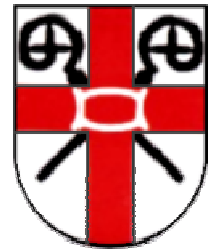


38. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“



der Stadt Mülheim-Kärlich

der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

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

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

Stand: Juli 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

Stadt: Mülheim-Kärlich**Gemarkung:****Mülheim****Flur:****5 und 25****Inhaltsverzeichnis**

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans	3
1.2 Verfahrensübersicht	5
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	6
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	8
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	10
1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung	12
1.4.3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Alternativenprüfung	12
1.4.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“	23
1.4.3.3 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP	27
1.4.3.4 Hochwasser und Starkregen	30
1.5 Fachplanungen	33
1.5.1 Schutzgebiete	33
1.5.2 Straßenplanungen	33
1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes	33
1.5.4 Denkmalschutz	34
1.5.5 Geologische Vorbelastungen	34
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	35
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	35
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	35
1.7 Geplante Art der Flächennutzung	36
1.8 Flächenbilanz	36
2 Umweltbericht	37
3 Zusammenfassende Erklärung	38
4 Verfahrensvermerke	39

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:25.000)	3
Abbildung 2:	Luftbild.....	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm.....	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	9
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	10
Abbildung 5:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	11
Abbildung 6:	Gewerbepark: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	15
Abbildung 7:	Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	16
Abbildung 8:	Weißenthurm: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	17
Abbildung 9:	Bassenheim: Auszug aus Raum ⁺ und Luftbild	18
Abbildung 10:	Kaltluftabfuss	24
Abbildung 11:	Sturzflutgefährdungskarte.....	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2:	gewerbliche Bauflächen Bestand	12
Tabelle 3:	Innenpotenziale an gewerblichen Bauflächen.....	13
Tabelle 4:	Flächenbilanz.....	36

Anlagen:

Anlage 1:	Auszüge aus Raum ⁺ Monitor, Stand 14.07.2026
Anlage 2.0:	Umweltbericht zum Bebauungsplan „Depot III, 9. Änderung und Erweiterung“, Stand Juli 2026
Anlage 2.1	Landespflegerischer Bestandsplan (Biotoptypen, Nutzungsstrukturen), Stand Juli 2026, Kartierung April 2020, Nachkartierung April 2024
Anlage 3:	Fachbeitrag Artenschutz: Prüfung insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien sowie zu ausgewählten Insektengruppen (Heuschrecken, Tagfalter u. Altholzkäfer) für den Bebauungsplan „Depot III, 9. Änderung und Erweiterung“, Stand Juli 2026
Anlage 4:	Entwässerungskonzept, Stand Juli 2026

1 Städtebaulicher Teil:

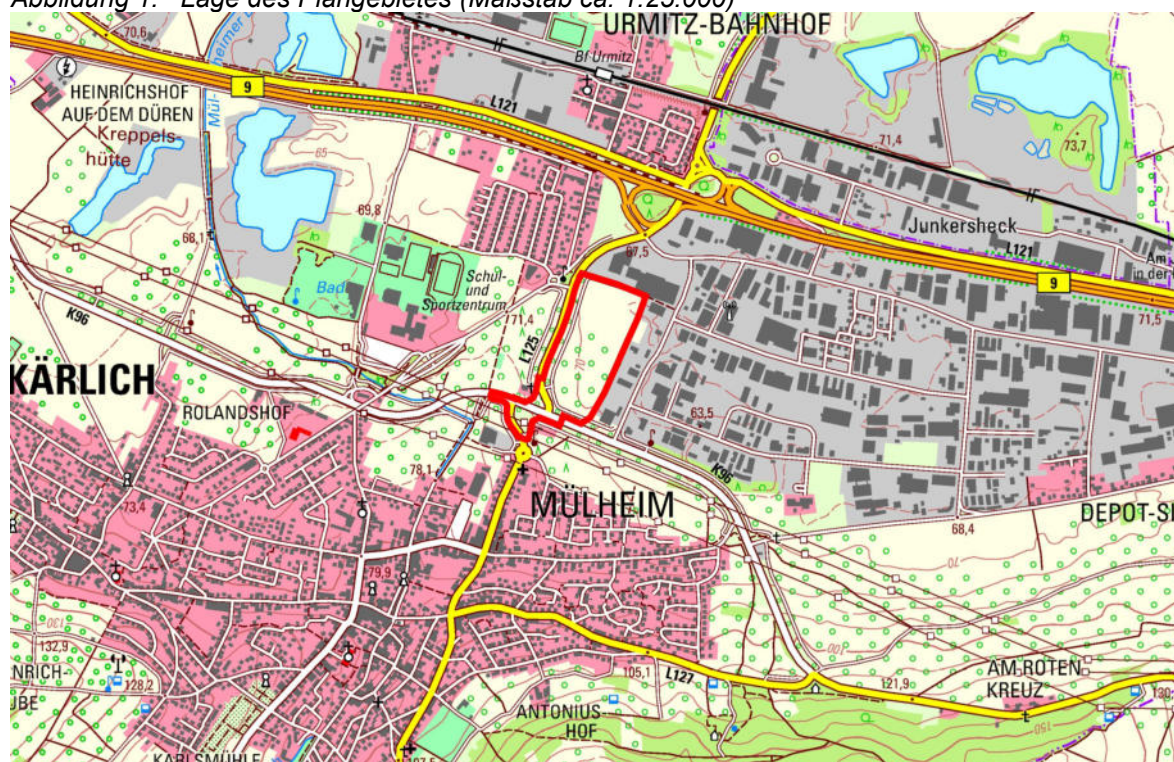
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 38. Flächennutzungsplanänderung liegt zwischen bereits gewerblich genutzter Baufläche und zwei überörtlichen Straßen, dabei wird er wie folgt umgrenzt: Im Norden durch einen Baumarkt, im Osten durch bestehende eher kleinflächige Gewerbebetriebe und die Gemeindestraße „In der Pützgewann“, im Süden durch die K 96 und landwirtschaftliche Fläche, im Westen durch die Landesstraße 125 und ebenfalls landwirtschaftliche Fläche sowie Wohnbebauung. Beide überörtlichen Straßen sind in dem betroffenen Bereich anbaufrei, ohne Erschließungs- und Verknüpfungsfunktion.

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

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:25.000)



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

Abbildung 2: Luftbild



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

1.2 Verfahrensübersicht

Die 38. Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren aufgestellt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Änderungsbeschluss	19.12.2018
wegen Flächenerweiterung ergänzt am	18.12.2019
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom	12.03.2021
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	18.10.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Veröffentlichungsbeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Beschluss zur Einleitung der Zustimmungsbeschlüsse	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat in seinen Sitzungen am 19.12.2018 und am 18.12.2019 beschlossen, die 38. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet „Dienstleistungspark“ durchzuführen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken. In dem angrenzenden Gewerbegebiet von Mülheim-Kärlich sind nur noch wenige Grundstücke unbebaut, zusätzlich stehen die freien Flächen nicht dem Markt zur Verfügung (siehe Kapitel 1.4.3.1).

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

Daher steht die 38. Änderung des Flächennutzungsplans in öffentlichem Interesse.

