Bebauungsplan

"Auf dem Kuhplatz,
1. Änderung und Erweiterung"

der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Stadt:	Mülheim-Kärlich
Gemarkung:	Mülheim
Flur:	9

Satzungsausfertigung

Stand: Oktober 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:**	**9**

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans 1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht 2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass 3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen 3
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) 3
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 5
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung 6
1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung 6
1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP 7
1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen 11
1.4.4 Flächennutzungsplan 12
1.4.5 Angrenzendes Planrecht und Umgebung 13
1.4.6 Schutzgebiete 13
1.4.7 Vorhandene Erschließung 14
1.4.8 Geologische Vorbelastungen 14
1.4.9 Denkmalschutz 14
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse 15
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis 15
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet 15
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 15
1.6 Darlegung der konkreten Planinhalte 16
1.6.1 Erschließung 16
1.6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche 16
1.6.3 Gestalterische Festsetzungen 17
1.6.4 Grünordnerische Festsetzungen 17
1.6.5 Hinweise 17
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung 18
1.7.1 Flächenbilanz 18
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung 18
2 Umweltbericht 19
2.1 Einleitung 19
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichts 20
2.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden 22
2.1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs 22
2.1.4 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung 24
2.1.5 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung 25
2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands 26
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume 26
2.2.2 Schutzgut Boden 28
2.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt 28
2.2.4 Schutzgut Klima 28
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild 29
2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit 29
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 29
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 30
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen 30

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche 31
2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen 31
2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG 32
2.4.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 33
2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen 35
2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil) 35
2.7 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz” 36
2.8 Zusätzliche Angaben 38
2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 38
2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen 38
2.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 38
2.8.4 Referenzliste der Quellen 39
3 Zusammenfassende Erklärung 40
3.1 Planungsanlass und Planungsziel 40
3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange 40
3.3 Verfahrensablauf und Abwägung 41
3.3.1 Frühzeitige Beteiligungen 41
3.3.2 Förmliche Beteiligungen 43
3.3.3 Satzungsbeschluss 44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes 1
Abbildung 2: Luftbild 2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV 4
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 5
Abbildung 5: Sturzflutgefährdungskarte 11
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm 12
Abbildung 7: Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“ aus dem Jahr 1987 13
Abbildung 8: Baulicher Bestand und Umgebung 15
Abbildung 9 Bild der Gehölze im Plangebiet 27
Abbildung 10 Biotopkartierung 36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht 2
Tabelle 2: Flächenbilanz 18
Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung: 23
Tabelle 4: Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung: 24
Tabelle 5: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern 34
Tabelle 6: Ermittlung des Biotopwerts vor Umsetzung der Planung: 36
Tabelle 7: Ermittlung des Biotopwerts nach Umsetzung der Planung: 37

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

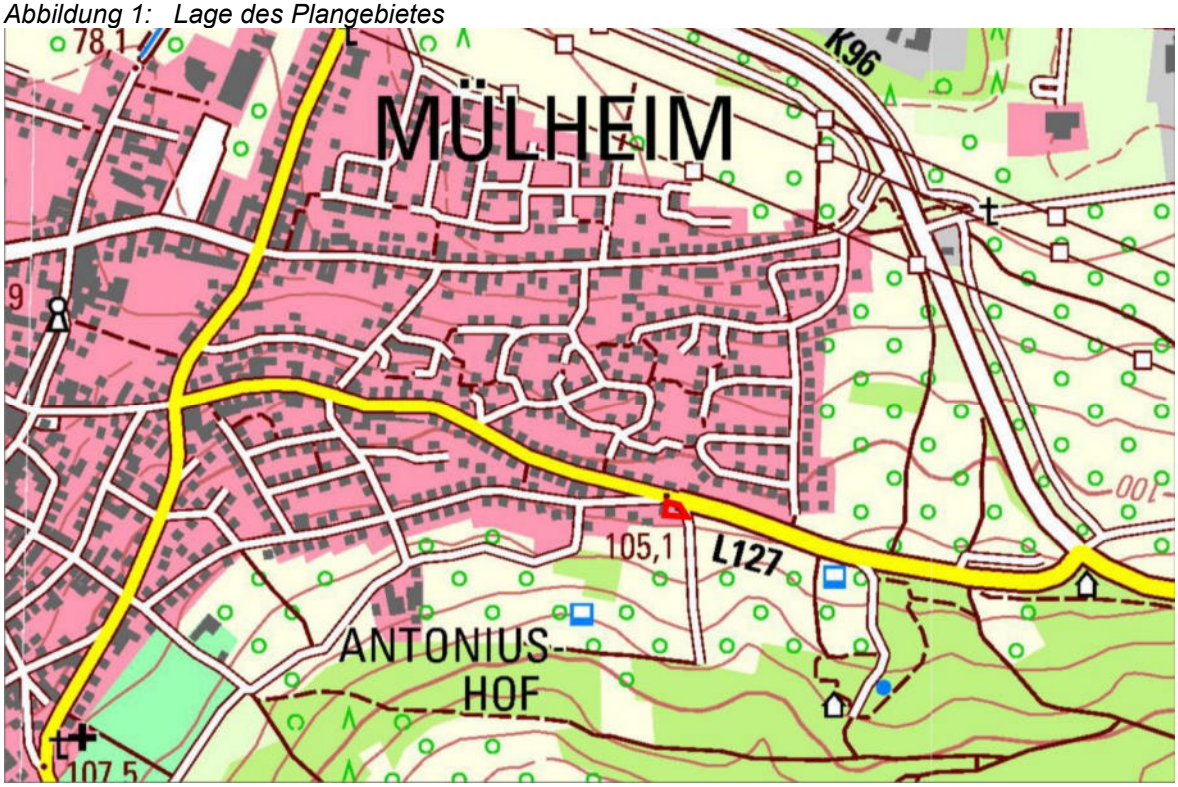
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 715/1 und angrenzende Verkehrsflächen (960/50), Flur 9, Gemarkung Mülheim. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Matthäusstraße und die Koblenzer Straße. Im Osten und Süden des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen und ein Wirtschaftsweg. Im Westen beginnt der Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“ mit der entsprechenden Wohnbebauung.

Die Fläche der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst 382 m². Das Grundstück wird derzeit als Abstellfläche genutzt.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2023, Maßstab: 1:1.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist nicht von Bebauung vorgeprägt. Die Erweiterung bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aus Gründen der Rechtssicherheit im Regelverfahren mit Umweltbericht.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	**Datum**
Aufstellungsbeschluss	18.04.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	03.07.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	11.07.2025
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	14.07.2025 bis 13.08.2025
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Veröffentlichungsbeschluss	11.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	15.05.2026
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	15.05.2026
Veröffentlichung/Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	18.05.2026 bis 19.06.2026
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	27.08.2026
Satzungsbeschluss	27.08.2026

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Die Eigentümer des Grundstücks hatten bereits im Jahr 2018 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes gestellt. Diese wurde wegen der Randlage negativ beschieden. Am 23.05.2019 und 11.02.2021 beriet der Stadtrat über die Schaffung von Bauplanungsrecht für das Grundstück. Da wegen dem angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“ die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht in Betracht kommt, besteht nur die Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans oder eine Neuaufstellung.

