-Kärlich
- Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz (www.wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361)
- Fachbeitrag Artenschutz: Prüfung insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien sowie zu ausgewählten Insektengruppen (Heuschrecken, Tagfalter und Altholzkäfer) für den Bebauungsplan „Depot III, 9. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Landkreis Mayen-Koblenz. Bearbeitung: Beratungsgesellschaft Natur dbR, Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann. Stand: Juli 2026

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 5: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen; Durchführung faunistischer Untersuchungen und Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Durchführung schalltechnischer Untersuchungen. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.

§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Der räumliche Umfang der Umweltprüfung umfasst den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 6: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts • Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften • naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: • Entwicklung einer durchgehenden Eingrünung am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets • Vorgaben zur Anteilsbepflanzung in den Baugrundstücken, Verwendung standortgerechter Laubgehölze • Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen • Durchführung faunistischer Untersuchungen; Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz • Erfordernis von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen • Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts 'Pflanzen, Tiere, Lebensräume'
	Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG	• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung	• Betroffenheit von geschützten Streuobstwiesen • Erfordernis zur Beantragung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie Fachplanerische Grundlagen: - Flächennutzungsplanung Verbandsgemeinde Weißenthurm - Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz	- Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, - Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. - Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet - Die Erweiterungsfläche ist als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt, der südliche Teilbereich als Landwirtschaftliche Vorrangfläche (mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landschaftspflege), der nördliche Teil als Landwirtschaftliche Vorrangfläche (Acker, Grünland oder Sonderkulturen). - Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds - Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS) stellt im Plangebiet „Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen (biotop-typenverträgliche Nutzung“ dar.	Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich nicht im näheren Umfeld. Die entsprechende Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren. Umsetzung der Darstellungen der Zielekarte bei Beibehaltung der Planungsabsicht nicht möglich
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können - Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen: - Erhalt der bodenökologischen Bedingungen durch Ausweisung von funktionsgerecht zu begründenden Freiflächen - Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. - Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser - Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushalts und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: - Vorgaben zur Verwendung versickerfähiger Beläge für Stellplätze, Zuwegungen usw., Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen - Vorgaben zur Dachbegrünung - Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
			• Einrichtung einer Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser • Minderung der Eingriffsflächen durch Ausweisung von funktionsgerecht zu begrünenden Freiflächen • Erstellung eines Fachbeitrags Wasserhaushaltsbilanz im weiteren Verfahren
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	• Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas • Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. • Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))	• Berücksichtigung in Verbindung mit Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Bodenfunktion, des Wasserhaushalts und des Arten- und Biotopschutzes: Entwicklung einer durchgehenden Eingrünung am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets, Vorgaben zur Anteilsbepflanzung in den Baugrundstücken, Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen, Einrichtung einer Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser • Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verlauf des Verfahrens • Festsetzung einer Emissionskontingentierung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm
Land-schaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Gewerbegebiets und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen: • Entwicklung einer durchgehenden Eingrünung am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets • Vorgaben zur Anteilsbepflanzung in den Baugrundstücken • Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen, • Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen • Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG	• Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung des Baugebiets; siehe Pkt. „Landschaftsbild“ • Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verlauf des Verfahrens • Festsetzung einer Emissionskontingentierung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

2.2 Planungsalternativen -

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches

Im städtebaulichen Teil der Begründung erfolgt eine Betrachtung etwaiger Standortalternativen. Dabei wird auch ermittelt, welche Innenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können.

2.3 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des **„Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“** auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen.

Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegendem Bebauungsplan zur Anwendung.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von circa 11,6 Hektar liegt zwischen dem großflächigen „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“ und dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt. Es wird überwiegend von einem zusammenhängenden, durch landwirtschaftlich- bzw. gartenbaulich genutzte Flächen geprägten Areal östlich der L 125 und nördlich der K 96 eingenommen, welches von gewerblichen Bauflächen bzw. Verkehrsflächen (Landesstraße, Kreisstraße) begrenzt wird.

In den Geltungsbereich aufgenommen wurde zudem der Kreuzungsbereich von K 96 und L 125 mit begleitenden Grünflächen.

Das kaum geneigte Gelände liegt im Niederterrassenbereich des Rheins auf Geländehöhen von rund 67 m bis 73 m ü.NN. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein ausgehimster Bereich, welcher auf einem niedrigeren Höhenniveau als das übrige Gelände liegt.

Nördlich des vorgesehenen Geltungsbereichs befindet sich im Wesentlichen ein Baumarkt, nach Osten schließen weitere Gewerbebetriebe bzw. die Gemeindestraße „In der Pützgewann“ an.

Die westliche Grenze des Plangebiets wird überwiegend durch die Landesstraße 125 gebildet, auf welche nach Westen landwirtschaftliche Flächen bzw. der Siedlungsbereich von Urmitz-Bahnhof anschließen. Außerdem befinden sich Kleingärten westlich des Plangebiets.

Südlich des vorgesehenen Geltungsbereichs befinden sich zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Wohnhaus sowie ein Lebensmittelmarkt, bevor das zentrale Siedlungsgebiet von Mülheim-Kärlich anschließt.

Abbildung 17: Obstanlagen im Plangebiet



Abbildung 18: Ackerflächen im nördlichen Bereich des Plangebiets



Abbildung 19: südwestlicher Teil des Plangebiets mit dem Kreuzungsbereich von K 96 und L 125



Abbildung 20: Blick auf den östlichen Randbereich des Plangebiets an der Straße „In der Pützgewann“ im „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“



Bestehendes Planungsrecht

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich tangiert im östlichen Bereich kleinflächig den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Depot III“ der Stadt Mülheim-Kärlich. In dem überlagerten Bereich setzt der bestehende Bebauungsplan einen Wirtschaftsweg fest.

2.3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.3.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Charakteristisch für das Plangebiet sind Erwerbsobstanlagen, Sonderkulturen (Holunder), Ackerflächen bzw. ein Quartier eines Baumschulbetriebs. Die Parzellen sind zumeist streifenartig ausgebildet. Außerdem befinden sich Teilabschnitte der Landesstraße 125 und der Kreisstraße 96 sowie Grünflächen im Gebiet.

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)** im Gebiet, welches im Niederterrassenbereich des Rheins liegt, ist der Stieleichen-Hainbuchenwald (Silikat) basenreicher Feuchtstandorte der Tieflagen in der frischen Variante.

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Stand der Kartierung ist April 2020, ergänzt durch Nachkartierungen im April 2024 aufgrund einer Erweiterung des Plangebiets):

- **Lössacker, lockerer Lehmacker (HA5):**
Der nördliche Teil des Plangebiets wird vorrangig ackerbaulich genutzt. Es handelt sich um drei Bewirtschaftungseinheiten mit Flächengrößen zwischen etwa 0,4 ha und 2,2 ha.
Vegetationstyp. Merkmale: Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Düngemittel- und Pestizideinsatz, Bodenbearbeitung) weisen die Ackerflächen eine verarmte Ackerbegleitflora aus Arten der einjährigen Ackerunkrautgesellschaften auf.
Pflege/ Nutzung: intensiv
Beeinträchtigungen: Düngemittel- u. Pflanzenschutzmitteleinsatz, Monokulturen

Abbildung 21: Ackerflächen im nördlichen Teil des Plangebiets



- Erwerbsobstanlagen/Niederstamm-Obstanlage (HK4):
Hierzu zählen zu Erwerbszwecken angelegte Obstbaumkulturen; diese sind im Plangebiet verbreitet.

Vegetationstyp. Merkmale: streifenförmig angelegte, zu Erwerbszwecken bewirtschaftete Kulturen aus in Reihen gepflanzten, kleinkronigen (nieder-/halbstämmigen) Obstbäumen; Unternutzung bzw. Gras-/Krautschicht: artenarme wiesenartige, bereichsweise fehlende bis lückenhafte Vegetation (durch Herbizideinsatz) aus wenigen verbreiteten Grünlandarten gut nährstoffversorgter Fettwiesen mit relativ hohem Anteil an nitrophytischen Störzeigern, periodisch gemäht;

Es erfolgt eine intensive Bewirtschaftung mit Pestizideinsatz und Düngung.

Altersstruktur: überwiegend mittleres Bestandsalter, teilweise Neupflanzungen (Bestände sind innerhalb einer Kultur weitgehend altershomogen.)

Hauptbaumarten: Kirsche, Pflaume

Pflege/Nutzung: intensiv

Beeinträchtigungen: Nährstoffeinträge/ Düngung, Pflanzenschutzmitteleinsatz

Hinweis: für den Landschaftsraum typische Nutzungsform

Abbildung 22: Erwerbsobstanlagen unterschiedlichen Bestandsalters



- Niederstamm-, Busch- oder Halbstammobstanlagenbrache (HK8):
 - Eine Obstbaumkultur mit kleinkronigen Niederstammobstbäumen liegt brach. Dieser streifenförmige Bestand weist im Unterwuchs ausdauernde, nitrophile Hochstaudenfluren (Brennessel-Dominanzfluren) auf.

Hinweis: Im Jahr 2024 ist wieder eine Bewirtschaftung des Bestands zu verzeichnen. Der Unterwuchs wurde abgemulcht.

Abbildung 23: brachliegende Obstkultur (Aufnahme aus 2022)



- Eine seit längerem brachliegende Parzelle wies aufgrund der mehrjährigen Nutzungsaufgabe einen heckenartigen Charakter auf.

Die Gehölzvegetation wurde im Winter 2023/2024 gerodet.

Der Bestand wies ursprünglich durchgewachsene, hoch- und niedrigstämmige Obstbäume aus, die Bäume (vorwiegend Kirschen) waren relativ großkronig.

Die Bodenvegetation bestand aus nitrophytischen Arten der Knoblauchsrauken-Gesellschaft.

Abbildung 24: heckenartige Obstkultur-Brache (Aufnahme aus 2022)



- Landwirtschaftliche Sondernutzung (HJ8):

Im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Holunderfelder mit Flächengrößen von rund 0,5 ha bzw. 1,8 ha.