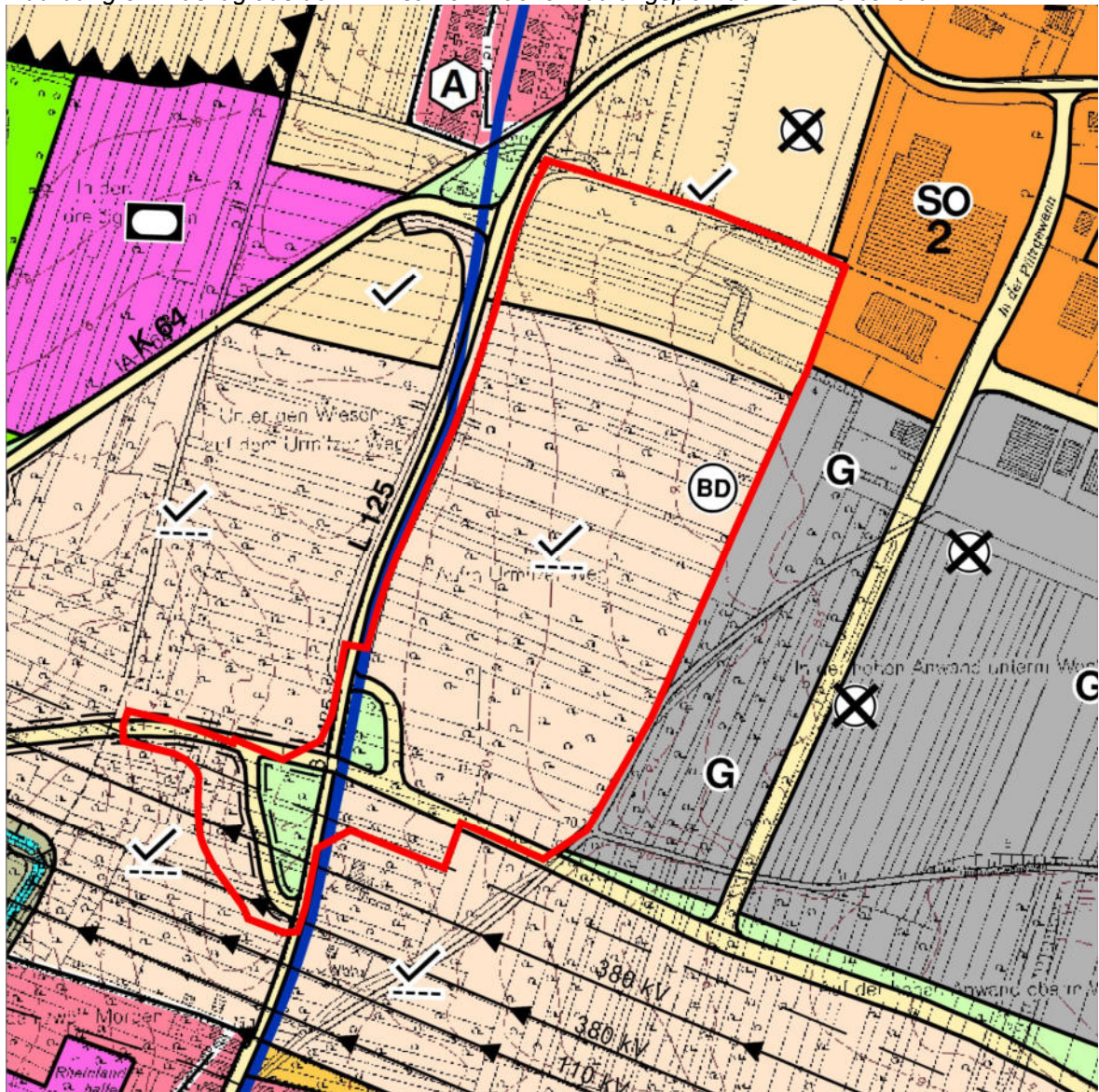
Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt, der südliche Teilbereich als „Landwirtschaftliche Vorrangfläche (mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landschaftspflege)“, der nördliche Teil als „Landwirtschaftliche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

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

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm



(Maßstab ca. 1:5.000)

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

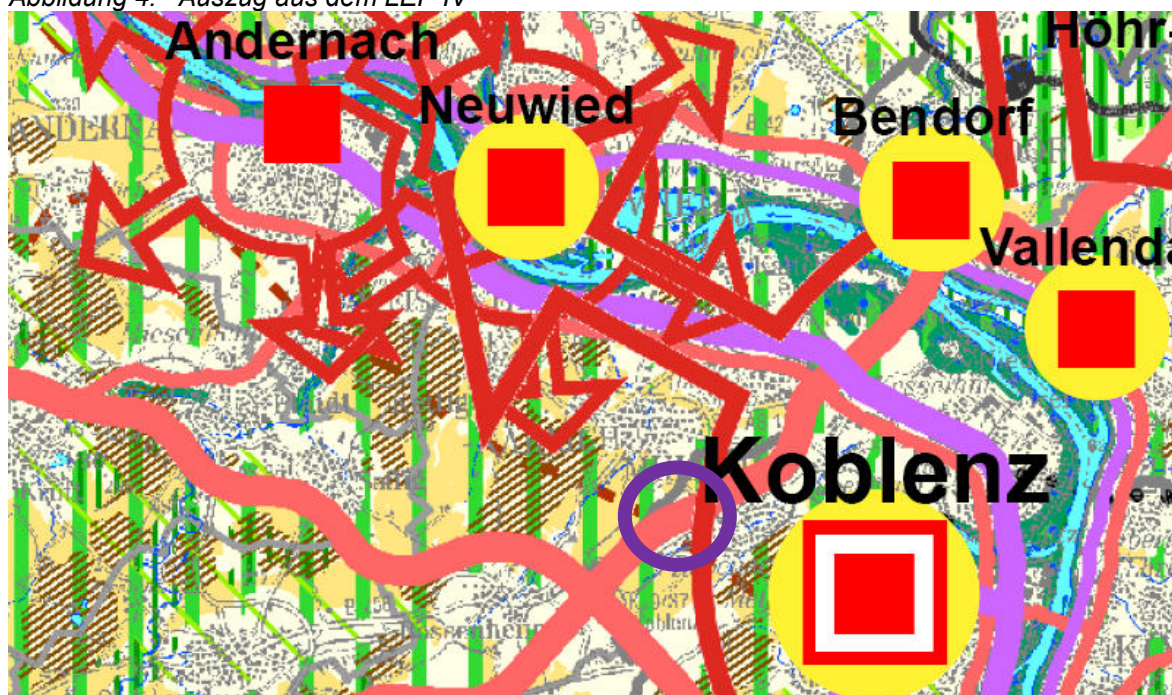
Teile der Stadt sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

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

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

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

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



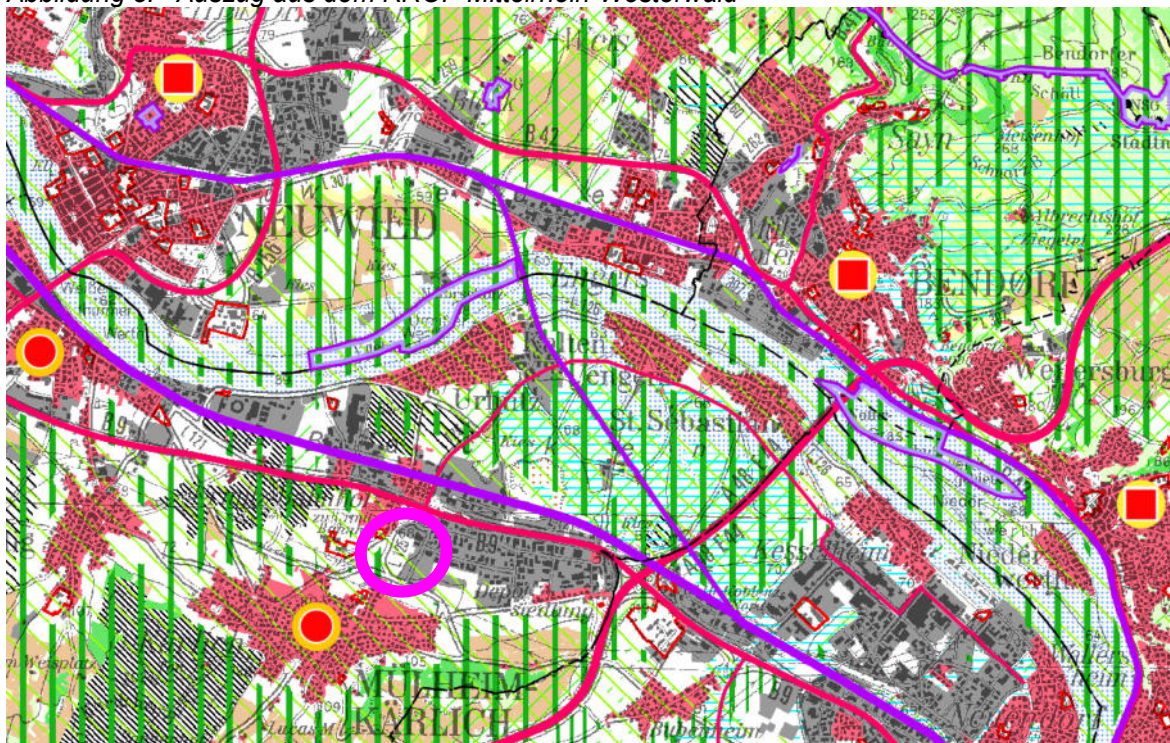
(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

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

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, Plangebiet magentafarben umrandet, ohne Maßstab)

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

- Lage im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Stadt liegt innerhalb eines Schwerpunkt- oder Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und in dem besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied (Karte 13).
- Mülheim-Kärlich bildet mit Weißenthurm ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund innerhalb des Mittelbereichs Koblenz. Innerhalb des Mittelbereichs liegen noch als Oberzentrum und zugleich freiwillig kooperierendes Zentrum Koblenz, die freiwillig kooperierenden Mittelzentren Lahnstein, Bendorf, Höhr-Grenzhausen und Vallendar und die Grundzentren im grundzentralen Verbund Mülheim-Kärlich, Rhens, Koblenz-Gondorf und Braubach mit dem Mittelzentrum St. Goarshausen (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.