Es erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes "Auf dem Kuhplatz". Für den Erweiterungsbereich werden eigenständige Festsetzungen getroffen, um einer zeitgemäßen Stadtentwicklung und auch der aktuellen Sach- und Rechtslage Rechnung zu tragen. Es wird dennoch gewährleistet, dass das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans schafft Baurecht für eine Wohnbebauung. Auch wenn auf dem Grundstück nur ein Wohngebäude errichtet werden kann, trägt dies doch zu einer gewissen Wohnraumraumversorgung bei, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans im öffentlichen Interesse liegt.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

Die Stadt liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenerreichbarkeit 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 projektiert 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 Ausgleichraumes‘. Luftaustauschbahnen sind entlang des Mülheimer Bachs dargestellt.

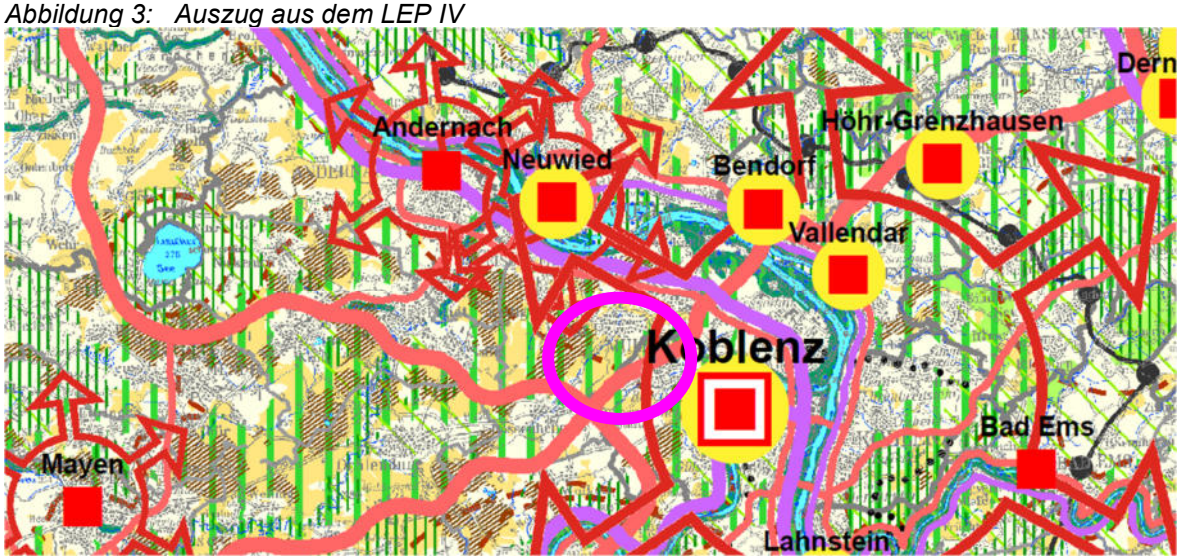
Teile der Stadt sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

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



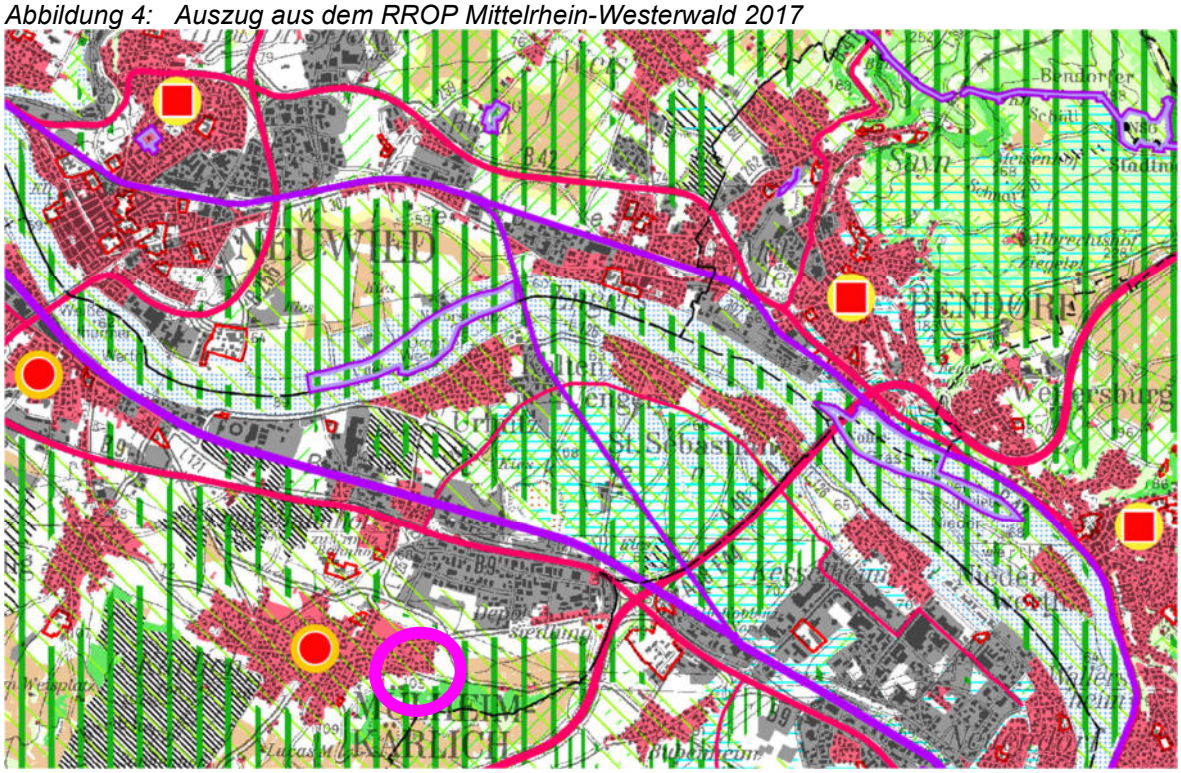
(Gesamtkarte, Plangebiet großzügig magentafarben umrandet, ohne Maßstab)

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

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, Plangebiet magentafarben umrandet, ohne Maßstab)

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

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

- Die Stadt ist mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).
- Im Süden und Westen des Stadtgebietes liegt ein Vorranggebiet Ressourcenschutz.
- Die Stadt liegt innerhalb der bedeutsamen historischen Kulturlandschaft Pellenz-Maifeld, Teilbereich Andernacher Terrassenhügel (Karte 08). Die Kulturlandschaft von Pellenz-Maifeld ist eine frühbesiedelte, vulkanisch geprägte Agrarlandschaft südlich des Laacher Vulkans mit tradierten Stadt- und Ortskernen, historischem Rohstoffabbau und teilweise landschaftsprägenden Vulkanschloten, in Teilräumen deutliche Zeichen des modernen Landschaftswandels.
- Als überregionale Verbindung verläuft die B 9 und die L 125 als regionale Verbindung. An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Stadt unmittelbar angebunden (Karte 09 und 10). Ein Radfernweg und das regionale Radwegenetz verlaufen entlang des Rheins im Norden der Stadt (Karte 11).

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

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

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

1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

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

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB aufgrund der Lage unmittelbar an vorhandener Bebauung ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

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

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

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

„G 71

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

Abwägung:

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

„G 72

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

Begründung/Erläuterung:

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

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Die offenen Bereiche können von kleinklimatischer Bedeutung sein. Durch den Bau eines Wohnhauses wird der Kaltlufttransport nicht eingeschränkt. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

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

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

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

Abwägung:

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

„G 74

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

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperaturausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

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

Abwägung:

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans wird ein Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, mit der Fläche von 382 m², welches derzeit als Lagerplatz genutzt wird, überplant. Derzeitig stellt sich das Gebiet als überwiegend geschottert bzw. versiegelt dar. Auf das Makroklima wirkt sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht aus. Tiefergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

„G 75

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

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

Abwägung:

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

Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

„G 95

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

Abwägung:

Die Umwandlung einer genehmigten Schotterfläche in Wohnbebauung mit Gartenfläche ist zuträglich für das Landschaftspotenzial. Hinsichtlich des Tourismus wird dieser wegen der Geringfügigkeit der Erweiterung bzw. der optischen Aufwertung gegenüber dem bisher baulichen Bestand nicht beeinträchtigt.