Die Sträucher sind in Reihen gepflanzt. Die Bodenvegetation besteht aus wenigen verbreiteten Grünlandarten der Fettwiesen und wird periodisch gemulcht.

Hinweis: Eine Teilfläche wurde im Winter 2023/2024 gerodet.

Abbildung 25: Holunderfeld



- Baumschule (HJ6):
Auf zwei Parzellen befindet sich ein Baumschul-Quartier, auf welchem hochstämmige Laubbäume in Reihen aufgepflanzt wurden. Die Bodenvegetation besteht aus wenigen verbreiteten Grünlandarten der Fettwiesen; in den Pflanzreihen wird die Vegetation durch Herbizideinsatz kurz gehalten.

Abbildung 26: Baumschulquartier



- Baumreihe (BF1):

Hierzu zählen die Baumreihen entlang der Landes-/Kreisstraße:

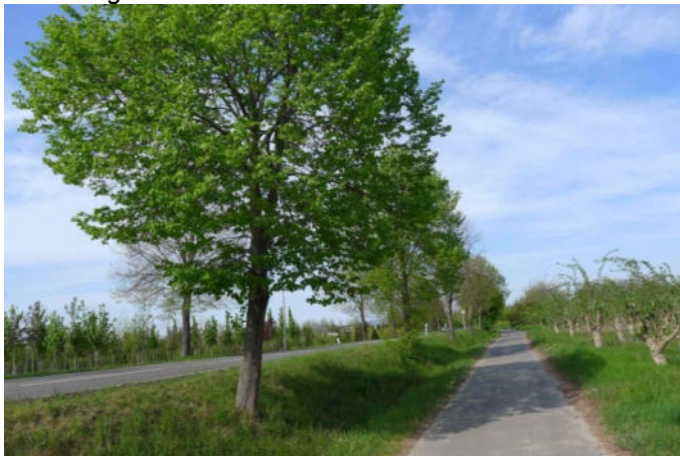
- Baumreihe aus hochstämmigen Spitzahorn-Bäumen im mittleren Bestandsalter (Entwicklungsstand: geringes Baumholz) entlang der Kreisstraße

Abbildung 27: Baumreihe aus Ahorn-Bäumen entlang der Kreisstraße



- Baumreihe aus hochstämmigen Linden im mittleren Bestandsalter (Entwicklungsstand: geringes Baumholz) entlang der Landesstraße

Abbildung 28: Baumreihe aus Linden



- Baumreihe aus hochstämmigen Hainbuchen und Feldahorn im mittleren Bestandsalter (Entwicklungsstand: geringes Baumholz) nordöstlich des Plangebiets

- Baumgruppe (BF2):

Auf einer mittlerweile brachliegenden Wiese (siehe „EE1“) nahe dem Kreuzungsbereich von Landesstraße 125 und Kreisstraße 96 befindet sich eine Gruppe aus angepflanzten hochstämmigen Laubbäumen (Stieleiche, Hainbuche, Bergahorn). Diese weisen Stammdurchmesser von ca. 20 cm auf.

- Obstbäume (BF4):

Hierzu zählen einzeln stehende hochstämmige Obstbäume außerhalb von Obstkulturen. Diese treten nur punktuell im Gebiet auf.

Bei einem einzeln stehenden Obstbaum handelt es sich um einen „BAT-Baum“ mit Höhlungen.

- **Gebüschstreifen (BB1):**

Ein Gebüschstreifen aus autochthonen Laubgehölzen hat sich im Bereich der Abbaukante eines ehemaligen Bimsabbaubereichs im Norden des Plangebiets entwickelt.

Außerdem befindet sich im direkten nördlichen Anschluss an das Plangebiet entlang eines Wegs ein streifenartiges Gebüsch. Bestandsbildende Arten sind Brombeere (*Rubus fruticosus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*).

- **Gebüsche mittlerer Standorte (BB9):**

Im Bereich einer ehemaligen Bimsabbaufläche im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets hat sich ein geschlossener Gehölzbestand aus ausbreitungsstarken Sträuchern und einzelnen Kirschen im geringen Entwicklungsalter entwickelt.

Charakteristische Arten sind Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Kirsche (*Prunus avium*)

Abbildung 29: Gebüsch im östlichen Randbereich



Außerdem befindet sich ein kleines Gebüsch auf einer Obstwiese im Südwesten des Plangebiets. Typische Arten sind Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*).

- **Einzelsträucher (BB2):**

Hierunter fallen Einzelsträucher im südöstlichen Randbereich: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Traubenkirsche (*Prunus padus*).

- **Fettwiese (EA0)**

Im Süden des Plangebiets befinden sich zwei streifenartige Wiesenflächen sowie eine Wiesenfläche am Ortsrand von Kärlich.

Die Vegetation ist artenarm und besteht aus wenigen verbreiteten Grünlandarten gut nährstoffversorgter Fettwiesen, oftmals ruderalisiert mit hohem Anteil an nitrophytischen Störzeigern wie Brennesseln. Es erfolgt eine regelmäßige Mahd.

Aufgrund des Artenspektrums ist keine Einstufung als „magere Flachland-Mähwiesen“ gemäß § 15 LNatSchG gegeben.

Abbildung 30: *Fettwiese*



- Brachgefallene Fettwiese (EE1)

Nahe dem Kreuzungsbereich von Landesstraße 125 und Kreisstraße 96 befindet sich eine partiell mit Laubbäumen (siehe „BF2“) bepflanzte Wiese, welche nicht mehr gepflegt wird. Der Vegetationsbestand ruderalisiert zunehmend und entwickelt sich zu einer Hochstaudenflur.

Es ist eine beginnende Verbuschung (Brombeere, Schwarzdorn) zu verzeichnen.

Die mit Bäumen bepflanzte Wiese wurde offenbar im Zuge des Verkehrswegebbaus angelegt und diente nicht landwirtschaftlichen Zwecken.

Es ist keine Einstufung als „magere Flachland-Mähwiesen“ gemäß § 15 LNatSchG gegeben.

Abbildung 31: *Brachgefallene Wiese mit Baumbestand*



- Streuobstwiese (HK2):

Nahe dem Kreuzungsbereich von Landesstraße 125 und Kreisstraße 96 wurde auf einer Wiesenfläche eine Streuobstwiese angelegt.

Auf der Fläche befinden sich etwa 15 hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche, Pflaume). Diese weisen Stammdurchmesser von ca. 12 cm bis 25 cm auf.

Die Obstbäume werden offensichtlich nicht zu Erwerbszwecken genutzt. Die Wiesenvegetation wird regelmäßig per Mulchmahd gemäht.

Die mit überwiegend hochstämmigen Obstbäumen bestandene Wiese ist unter Berücksichtigung der aktuellen in Rheinland-Pfalz verbindlichen Kartieranleitung (Stand: 15.3.2023) als geschützte „Streuobstwiese“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG einzustufen,

Abbildung 32: Obstwiese nahe dem Kreuzungsbereich von L 125 und K 96

Darüber hinaus befanden sich zwei nahe beieinanderliegende, mit relativ großkronigen Obstbäumen bestandene Wiesen im Plangebiet.

Diese Streuobstwiesen wurden mittlerweile gerodet.

Die Bäume wiesen Stammdurchmesser von bis rund 35 cm auf. Im Zuge der faunistischen Erhebungen wurden dort 6 BAT-Bäume, ein weiterer außerhalb, erfasst. Dort bestand Quartiereignung für Fledermäuse in Stammlöchern bzw. in dunklen Taschen hinter abstehender Borke. Zudem wurde ein BAT-Baum als Brutplatz vom Grünspecht genutzt. Die Wiesenvegetation wurde mittels periodischer Mulchmähd gepflegt. Diese war gut nährstoffversorgt und wies teils nitrophytische Störzeiger wie Brennesseln auf.

Die mit überwiegend hochstämmigen Obstbäumen bestandenen Wiesen unterlagen unter Berücksichtigung der in Rheinland-Pfalz verbindlichen Kartieranleitung dem Biotoppauschalschutz als geschützte „Streuobstwiesen“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG.

Abbildung 33: Streuobstwiese (Aufnahme von 2020)

- Streuobstbrache (HK9):

In der Sohle eines ehemaligen Bimsabbaubereichs im Nordosten des Plangebiets befand sich ein Obstbaumbestand, dessen Nutzung bzw. Pflege aufgegeben wurde.

Der brachliegende Obstbaumbestand wurde im Winter 2024 gerodet.

Kennzeichnend waren relativ großkronige Obstbäume (vorwiegend Hochstämme). Es war eine Verbuschung zu verzeichnen.

Auf den steilen Böschungen am Süd- und Westrand der Fläche haben sich autochthone Laubgehölze in Form eines Gebüschstreifens entwickelt (siehe „BB1“).

Die mit überwiegend hochstämmigen Obstbäumen bestandene Brache unterlag unter Berücksichtigung der in Rheinland-Pfalz verbindlichen Kartieranleitung dem Biotoppauschalschutz als geschützte „Streuobstwiese“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG.

Abbildung 34: Streuobstbrache (Aufnahme von 2020)



- Straßenrand (HC3):

Entlang der Verkehrsanlagen verlaufen straßenbegleitend gräserbetonte Säume. Die Vegetation wird periodisch gemäht (Mulchmäh).

- Rasen (HM4)

Hierunter fallen relativ kleinflächige, mehrschnittige Rasenbereiche mit Scherrasenvegetation im östlichen Randbereich.

- Bundes-, Landes-, Kreisstraße (VA2):

Landesstraße 125 und Kreisstraße 96

- Gemeindestraße (VA3):

Im Plangebiet befindet sich ein Teilabschnitt der Gemeindestraße „Bahnhofstraße“.

- Feldweg, unbefestigt (VB2):

Ein unbefestigter Weg mit weitgehend geschlossener, wiesenartiger Vegetationsbedeckung verläuft am östlichen Rand des Plangebiets. Die Vegetation wird periodisch gemäht (Mulchmäh).