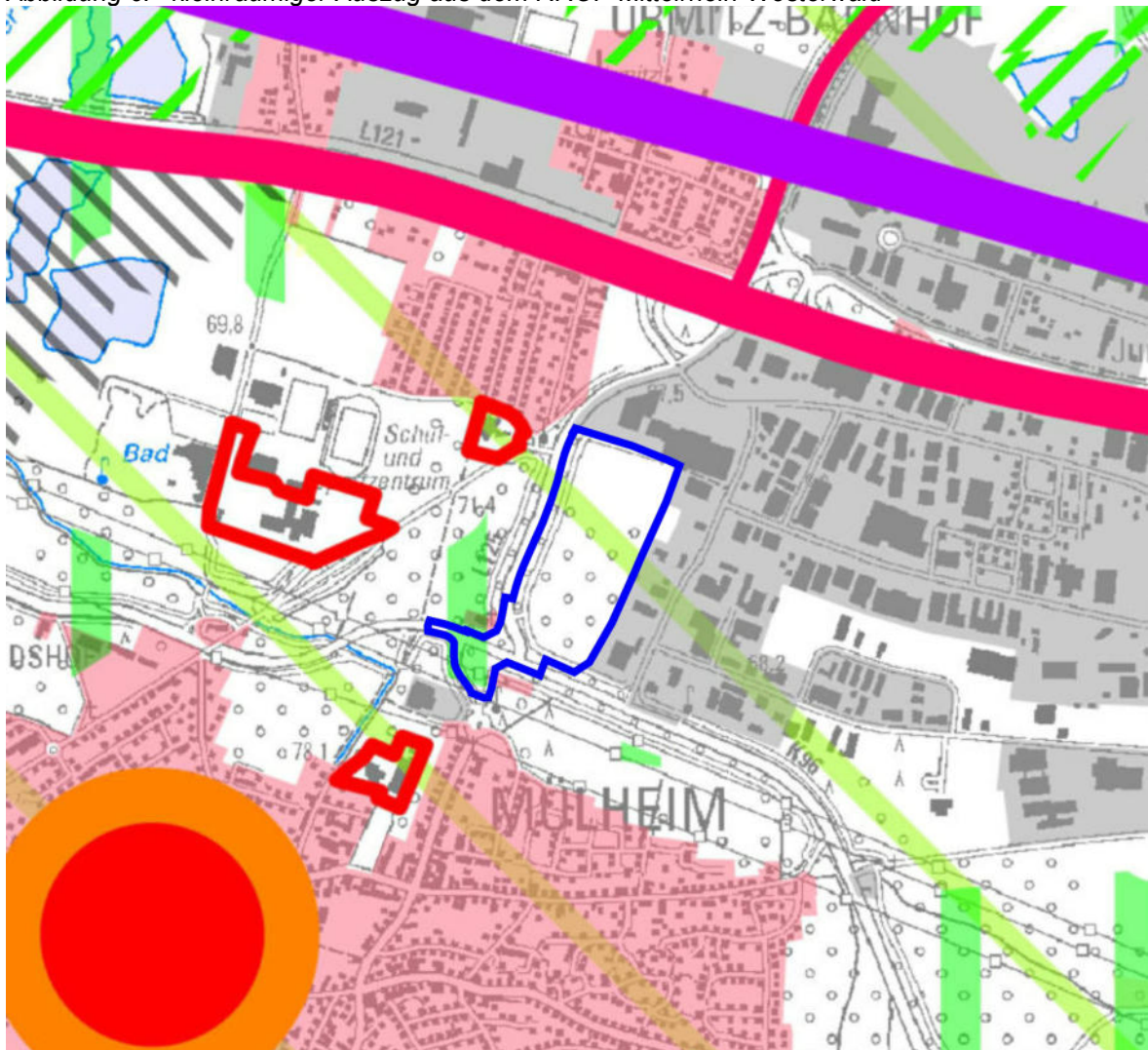
9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

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

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Abbildung 6: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>, [Daten bearbeitet], letzter Aufruf 17.09.2025, Plangebiet blau umrandet, Maßstab 1:15.000)

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

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

1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung**1.4.3.1 Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Alternativenprüfung**

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

Z 31

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

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

Bestandsflächen

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

Tabelle 2: gewerbliche Bauflächen Bestand

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

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

Gemeinde	Gewerbliche Bauflächen Bestand	Größe in ha*	davon Außenpotenzial**
St. Sebastian	--	0	
Urmitz	BPs „Im Hofacker, 1. und 2. Abschnitt“ (Brückenstraße, In den Mittelweiden)	13,07	
	vorhabenbezogener BP „Nördlich der Eisenbahnlinie (neues Plattenwerk Fa. Kann)	11,76	
	Bubenheimer Weg (Fa. Kann und Fa. Rotec)	13,63	
	BPs „An der L 121“, „In der Batterie“ (Rudolf-Diesel Str.)	31,09	
Weißenthurm	Nordöstlich der Hauptstraße (Ardagh Group)	9,08	
	Nordöstlich der Hauptstraße (Trivium Packaging)	4,93	
	Stierweg (tlw.) BP in Aufstellung „Äschestall“	8,56	Nr. 3 u. 31 3,02 ha
	Südwestlich Miesenheimer Weg	7,15	
	Nordöstlich Miesenheimer Weg und nordwestlich Bürgermeister-Hubaleck-Straße	4,13	
	BP „Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, „Recyclingplatz“ (Bürgermeister-Hubaleck-Straße, Rosenstraße)	11,19	
	östlich der Rosenstraße	0,93	
	BP „Hafenstraße“ und nördlich der Hauptstraße	11,93	
	Werftstraße und Verlängerung Werftstraße	3,67	Nr. 15 2,15 ha
	BP „Am Guten Mann, Teil 1“	in MK Am guten Mann enthalten	
VG gesamt		415,42*	55,30 ha

* Bruttobaufläche incl. innerer Erschließung, Rundungsabweichung bei Summenbildung möglich

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

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

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

Tabelle 3: Innenpotenziale an gewerblichen Bauflächen

Gemeinde	Nummer	Name	Fläche in ha	Planungsrecht	Blockade/ Aktivität	Anmerkung
Bassenheim	1	„Vor dem Gülser Weg“	0,37	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	4	„Gewerbegebiet Kettig“, Im Hundel	0,35	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	5	„Gewerbegebiet Kettig“, Im Hundel	0,25	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	6	„Gewerbegebiet Kettig“, Im Hundel	0,20	B-Blan	nicht blockiert	
Kettig	7	„Gewerbegebiet Kettig“, Im Hundel	0,25	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	8	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,73	B-Blan	blockiert	Reservierung für angrenzenden Betrieb
Mülheim-Kärlich	9	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,78	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	10	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,36	B-Blan	blockiert	Zufahrt Kindertagesstätte
Mülheim-Kärlich	11	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,54	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	12	„Depot III“, Carl-Benz-Straße	0,56	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

Gemeinde	Nummer	Name	Fläche in ha	Planungsrecht	Blockade/ Aktivität	Anmerkung
Mülheim-Kärlich	14	„Depot III“, Fraunhoferstraße	1,53	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	15	„Gewerbepark I“, Gebrüder-Pauken-Straße	0,95	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	18	„Gewerbepark I“, Auf dem Hahnenberg	1,00	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	20	„Gewerbepark I“, Am Hohen Stein	0,84	B-Blan	blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Mülheim-Kärlich	21	„Gewerbepark I“, Kraywiesenweg	0,81	B-Blan	nicht blockiert	
Mülheim-Kärlich	22	„Am Guten Mann“	1,30	B-Blan	nicht blockiert	
Weißenthurm	24	„Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, Bürgermeister-Hubaleck-Straße	1,35		blockiert	Reservierung für Betriebserweiterung
Weißenthurm	25	„Zwischen Rosenstraße und Saffiger Straße“, Bürgermeister-Hubaleck-Straße	0,32	B-Blan	blockiert	
VG Gesamt			12,49			

* Abweichung in der Summenbildung wegen Rundung

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

Die Potenziale werden im Folgenden noch näher beschrieben.

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

Für die folgenden Abbildungen gelten jeweils untenstehende Legenden:

Auszug aus Raum⁺

Außenreserve



Baulücke



Innenpotenzial



Gemeinde



ATKIS Ortslage

Überlagerung der Potenziale mit dem Luftbild

Potenziale nach Raum⁺

Innenpotential (Baulücke < 2.000 qm)