„G 96

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

Abwägung:

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

„G 97

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

*„**G 98***

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

Abwägung:

Die Bebauung wird sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Damit bleibt der Erlebniswert der Landschaft erhalten bzw. wird durch die Beseitigung des Schotterplatzes verbessert.

*„**G 99***

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

Abwägung:

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

*„**G 100***

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

Abwägung:

Der Bau eines Wohnhauses auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

*„**G 101***

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

Abwägung:

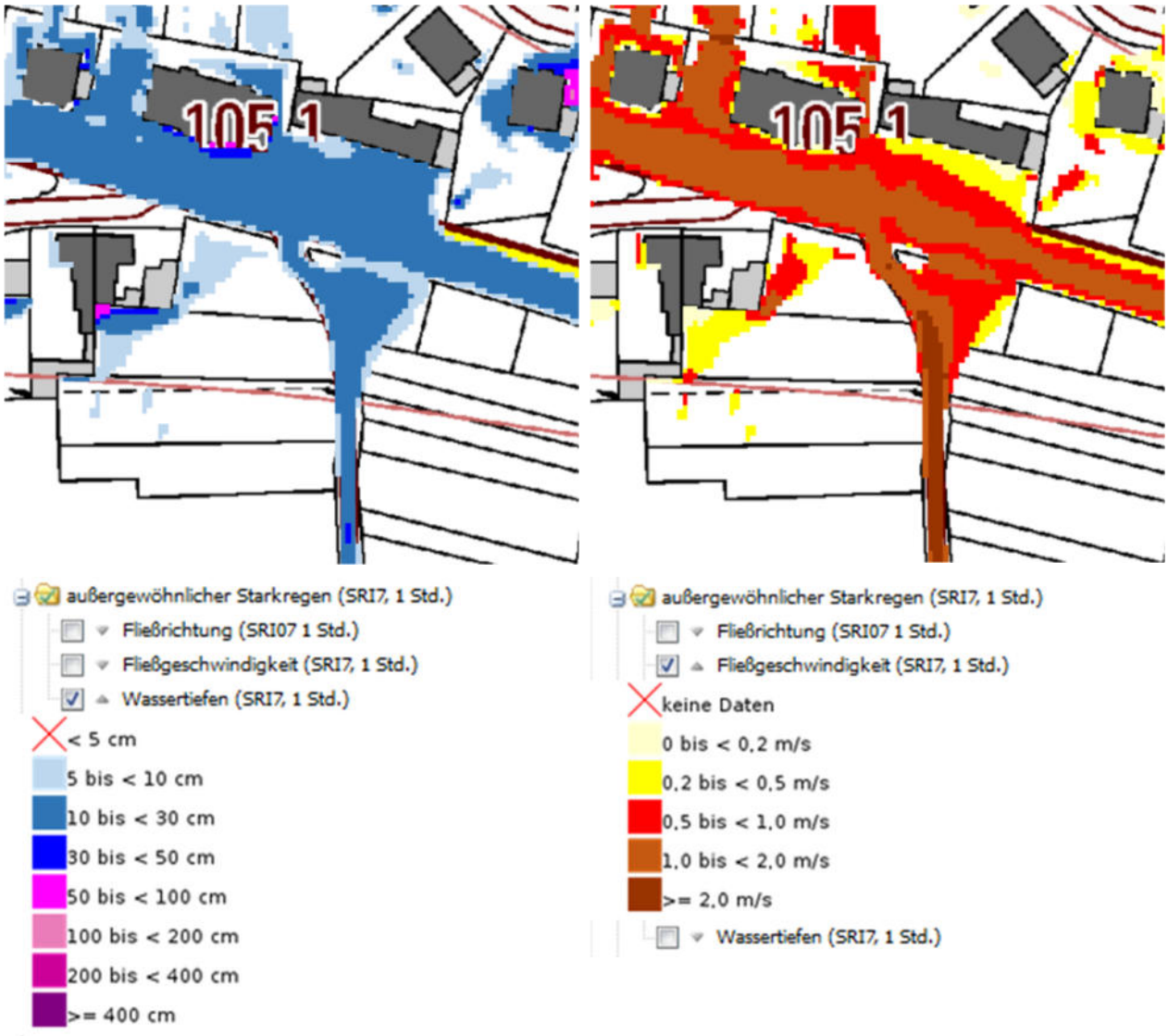
Die Planung von Regionalparks ist im Bereich um Mülheim-Kärlich laut Karte 4 nicht vorgesehen.

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

1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen

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

Abbildung 5: Sturzflutgefährdungskarte



(Quelle: https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/, o. Maßstab, letzter Aufruf 11.03.2025)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur im Bereich des angrenzenden bereits befestigten Weges und im Westen gefährdet. Bei der Objektplanung sollte dies berücksichtigt werden, insbesondere, wenn an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden sollte. In obiger Abbildung ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe

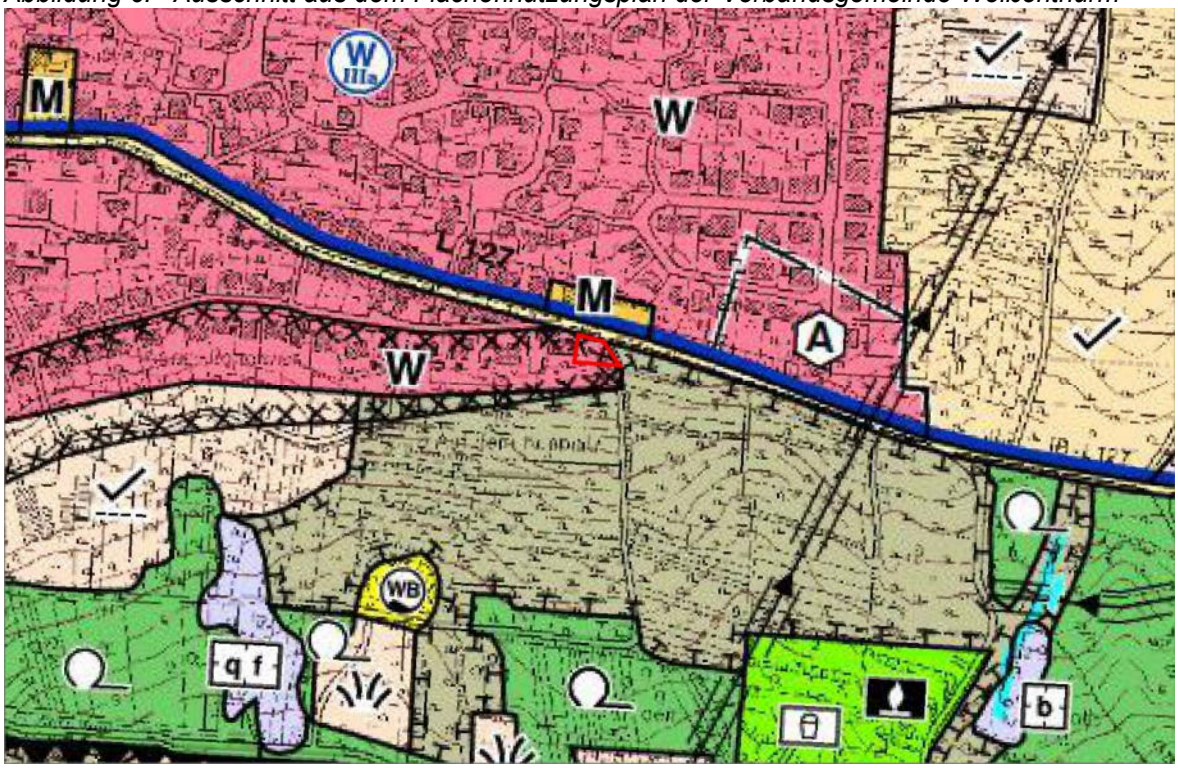
Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std.) die Gefährdung im Untersuchungsgebiet auch weiterhin nur im Westen des Plangebietes, dann in etwas größerer Ausdehnung vorliegt.