- Rad-, Fußweg (VB5):

Parallel zu Landes-/Kreisstraße verlaufen bituminös befestigte Rad-/Fußwege.

Zudem befindet sich ein bituminös befestigter Rad-/Fußweg am Nordrand des Plangebiets.

Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden von der Planung nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301- beträgt etwa 1,8 km.

Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ auf der anderen Rheinseite ist ca. 2,0 km entfernt.

Biotopkataster Rheinland-Pfalz

Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz werden nicht tangiert.

Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS) stellt im Plangebiet „Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen (biotoptypenverträgliche Nutzung“ dar.

Tierwelt

Innerhalb des Plangebiets wurden bereits im Jahr 2019 faunistische Erhebungen zu verschiedenen Tierartengruppen durch Biologen durchgeführt. Aufgrund der Vergrößerung des Plangebiets werden diese im Jahr 2024 noch ergänzt. Die Kartierungsarbeiten umfassten:

- Habitatanalyse (Suche nach Höhlenbäumen, Horste, Altholzbestände mit Eignung für Vögel, Fledermäuse u. Bilche sowie Säume für Reptilien, Heuschrecken u. Tagfalter),
- Kartierung zu Brutvögeln mit Protokollierung angetroffener Arten mit Einflug ins Planungsgebiet,
- Bewertung des Plangebietes hinsichtlich seiner Eignung für Fledermäuse als Quartierstandort und Jagdhabitat
- Suche nach Eidechsen und Schlangen durch langsames Abgehen an sonnenexponierten Saumstrukturen und Kontrolle ausgelegter schwarzer Wellplatten als künstliche Verstecke
- Übersichtserfassungen zu ausgewählten Insektengruppen (Altholzkäfer, Heuschrecken und Tagfalter)

Außerdem wurden die LANIS-Datenbank des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz sowie Aufzeichnungen des Arbeitskreises Fledermausschutz Rheinland-Pfalz ausgewertet.

Das Untersuchungsgebiet reichte über das eigentliche Plangebiet hinaus.

Die Ergebnisse werden in dem beigegeführten Fachbeitrag Artenschutz ausführlich erläutert.

Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

Die Wertigkeit des Geltungsbereiches für das Plangebiet wird aus faunistischer Sicht als mittel eingestuft. Das Mosaik an reichhaltigen Habitatstrukturen lässt eine Besiedlung durch verschiedene wildlebende Tiere erwarten.

Als Vorbelastung wirken sich zwei stark befahrene Straßen (Kreisstraße 96 u. Landesstraße 125) im Süden und am Westrand sowie die angrenzenden großflächigen Gewerbeflächen aus, z.B. durch Biotoptrennungseffekte, Lärmbelastungen und Kollisionsrisiken. Daher beschränken sich Vorkommen überwiegend auf eher störungsunsensible Arten.

Bei der Vogelfauna ließen sich im Rahmen der Vogelbeobachtungen insgesamt 30 Arten differenzieren, wobei auch Nahrungsgäste, überfliegende Arten usw. enthalten sind. Als Brutvögel innerhalb des Planungsgebiets wurden nahezu ausschließlich allgemein verbreitete Arten festgestellt.

Mit dem *Bluthänfling* wurde in 2019 auch eine Art der rheinland-pfälzischen Vorwarnliste im Plangebiet kartiert. Dessen Brutplatz lag im nordöstlichen Gebüschbereich an der Geländekante einer ehemaligen Obstbaumwiese, welche in 2024 gerodet war.

Der in Rheinland-Pfalz als gefährdet eingestufte *Haussperling* brütete mit mindestens drei Brutpaaren ebenfalls 2019 und auch 2024 im Plangebiet.

Von der *Wacholderdrossel* wurden ebenfalls zwei Brutreviere erfasst. Der südliche Brutplatz ist 2024 weggefallen.

Mit dem *Grünspecht* brütete 2019 eine weitere, sogar streng geschützte Vogelart innerhalb des Plangebiets. Auch sein Brutplatz entfiel aufgrund der Rodung alter Kirschbäume im südlichen Teil des Plangebiets.

Eine Quartiereignung für Fledermäuse bestand ursprünglich in sieben Bäumen mit Stammlöchern bzw. in dunklen Taschen hinter abstehender Borke. Es fanden sich aber bei den Baumkontrollen keine konkreten Besiedlungshinweise. Die durchgeführten Transsektbegehungen ergaben in verschiedenen Bereichen des Planungsgebietes sporadische Nachweise von umherfliegenden Fledermäusen. Ein Umschwärmen von bestimmten Baumgruppen, die als Quartier in Frage kommen, wurde allerdings nirgends beobachtet. Auch ergab die Auswertung der Batcorder-Aufnahmen keine Indizien für eine Quartiernutzung. Die Häufigkeit der Aufzeichnungen entsprach einer sehr geringen Flugintensität. Das erfasste Artenspektrum umfasst 6 – 8 Fledermausarten.

Hinsichtlich der Reptilienfauna ergaben die durchgeführten Kontrollgänge mit Inspektion der ausgelegten Reptilienplatten keine Sichtungen von Eidechsen oder sonstige Hinweise auf Vorkommen. Für Amphibien fehlen im gesamten Plangebiet und dessen weiteren Umfeld geeignete Laichgewässer.

Die innerhalb des Planungsgebietes festgestellte Heuschreckenfauna umfasste nur Arten, die in nährstoffreichen Wiesen, mittelfeuchter Standorte vorkommen, bzw. in Hausgärten der Siedlungen angetroffen werden. Arten mit speziellen Habitatansprüchen wurden nicht erfasst.

Nachweise aus der Gruppe der Schmetterlinge betreffen ebenfalls ausschließlich allgemein verbreitete Arten. Besonders geschützte Schmetterlingsarten der Mäh- und Obstwiesen fehlen.

Hinsichtlich Altholzkäfern wies einer der 2019 kartierten alten Kirschbäume Bohrlöcher auf, die den Befall durch Bock- oder Prachtkäfer vermuten lassen. Am wahrscheinlichsten handelte es sich um Bohrgänge des *Kirschprachtkäfers* (*Anthaxia candens*). Alle Bockkäferarten und die meisten der Prachtkäferarten werden in der ArtSchVO als besonders geschützt gelistet, so auch der Kirschprachtkäfer.

2.3.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche

Tabelle 7: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Gebüschstreifen aus autochthonen Arten, mit Überhältern mittlerer Ausprägung	BB1	15	hoch
	Gebüsch mittlerer Standorte, sonstiges Gebüsch frischer Standorte	BB9	13	hoch
	Baumreihe, aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	BF1	15	hoch
	Baumgruppe, aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	BF2	15	hoch
	Obstbaum, mittlere Ausprägung	BF4	15	hoch
	Obstbaum, alte Ausprägung	BF4	19	sehr hoch
	Fettwiese, mäßig artenreich <i>Abwertung aufgrund Artenarmut</i>	EA1	14 (=15-1)	hoch
	Brachgefallene Fettwiese, artenarm	EE1	11	mittel
	Streuobstwiese, mit mittlerem bis altem Baumbestand	HK2	19	sehr hoch
	Erwerbsobstanlage/ Niederstamm-Obstanlage	HK4	6	gering
	Niederstamm-, Busch oder Halbstammobstanlagenbrache	HK8	7	gering
	Streuobstbrache, mit mittlerem bis altem Baumbestand	HK9	19	sehr hoch
	Baumschule	HJ6	6	gering
	Landwirtschaftliche Sondernutzung	HJ8	6	gering
	Lössacker, lockerer Lehmacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	HA5	6	gering
	Straßenrand, mit artenarmer Krautschicht	HC3	7	gering
	Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen	HM4	5	gering
	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	VA2	0	sehr gering
	Gemeindestraße	VA3	0	sehr gering
	Feldweg, unbefestigt (Sand-, Erd- und Graswege)	VB2	9	mittel
	Rad-, Fußweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	VB5	0	sehr gering

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

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

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

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

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

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

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

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

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Schutzgut Boden

2.3.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich gemäß der Karte „Böden“ des Landschaftsplans (Vorentwurf) der Verbandsgemeinde Weißenthurm um

- Kolluvisole aus lösslehmreichem, bimstephraführendem Kolluviallehm bis -ton über Bimstephrea (Bodenart: 8 bis > 10 dm schwach sandiger bis toniger Lehm bis schluffiger Ton, schwach bis mittel grusig über Sand bis schwach schluffigem Sand, mittel bis stark grusig),
- Regosole aus bimstephrareichem Kippsand und -lehm über z.T. kiesführendem Hochflutlehm (Bodenart: 4 bis > 10 dm Sand bis lehmiger Sand, stark grusig über sandigem bis schluffigem bis tonigem Lehm, z.T. schwach kiesig),
- Kolluvisol und Gley-Kolluvisol aus bimstephraführendem Kolluviallehm bis -ton über Bimstephrea (Bodenart: schwach sandiger bis toniger Lehm bis schluffiger Ton, schwach bis mittel grusig über Sand bis schwach schluffigem Sand, mittel bis sehr stark grusig).

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Bimsabbaufläche.

Es handelt es sich um im Naturraum verbreitete Bodentypen.

2.3.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 8: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

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

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

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

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

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

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

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

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

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

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

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

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

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

2.3.3 Schutzgut Wasser

2.3.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Niederterrasse des Rheins. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Das Überschwemmungsgebiet des Rheins wird nicht tangiert. Es sind auch keine Wasserschutzgebiete betroffen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserlandschaft der quartären und pliozänen Sedimente mit ungünstiger Grundwasserüberdeckung.

Die Kenndaten für den tangierten Grundwasserkörper DERP 80 geben den chemischen Zustand als schlecht an. Der Stickstoffbilanzüberschuss wird mit 18-20 kg/ha/a angegeben und ist damit als vergleichsweise hoch einzustufen. Die Ackerflächen sowie gartenbaulich genutzten Flächen weisen eine ungünstige Schutzwirkung auf.