Baulücken



Außenpotential

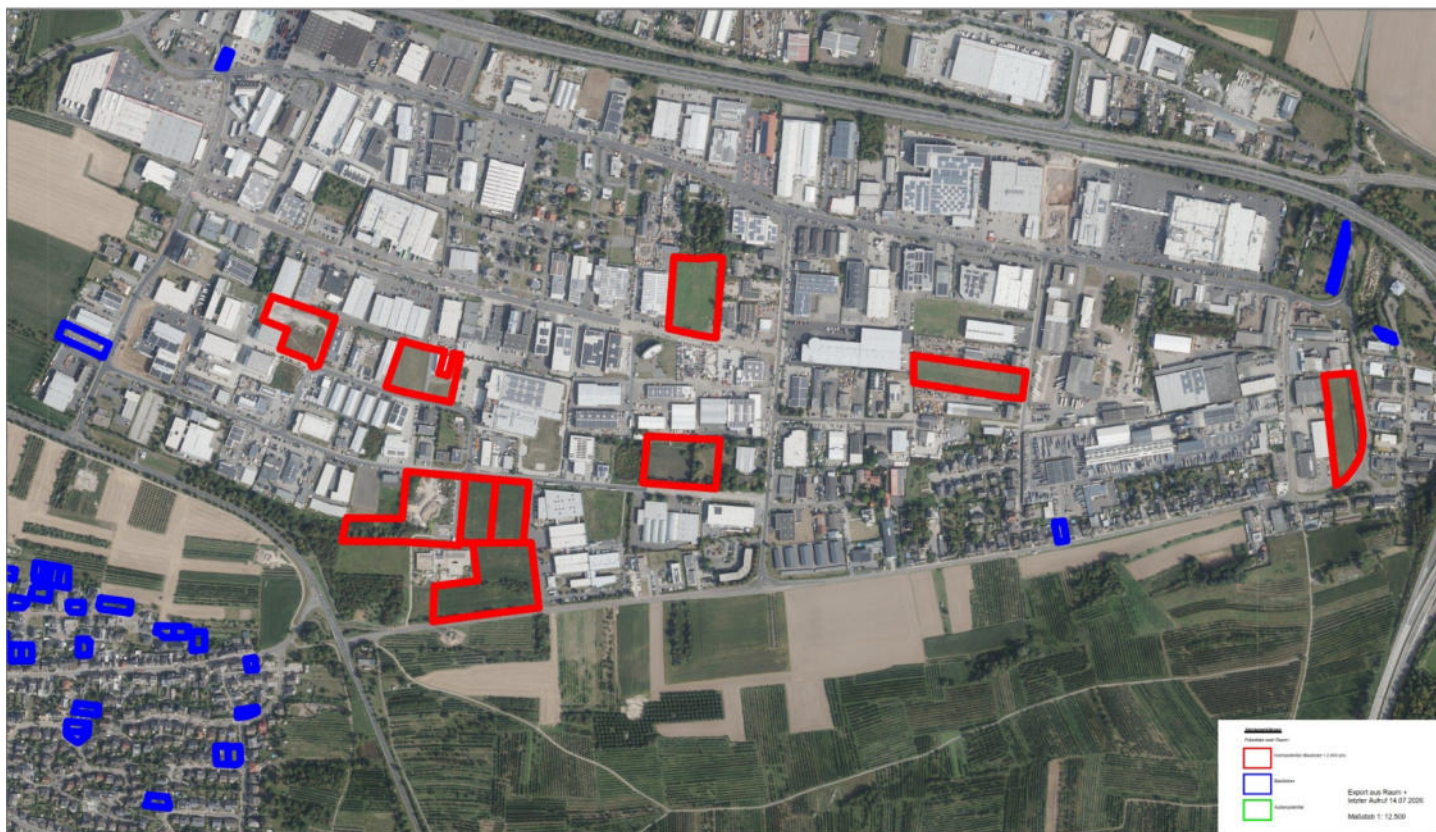
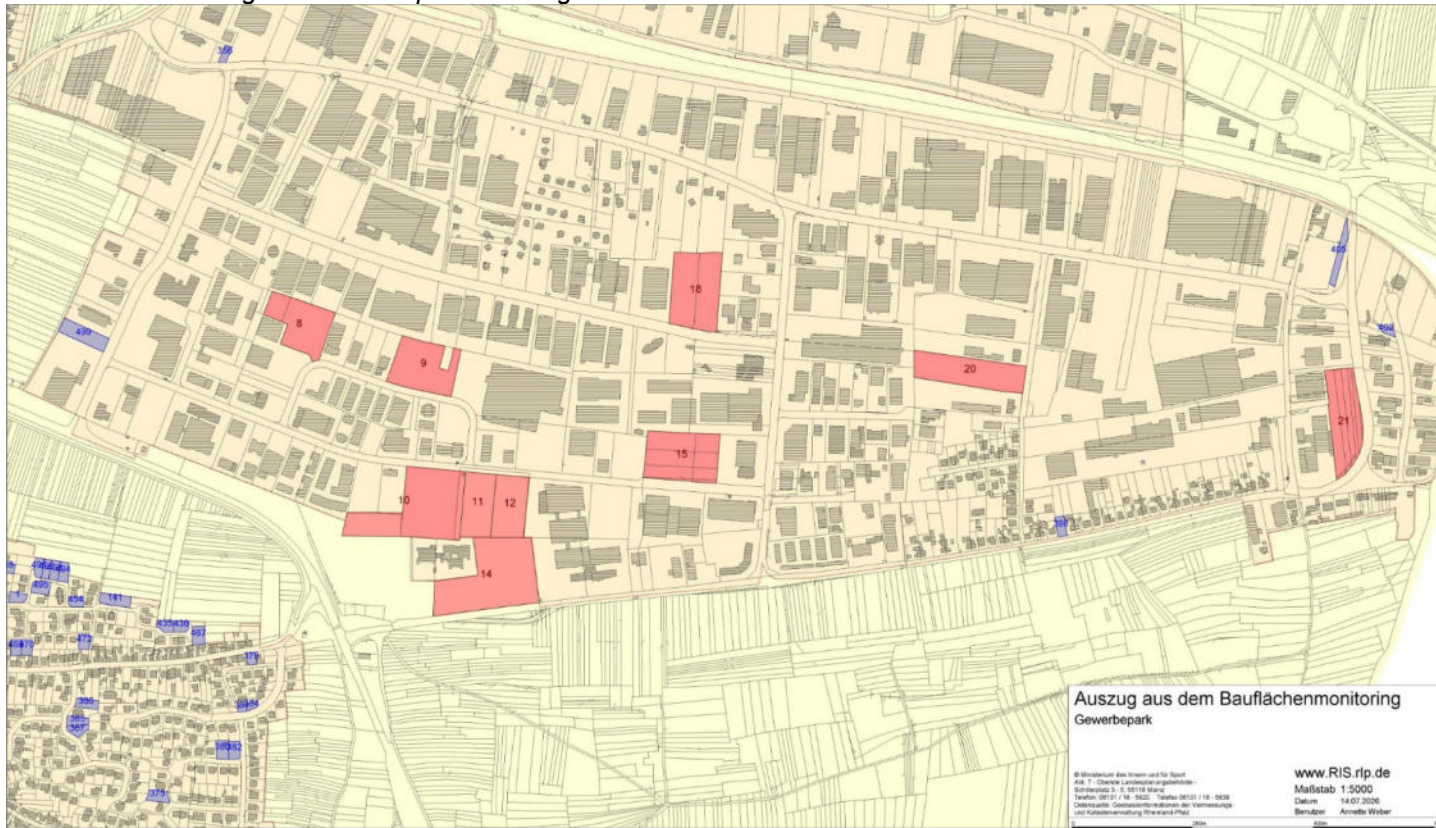
Export aus Raum +
letzter Aufruf 14.07.2026