Die Fläche befindet sich nicht innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Erweiterung des Bebauungsplans „Auf dem Kuhplatz“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

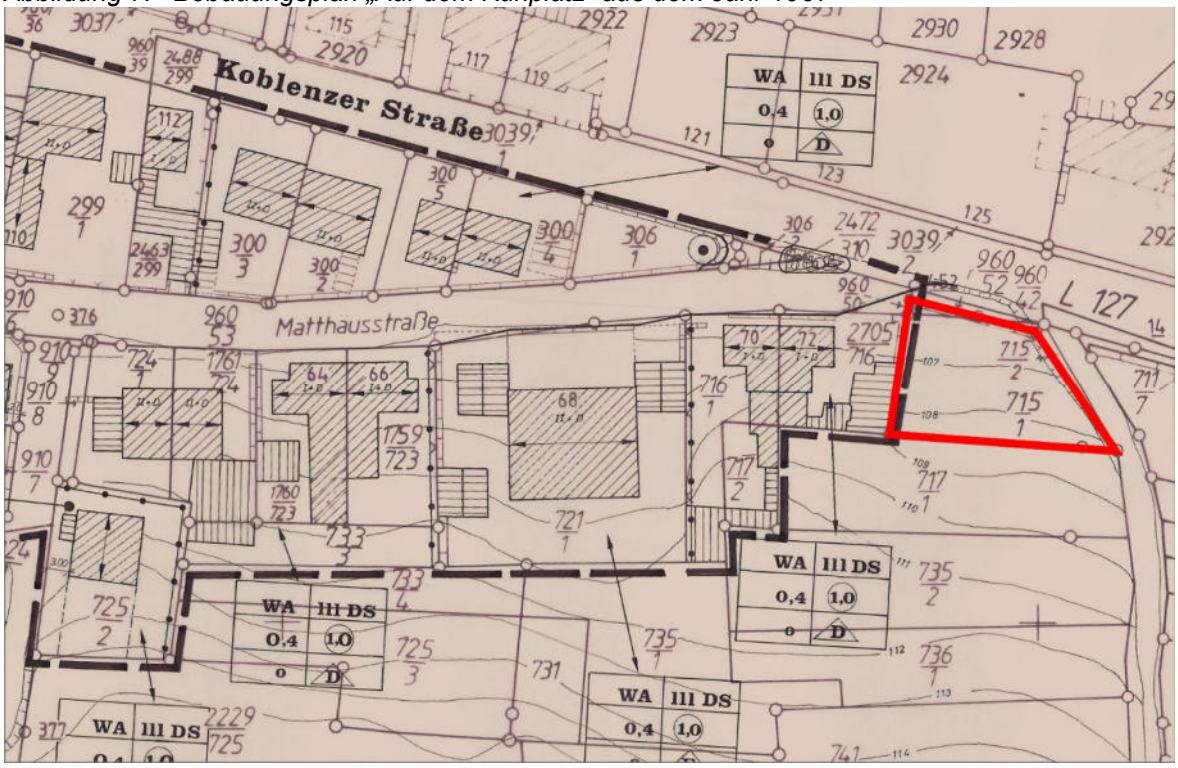


(Maßstab 1: 5.000)

1.4.5 Angrenzendes Planrecht und Umgebung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erweitert den vorhandenen Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“ aus dem Jahr 1987

Abbildung 7: Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“ aus dem Jahr 1987



Der Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“ wurde zwischen 1983 und 1987 aufgestellt und spiegelt die damalige vorherrschende Art der Bebauung mit eng gefassten Traufhöhen und Regelungen zur Drempelhöhe und Dachneigung zwischen 20° und 30° bzw. bei Dachgeschossausbau von 20° bis 45° wider.

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

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

Oberflächengewässer liegen nicht in der Nähe.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

1.4.7 Vorhandene Erschließung

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Das Grundstück ist an die verkehrliche Erschließung angebunden. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Innerhalb der Matthäusstraße bzw. der Koblenzer Straße verlaufen die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Hausanschlüsse sind nicht in das Plangebiet verlegt.

1.4.8 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration liegt bei 22,8 kBq/m^3 und das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 13,1[1]. Damit liegen die Werte unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt und entsprechende Hinweise sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält ebenfalls keine Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1[2].

1.4.9 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt. Laut der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie im frühzeitigen Beteiligungsverfahren handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Zwar liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld bislang keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Behörde den Planungsbereich aus topographisch- geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Deshalb enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf die Baubeginnsanzeige.

[1] Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 12.03.2025
[2] Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 12.03.2025

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Relevante Emissionsanlagen befinden sich nicht in der Nähe. Nördlich des Plangebietes verläuft die L 127 (Koblenzer Straße). Laut der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz mit Straßenverkehrszählungen 2021 fahren 1.650 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil vom 5 % über die L 127. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auszugehen.
In einer Entfernung von gut 400 m verläuft die Kreisstraße 96, die mit 4.752 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil von 1 % befahren ist. Wegen der Entfernung ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auszugehen.
Insgesamt ist davon auszugehen, dass in dem Wohngebiet keine erhöhten Anforderungen an passiven Schallschutz erforderlich sind. Auf die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung kann verzichtet werden.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an der Ortslage von Mülheim-Kärlich. Das Gelände ist bedingt durch die Vornutzung als genehmigte Lagerfläche weitgehend eben. Das Plangebiet ist nicht bebaut.

Abbildung 8: Baulicher Bestand und Umgebung

Blick in die Matthäusstraße



Blick auf die Koblenzer Straße



(Quelle: eigene Aufnahmen vom 20.05.2024)

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück im Plangebiet ist im Eigentum einer Erbengemeinschaft, die das Grundstück zeitnah der Bebauung zuführen möchte.

1.6 Darlegung der konkreten Planinhalte

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Bereitstellung von Wohnbauland. Die angrenzende Bebauung gibt Anhaltspunkte für die Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden folgende Festsetzungen getroffen.

1.6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches kann über die vorhandene Matthäusstraße oder auf der Grundlage einer Nutzungsvereinbarung über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg erfolgen.