Hinsichtlich der Situation bei Starkregenereignissen: siehe Schutzgut „Mensch“.

2.3.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 9: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

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

2.3.4 Schutzgut Klima/Luft

2.3.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Mülheim-Kärlich liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Rheindurchbruch`. Das Mittelrheinische Becken weist eine besondere Temperaturgunst auf. Das Neuwieder Becken mit seiner Randzone wird als „klimatischer Wirkraum“ eingestuft und gehört zu den Räumen und Siedlungsflächen, die thermisch stark belastet sind und eine schlechte Durchlüftung aufweisen.

Gemäß der Darstellung im Umweltatlas Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einem „thermisch extrem belasteten Raum“.

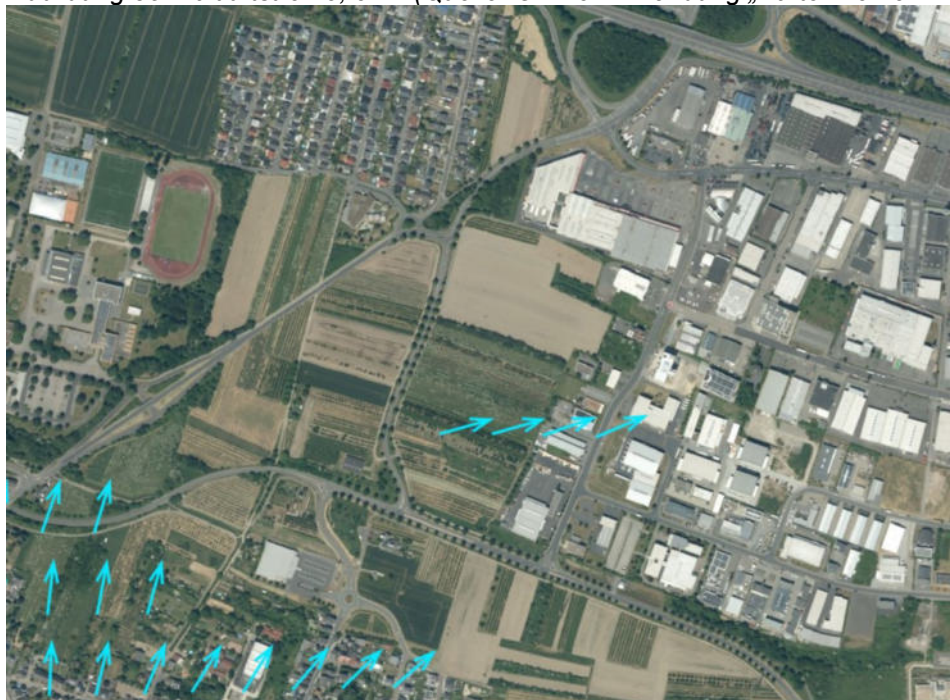
Laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich Mülheim-Kärlich in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Das Plangebiet selbst ist - abgesehen von den Verkehrsanlagen - den Klimastrukturtypen „Offenland mit Einzelgehölzen“ und „Offenland, Freiflächen, mittlere und trockene Standorte“ zuzuordnen. Diese tragen grundsätzlich zur Kalt-/Frischluftbildung bei.

Was Kalt-/Frischlufströme angeht, ist in der Online-Anwendung „Kartenwerke Klimaanpassung“ des Landesamts für Umwelt allerdings lediglich in einem Teilbereich im Osten des Plangebiets ein Kaltluftstrom mäßiger Dichte verzeichnet. siehe Abb. 33.

Aufgrund der Lage außerhalb einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn kommt dem Planbereich somit keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport im Hinblick auf klimatische Verhältnisse umliegender Siedlungsbereiche zu.

Abbildung 35: Kaltluftströme, o.M. (Quelle: Online-Anwendung „Kartenwerke Klimaanpassung“)



Hinsichtlich Immissionen wird auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

2.3.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

Tabelle 10: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimate und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgasenken/ -speicher	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimate und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

2.3.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschaft

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Neuwieder Rheintalweitung“.

Der dicht besiedelte Landschaftsraum in der fast ebenen Talweitung erfährt v.a. durch Bebauung mit einem hohen Anteil gewerblich-industrieller Nutzung und Verkehrsanlagen eine urbane Prägung. Eingestreut sind landwirtschaftliche, vorwiegend ackerbaulich und erwerbsobstbaulich genutzte Nutzflächen. Dazwischen findet im Niederungsbereich (pleistozäne Rheinniederungsterrasse) der Abbau von Kies, Sand und Schotter statt und hinterlässt landschaftsprägende Strukturen.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von circa 11,6 Hektar liegt zwischen dem großflächigen „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“ und dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt. Es wird überwiegend von einem zusammenhängenden, durch landwirtschaftlich- bzw. gartenbaulich genutzte Flächen geprägten Areal östlich der L 125 und nördlich der K 96 eingenommen, welches von gewerblichen Bauflächen bzw. Verkehrsflächen begrenzt wird. Dadurch ergibt sich für das zusammenhängende unbebaute Areal eine gewisse Insellage.

Das planungsrelevante Gelände bildet einen wesentlichen Teil der noch verbliebenen unbebauten Landschaft zwischen dem „Gewerbepark“ und dem zentralen Siedlungsgebiet von Mülheim-Kärlich.

In den Geltungsbereich aufgenommen wurde zudem der Kreuzungsbereich von K 96 und L 125 mit begleitenden Grünflächen unmittelbar nördlich des Ortseingangsbereichs von Mülheim-Kärlich.

Das Plangelände selbst zeichnet sich außerhalb der Verkehrsanlagen im Wesentlichen durch ein Nebeneinander von Obstbaumkulturen, Ackerland und Sonderkulturen aus. Die Obstbaumkulturen stellen typische Elemente der Kulturlandschaft im Naturraum dar. Es handelt sich jedoch fast nur um kleinkronige, niedrigstämmige Bestände. Ausnahmen bilden eine Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen im südwestlichen Randbereich des Plangebiets sowie zwei streifenartige Flächen mit großkronigen Obstbäumen.

Zur Gliederung der Landschaft tragen ferner Baumreihen aus Laubbäumen entlang der Verkehrswege bei.

Der Teillandschaftsraum ist deutlich urban vorgeprägt v.a. durch den unmittelbar angrenzenden großflächigen Gewerbepark von über 2 km² Ausdehnung, welcher durch großvolumige Baukörper und großflächig versiegelte Flächen gekennzeichnet ist. Markant sind dort die säulenförmig aufragenden Werbefylone bzw. Großwerbeanlagen, welche eine hohe Fernwirkung in der Landschaft aufweisen und teils die Horizontlinie überragen.

Außerdem bewirken die stark befahrenen Verkehrsflächen (Bundesstraße 9, Landesstraße 125, Kreisstraße 96) neben einer Verlärmung und visuellen Störung eine Zerschneidung der Landschaft.

Eine weitere Vorbelastung bildet eine Hochspannungsleitung mit Gittermasten, welche südlich der K 96 verläuft und dabei das Plangebiet quert.

Abgesehen von Rad-/Gehwegen entlang der Straßen ist das Gelände nicht durch Wege für die Öffentlichkeit erschlossen und somit nur bedingt erlebbar.

Topgrafisch gesehen liegt das Gebiet in der Niederterrasse des Rheins und ist entsprechend weitgehend eben. Nur im östlichen Bereich befinden sich Bimsabbauböschungen, welche jedoch kaum wahrnehmbar sind.

Vom Plangebiet bestehen partiell Sichtbeziehungen zur bewaldeten „Rübenacher Höhe“ süd-östlich der zentralen Ortslage von Mülheim-Kärlich sowie zu den Randhöhen des Niederwesterwalds. Im Übrigen sind vom Gebiet keine weitreichenden Sichtbeziehungen möglich.

Kulturdenkmäler

Das nächstgelegene Kulturdenkmal ist die Dreifaltigkeitskapelle, welche sich rund 120 m südlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße am Rand der Bebauung befindet. Es bestehen keine relevanten Sichtbeziehungen zwischen der Kapelle und dem Plangebiet, da dazwischen ein Kreisverkehrsplatz angeordnet ist sowie eine Elektro-Freileitung mit Gittermasten verläuft.

2.3.5.2 Bewertung Schutzgut Landschaft

Tabelle 11: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

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

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

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

sehr hoch (5): eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

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

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

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Der Teillandschaftsraum ist deutlich urban vorgeprägt. Das Plangebiet liegt im Anschluss an den großflächigen „Gewerbepark Mülheim-Kärlich“ und wird überwiegend von gewerblichen Bauflächen bzw. Verkehrsflächen begrenzt.

Die stark befahrenen Verkehrsanlagen bewirken zudem eine Verlärmung und Zerschneidung des Gebiets. Von der Ortslage Mülheim-Kärlich aus ist der unbebaute Freiflächenkomplex aus gartenbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Kreisstraße 96 fußläufig schwierig zu erreichen, da die viel befahrene Kreisstraße 96 eine Barriere darstellt.

Die Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen ist dadurch grundsätzlich eingeschränkt.

Hinsichtlich der Ausstattung mit erholungs-/freizeitrelevanten Einrichtungen verlaufen parallel zur Landes- und Kreisstraße sowie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befestigte Rad-/Fußwege. Außerdem verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein unbefestigter Feldweg. Im Übrigen ist der etwa 10 ha große zusammenhängende Freiflächenkomplex aus gartenbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der K 96 bzw. östlich der L 125 nicht durch Wege für die Öffentlichkeit erschlossen und somit nur bedingt erlebbar.

Die ausgeschilderte „Nette-Obst-Radrunde“ unterquert die Kreisstraße 96 unmittelbar westlich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung.

Gefährdung durch Starkregen

Laut der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur im Nordosten gefährdet.

Immissionen

Das Plangebiet grenzt an gewerbliche Lärmquellen an. Immissionsbelastungen ergeben sich zudem durch die umliegenden Verkehrsanlagen (Landesstraße 125, Kreisstraße 96 sowie die etwa 350 m entfernte Bundesstraße 9).

Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil eine gewerbliche Baufläche ohne schutzwürdige Nutzung geplant ist. Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Radonbelastung

Die Radonkonzentration beträgt 30,8 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 31,8¹¹.

Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht tangiert.

¹¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt

Tabelle 12: Eignungs- und Bewertungskriterien des Schutzgutes Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungs-/Freizeitfunktion	gering-mittel	hoch
• Intensität von Immissionen	hoch	gering
• Forst- und Landwirtschaft	hoch	hoch
• Altlasten	keine Hinweise	-

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die tangierten landwirtschaftlichen bzw. gartenbaulichen Nutzflächen werden aufgrund der günstigen Bedingungen voraussichtlich weiterhin einer entsprechenden Nutzung unterliegen. Diesbezüglich sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Grundsätzlich wird bei einer ausbleibenden Umnutzung des Geländes die bioökologische Funktion der verschiedenartigen Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände usw.) im Plangebiet mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Erschließungsfähigkeit sowie der Vorprägung durch die anschließende Nutzung ist jedoch davon auszugehen, dass die Flächen im Plangebiet zumindest mittelfristig im Rahmen einer Siedlungsflächenerweiterung beansprucht werden.

2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

2.5.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Durch die Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbeparks Mülheim-Kärlich geschaffen werden. Außerdem soll die Verkehrsanbindung des Gewerbeparks, insbesondere in besucherreichen Zeiträumen, optimiert werden.

Der Bebauungsplan wird vorrangig „eingeschränkte Gewerbegebiete“ (GRZ: 0,8) festsetzen. Außerdem werden Straßenverkehrsflächen, eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung sämtliche Vegetationsstrukturen in den zukünftigen Baugebieten, im Bereich der Verkehrsflächen und der Fläche für die Regenrückhaltung/-versickerung beseitigt werden.

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen die ökologischen Bodenfunktionen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren.

Das Landschaftsbild wird im Zuge der Ausweitung der Siedlungsflächen zusätzlich beeinträchtigt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebau-

ungsplans nicht zu erkennen. Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten; Vorhaben im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtlich fast sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebiets beansprucht, d.h. überbaut, befestigt oder in nicht überbaubare Freiflächen umgewandelt. Innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen können Vegetationsstrukturen neu entwickelt werden bzw. gegebenenfalls partiell erhalten werden.

Eingriffsrelevant sind bis zu (einschließlich etwaiger Beanspruchung in Verkehrsgrünflächen):

- ~ 34.280 m² Ackerland
- ~ 23.230 m² Sonderkulturen (Holunderfelder)
- ~ 12.280 m² Erwerbsobstanlagen
- ~ 9.800 m² Erwerbsobstanlagenbrache
- ~ 4.430 m² Baumschule
- ~ 5.780 m² Streuobstwiese (einschl. 6 BAT-Bäumen)
- ~ 1.390 m² Streuobstwiesenbrache
- ~ 1.500 m² Gebüsche und Gebüschstreifen
- ~ 6.000 m² Fettwiese
- ~ 1.960 m² brachliegende Fettwiese
- ~ 1.200 m² grasbewachsener Feldweg
- ~ 260 m² Rasen
- ~ 2.900 m² Straßenränder
- 41 Stück Laubbäume in Baumreihen und Baumgruppen entlang der Verkehrswege sowie 3 einzelnstehende Obstbäume (davon 1 BAT-Baum)

Die vom Eingriff betroffenen bzw. bereits gerodeten Streuobstwiesen(brachen) unterliegen bzw. unterlagen dem Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG. Aufgrund der Inanspruchnahme ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen und entsprechende funktionale Ausgleichsflächen festzulegen.

Mit der Beseitigung der o.a. Vegetationsstrukturen gehen die entsprechenden Habitatfunktionen verloren, zudem sind zusätzliche Störungen zu erwarten und es könnten Tierindividuen bau-/ nutzungsbedingt getötet oder verletzt werden. Nähere Angaben zu den Auswirkungen auf vorkommende Tierarten sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen. Zusammenfassend ist Folgendes zu nennen:

- Gefahr der Verletzung, Tötung und Störung von Vögeln und ggf. von Fledermäusen oder Bilchen bei Fällung des letzten kartierten BAT-Baums und sonstiger Gehölzrodung zur Baufelderschließung
- Verluste an Fortpflanzungs- und Überwinterungsplätzen für Vögel, Fledermäuse und Bilche, ggf. auch von besonders geschützten Insektenarten (Altholzkäfer), durch Überbauung
- Verluste an Nahrungshabitaten für Singvogelarten, Fledermäuse und Bilche durch Gehölzrodungen und Überbauung von Grünflächen
- Gefahr von Kollisionen von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben oder spiegelnden Fassaden an Gebäuden
- Vergrämungseffekte auf Brutvögel durch Bewegungsunruhe, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen

- Gefahr der Lenkung von Fledermäusen in den Straßenverkehr durch Anziehungseffekte von Außenbeleuchtung auf Insekten

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

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: mittel**

→ **Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: mittel**

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in den Kap. 2.7.1 und 2.7.2 verwiesen.

Boden

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung wird es durch die Ausweitung gewerblicher Bauflächen zu einer relativ großflächigen Neuversiegelung von bislang unbebauten Bodenflächen kommen:

- Verlust sämtlicher ökologischer Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung
- Einschränkung/ Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch (wasserdurchlässige) Befestigung von Flächen

Die geplanten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie die festgelegten Verkehrsflächen erlauben eine Neuversiegelung/ -überbauung von bis zu etwa 77.000 m² Fläche.

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

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.7.2 verwiesen.

Wasser

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

Da eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorgesehen sind, bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Was eine etwaige Gefährdung des Gebiets bei Starkregenereignissen angeht, wird auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

Eine Vorbelastung hinsichtlich des Schutzguts ergibt sich partiell durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

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

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.7.2 verwiesen.

Klima/ Luft

Die Vegetationsflächen im Plangebiet sind den Klimastrukturtypen „Offenland mit Einzelgehölzen“ und „Offenland, Freiflächen, mittlere und trockene Standorte“ zuzuordnen. Diese tragen grundsätzlich zur Kalt-/Frischlufthildung bei.

Durch die zu erwartende Inanspruchnahme der Vegetation im Gebiet werden die klimatischen Gunstwirkungen beansprucht; die zusätzliche Versiegelung im Gewerbegebiet verursacht eine erhöhte Wärmeabstrahlung und eine Verringerung der Evapotranspiration.

Was Kalt-/Frischluftröme angeht, ist in der Online-Anwendung „Kartenwerke Klimaanpassung“ des Landesamts für Umwelt allerdings lediglich in einem Teilbereich im Osten des Plangebiets ein Kaltluftstrom mäßiger Dichte verzeichnet. Dem Planbereich kommt keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport im Hinblick auf klimatische Verhältnisse umliegender Siedlungsbereiche zu.

Ein Verlust von kaltluftproduzierenden Freiflächen kann zudem durch eine funktionsgerechte Durchgrünung, die Anlage offener Regenrückhalte-/Versickerungsanlagen und ggf. weitere Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im Zusammenhang mit der relativ großflächigen Ausweitung der gewerblichen Nutzung und den sich dadurch ergebenden Fahrzeugbewegungen wird sich zukünftig eine Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen ergeben. Es kommt zu einem Ausstoß klimaschädlicher Gase.

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

Es wird zudem auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.7.2 verwiesen.

Landschaftsbild

Durch die Erweiterung des „Gewerbeparks Mülheim-Kärlich“ wird es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kommen.

Wenn auch die Wahrnehmung der Landschaft bereits durch die vorhandene anthropogene Prägung des Teillandschaftsraums deutlich vorbelastet ist, bedeutet die Verwirklichung der Planung dennoch den irreversiblen Verlust eines wesentlichen Teils der bislang verbliebenen unbebauten Kulturlandschaft zwischen dem „Gewerbepark“ und dem zentralen Siedlungsgebiet von Mülheim-Kärlich.

Der Komplex aus Ackerland, Sonderkulturen und Obstbaumbeständen als typische Elemente der regionalen Kulturlandschaft wird durch ein Gewerbegebiet mit entsprechend großvolumigen Baukörpern ersetzt.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich der Gesamtcharakter der Landschaft im Teillandschaftsraum durch die Bauflächenerweiterung nicht wesentlich verändern wird.

Durch eine funktionsgerechte Siedlungsrandeingrünung können zumindest nach einigen Jahren Entwicklungszeit die Beeinträchtigungen gemindert werden.

Eine besondere Fernwirkung entfaltet das Gebiet nicht.

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

Ergänzend wird auf die Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.7.2 verwiesen.

Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung, Spiel und Freizeit

Die parallel zur Landes- und Kreisstraße sowie entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Rad-/ Fußwege werden weiterhin passierbar sein; ihre Attraktivität wird jedoch in den betroffenen Abschnitten weiter gemindert.

Im Übrigen ist der etwa 10 ha große zusammenhängende Freiflächenkomplex nicht durch Wege für die Öffentlichkeit erschlossen, so dass sich diesbezüglich keine zusätzlichen Einschränkungen ergeben werden.

Positiv wird sich auswirken, dass zukünftig ein gefahrloses Queren der bislang als Barriere wirkenden Kreisstraße 96 für Fußgänger und Radfahrer möglich sein wird.

Belastungen durch Geräusche

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die über eine Emissionskontingentierung sicherstellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Aufteilung des Plangebietes in einzelne Bereiche mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Gefährdung durch Starkregen

Laut der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur im Nordosten gefährdet.

Die Höhenfestsetzung in der Bebauungsplanänderung und die Lage der baulich nutzbaren Fläche berücksichtigen das Gefahrenpotenzial. Somit ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Anfall von Abfällen

Im Zuge der gewerblichen Nutzung werden gewerbliche Abfälle anfallen. Gemäß der novellierten Gewerbeabfallverordnung müssen die gewerblichen Abfälle getrennt gesammelt werden und zudem dokumentiert werden, wie der Abfall gesammelt und verbracht wird.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts „Mensch und Gesundheit“ bzw. Gefährdungen zu erwarten.

Radonbelastung

Die Radonkonzentration beträgt 30,8 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 31,8¹².

Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“

Die Werte des Radonpotenzials und der Radonkonzentration unter diesen Werten liegen, ist nicht von einer erhöhten Gefährdung durch Radon auszugehen.

Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Verwirklichung der Planung werden etwa 10 ha landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen (Erwerbsobstanlagen, Ackerland, Baumschulquartiere) beansprucht.

Es ist aber nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanung maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und ein landwirtschaftlicher Betrieb relevante betriebswirtschaftliche Nachteile erfährt oder in seiner Existenz bedroht wird.

¹² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt

2.5.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme im Umfang von insgesamt etwa 11,6 ha durch Baugebiete, Verkehrsflächen, Grünflächen und einer Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Von dieser Fläche stellen sich derzeit bereits circa 1 ha als Straßen-/Wegeflächen bzw. versiegelte Flächen dar.

Im Übrigen handelt es sich um bislang unbebaute, vorwiegend derzeit landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen. Die Verfügbarkeit derartiger Flächen ist begrenzt.

2.5.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ etwa 1 km nördlich des Plangebiets, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist. Es handelt sich um einen Speditionsbetrieb.

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten. Laut der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur im Nordosten gefährdet.

Gemäß dem digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wurde das nächstgelegene Erdbebenereignis etwa 1 km nordöstlich des Plangebiets registriert. Es handelte sich um ein Beben der Stärke „kleiner 2“, also ein sogenanntes „Mikro-Beben“, welches nicht spürbar ist. Auch in der weiteren Umgebung wurden vereinzelt „Mikro-Beben“ registriert. Von einer besonderen Gefährdung durch Erdbebenereignisse ist nicht auszugehen.

Hinsichtlich des Risikos für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle ist die Ansiedlung eines Störfallbetriebs im geplanten (eingeschränkten) Gewerbegebiet nicht gänzlich auszuschließen, sofern ein angemessener Abstand zwischen Störfallbetrieb und umliegender Wohnnutzung eingehalten werden kann. Hierzu muss in einem gesonderten Genehmigungsverfahren geklärt werden, ob ein angemessener Abstand gewahrt ist und welche technischen Maßnahmen ergriffen werden müssen, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Planung erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ergeben.

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

Artenschutzrechtliche Belange werden differenziert im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auf Grundlage faunistischer Erhebungen betrachtet.

Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt bzw. umgesetzt werden:

- zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (Gehölzrodung nur im Zeitraum 1.10. bis 29.02.)
- Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB)
 - zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung im Baufeld ggf. anzutreffenden Fledermäusen bei Fällung des BAT-Baums

- zur Anlage von Ersatzhabitaten für Pracht- und Bockkäfer sowie zur Aufhängung von Ersatzkästen und Ersatzhackstammabschnitte für den Grünspecht
- Aufhängen von Ersatzkästen verschiedener Bautypen (10 Ersatzkästen für spalten- u. hohlraumbewohnende Fledermausarten, 10 Ersatzkästen für Nischen- und Höhlenbrüter unter den Vogelarten, 1 Ersatzkasten für Garten-/Siebenschläfer) als kurzfristig wirkender Ausgleich bei Fällung von 7 BAT-Bäumen
- Ersatz der baubedingten Einbußen an BAT-Bäumen durch Nachpflanzung von 14 Stück höhlenbildenden Laubbäumen (bevorzugt regional typische Hochstamm-Obstbäume) mit Grünlandnutzung unter den Bäumen
- Kompensation von Lebensraumverlust für Grünspechte durch Aufhängen von 7 Stammabschnitten und/oder dicken Kronenästen von alten Obstbäumen (mind. 50 cm lang) in mind. 3 m Höhe an Bestandsbäumen oder stabilen Holzgestelle oder alternativ Anbringen von 3 schuhkartongroßen Sperrholzkisten, die bei Klopfätigkeit der Spechte einen „resonanzreichen Klang“ erzeugen
- Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen an allen spiegelnden Gebäudeteilen mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf max. 15 % Außenreflexionsgrad
- Einsatz von Leuchtmitteln mit geringem UV-Lichtanteil zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachjagender Fledermäuse durch Gestaltung der Außenbeleuchtung mit nicht-anlockenden Leuchtmitteln

Für Haussperlinge und baumbewohnende Fledermausarten besteht die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur ersatzweisen Neuschaffung von Fortpflanzungsstätten. Dies betrifft einen Teil der oben beschriebenen Aufhängung von Ersatzkästen: 1x Koloniekasten mit mind. 3 Kammern für Sperlinge, 3x Höhlenbrüter-, 3x Nischenbrüterkästen sowie 4x Spalten- und 3x Hohlraumkästen für Fledermäuse. Diese müssen bereits vor der Gehölzrodung im Plangebiet zur Verfügung stehen.

Neben diesen zwingenden Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände besteht nach gutachterlicher Auffassung ein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen für besonders geschützte Arten, vorliegend insbesondere für Pracht- und Bockkäfervorkommen. Hierzu gehört die Anlage einer sogenannten „Käferwiege“. Zudem werden weitere fördernde Maßnahmen für besonders geschützte Arten empfohlen.

Die Vorgaben des Maßnahmenkonzepts des Fachbeitrags Artenschutz sind in die Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

Die Konkretisierung bzw. differenzierte räumliche Festlegung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

- Aufhängen von Ersatzkästen
 - Nachpflanzung von 14 Stück höhlenbildenden Laubbäumen
 - Aufhängen von Stammabschnitten und/oder dicken Kronenästen von alten Obstbäumen sowie Anbringen von Sperrholzkisten (Kompensation von Lebensraumverlust für Grünspechte)
 - Anlage einer „Käferwiege“
- erfolgt im Lauf des weiteren Verfahrens.

2.5.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301- beträgt etwa 1,8 km.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart. Räumlich-funktionale Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet können ausgeschlossen werden. Es sind keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

Gleichfalls können erhebliche Beeinträchtigungen sonstiger Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

2.5.6 Wechselbeziehungen

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

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 13: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

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

Wirkungszusammenhang besteht:

< = Wirkungsintensität gering

± = Wirkungsintensität mittel

>> = Wirkungsintensität sehr hoch

> = Wirkungsintensität hoch

<< = Wirkungsintensität sehr gering

- = kein Wirkungszusammenhang

2.6 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Darstellung der Landschaftsplanerischen Ziele und Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung

Anlass für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Grundstücken aufgrund der hohen Nachfrage in Mülheim-Kärlich. Zusätzlich sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Optimierung der Verkehrsanbindung des Gewerbeparks, insbesondere in besucherreichen Zeiträumen, geschaffen werden.

Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens und des entsprechenden Flächenbedarfs ist eine flächenhafte Festsetzung von zu erhaltenden Vegetationsbeständen innerhalb des Plangebiets nicht umsetzbar.

Ein Teil der nach § 30 BNatSchG geschützten und grundsätzlich sehr erhaltenswerten Streuobstwiesen(brachen) wurde in der Örtlichkeit bereits gerodet. Aufgrund der Inanspruchnahme von geschützten Streuobstwiesen ist seitens der Stadt Mülheim-Kärlich ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen und entsprechend funktionale Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Im Bereich des neu zu gestaltenden Kreisverkehrsplatzes sollen Verkehrsgrünflächen ausgewiesen werden, in denen neben einer Neubegrünung bzw. Neupflanzung von Laubgehölzen ggf. Vegetationsbestände erhalten werden können; die detaillierte Festlegung erfolgt nach Fertigstellung der straßenbaulichen Detailplanung.

In den Übergangsbereichen des zukünftigen Gewerbegebiets zur westlich und südlich angrenzenden freien Landschaft sollen zur Entwicklung einer funktionalen Randeingrünung 5 m bis 10 m breite „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen werden, welche mit heimischen Laubgehölzen in mehrreihiger Anordnung zu bepflanzen sind. Vorzulagern sind Saumbereiche.

Diese zu bepflanzenden Flächen dienen neben ihrer Funktion für die landschaftsgemäße Einbindung des Gewerbegebiets der Entwicklung von Habitatangeboten für verschiedene siedlungstolerante Tierarten und tragen zur Biotopvernetzung bei.

Grundsätzlich sollten im Bereich der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen des Gewerbegebietes standortgerechte Biotopstrukturen neu entwickelt werden. In diesem Zusammenhang soll vorgesehen werden:

- die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen und ein Gebot zur Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze,
- die Durchgrünung von Stellplatzanlagen durch Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen,
- Begrünung von Flachdächern und Fassadenbegrünung

Diese Vorgaben dienen, neben der Neuschaffung von Habitatangeboten insbesondere für siedlungsangepasste Arten, auch dem Kleinklima (Steigerung der Evapotranspiration), der Aufwertung des Siedlungsbilds und der gestalterischen Einbindung.

Im Sinne einer nachhaltigen und umweltgerechten Niederschlagswasserbewirtschaftung soll das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet versickert werden.

Die Anlage offener Regenrückhalte-/ Versickerungsanlagen trägt auch zum Ausgleich für den Verlust kaltluftproduzierender Flächen bei.

Vorgaben zu den Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und zur offenen Bauweise können dafür sorgen, dass keine Riegelwirkung im Hinblick auf etwaige Luftabflüsse entsteht.

Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zwingend Vermeidungsmaßnahmen bzw. (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, siehe Kap. 2.5.4.

Die Vorgaben des Maßnahmenkonzepts des Fachbeitrags Artenschutz sind in die Hinweise und Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Die Konkretisierung bzw. differenzierte räumliche Festlegung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen

- Aufhängen von Ersatzkästen
- Nachpflanzung von 14 Stück höhlenbildenden Laubbäumen
- Aufhängen von Stammabschnitten und/oder dicken Kronenästen von alten Obstbäumen (Kompensation von Lebensraumverlust für Grünspechte)
- Anlage einer „Käferwiege“

erfolgt im Lauf des weiteren Verfahrens. Ggf. ist die Realisierung dieser artenschutzrechtlichen Maßnahmen auf den noch festzulegenden externen Ausgleichsflächen (siehe nachstehende Passage) möglich.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Realisierung der Gewerbegebietserweiterung können nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung etwa 498.000 Biotopwertpunkte, siehe Kap. 2.8.3. Für die Schutzgüter „Boden“, „Biotop“ und „Landschaft“ besteht zudem ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Deshalb sind funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen auf geeigneten externen Flächen umzusetzen und zuzuordnen.

Bei der Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Inanspruchnahme von geschützten Streuobstwiesen ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen ist und somit auch funktionale Ausgleichsmaßnahmen (z.B. durch Neuentwicklung von Streuobstwiesen oder Aufwertung vorhandener Streuobstbestände) festzulegen sind. Im Sinne einer Multifunktionalität können diese Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich mit den aufgrund der integrierten Biotopbewertung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen kombiniert werden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen auf außerhalb liegenden Flächen werden im Lauf des weiteren Verfahrens festgelegt.

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

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

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

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

- Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen

Für Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU
- Bäume II. Ordnung, Hochstamm 3 x v., m.B. 14 - 16 cm StU
- Heister: v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe
- Sträucher: v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe

StU = Stammumfang
3 x v = dreimal verpflanzt
m.B. = mit Ballen
v. Hei. = verpflanzte Heister
v. Str. = verpflanzte Sträucher

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

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

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

- Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Auf den Baugrundstücken sind je 500 qm überschrittener Baugrundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum, ersatzweise 3 Gehölzgruppen aus mindestens 1 Stück Heister und 5

Sträuchern zu pflanzen. Für diese Mindestbepflanzung sind die Vorgaben gemäß der beigefügten Pflanzenliste zu beachten. Verbindliche Baumpflanzungen bei Stellplatzanlagen gem. Festsetzung 3.3.2 sowie Pflanzungen in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gem. Festsetzung 3.4 werden dabei nicht angerechnet.

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist zusätzlich im Abstand von max. 30,0 m mind. ein hochstämmiger Baum gemäß anliegender Pflanzenliste zu pflanzen; bei geringeren Grundstücksbreiten ist mind. 1 Baum pro Baugrundstück zu pflanzen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und der Bepflanzung ist in einem Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan darzustellen und dem jeweiligen Bauantrag beizufügen.

- **Durchgrünung von Stellplatzanlagen**

Für je 8 oberirdische Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Baum der beigefügten Pflanzenliste angrenzend an einen Stellplatz anzupflanzen.

Abweichend von Festsetzung 3.1 kann die offene Fläche pro Baumpflanzung geringer als 6 m² sein, sofern ein verdicht-/ überbaubares Baums substrat, Typ 2 (gemäß Empfehlungen der FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. für Baumpflanzungen Teil 2, Pflanzgrubenbauweise 2) verwendet wird, eine angemessene Durchlüftung gewährleistet und ein ausreichender Anfahrerschutz gegeben ist.

- **Randeingrünung des Gewerbegebiets (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)**

Zur Entwicklung einer Randeingrünung sind die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ geschlossen mit standorttypischen Sträuchern und eingestreuten Laubbäumen II. Ordnung als Heister zu bepflanzen. Ausgenommen von einer Bepflanzung werden 1 m breite, krautige Saumbereiche entlang der Gehölzränder.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m. Der Anteil der Heisterpflanzen muss mind. 5 % betragen.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzenliste zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Gehölzränder sind nach innen (zum Baugebiet hin) sowie nach außen (in Richtung der anschließenden Verkehrsflächen) 1 m breite, krautige Saumbereiche zu entwickeln. Diese nicht zu bepflanzenden Bereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-/ Kräutermischung einzusäen und mindestens einmal pro Jahr, maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Flächen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers und/oder die Anlage von Löschwasserteichen sind zulässig.

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

- **Dachbegrünung**

Gebäude mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind zu mindestens 70 % als Gründach auszuführen, sofern sie nicht mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bedeckt sind.

- **Begrünung der Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die Flächen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung dienen der Unterbringung von Einrich-

tungen für Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser. Die Einrichtungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen und als extensiv zu pflegende Wiesenflächen bzw. Gehölzflächen anzulegen. Die Ausführung und Gestaltung der Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung erfolgt auf der Grundlage einer Fach-/ Detailplanung im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens.

- **Hinweise zum Artenschutz (notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände):**

Vermeidungsmaßnahmen:

Zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

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

Etablierung einer ökologischen Umweltbaubegleitung (UBB):

Zur Sicherstellung einer fachgerechten Rettungsumsiedlung im Baufeld ggf. anzutreffenden Fledermäusen bei Fällung des BAT-Baums sowie zur Anlage von Ersatzhabitaten für Pracht- und Bockkäfer sowie zur Aufhängung von Ersatzkästen und Ersatzhackstammabschnitten für den Grünspecht ist eine ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) zu etablieren.

Anpflanzung von vierzehn hochstämmigen Obstbäumen mit Neigung zur Höhlenbildung

Innerhalb des Plangebiets und/oder in dessen naturräumlichen Zusammenhang sind vierzehn hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zu verwenden sind robuste regionaltypische Apfel-, Birnen- und/oder Kirschensorten, da diese eine starke Neigung zur Höhlenbildung aufweisen. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstämme, StU 14-16 cm

Zwischen den Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 12 m einzuhalten.

Unter den Baumpflanzungen ist eine Grünlandnutzung vorzusehen.

Hinweis: Die konkrete räumliche Festlegung der Baumpflanzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Kompensation von Lebensraumverlust für Grünspechte

Im Bereich der vierzehn Obstbaumpflanzungen sind mindestens 7 Abschnitte vom Stamm und/oder von dicken Kronenästen alter Obstbäume (jeweils mind. 50 cm hoch) in mind. 3 m Höhe aufzuhängen; zum Anbringen können z.B. stabile Holzgestellen oder tragfähige Bestandsbäume genutzt werden.

Alternativ können auch schuhkartongroße Sperrholzkästen angebracht werden, die bei Klopf-tätigkeit der Spechte einen „resonanzreichen Klang“ erzeugen.

Im nahen Umfeld ist zudem eine Grünlandnutzung mit reichhaltigem Vorkommen von (Wie-sen-)Ameisen sicherzustellen.

Diese Maßnahme ist unter fachlicher Begleitung durch die ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen.

Hinweis: Die konkrete räumliche Festlegung dieser Maßnahme erfolgt im weiteren Verfahren.

Vorgaben für spiegelnde Gebäudefronten

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind transluzente („halbtransparente“) Materialien zu verwenden oder geeignete Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteile (z. B. > 2 m² große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) flächig aufzubringen, so dass die Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad begrenzt wird.

Vorgaben für die Außenbeleuchtung, Einsatz von Leuchtmitteln mit geringem UV-Lichtanteil

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachjagender Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nicht-anlockende Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme):Anbringen von Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche

Als kurzfristig wirkende Ersatzangebote für verloren gehende Vogelnist- und Fledermausversteckplätze sind folgende Ersatzkästen aus Holzbeton anzubringen:

- 10 Quartierkästen für spalten- und hohlraumbewohnende Fledermausarten:
 - 5 x Spaltenkästen für Fledermäuse
 - 5 x Hohlraumkästen für Fledermäuse
- 10 künstliche Nisthilfen für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten:
 - 1 x Koloniekasten mit mind. 3 Kammern für Sperlinge,
 - 5 x Höhlenbrüterkästen,
 - 4 x Nischenbrüterkästen
- 1 Ersatzkasten für Garten-/Siebenschläfer aus Holzbeton mit einem max. 30 mm großem Loch oder Schlitz auf der Kastenrückseite.

Die genannten Ersatzkästen müssen bereits vor Beginn der Gehölzrodungen im Zuge der Baufeldfreimachung im Plangebiet unter fachlicher Begleitung durch die ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) angebracht werden.

Die Kästen sind mind. über einen Zeitraum von 5 Jahren jährlich im Winterhalbjahr zu reinigen, abgängige Kästen sind zu ersetzen.

Hinweis: Die konkrete räumliche Festlegung der Standorte für die Ersatzkästen erfolgt im weiteren Verfahren.

- **Hinweise zum Artenschutz (weitere Maßnahmen und Empfehlungen für besonders geschützte Arten):**

Anlage einer „Käferwiege“

Zur Förderung von Pracht- und Bockkäfervorkommen ist an einem geeigneten sonnenexponierten Standort eine so genannte „Käferwiege“ anzulegen.

Hierzu ist in wasserdurchlässiger Erde eine mindestens 30 cm tiefe, etwa 10 m² große Grube auszuheben, in die aus dem Planungsgebiet abgesammelte Obstbaumstämme und dickes Kronenmaterial mit einem Mindestdurchmesser von 30 cm pyramidenartig eingestellt werden.

Die Zwischenräume sind mit Holzspänen auszufüllen und das Ganze im Anschluss mit lockerem Erde-Sand-Gemisch abzudecken.

Die Anlage der Käferwiege ist durch die ökologische Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten.

Hinweis: Die konkrete räumliche Festlegung des Standorts der „Käferwiege“ erfolgt im weiteren Verfahren.

Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung

Als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen empfiehlt sich eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung (z. B. mit Wildem Wein, Waldrebe oder Geißblatt)

Dachbegrünung

Besonders empfehlenswert ist eine extensive Dachbegrünung von Gebäudedächern und die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsaat von blütenreichen Mischungen (mit z. B. Wasserdost, Hornklee, Hauhechel, Ampfer, Klee) zur Förderung der regional wertgebenden Falterarten als Raupen- und Falterfutterpflanzen.

Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde

Bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen ist die Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

- **Fassadenbegrünung an gewerblich genutzten Gebäuden**

Mindestens 10 % der Fassadenflächen sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden. Je nach Pflanzenauswahl sollen die erforderlichen Kletter-/Rankhilfen vorgesehen werden. Die Pflanzfläche muss in Abhängigkeit von der Pflanzenauswahl eine offene Fläche von mindestens 1 qm aufweisen.

- **Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

- **Gestaltung befestigter Flächen**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Tabelle 14: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T,L	K	L	M
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt, Standort und Sortierung der Pflanzungen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3.1	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3.2	Durchgrünung von Stellplatzanlagen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.4 und Planzeichnung	Randeingrünung des Gewerbegebiets	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3.3	Dachbegrünung		x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.2 und Planzeichnung	Begrünung der Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung	x	x	x	x	x	x
Hinweis Nr. 4.6	Hinweise zum Artenschutz			x			x
Hinweis Nr. 4.7	Fassadenbegrünung an gewerblich genutzten Gebäuden		x	x	x	x	x
Hinweis Nr. 4.8	Niederschlagswasser		x		x		x
Hinweis Nr. 4.9	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x

Erläuterungen:

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

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

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

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens“ ermittelt, siehe Kap. 4.2.

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

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

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

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

Tabelle 15: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Code	Biotoptyp	Bio-topwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
BB1	Gebüschstreifen aus autochthonen Arten, mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15	hoch	hoch (III)	eBS
BB9	Gebüsch mittlerer Standorte, sonstiges Gebüsch frischer Standorte	13	hoch	hoch (III)	eBS
BF1	Baumreihe, aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	15	hoch	hoch (III)	eBS
BF2	Baumgruppe, aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	15	hoch	hoch (III)	eBS
BF4	Obstbaum, mittlere Ausprägung	15	hoch	hoch (III)	eBS
BF4	Obstbaum, alte Ausprägung	18	sehr hoch	hoch (III)	eBS
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich <i>Abwertung aufgrund Artenarmut</i>	14 (=15-1)	hoch	hoch (III)	eBS
EE1	Brachgefallene Fettwiese, artenarm	11	mittel	hoch (III)	eB
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation	6	gering	hoch (III)	eB
HC3	Straßenrand, mit artenarmer Krautschicht	7	gering	hoch (III)	eB
HJ6	Baumschule	6	gering	hoch (III)	eB
HJ8	Landwirtschaftliche Sondernutzung	6	gering	hoch (III)	eB
HK2	Streuobstwiese, mit mittlerem bis altem Baumbestand	19	sehr hoch	hoch (III)	eBS
HK4	Erwerbsobstanlage/ Niederstamm-Obstanlage	6	gering	hoch (III)	eB
HK8	Niederstamm-, Busch oder Halbstammobstanlagenbrache	7	gering	hoch (III)	eB
HK9	Streuobstbrache, mit mittlerem bis altem Baumbestand	19	sehr hoch	hoch (III)	eBS
HM4	Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen	5	gering	hoch (III)	eB
VA2	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	0	sehr gering	-	-
VA3	Gemeindestraße	0	sehr gering	-	-
VB1	Feldweg, befestigt, versiegelter Weg	0	sehr gering	-	-
VB5	Rad-, Fußweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	sehr gering	-	-

Erläuterung:

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

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

2.8.2 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere

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

Tabelle 16: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

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

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

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen wird anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens vorgenommen, siehe auch Kap. 4.2.

Für die Baumaßnahme ergaben sich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für folgende Schutzgüter:

- „Biotope“: siehe Kap. 2.8.1
- „Boden“: Durch Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen beseitigt. Daher stellt die Bodenversiegelung auf bislang nicht versiegelten oder nicht befestigten Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar (→ Wertstufe des Bodens „mittel“ und hohe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen).
- „Landschaft“: Die Wertstufe des Landschaftsbilds wird als mittel eingestuft. Die Intensität der Auswirkungen durch die Ausweitung des Gewerbegebiets wird als hoch beurteilt.

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

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

- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „gering“ bzw. „mittel“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird als mittel eingestuft.

- „Pflanzen“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „mittel“ bewertet. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird ebenfalls mit „mittel“ bewertet.
- „Tiere“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „mittel“ bewertet (Aus gutachterlicher Sicht wird die Wertigkeit des Plangebiets aus faunistischer Sicht als mittel eingestuft). Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird ebenfalls mit „mittel“ bewertet.
- „Wasser“: Die Wertstufe des Schutzguts wird als mittel bzw. gering eingestuft. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit mittel bewertet.

2.8.3 Bestimmung des Kompensationsbedarfs der integrierten Biotopbewertung

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

Die Bilanzierung berücksichtigt den rechtmäßigen Ausgangszustand einschließlich bereits gerodeter Streuobstbestände.

Für die Teilbereiche des Plangebiets, welche sich innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Depot III“ befinden, werden die entsprechenden Vorgaben des Bebauungsplans berücksichtigt.

Für die Überlagerung des vorliegenden Bebauungsplans mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortsentlastungsstraße“ wird die bisherige Ausgleichsfunktion, sofern erforderlich, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den kommenden Verfahrensschritt berücksichtigt.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Bei Einzelbäumen und Baumreihen ist der Stammumfang in cm, gemessen in 1,3 m Höhe, anzusetzen. 1 cm Stammumfang sind dabei als 1 m² Fläche anzusetzen.

Bei der Flächensummierung werden Einzelbäume bzw. einzelne Obstbäume nicht berücksichtigt.

Tabelle 17: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
BB1	Gebüschstreifen aus autochthonen Arten, mit Überhältern mittlerer Ausprägung	15	515	7.725
BB9	Gebüsch mittlerer Standorte, sonstiges Gebüsch frischer Standorte	13	992	12.896
BF1	Baumreihe, aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	15	2.640	39.600
BF2	Baumgruppe, aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung	15	520	7.800
BF4	Obstbaum, mittlere Ausprägung	15	(100)	1.500
BF4	Obstbaum, alte Ausprägung	18	(95)	1.710
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich <i>Abwertung aufgrund Artenarmut</i>	14 (=15-1)	5.995	83.930
EE1	Brachgefallene Fettwiese, artenarm	11	1.964	21.604
HA5	Lössacker, lockerer Lehacker, intensiv bewirtschafteter Acker mit stark ver- armter oder fehlender Segetalvegetation	6	34.275	205.650
HC3	Straßenrand, mit artenarmer Krautschicht	7	2.869	20.083
HJ6	Baumschule	6	4.427	26.562
HJ8	Landwirtschaftliche Sondernutzung	6	23.228	139.368
HK2	Streuobstwiese, mit mittlerem bis altem Baumbestand	19	5.782	109.858
HK4	Erwerbsobstanlage/ Niederstamm-Obstanlage	6	12.275	73.650
HK8	Niederstamm-, Busch oder Halbstammobstan- lagenbrache	7	9.797	68.579
HK9	Streuobstbrache, mit mittlerem bis altem Baumbestand	19	1.392	26.448
HM4	Trittrasen, Rasenplatz, Parkrasen	5	263	1.315
VA2	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	0	5.478	0
VA3	Gemeindestraße	0	527	0
VB5	Rad-, Fußweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	2.138	0
	<i>Flächen im Geltungsbereich des Bebauungs- plans „Depot III“:</i>			
VB1	Feldweg, befestigt, versiegelter Weg	0	1.203	0
	Gesamt:		116.280	848.278

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

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

Die Bewertung der Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt nach zu erwartendem Biototyp bzw. nach der jeweiligen Nutzung. Vorliegend wird von Grasmulden mit wiesenartiger Vegetation (EA1) ausgegangen, aufgrund der technischen Überformung/Verdichtung wird eine Abwertung vorgenommen.

Tabelle 18: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff (ohne externe Kompensation):

Code	Biototyp	Biotopwert/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert
HN1	Gebäude (86.920 m² GE x 0,8 GRZ) (hier: überbaubare Grundstücksflächen im GE)	0	69.536	0
BD3	Gehölzstreifen aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung („Time-lag“ von 1,2) (hier: Gehölzpflanzungen innerhalb „Flächen zum An- pflanzen“ im GE)	12,5 (=15 / 1,2)	3.674	45.925
KB1	Trockener Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder arten- reich (hier: zu entwickelnde Saumbereiche innerhalb Randein- grünung)	16	570	9.120
HJ1	Ziergarten, strukturreich (hier: sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen im GE mit Gestaltungsrahmen bzw. Vorgaben für die Be- pflanzung mit Laubgehölzen)	11	13.140	144.540
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich, Abwertung wegen technischer Überformung/ Verdichtung (hier: Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung)	12 (=15-3)	2.889	34.668
HM3a	Strukturreiche Grünanlagen (hier: öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrün)	12	9.612	115.344
VA3	Gemeindestraße	0	7.869	0
VA2	Bundes-, Landes-, Kreisstraße	0	5.814	0
VB5	Rad-, Fußweg, versiegelter oder sonstiger gepflasterter Weg	0	3.176	0
	Gesamt:		116.280	349.597

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt somit – 498.681 Biotopwertpunkte.

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Inanspruchnahme von geschützten Streuobstwiesen ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen ist und entsprechend funktionale Ausgleichsmaßnahmen festzulegen sind.

Der funktionale Ausgleich wird im Lauf des weiteren Verfahrens festgelegt.

2.9 Zusätzliche Angaben

2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

2.9.4 Referenzliste der Quellen

Die Angaben werden im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Satzungsbeschluss erstellt.

Veröffentlichung im Internet und Offenlage:

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

Weißenthurm,

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Melina Weichart

Satzungsbeschluss:

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

Mülheim-Kärlich,

Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner

Stadtbürgermeister