Maßstab 1: 12.500

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

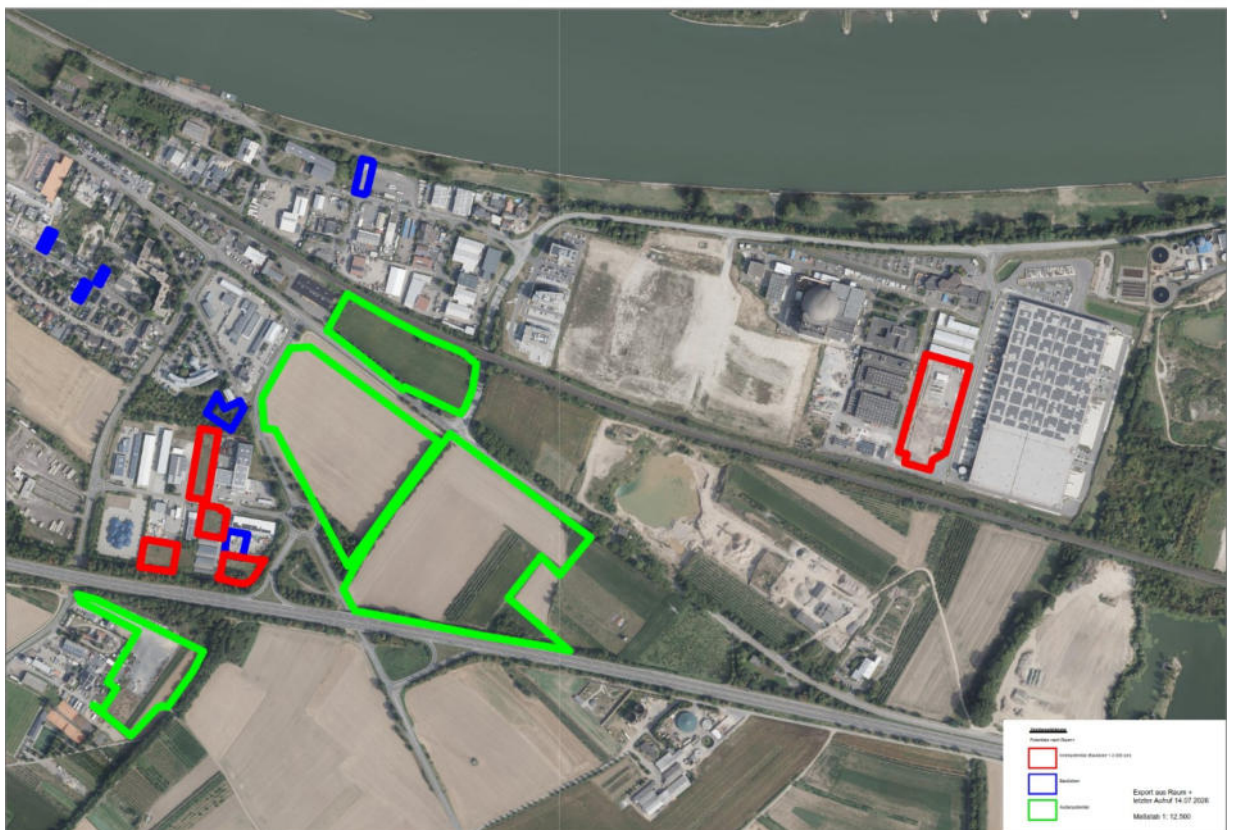
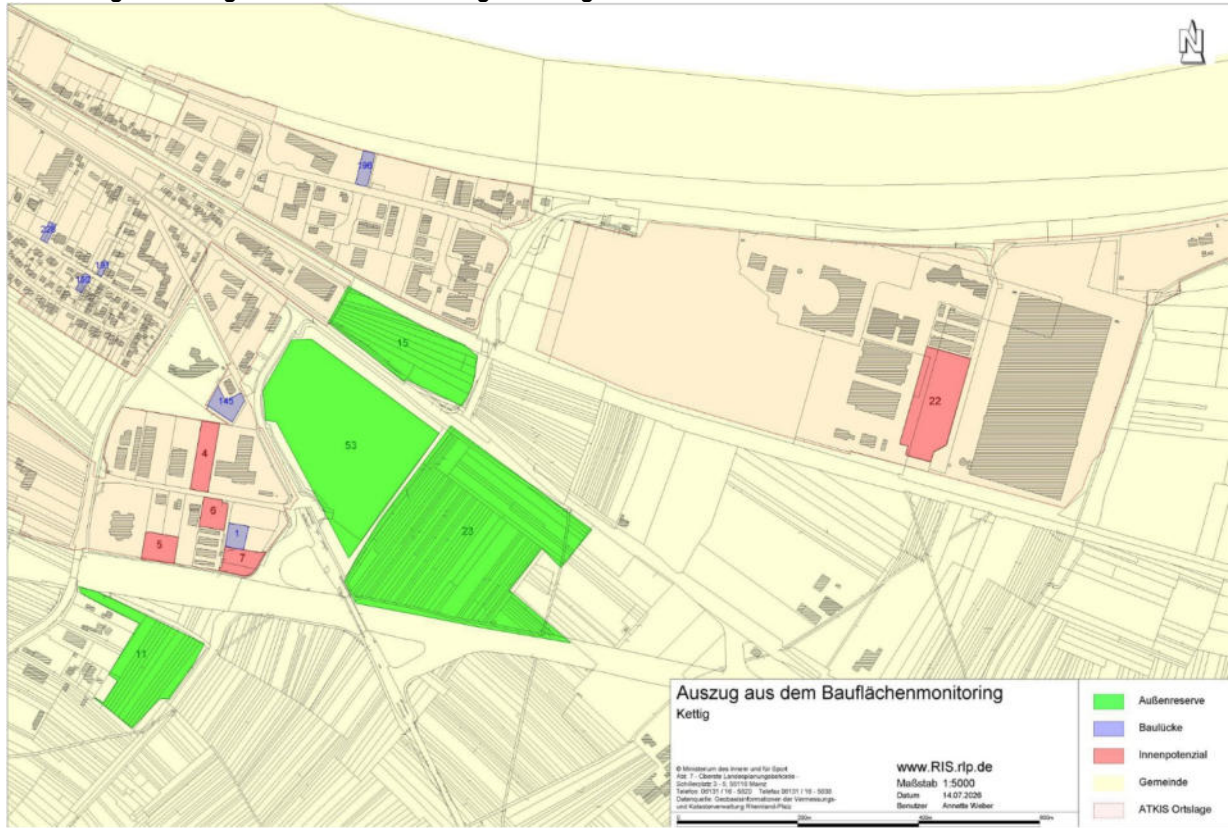
Abbildung 7: Gewerbepark: Auszug aus Raum+ und Luftbild



(Maßstab ca. 1:12.500)

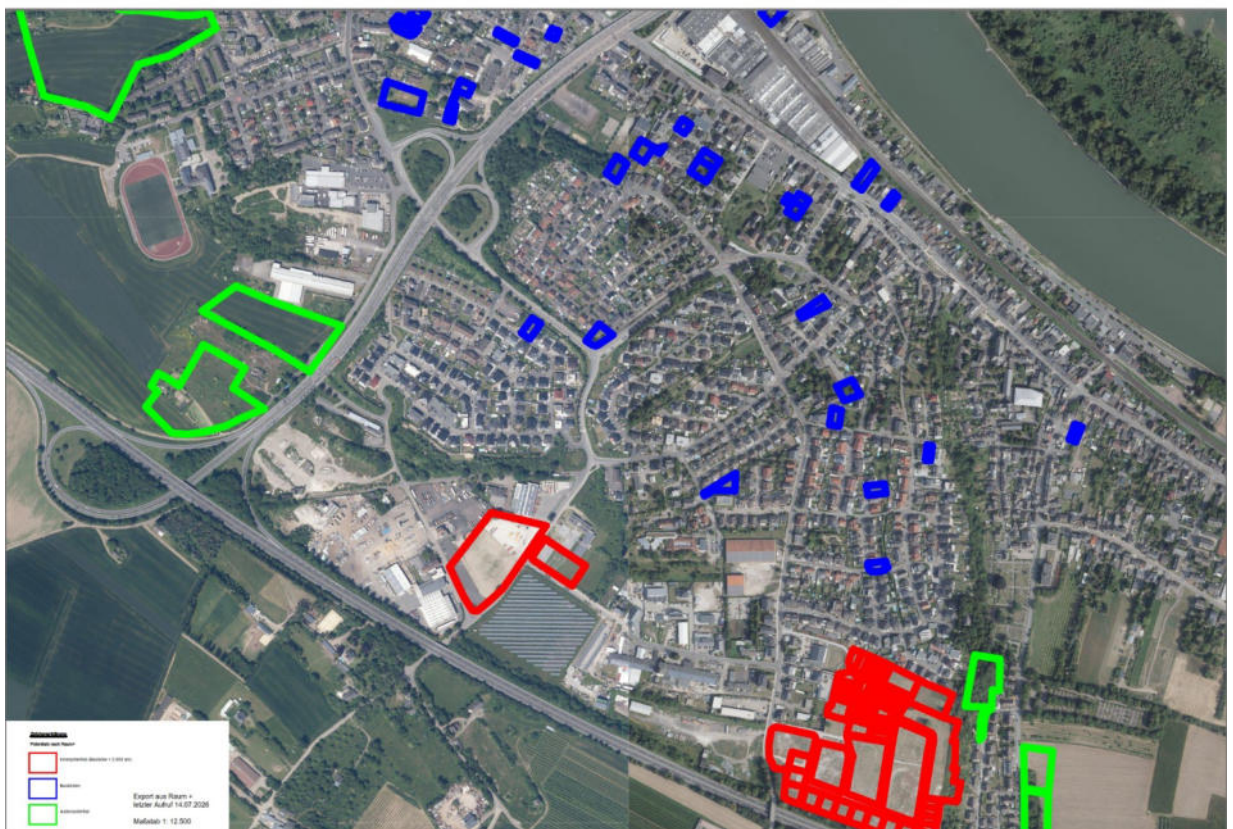
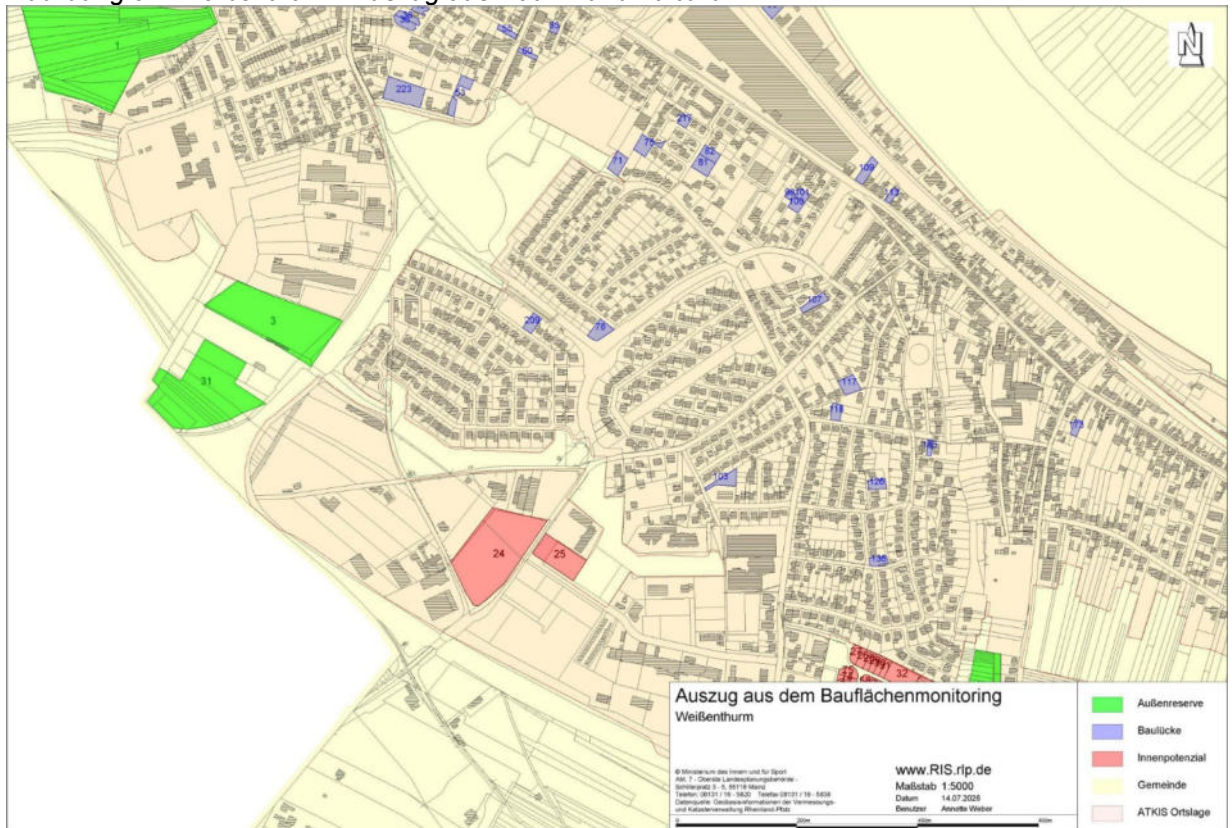
9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