Das Schmutzwasser kann laut der Stellungnahme der Kommunalen Betriebe in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung stellt sich die Situation so dar, dass das Ortsnetz bereits hydraulisch überlastet ist. Deshalb ist keine Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz über den Bestand der derzeitigen Innerortslage hinaus vertretbar. Deshalb enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Entstehens. Dabei sind die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und anzuwenden. Von der Versickerungsfähigkeit der Böden ist aufgrund der Lage des Plangebietes auszugehen. Im Bauantragsverfahren bzw. dem Entwässerungsgesuch sind entsprechende Fachplanungen und Bodengutachten vorzulegen. Bei nachweisbarer Nichteignung der Böden ist im Einzelfall von Träger der Entwässerung zu prüfen, inwiefern eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetzt nach Rückhaltung gedrosselt erlaubt werden kann.
Weitergehende Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen der vorhandenen Erschließung sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich.

Die Wasserversorgung ist laut der Stellungnahme der Kommunalen Betreibe sichergestellt.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

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

Für ein Wohngebiet typisch wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. In dem Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“ sind 3 Geschosse zulässig, wobei über die Trauf- und Drempelhöhe eingeschränkt wird, dass ein drittes Vollgeschoss nur im Dachraum untergebracht werden kann.

Die im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 1,0 liegt etwas unter dem dreifachen der festgesetzten GRZ.

Die Erweiterung verfügt über ein kleineres Grundstück als die in dem angrenzenden Bebauungsplan. Zusätzlich ist es ungünstig zugeschnitten. Eine Bebauung in die Fläche ist daher schlecht möglich. Deshalb wird mit der Zulässigkeit von III Vollgeschossen und einer GFZ von 1,2 nicht nur dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, sondern auch den besonderen Verhältnissen des Grundstücks Rechnung getragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche schließt an die westliche Grundstücksgrenze an. Dies liegt darin begründet, dass dort schon ein grenzständiges Gebäude errichtet ist. Deshalb wird im Bebauungsplan auch eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Osten wird ein ausreichender Abstand zu dem Wirtschaftsweg berücksichtigt.

Da es sich bei an das Gebäude angebaute Terrassen um einen Bestanteil der Hauptnutzung handelt wird, hierfür eine separate Baugrenze festgesetzt. Damit werden Terrassen ermöglicht, ohne dass das künftige Gebäude zu dicht an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf.

Die städtebauliche Ordnung ist damit gegeben.

1.6.3 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen bieten die Möglichkeit einer modernen Bebauung und berücksichtigen ökologische Gesichtspunkte ebenso wie den bislang zur Matthäusstraße hin frei einsehbaren Charakter der Bestandsbebauung.

1.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes durch einen Abstellplatz beschränken sich die grünordnerischen Festsetzungen auf ein Mindestmaß.

1.6.5 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.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in qm	Anteil(%)
Geltungsbereich	382	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	382	100,00 %

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wird im Anschluss an das Verfahren keine Bodenordnung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt.

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

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 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen 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 (§ 1a Abs. 3 BauGB). Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

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 (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise 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 Erkenntnisse die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Inhalt, Ziele, 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 Umweltberichts

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.

1. Phase UB:

- Städtebauliche Planung:
  Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:
  Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:
  Es wird untersucht, inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:
  In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.
  Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.

- Prognose:
  Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

2. Phase UB:

- Prognose:
  Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:
  Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bzw. Eingriffe auf Natur und Landschaft bewertet. Der Eingriff wird qualitativ und quantitativ dargestellt.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben
  Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Maßnahmen:
  Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- Beschreibung der verwandten Verfahren:
  Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:
  Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:
  Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.
- Referenzliste der Quellen

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. Mit der Erarbeitung und der Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes übernimmt der vorliegende Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan die Aufgabe des § 11 BNatSchG.

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.

2.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden

Anlass und Kerninhalt der Erweiterung des Bebauungsplans ist die Anfrage der Eigentümer zu zeitgemäßen und dem Umfeld entsprechenden Bebauung des Geltungsbereiches.

Dazu soll im Geltungsbereich eine Wohnbaufläche festgesetzt werden. Derzeit befinden sich in diesem Bereich bereits Parkplatzflächen des ansässigen Autoverkäufers. Die Fläche des Plangebietes umfasst 382 m².

2.1.3 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie des inhaltlichen Umfangs

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:

- Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“, Stadt Mülheim-Kärlich
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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 3: 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, Fläche, Boden, 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
§ 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	Es 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 Umfang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 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 bis 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-Immissionsschutz-gesetzes, 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 verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	nein	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

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

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

Tabelle 4: Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
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 Minderung von Beeinträchtigungen: • Festsetzungen der Grundflächenzahl zur Minderung der Flächenversiegelung
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 Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen: • Festsetzungen der Grundflächenzahl zur Minderung der Flächenversiegelung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	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 • Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung • 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.	Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Biotopfunktion sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen*:* • Festsetzungen der Grundflächenzahl zur Minderung der Flächenversiegelung • Aufnahme von Hinweisen zur zeitlichen Reglementierung von Gehölzbeseitigungen • Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert. • Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Landschaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Menschen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Wohngebietes: • Festsetzungen der Grundflächenzahl zur Minderung der Flächenversiegelung
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	• Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas • Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.	Berücksichtigung von Maßnahmen zum Ausgleich von Lufttemperatur und Luftfeuchte, Erhalt bzw. partielle Erhöhung der Evapotranspirationsrate • Festsetzungen der Grundflächenzahl zur Minderung der Flächenversiegelung
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA-Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))	• Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen	Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst verträglichen Einbindung des Wohngebietes; siehe Pkt. „Landschaftsbild“
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	• Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG	• Erhebliche Beeinträchtigungen durch Emissionen sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2.1.5 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden bebauten Flächen und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet für die Erweiterung des Bebauungsplans umfasst ein Grundstück angrenzend an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“. Die Flächengröße des Plangebiets beträgt 382 m².

Nördlich und westlich des Plangebietes liegen bebaute Siedlungsflächen von Mülheim-Kärlich. Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Ortsbildprägend sind hier die Obstplantagen.

Das Gelände stellt sich als Parkplatz dar. Grünstrukturen befinden sich lediglich am südlichen Rand des Plangebiets.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen

Der gesamte Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs wird von genehmigten geschotterten Parkplatzflächen eingenommen. Als Gehölze befinden sich in dem südlichen Randbereich Zypressengewächse.

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

Tierwelt

Faunistische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit der Planung nicht durchgeführt. Im Zusammenhang mit der Planung wurde das Gebiet am 04.05.2024 und 20.05.2024 auf potenziell vorkommende Arten überprüft. Das Untersuchungsgebiet der Erhebungen umfasste den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie umliegende Flächen.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen versiegelt und somit vegetationslos. Im Hinblick auf die Habitateignung ist es durch Geräusche, Bewegungsunruhe und Lichteinwirkung vorbelastet.

Innerhalb des Planänderungsgebiets und dessen direkten Umfelds wurden folgende Vogelarten erfasst.

- Amsel
- Kohlmeise
- Stieglitz
- Hausrotschwanz
- Ringeltaube
- Rotmilan (Überflug)

Bei den erfassten Arten handelt es sich um überwiegend als ungefährdet und ubiquitär einzustufende Vogelarten. Die nachgewiesenen Arten lassen sich den Avizönosen dörflich geprägter Siedlungsräume sowie dem Halboffenland zuordnen. Das Plangebiet bietet keine Jagdmöglichkeiten für Greifvögel. Somit besteht für den Rotmilan, der als einzige aufgeführte Art auf der Vorwarnliste steht, keine Beeinträchtigung.