Abbildung 8: Am guten Mann und Kettig: Auszug aus Raum+ und Luftbild

(Maßstab ca. 1:12.500)

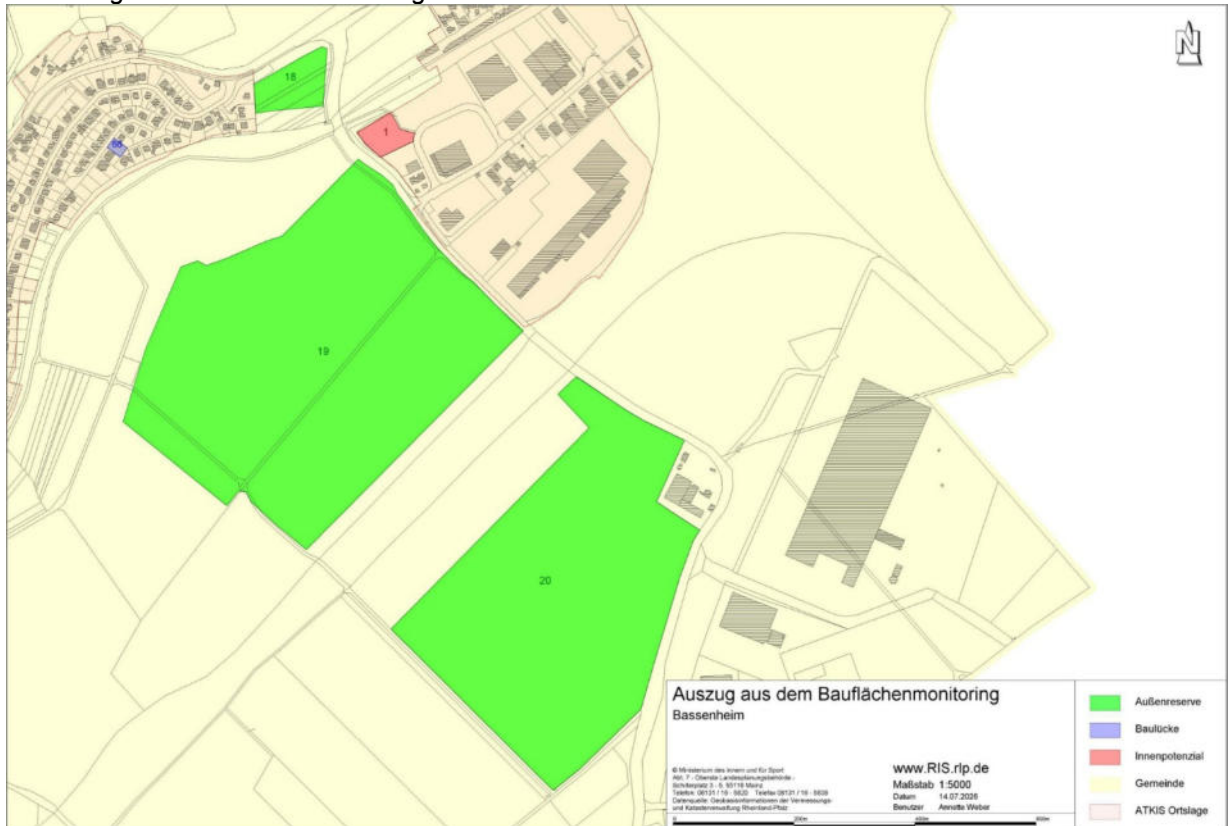
Abbildung 9: Weißenthurm: Auszug aus Raum+ und Luftbild



(Maßstab 1:12.500)

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

Abbildung 10: Bassenheim: Auszug aus Raum+ und Luftbild

(Maßstab 1:12.500)

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

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

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

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

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

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

Außenpotenzial für kleinere und mittlere Betriebe ist derzeit nicht vorhanden.

Regionales Industrie- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Mayen-Koblenz

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

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

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

Koblenz und der Stadt Koblenz. Die Attraktivität des Standorts insbesondere für Logistikbetriebe zeigen die angesiedelten Unternehmen wie“¹

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

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

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

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

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

² Ebenda, Seite 27

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

⁴ Ebenda, Seite 43, Abbildung 16

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

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

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

Der „Suchraum 3*“ mit 78 ha erstreckt sich zwischen Kettig und Kärlich bis zur B 9, der Suchraum Mülheim-Kärlich ist einen „Suchraum 1“ zwischen der Straße „Reihe Bäume“ der L 125 (Bahnhofstraße) und der K 96 (In den 30 Morgen, Unter den Wiesen auf dem Urmitzer Weg) mit 8 ha und einen „Suchraum 2“ westlich der L 125 (Bahnhofstraße) und dem Gewerbepark (In der Pützgewann) mit 7 ha aufgeteilt. **Bei dem Suchraum 2 handelt es sich um die Fläche für die vorliegende 38. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm.** Ein weiterer „Suchraum 9*“ wurde in der Gemarkung Urmitz und geringfügig der Gemarkung Mülheim beidseitig der L 126 im Bereich nördlich des neuen Plattenwerkes in Richtung Ortslage Urmitz mit 29 ha untersucht. Die Bewertung ergibt folgendes: *„Die Verbandsgemeinde Weißenthurm sollte sich prioritär mit der gewerblichen Entwicklung der Potenzialflächen 1 und 3 beschäftigen, da diese Erweiterungen von bestehenden Gewerbegebieten darstellen. Der Suchraum 2 stellt ebenfalls eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes dar. In diesem Zusammenhang ist auch der Suchraum 1 zu betrachten. Die Suchräume 3* und 9* sind nachrangig zu betrachten, allerdings verfügen alle Suchräume über konkurrierende Nutzungen oder Schutzgebietsausweisungen, welche in der Bewertung zu berücksichtigen sind.“*⁷

⁶ Ebenda, Seite 61

⁷ Ebenda, Seite 74

Gewerbeflächenprognose

Eine zuverlässige Gewerbeflächenbedarfsprognose lässt sich für die Verbandsgemeinde Weißenthurm nicht erstellen. Hinzu kommt eine relativ geringe Anzahl an Beschäftigten in gewerbeflächennachfragenden Branchen (Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe mit 2.753 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Stand 2016), so dass eine Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Beschäftigtenstatistik nur einen sehr geringen Wert an neu auszuweisender Fläche ergeben würde. Aus diesem Grund und wegen der kritischen Betrachtung von Prognosen, gleich mit welcher Methode sie erstellt wurden, wird in vorliegender Flächennutzungsplanänderung auf eine Bedarfsermittlung verzichtet.

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

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

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

Mit der vorliegenden 38. Änderung des Flächennutzungsplans soll vorrangig der Erweiterungsbedarf von Betrieben gedeckt werden, die bereits im Gewerbepark ansässig sind. Die konkreten Flächenbedarfe lassen sich innerhalb des Gewerbeparkes nicht umsetzen. Betriebsinterne Auslagerungen einzelner Abteilungen oder Lagerflächen sind Alternativen für die ansässigen Betriebe, wobei diese dann in größter möglicher Nähe liegen müssen.

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans werden daher die Betriebsstandorte und somit die Arbeitsplätze innerhalb der Verbandsgemeinde bzw. der Stadt Mülheim-Kärlich gehalten.

1.4.3.2 Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

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

G 71

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

Abwägung:

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

G 72

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

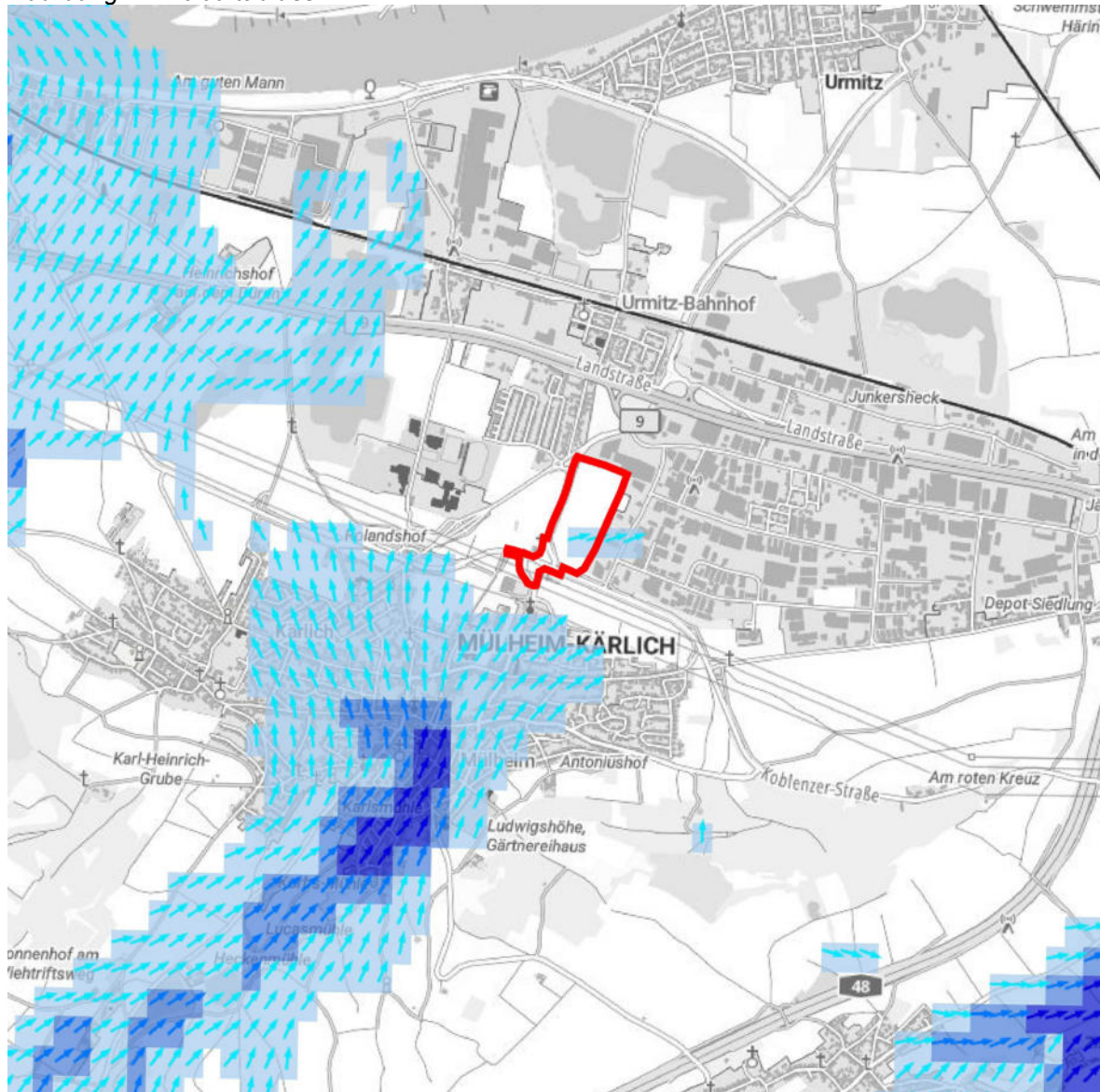
Begründung/Erläuterung:

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

Abwägung:

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

Abbildung 11: Kaltluftabfuss



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

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

Daher ist der Grundsatz beachtet.

G 73

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

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

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

Abwägung:

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

Daher ist der Grundsatz beachtet.

G 74

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

Begründung/Erläuterung:

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

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

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

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

Tieferegehende Klimagutachten sind wegen der Maßnahmen im Bebauungsplan der Stadt Mülheim-Kärlich nicht erforderlich.

G 75

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

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

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

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

1.4.3.3 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP**G 95**

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

Begründung/Erläuterung:

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

Abwägung:

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

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

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

G 96

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

G 97

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

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

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

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

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

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

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

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

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

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

Abwägung:

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

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

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

G 99

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

Begründung/Erläuterung:

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

Abwägung:

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

G 100

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

Begründung/Erläuterung:

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

Abwägung:

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

G 101

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

Begründung/Erläuterung:

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

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

1.4.3.4 Hochwasser und Starkregen

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

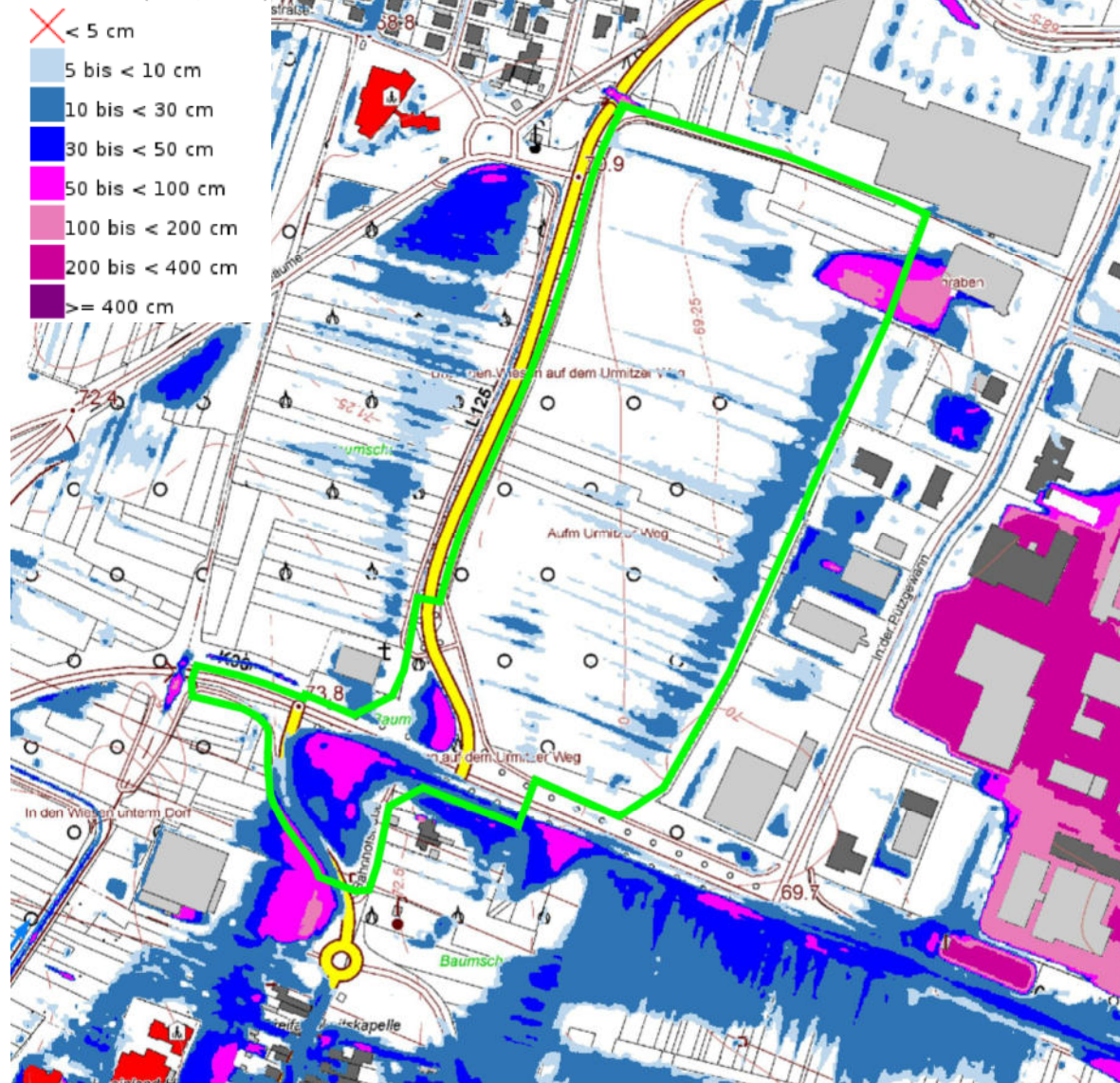
Zu Überflutungsgefährdung bzw. Wassertiefen bei Hochwasser gibt es keine Aussagen.