Ökologische Funktionen der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die Arten der Avifauna werden im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Erhebliche Störungen von

Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten werden nicht prognostiziert, sofern die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt. Die Störung führt somit zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Hinsichtlich der Fledermausfauna bietet der östliche Bereich mit seinen Gehölzstrukturen Leitlinien und Jagdhabitate. Innerhalb des Plangebiets bieten keine Strukturen geeignete Lebensstätten, da die Gehölzbestände im Plangebiet über ein geringes Alter verfügen und keine charakteristischen Merkmale aufweisen, auf die Baumhöhlenbewohner oder Nutzer von Nischen an Bäumen (Rindenspalten usw.) wie Fledermäuse angewiesen sind. Zu erwarten sind lediglich siedlungstolerante Arten wie beispielsweise die Zwergfledermaus. Quartiere können innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.
Potenziell bietet das Plangebiet derzeit nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten unempfindlichen Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.
Tierökologisch relevante Strukturen wurden bei der betroffenen Vegetation nicht festgestellt.

Abbildung 9 Bild der Gehölze im Plangebiet



(Eigene Aufnahmen)

<u>Schutzgebietsausweisungen</u>

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ liegt in einer Entfernung von ca. 3,2 km im Norden und Teile des FFH-Gebietes Mittelrhein im Norden ca. 3 km entfernt. Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen.

2.2.2 Schutzgut Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich überwiegend um basenreiche Braunerden über Ton, Schluff und Sandsteinen des Unterdevons sowie Bimstuffen aus dem Jung-pleistozän.

Im Plangebiet wurde der natürliche Bodenaufbau an vielen Stellen fast vollständig anthropogen überformt bzw. beseitigt: Die Parkplatzflächen sind zum Teil vollständig versiegelt, eben-so der Gebäudekomplex. Die ökologischen Bodenfunktionen wurden entsprechend beseitigt bzw. erheblich eingeschränkt.

Die restlichen Flächen sind unversiegelt. Ihre ökologischen Bodenfunktionen sind weitestgehend intakt. Diese Flächen sind hauptsächlich Rasenflächen.

Hydromorphe Merkmale (Staunässe, wasserzügige Bodenzonen) lassen sich im Plangebiet nicht erkennen.

2.2.3 Schutzgut Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

In den bislang wasserdurchlässigen Bereichen kann es durch Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der ökologischen Bodenfunktionen kommen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser wird völlig beseitigt.

Böden mit weitgehend intakter ökologischer Bodenfunktion sind ebenfalls betroffen. Die ökologischen Bodenfunktionen dieser Böden würden durch Versieglung verloren gehen.

Die Grundwasserneubildung wird als mäßig eingestuft (76 mm/a).

2.2.4 Schutzgut Klima

Mülheim-Kärlich liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Makroklima bildet das milde Rheintalklima. Dies zeigt sich in der Jahresdurchschnittstemperatur (10°C) und den Niederschlagsverhältnissen (654 mm Jahresniederschlag). Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt, die Ausbildung der Vegetationsdecke und die angrenzende Bebauung bestimmt. Derzeit ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch den hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich des Plangebiets bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus. Das Plangebiet ist dem Klimatop der Gewerbe- und Sonderbauflächen mit mittlerem Versiegelungsgrad zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion nach RROP, so dass die Grundsätze hierzu der Prüfung bedürfen. Die Grundsätze hierzu wurden im städtebaulichen Teil der Begründung in Kapitel

Grundsatz G 71 betrifft Wälder und G 72 Offenlandbereiche, so dass diese Grundsätze das Plangebiet nicht betreffen. 1.4.3.2 behandelt.

<u>Emissionen/ Immissionen</u>

siehe Schutzgut „Mensch“

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

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 durch Bebauung und Verkehrsanlagen eine urbane Prägung.

Kennzeichnend für das etwa 382 m² große Plangebiet und dessen Umgebung sind Wohnsiedlungsbereiche und Obstplantagen.

Einen erhöhten Erholungswert der Landschaft besteht innerhalb des Plangebietes nicht.

2.2.6 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.

Emissionen/ Immissionen

Emissionen gehen insbesondere von den unmittelbar am Plangebiet vorbeiführenden Straßen aus.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als Parkplatz dar. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der derzeitige Zustand voraussichtlich nicht ökologisch verbessern.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung der Erweiterung des Bebauungsplans schutzgutbezogen erläutert.

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

Boden

Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplans sollen die planerischen Festsetzungen an die geplante Nutzung angepasst werden. Zusätzlich werden Festsetzungen bezüglich der GRZ getroffen. Somit wird die Versieglung der Fläche begrenzt.

Jegliche Bodenversiegelung ist mit einem Verlust der ökologischen Bodenfunktionen verbunden. Durch die bestehende Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Bodenpotentials. Die zusätzlich entstehende Bodenversiegelung führt zu einem Verlust der Infiltration von Niederschlagswasser. Der ökogische Wert des Bodens innerhalb des bebauten Industriegebiets mit anthropologischer Überprägung des Bodenaufbaus ist gering.

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ im Zuge der 12. Änderung als gering eingestuft.

Wasser

Im Zusammenhang mit der zulässigen Versiegelung und der bestehenden Versiegelung (siehe Punkt „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“ wird als gering eingestuft.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplans sind überwiegend teilversiegelte Flächen betroffen. Die vorhandenen Gehölzbestände könnten zum jetzigen Zeitpunkt außerhalb des Zeitraums von 1. März bis 30. September gemäß dem Fäll- und Schnittverboten nach § 39 BNatSchG zurückgeschnitten oder gefällt werden, solange sie keine Lebensstätten von wildlebenden Tieren darstellen und keine anderen artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, wie die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ausgelöst werden. Dies gilt jedoch nur für größere Schnitte oder ein „auf Stock setzen“ der Gehölze. Schonende Formschnitte dürfen ganzjährig durchgeführt werden.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts wird bei der Erweiterung insgesamt als gering eingestuft.

Klima

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner Erhöhung der zulässigen Versiegelung (vgl. Schutzgut „Boden“).

Von einer Erhöhung der Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration ist nicht auszugehen. Es werden sich durch die Erweiterung des Bebauungsplans keine relevanten Beeinträchtigungen lokal-/kleinklimatischer Bedingungen ergeben.

Landschaftsbild

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner signifikanten Veränderung des Orts-/ Landschaftsbilds.

Durch angrenzende Siedlungsbereiche wird sich das Gesamtbild der Ortsdurchfahrt nicht verändern. Eine negative Entwicklung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan liegt nicht vor. Das Gebiet ist bereits durch vorhandene Lagerflächen stark vorbelastet.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts wird bei der Erweiterung des Bebauungsplans insgesamt als gering eingestuft.

Mensch und Gesundheit

Emissionen/ Immissionen

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans ergibt sich keine Zunahme von Geräusch-/ Schadstoffemissionen.

Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung

Durch die Erweiterung werden sich keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion oder die landschaftsbezogene Erholung ergeben.

Anfall von Abfällen

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans wird keine Zunahme des Anfalls von (gewerblichen) Abfällen verbunden sein.

Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Menschen aufgrund der vielfältigen Wechselbeziehungen und der anthropozentrischen Betrachtungsweise auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Erweiterung des Bebauungsplans kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bzw. Ausweitung des Plangebiets.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ in mindestens 2,6 km Entfernung. Dabei handelt es sich um eine Spedition.
Gemäß dem digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 1.
Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Gebieten.
Durch die Erweiterung des Bebauungsplans ergeben sich keine relevanten Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

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

Potenziell bietet das Plangebiet derzeit nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten unempfindlichen Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

Tierökologisch relevante Strukturen wurden bei der betroffenen Vegetation nicht festgestellt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (i.V.m. Abs. 5) BNatSchG:

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten:

Das Eintreten von Schädigungstatbeständen gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird nicht prognostiziert:

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von tierökologisch relevanten Strukturen. Die eventuelle Beseitigung der Zypressengehölze und der damit einhergehende Verlust von Brutgehölzen und Singwarten bleibt im räumlichen Zusammenhang durch angrenzende Strukturen erhalten.
Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG:

Bau-/anlagenbedingten Tötungen sind nicht zu befürchten. Wenn die entsprechenden Hinweise bezüglich des Artenschutzes eingehalten werden.

Eine Erhöhung des betriebs-/nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu befürchten.

Tötungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs. 5) BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG (erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei Verwirklichung der Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Störreize auftreten, welche die Funktionalität von Lebensräumen einschränken könnte bzw. durch die sich der Erhaltungszustand etwaiger lokaler Populationen europarechtlich geschützter Arten verschlechtern würde.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

2.4.5 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

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 5: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut / Wirkung auf	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Wirkintensität	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Wirkintensität	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt	Wirkintensität	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Wirkintensität	Klima -klimat. Ausgleichsfunkt. -lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Wirkintensität	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Wirkintensität	Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkintensität
Wirkung von														
Mensch	Konkurrierende Raumansprüche, 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-/ Mesoklima-bedingungen, 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, Kulturgeschichte	-	Ensemblewirkung	-	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	-	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	-	Verwitterung/ Zerfall und Schädigung	-	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	-	/	-

Wirkungszusammenhang besteht:

< = Wirkungsintensität gering > = Wirkungsintensität hoch

± = Wirkungsintensität mittel << = Wirkungsintensität sehr gering

>> = Wirkungsintensität sehr hoch - = kein Wirkungszusammenhang

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

Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz ist anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden planungsbedingten Auswirkungen werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet:

- Gehölzbeseitigung ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- Minimierung des Anteils an zu versiegelnden Flächen, Begrenzung der überbaubaren Flächen
- Erhaltung der Versickerungskapazität der Böden, soweit noch möglich; standortgerechte Begrünung der Freiflächen

Ausgleichsmaßnahmen

Nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wären durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Aus Kapitel 2.7 ergibt sich allerdings, dass gegenüber dem derzeit rechtmäßigen Zustand des Grundstücks durch die Planung keine Mehreingriff in die Schutzgüter zugelassen wird.

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

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

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

Artenschutzrechtliche Hinweise und Festsetzungen

- Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.
- Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

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

Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung

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

Der bereits bestehende Eingriff (Lagerfläche) wurde vorab anhand der vorliegenden Baugenehmigung vom 26.08.1983 auf Gültigkeit geprüft.

Bestimmung des Biotopwerts vor Umsetzung der Planung:

Tabelle 6: Ermittlung des Biotopwerts vor Umsetzung der Planung:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert
HT3	Lagerplatz, unversiegelt	3	289	867
KB	Trockener Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur	8	42	336
BF1b	Baumreihe (aus überwiegend nicht autochthonen Arten)	11	28	308
HT4	Lagerplatz, versiegelt	0	17	0
HN1	Gebäude	0	5	0
	Gesamt:		**381**	**1.511**

Abbildung 10 Biotopkartierung



(Maßstab 1:500, Legende siehe Code und Biotopwert in oben stehender Tabelle)

Bestimmung des Biotopwerts nach Umsetzung der Planung:

Die Ermittlung des Biotopwerts nach Realisierung des Vorhabens erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

Grundlage für die Angabe des Versiegelungsgrads in den zukünftigen Baugebieten ist die jeweilige GRZ zuzüglich der etwaig zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen usw. Im Plangebiet wird von einer GRZ von 0,4 und somit mit einem Versiegelungsanteil von 60 % inklusive Überschreitungen ausgegangen.

Tabelle 7: Ermittlung des Biotopwerts nach Umsetzung der Planung:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m²	Fläche (m²)	Biotopwert
HJ1	Ziergarten	11	152	1.672
HN1	Gebäude[3]	0	108	0
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad[1]	5	121	605
	Gesamt:		**381**	**2.277**

Der Biotopwert ist nach Umsetzung der Planung höher als vor Realisierung des Vorhabens.

Ein **Ausgleich** wird demnach **nicht benötigt**. **Somit besteht kein Kompensationsbedarf.**

[3] Angenommene Gebäude- und Hofgröße., auch wenn von einer vollständigen Versieglung ausgegangen wird ist der Biotopwert des Ziergartens mit 1.672 höher als der Ausgangswert von 1.511 Biotopwertpunkten.

2.8 Zusätzliche Angaben

2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

- Auswertung der Inhalte und Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans einschließlich des Umweltberichts
- Luftbildauswertung
- Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und der Änderungsplanung unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Ortsbegehungen

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Mülheim-Kärlich hat beschlossen, eine Erweiterung des Bebauungsplans „Auf dem Kuhplatz“ durchzuführen.
Anlass und Kerninhalt der Erweiterung des Bebauungsplans ist die Anfrage der Eigentümer zu zeitgemäßen und dem Umfeld entsprechenden Bebauung des Geltungsbereiches.

Dazu soll im Geltungsbereich eine Wohnbaufläche festgesetzt werden. Derzeit befinden sich in diesem Bereich bereits Parkplatzflächen des ansässigen Autoverkäufers. Die Fläche des Plangebietes umfasst 382 m².

Für die Erweiterung des Bebauungsplans sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung.

Der angrenzende Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet fest.
Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der

Bebauungsplanerweiterung verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Hinsichtlich der Tierwelt sind die überplanten Flächen potentiell als Nahrungsflächen und Jagdrevier für siedlungstolerante Vogelarten geeignet.
Der natürliche Bodenaufbau wurde erheblich durch den Menschen verändert. Die ökologischen Bodenfunktionen sind überwiegend beseitigt.
Gewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Was das Landschaftsbild betrifft, ist das Gebiet durch Gebäude deutlich vorgeprägt.

Das Gebiet weist keine besondere Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf. Das Plangebiet weist keine erhebliche Fernwirkung auf.
Planungs- und Standortalternativen kommen nicht in Betracht.

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich nicht negativ auf die Umwelt aus.

2.8.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Allgemeine Literatur:

- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2016

Internet-Datenquellen:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

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.

3.1 Planungsanlass und Planungsziel

Die Eigentümer des Grundstücks hatten bereits im Jahr 2018 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes gestellt. Diese wurde wegen der Randlage negativ beschieden. Am 23.05.2019 und 11.02.2021 beriet der Stadtrat über die Schaffung von Bauplanungsrecht für das Grundstück. Da wegen dem angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Kuhplatz“ die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht in Betracht kommt, besteht nur die Möglichkeit der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans oder eine Neuaufstellung.

Es erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes "Auf dem Kuhplatz". Für den Erweiterungsbereich werden eigenständige Festsetzungen getroffen, um einer zeitgemäßen Stadtentwicklung und auch der aktuellen Sach- und Rechtslage Rechnung zu tragen. Es wird dennoch gewährleistet, dass das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans schafft Baurecht für eine Wohnbebauung. Auch wenn auf dem Grundstück nur ein Wohngebäude errichtet werden kann, trägt dies doch zu einer gewissen Wohnraumraumversorgung bei, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans im öffentlichen Interesse liegt.

3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde ein Umweltbericht erstellt, der neben der Bewertung aller Schutzgüter auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beinhaltet. Ausgleichsmaßnahmen waren wegen der genehmigten Vornutzung nicht erforderlich.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde das Gebiet am 04.05.2024 und 20.05.2024 auf potenziell vorkommende Arten überprüft. Das Plangebiet ist in weiten Teilen versiegelt, vegetationslos und hinsichtlich der Habitateignung durch Geräusche, Bewegungsunruhe und Lichteinwirkung vorbelastet.

Innerhalb des Planänderungsgebiets und dessen direkten Umfelds wurden Vögel erfass, die überwiegend als ungefährdet und ubiquitär einzustufen sind. Für den Rotmilan, der als einzige aufgeführte Art auf der Vorwarnliste steht, besteht keine Beeinträchtigung, da das Plangebiet keine Jagdmöglichkeiten für Greifvögel bietet.

Hinsichtlich der Fledermausfauna bietet nur der östliche Bereich mit seinen Gehölzstrukturen Leitlinien und Jagdhabitate. Quartiere können innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

3.3 Verfahrensablauf und Abwägung

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	18.04.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	03.07.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	11.07.2025
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	14.07.2025 bis 13.08.2025
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Veröffentlichungsbeschluss	11.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	15.05.2026
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	15.05.2026
Veröffentlichung/Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	18.05.2026 bis 19.06.2026
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	27.08.2026
Satzungsbeschluss	27.08.2026

Am 18.04.2024 hat der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gefasst.

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

3.3.1 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung am 11.07.2025 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich vom 14.07.2025 bis 13.08.2025 über die Planung zu informieren und sich zu äußern. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Mit E-Mail vom 11.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die PLEdoc GmbH, die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege -, die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie-, die Handwerkskammer, die Industrie- und Handelskammer, die Amprion GmbH, der Deutsche Wetterdienst und die Energienetze Mitterhein GmbH & Co.KG, äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben. Die übrigen beteiligten Behörden äußerten sich, mit Ausnahme der unten aufgeführten, nicht.

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

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wiesen auf Leitungen am Rand des Plangebietes hin.

Die Stellungnahme betraf den Planvollzug und wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** schrieb, dass das Plangebiet im Bereich von Bergwerksfelder liege, kein aktueller Abbau unter Bergaufsicht erfolge und kein Altbergbau bekannt sei. Es seien rutschungsgefährdete Hänge südlich des Plangebietes bekannt. Aus rohstoffgeologischer Sicht wurden keine Einwände geäußert. Das Geologiedatengesetz sei zu beachten.

Die Eigentümerin der Bergwerksrechte wurde im kommenden Verfahrensschritt beteiligt und äußerte sich nicht. Hinsichtlich der Hangrutsche ist das Plangebiet nicht betroffen, es ist aufgrund der Vornutzung eben. Hinweise mit der Empfehlung zu einen Bodengutachten und auf das Geologiedatengesetz waren bereits in den Planunterlagen enthalten.

Die **Landwirtschaftskammer** bat um Freihaltung des Wirtschaftsweges von angrenzenden Bepflanzungen.

Die Festsetzungen enthielten bereits einen Hinweis dazu.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz -** teilte mit, dass mit Niederschlagswasser gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz und des Landeswassergesetz umzugehen sei und die Starkregenvorsorge zu beachten sei.

Die Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend um die Niederschlagswasserbewirtschaftung ergänzt. Aussagen zu Starkregen waren bereits in den Planunterlagen enthalten.

Die **Kommunalen Betriebe** der Verbandsgemeindeverwaltung teilten mit, dass mit der Bauleitplanung eine Beitragspflicht entstehe. Das Schmutzwasser könne an den Mischwasserkanal angeschlossen werde, aber Niederschlagswasser sei zu bewirtschaften. Die Trink- und Löschwasserversorgung sei gewährleistet.

Die Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend um die Niederschlagswasserbewirtschaftung ergänzt. Die übrigen Aussagen wirkten sich nicht auf die Planunterlagen aus.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Bauleitplanung-** regte an, Aussagen zum Verkehrslärm zu ergänzen und Sichtfelder einzutragen. Weiterhin wurden redaktionelle Anpassungen der Festsetzungen angeregt.

Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt bzw. angepasst.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -untere Landesplanungsbehörde -** teilte mit, dass die Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei und wies auf eine Starkregegefährdung hin. Insgesamt wurden keine Bedenken geäußert.

Die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme wirkten sich nicht auf die Planung aus.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -untere Naturschutzbehörde-** bestätigte, dass eine Abhandlung der Eingriffsregelung nicht erforderlich sei und zitierte das artenschutzrechtliche Ergebnis aus dem Umweltbericht, dass die Bauleitplanung mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar sei.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Brandschutz-** teilte allgemeine Informationen zum Erfordernis der Löschwasserversorgung mit.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -untere Wasserbehörde-** teilte mit, dass keine Wasserschutzgebiete oder Wasserrechte betroffen seien und das Bodenschutzkataster keine Einträge aufweise. Die Begründung sei um Ausführungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu ergänzen. Aussagen zum Bodenschutz, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und zur Löschwasserbereitstellung wurden getroffen.

Die Begründung und die Festsetzungen wurde um die Art der Niederschlagswasserbewirtschaftung ergänzt. Die übrigen Aussagen wirkten sich nicht auf die Planinhalts aus.

3.3.2 Förmliche Beteiligungen

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 11.08.2025 gewürdigt und das Bauleitplanverfahren (förmliche Beteiligungen) fortgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Bekanntmachung am 15.05.2026 vom 18.05.2026 bis zum 19.06.2026 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

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

Mit Schreiben vom 15.05.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Die PLEdoc GmbH, die Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege-, der Deutsche Wetterdienst, die Handwerkskammer, die Landwirtschaftskammer, die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG sowie die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -Abfallwirtschaft- äußerten, keine Bedenken gegen die Planung zu haben. Die übrigen beteiligten Behörden äußerten sich, mit Ausnahme der unten aufgeführten, nicht.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz-, die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz -untere Naturschutzbehörde- und die Kommunalen Betriebe der Verbandsgemeinde Weißenthurm wiederholten ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung inhaltlich bzw. verwiesen darauf.

Die erneuten Stellungahmen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus.

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

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie-** sah ihre Belange berücksichtigt und wies zusätzlich auf das potenzielle Vorkommen von Kleindenkmälern hin.

Der Hinweis zur Archäologie wurde angepasst.

Der **Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz Cochem-Koblenz** teilte mit, dass die Erschließung des Plangebiets über Gemeindestraßen sichergestellt sei und wies auf potenzielle Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm hin.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auszugehen.

Die **Kreisverwaltung Ahrweiler - untere Wasserbehörde -** wies nochmals darauf hin, dass die Unterlagen keine Aussage zur Entwässerung enthalte.

Entgegen der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und die Begründung befasst sich mit der Entwässerung.

3.3.3 Satzungsbeschluss

In der Sitzung am 20.08.2026 beriet der Stadtrat über die Stellungnahmen im Detail und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Es waren keine inhaltlichen Änderungen erforderlich. Der Satzungsbeschluss wurde ebenfalls am 20.08.2026 gefasst.

Veröffentlichung im Internet und Offenlage:

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, den 18.05.2026 bis Freitag, den 19.06.2026 (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 22.06.2026

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

Maria Moskopp

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Mülheim-Kärlich hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 27.08.2026 beschlossen.

Mülheim-Kärlich, 28.08.2026

Stadt Mülheim-Kärlich

Gerd Harner
Stadtbürgermeister