9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026

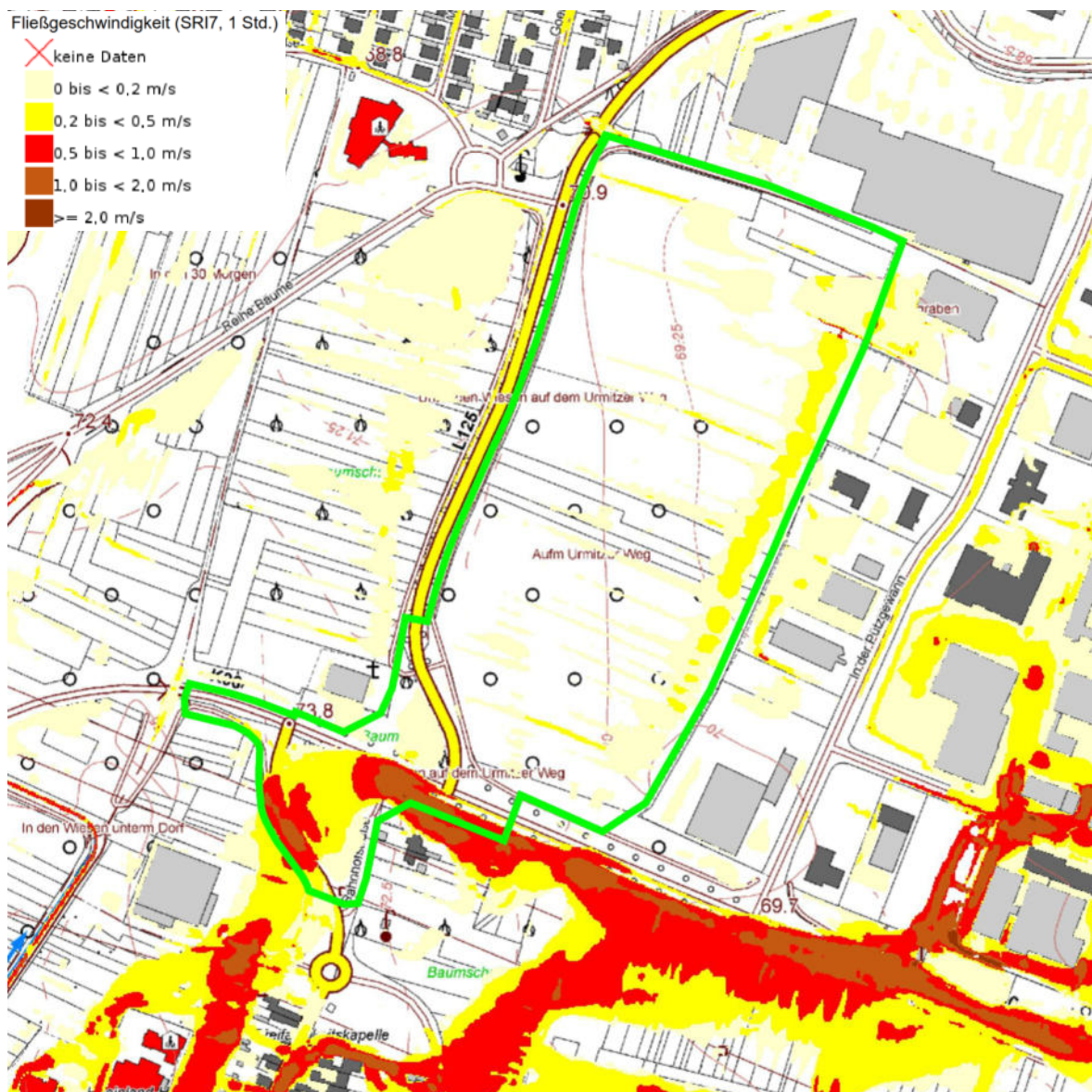
Abbildung 12: Sturzflutgefährdungskarte

Wassertiefen (SRI7, 1 Std.)



9. Änderung und Erweiterung „Depot III“, Stadt Mülheim-Kärlich

Juli 2026



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

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

Die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan in der Planungshoheit der Stadt Mülheim-Kärlich und die Lage der baulich nutzbaren Fläche berücksichtigen das Gefahrenpotenzial.

1.5 Fachplanungen

1.5.1 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

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

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

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

1.5.2 Straßenplanungen

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

Die vorgeschlagene Erschließung ermöglicht eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Gewerbepark und der Landesstraße 125, was zur Entlastung des Knotenpunktes zur B 9 beitragen würde. Eine Verbesserung der Fuß-/Radverbindung im nördlichen Teil ist ebenfalls beabsichtigt.

1.5.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Entwässerung des Plangebietes und Starkregen:

Das Plangebiet ist zurzeit nicht an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen. Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Angrenzend an das Plangebiet ist ein Mischwassersystem verlegt bzw. die möglichen Anschlusspunkte befinden sich im Mischwassersystem. Ein Gewässer (Vorflut) ist nicht in erreichbarer Nähe.

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

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

Wie aus den Abbildungen in Kapitel 1.4.3.4 ersichtlich ist der Westen des Plangebietes durch Starkregenereignisse gefährdet. Die Lage der Bereiche, in denen sich bei bzw. nach Starkregenereignissen Wasser sammelt, ergibt sich aus der Topografie bzw. der Verdichtung des Untergrundes im Bereich des Wirtschaftsweges.

Trinkwasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes wird auf der Ebene des Bebauungsplans in der Planungshoheit der Stadt Mülheim-Kärlich im weiteren Planverfahren geprüft und geplant werden.

Sonstige Versorgungsleitungen:

Strom- und Telekommunikationsleitungen liegen im angrenzenden Gewerbegebiet.

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

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

1.5.4 Denkmalschutz

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

Der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, sind im Plangebiet archäologische Fundstellen bekannt.⁸ Da das Plangebiet als Gewerbegebiet genutzt werden wird, ist von fast vollflächigen Erdbewegungen auszugehen. Deshalb enthält der Bebauungsplan in der Planungshoheit der Stadt Mülheim-Kärlich einen entsprechenden Hinweis auf die Bekanntgabe des Erdbaubeginns.

1.5.5 Geologische Vorbelastungen

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

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

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

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

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

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

Da auf der Fläche auch schutzbedürftige Nutzungen, wie z.B. Sozialräume innerhalb von Gewerbebetrieben zulässig sind, sind die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von Relevanz. Im Bebauungsplanverfahren in der Planungshoheit der Stadt Mülheim-Kärlich bedarf es hierzu einer Betrachtung.

Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Wohnbebauung im Westen und Süden bedürfen die Emissionen aus dem Gebiet im Bebauungsplanverfahren in der Planungshoheit der Stadt Mülheim-Kärlich ebenfalls einer näheren Betrachtung.

Das Plangebiet ist an gewerblichen Lärmquellen angrenzend. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil eine gewerbliche Baufläche ohne schutzwürdige Nutzung geplant ist. Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Entsprechende Festsetzungen und Berechnungen müssen auf Ebene der Erstellung des Bebauungsplans erfolgen.

1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

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

1.7 Geplante Art der Flächennutzung

Das Plangebiet wird zum Großteil als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt und im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes als Fläche für den überörtlichen Verkehr. Im Nordosten wird eine Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung dargestellt. Die Details der Nutzung werden im Bebauungsplan geregelt.

Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird zusätzlich die Nichtzulässigkeit von Einzelhandel dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine Selbstbindung der Verbandsgemeinde Weißenthurm/der Stadt Mülheim-Kärlich. Diese ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten, da der Bebauungsplan ansonsten nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre. Die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung wird somit schon in der Flächennutzungsplanänderung weitestgehend sichergestellt.

1.8 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bisherige Darstellung	Neue Darstellung
Änderungsbereich, gesamt	11,39 ha	11,39 ha
landwirtschaftliche Nutzflächen	10,26 ha	0,00 ha
davon		
Landwirtschaftliche Vorrangfläche	2,26 ha	0,00 ha
Landwirtschaftliche Vorrangfläche mit ergänzenden Maßnahmen	8,00 ha	0,00 ha
Straßenbegleitgrün	0,46 ha	0,00 ha
Gewerbliche Baufläche	0,00 ha	9,32 ha
Fläche für den überörtlichen Verkehr	0,67 ha	1,67 ha
Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung	0,00 ha	0,40 ha

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

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

Hierzu wurden 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 angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die vorliegende 38. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes ist geringfügig kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Depot III, 9. Änderung und Erweiterung“ der Stadt Mülheim-Kärlich ist mit Fachgutachten als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan bzw. Flächennutzungsplanänderungen eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Feststellungsbeschluss erstellt.

4 Verfahrensvermerke

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

Der Verbandsgemeinderat hat am 19.12.2018 die Durchführung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich 9. Änderung und Erweiterung „Depot III“ in der Stadt Mülheim-Kärlich beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am _____ (Ausgabe-Nr. __/____).

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

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

Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom _____ bis zum _____ in Form einer Auslegung und Veröffentlichung im Internet statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am _____ (Ausgabe-Nr. __/____).

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher öffentlicher Auslegung in der Zeit von _____ bis einschließlich _____

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet mit zeitgleicher Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. __/__) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am _____

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Zustimmung gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO

Der Flächennutzungsplanänderung haben mehr als die Hälfte der verbandsangehörigen Städte/ Ortsgemeinden zugestimmt, in denen mehr als 2/3 der Einwohner der Verbandsgemeinde Weißenthurm wohnen.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom _____, Az. _____ die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den _____

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 38, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt und Begründung, stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist am _____ im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe __/__) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 38. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister