

37. Flächennutzungsplanänderung der
Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich

"Wohnsiedlung Depot"



in der Stadt Mülheim-Kärlich

Begründung Städtebaulicher Teil

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

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Stadt: Mülheim-Kärlich
Gemarkung: Mülheim
Flur: 6

Planfassung für die Verfahren gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2020

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



„Wohnsiedlung Depot“ – Stadt Mülheim-Kärlich

September 2020

Stadt:	Mülheim-Kärlich		
Gemarkung:	Mülheim	Flur:	6

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	1
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	5
1.4.3 Straßenplanungen außerhalb des Plangebietes	6
1.4.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes	6
1.4.5 Geologische und sonstige Vorbelastungen	6
1.4.6 Schutzgebiete	7
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	8
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis.....	8
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet, Alternativen.....	8
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	8
1.6 Planung.....	9
1.7 Flächenbilanz.....	11
1.8 Kosten	11
2 Umweltbericht	12
3 Zusammenfassende Erklärung	13
4 Verfahrensvermerke	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	1
Abbildung 2: Luftbild.....	2
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm	3
Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017.....	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	11

Anlagen:

- Anlage 1: Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“, Stand September 2020
- Anlage 2: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich (Auftrag-Nr.: 1/17853/10017/5), Stand 02.09.2019

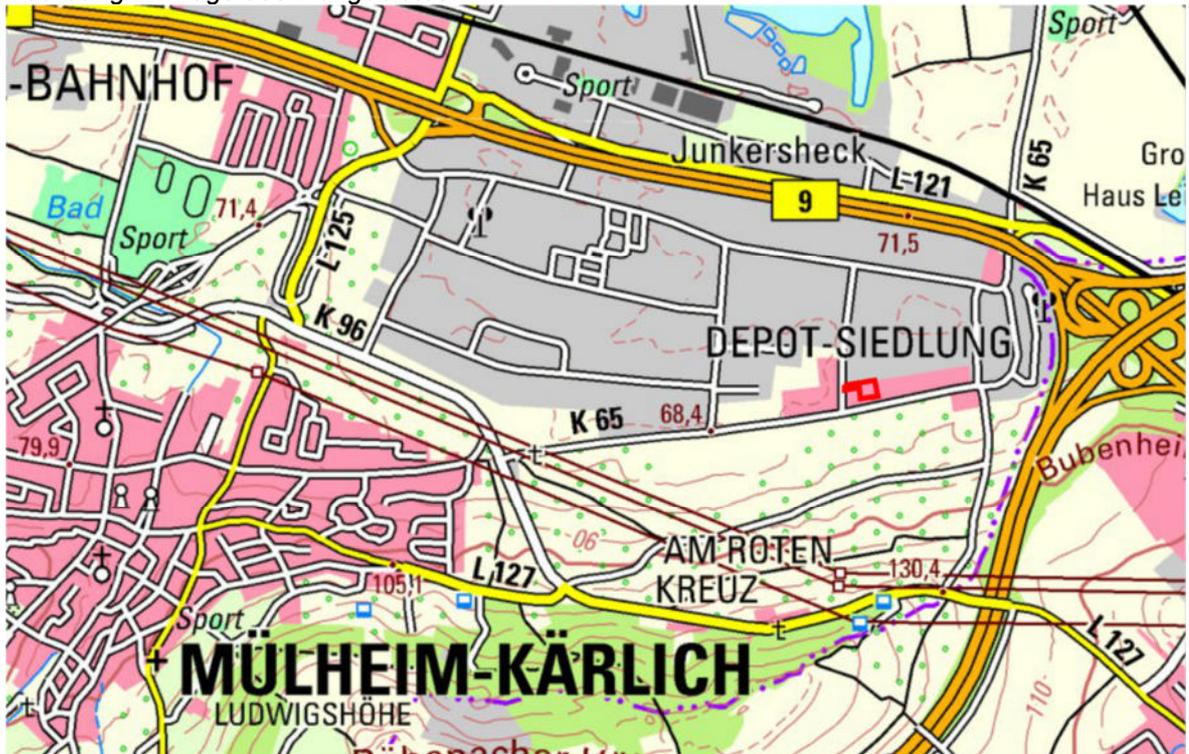
1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch gewerbliche Nutzungen, im Osten, Süden und Westen durch Nebengebäude und Gärten zu der angrenzenden Wohnbebauung. Die Fläche des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 0,37 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:25.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Luftbilder der Verbandsgemeinde, Stand 2018, Maßstab ca. 1:5.000)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Änderungsbeschluss	19.12.2018
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG mit Schreiben vom	28.10.2019
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	05.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	11.11.2019 bis 15.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	29.10.2019
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	06.02.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen, Offenlagebeschluss	13.05.2020
Bekanntmachung der Offenlage der 37. Flächennutzungsplanänderung	
Offenlage der 37. Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

*Die Daten der Tabelle werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergänzt.

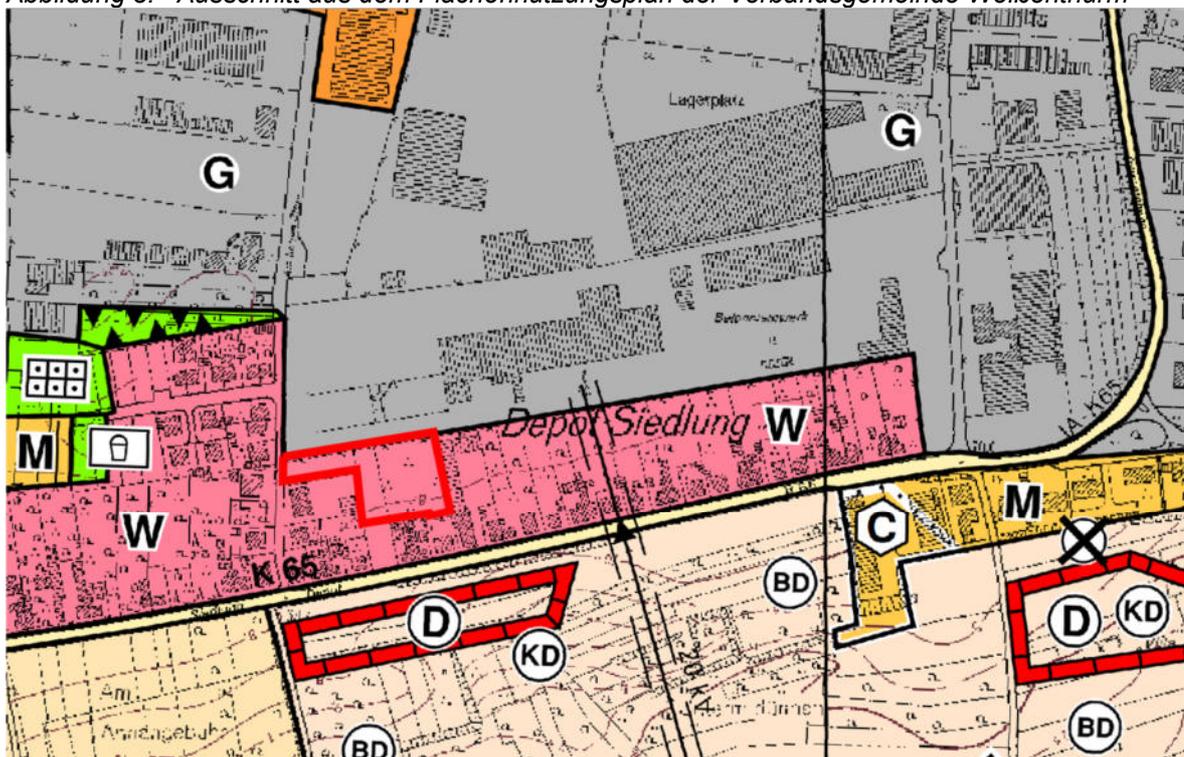
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 den Beschluss zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans zwecks Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstatt einer Wohnbaufläche gefasst.

Anlass für diese Entscheidung ist die Absicht der ansässigen Firma der Fläche, in Abstimmung mit der Stadt Mülheim-Kärlich und der Verbandsgemeinde Weißenthurm, eine Darstellung, die nicht der faktischen Nutzung als Lagerplatz entspricht, zu bereinigen. Zudem wird zur langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ durchgeführt. Diese 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ umfasst neben der Änderung der Art der Nutzung innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans vor allem Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Das Gebiet der 37. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen daher den Baugebietstypen des Bebauungsplans vor dessen 5. Änderung.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Maßstab 1:5.000)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“, 5. Änderung hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Für den Bebauungsplan muss der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm im Parallelverfahren von „Wohnbaufläche“ nach § 8 Abs. 3 BauGB in „Gewerbliche Bauflächen“ geändert werden.

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 den Änderungsbereich:

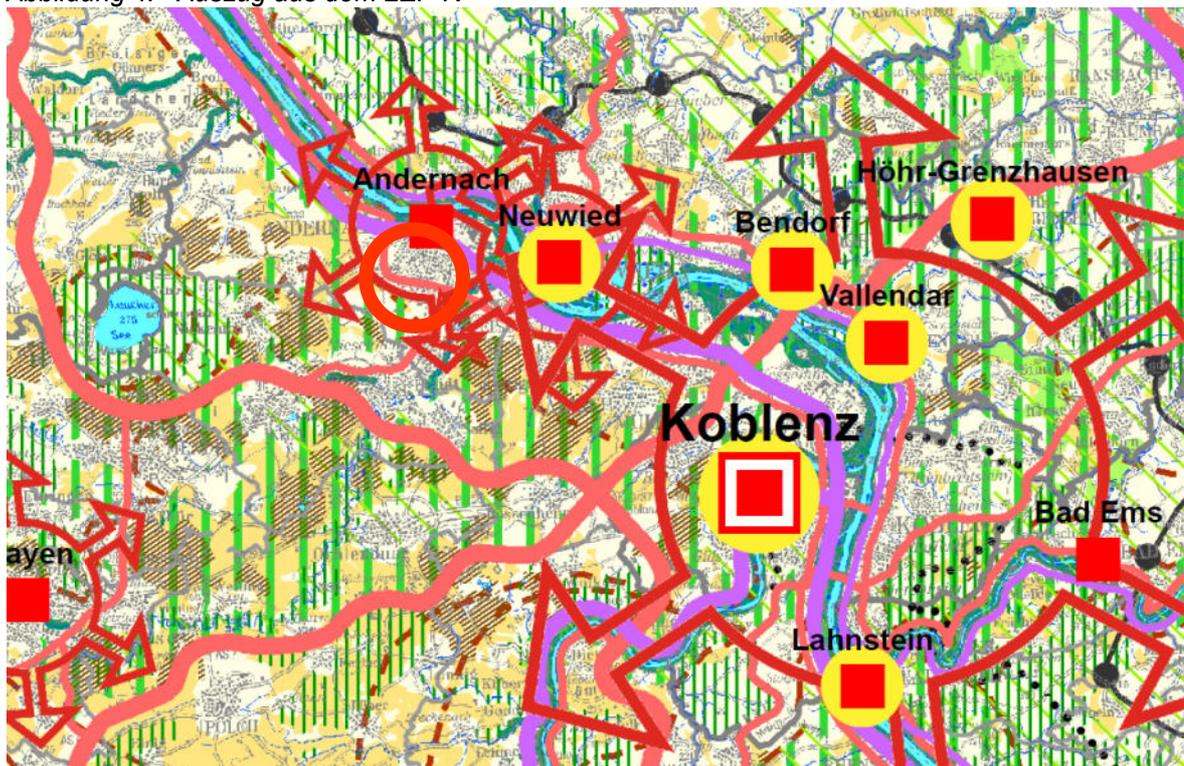
Die Stadt Mülheim-Kärlich liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches des Mittelzentrums Andernach und im Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in 30 PKW-Minuten).

Die Stadt bzw. das Plangebiet wird umgeben von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) und liegt in einer Flusslandschaft der Ebene. Im Süden grenzt die Stadt an Agrarlandschaft an.

Ebenfalls im Süden liegt in unmittelbarer Nähe der Erholungs- und Erlebnisraum „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“, der nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Die Stadt befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum, innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe und eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Hochwasserschutz.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV

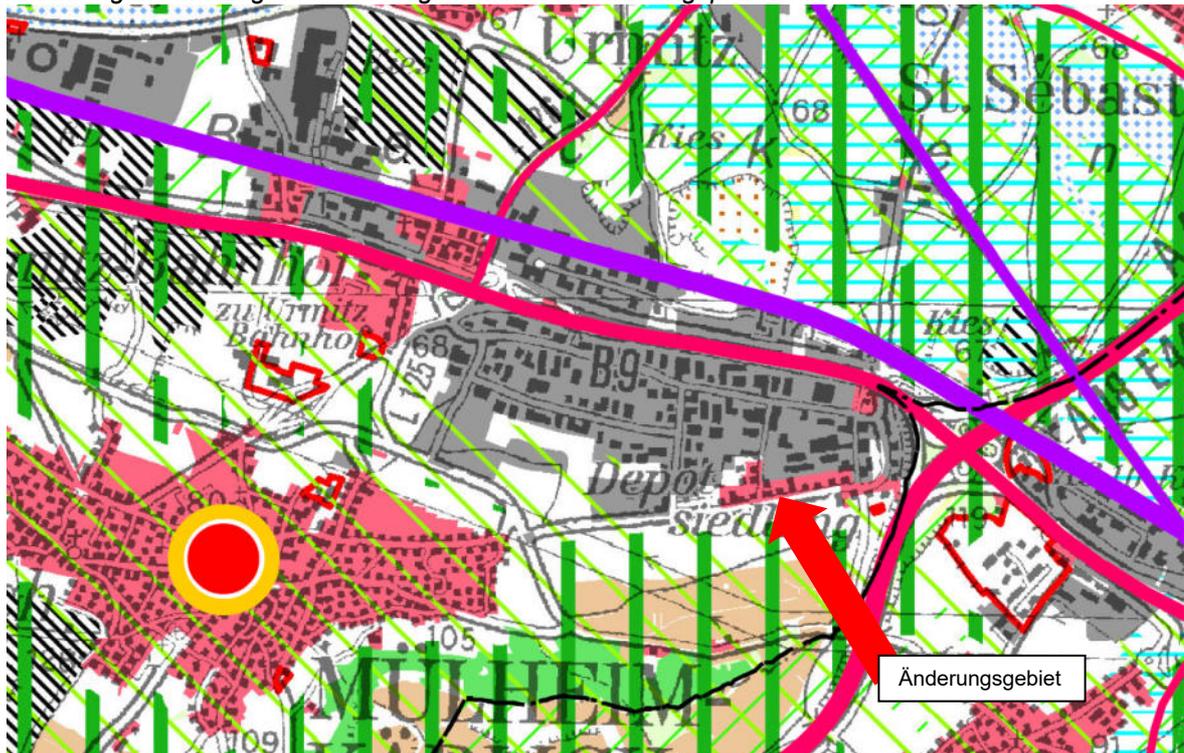


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017



(ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP 2017 grenzt das Änderungsgebiet im Norden an Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe und im Osten, Süden und Westen an Siedlungsflächen für Wohnen. Der Änderungsbereich selbst ist als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Diese Darstellungen des RROP haben keinen Grundsatz- oder Zielcharakter.

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Stadt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunkttraum
- Mülheim-Kärlich bildet mit Weißenthurm ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund innerhalb des Mittelbereichs Koblenz.
- Mülheim-Kärlich liegt im Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion
- Die Stadt wird umgeben vom einem Regionalen Grünzug
- Mülheim-Kärlich liegt in einem großen Flusstal und grenzt im Süden an ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Die Stadt ist mit einer überregionalen Verbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und verfügt über einen Bahnhofsteilpunkt.
- Mülheim-Kärlich liegt im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich keine in der Umgebung des Plangebietes.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Straßenplanungen außerhalb des Plangebietes

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung und das Plangebiet an sich sind keine aktuellen Straßenplanungen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der industriellen Bebauung und damit des Lagerplatzes innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt ausschließlich über die Jungenstraße.

1.4.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet ist aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planvollzugs (siehe Abbildung 3) bereits mit den maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist von den Änderungsinhalten unberührt.

1.4.5 Geologische und sonstige Vorbelastungen

Aufschüttungen oder sonstige Geländeänderungen sind im Rahmen der bisherigen Nutzung erfolgt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1. Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält für das Plangebiet und seine nähere Umgebung Einträge. (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 31.08.2019). Hier ist nach der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau im frühzeitigen Beteiligungsverfahren in der Geologischen Karte im Maßstab 1:25.000, Blatt Koblenz südlich der K 65 die Nordflanke der Rübenacher Höhe als großflächigen Rutschungsgebiet eingetragen. Einzelrutschungen finden sich entlang der A 48 und der L 127. Der Bereich des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ ist nach dem Erkenntnisstand des Landesamtes für Geologie und Bergbau von dem nachgewiesenen Rutschgebiet nicht unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet ist von dem aktiven auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eintracht“ überdeckt. Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der zuständigen Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Die Rechteinhaberin des Bergwerksfeldes wurde im Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ beteiligt und äußerte keine Bedenken, sofern der Bebauungsplan einen dahingehenden Hinweis erhält, dass vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten ist. Dieser Anregung wurde durch Ergänzung der Planunterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ mit einem Hinweis als separatem Aufzählungspunkt nachgekommen.

Im Änderungsgebiet sind zum aktuellen Planungsstand keine Altablagerungen bekannt. Hierzu werden nähere Informationen von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in der förmlichen Beteiligung der Behörden erbeten.

1.4.6 Schutzgebiete

Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes (Denkmalzonen) oder Einzeldenkmäler befinden sich nicht in sichtbarer Nähe. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot“ zwischen 1999 und 2001 lagen keine Anhaltspunkte für archäologische Fundstellen vor.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ und das Vogelschutzgebiet „Urmitzer Werth“ liegen in einer Entfernung von ca. 2,2 km im Norden und Teile des FFH-Gebietes Mittelrhein im Norden ca. 2 km und im Osten ca. 4 km entfernt. Das FFH-Gebiet „Urmitzer Werth“ liegt in einer Entfernung von 2 km im Norden.

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Oberflächengewässer befinden sich weder im Plangebiet noch in der Nähe. Mineralwassereinzugsgebiete, Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete werden vom Plangebiet nicht berührt.

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis

Das Plangebiet ist im Norden umgeben von gewerblicher Bebauung. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind für die Ermittlung der Vorbelastung auf die vorhandene Wohnnutzung von Relevanz. Für die gewerbliche Baufläche ist sie ebenfalls von Bedeutung, da die Vorbelastung die noch möglichen Emissionskontingente beeinflusst. Diese Aspekte werden in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und bewertet.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet, Alternativen

Es handelt sich bei dem Gelände um ein derzeit schon vollumfänglich baulich genutztes Areal, der jeweilige Versiegelungsgrad entspricht der Nutzung. Da es sich somit um eine Bestandsüberplanung handelt, wird kein gänzlich neuer Standort für Emissionen generiert.

Das Plangebiet ist durch seine optimale Verkehrsanbindung sowie seine Vorbelastung durch vorhandene Geräuschimmissionen für eine gewerbliche Nutzung in besonderer Weise geeignet. Die Inanspruchnahme der baulich vorgeprägten Fläche ist im Vergleich zur städtebaulichen Entwicklung bisheriger Außenbereichsflächen unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten grundsätzlich zu bevorzugen.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplans vorrangig die Anpassungen der zeichnerischen Festsetzung an die tatsächliche Nutzung und die Anpassung der Festsetzungen zum Immissionsschutz beinhaltet kommen Planungsalternativen nicht in Betracht. Dies gilt besonders im Hinblick auf die beschriebene Vorprägung des Plangebietes. Zu einer Änderung des Flächennutzungsplans bestehen daher auch keine Alternativen.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Firmeneigentum.

1.6 Planung

Das gesamte Plangebiet soll künftig als **gewerbliche Baufläche** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden. Eine Konkretisierung der Flächennutzung wird über den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Wohnsiedlung Depot, 5. Änderung“ vorgenommen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch potentielle Nutzungskonflikte, insbesondere der Schallschutz detaillierter behandelt. Der Inhalt aus der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans wird an dieser Stelle zur besseren Nachvollziehbarkeit auszugsweise wiedergegeben.

Die Baustoffwerke haben in den letzten Jahren eine Vielzahl an Lärminderungsmaßnahmen auf ihrem Gelände und im Produktionsablauf vorgenommen. Hierzu zählen beispielsweise:

- Asphaltierung der Fläche, die regelmäßig von Staplern oder sonstigen Betriebsfahrzeugen befahren werden
- Schallmindernde Maßnahmen an den Staplern, die das Außengelände befahren
- Modernisierung der Produktionsanlagen, insbesondere unter dem Aspekt der Schallminderung
- Abschirmung der offenen überdachten Boxen durch Zwischenwände, wobei die Zwischenwand auch die Produktionsgeräusche abschirmt

Diese Investitionen erfolgten vorausschauend und sollen der langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes dienen.

Aufgrund der geänderten Ausgangssituation wurde eine *„Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich“* erstellt.

Für den Gutachter wurden folgende Vorgaben formuliert, damit eine sachgerechte Abwägung zwischen den Belangen der Anwohner, der Firma und städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommen werden kann:

Die städtebauliche Bestandssituation stellt sich aktuell und bereits weit vor der Erstaufstellung des Altbebauungsplans mit Ausfertigungsmangel als gewachsene Großgemengelage dar. Es handelt sich nicht um eine Neuplanung einer gewerblich/industriellen Nutzung, die an Wohnbebauung heranrückt oder umgekehrt um Wohnbebauung, die an einen Betriebsstandort heranrückt. Dies vorausgestellt ist es unstrittig, dass es sich um eine gewachsene Großgemengelage handelt. In dieser Lage mussten die beiden unterschiedlichen Nutzungen bereits bisher gegenseitig aufeinander Rücksicht nehmen. Hierzu gehört für die Firma, dass sie die Produktionsabläufe stets optimiert und für die Anwohner eine gewisse Toleranz gegenüber Immissionen, was bislang beiderseitig auch funktionierte. Zur Beurteilung der Immissionen, die an der schutzbedürftigen Wohnnutzung ankommen darf, ist daher nicht die DIN 18005 heranzuziehen, da es sich nicht um eine städtebauliche Neuplanung handelt. Vielmehr stellt Grundlage für die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung die TA-Lärm mit der Gemengelagenregelung nach Nr. 6.7 dar. Diese lautet: *„Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.“*

Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.“

Aufgrund der konkreten örtlichen Situation wird der Zwischenwert in Höhe der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gewählt. Dieser beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Als städtebaulicher Belang ist hier auch die ansonsten erforderliche Wandhöhe zu berücksichtigen. Mit einem niedrigeren Zwischenwert, müsste zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten eher in der Mitte der Werte zwischen dem Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) und dem eines Mischgebietes von 60 dB(A) die Wand zwischen den Nutzungen deutlich höher errichtet werden. Dies ist nicht im Sinne der Anwohner, hierzu wurden im Vorfeld des Änderungsbeschlusses Gespräche mit den Anwohnern geführt. Eine höhere Wand (in einigen Bereichen bis zu 6 m) beeinträchtigt die Wohnqualität mehr als die Festlegung des Zwischenwertes nach TA-Lärm in der Höhe der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete.

Damit wird erreicht, dass die in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ zeichnerisch festgesetzten Schallschutzwände zwischen dem Betriebsgelände und den Gärten der Wohnbebauung sowie zur Straße „Am Hohen Stein“ und zum Mitarbeiterparkplatz mit einer Höhe zwischen 3,5 m und 4,5 m (je nach Lage) ausreichen. Die Festsetzung der jeweiligen Höhe im Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage der Maßnahmenvorschläge gemäß den Berechnungen der aktuellen gutachterlichen Stellungnahme. Die unterschiedlichen Höhen der Wände richten sich dabei nach den Standorten der Emissionsquellen bzw. den Betriebsabläufen und dem jeweiligen Abstand des zu schützenden Immissionsortes (Wohngebäude) zum Firmengelände.

Einen wesentlichen Betrag zu einem konfliktfreien Nebeneinander und Schallschutzwänden in einer Höhe, die die Wohnqualität der Anwohner nicht einschränkt, ist in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ eine Einschränkung der Emissionen auf dem Betriebsgelände gemäß den Berechnungen der aktuellen schalltechnischen Untersuchung. Die Emissionskontingente im Bebauungsplan richten sich dabei nach den Standorten der Emissionsquellen bzw. den Betriebsabläufen und dem jeweiligen Abstand des zu schützenden Immissionsortes (Wohngebäude) zum Firmengelände.

Mit der Kombination dieser Festsetzungen (Schallschutzwände und Emissionskontingentierung) kann erreicht werden, dass sowohl die Wohnbebauung hinreichend geschützt als auch der Betriebsstandort gesichert ist.

1.7 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe		
	FNP 1995	Änderung	Differenz
Änderungsbereich	0,37 ha	0,37 ha	0,00 ha
Wohnbaufläche	0,37 ha	0,00 ha	- 0,37 ha
Gewerbliche Baufläche	0,00 ha	0,37 ha	+ 0,37 ha

1.8 Kosten

Der Verbandsgemeinde und der Stadt Mülheim-Kärlich werden durch die vorliegende Planung keine Planungs- oder Erschließungskosten entstehen. Die Planungskosten werden von der im Plangebiet ansässigen Firma übernommen.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 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 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). Dieser Verfahrensschritt wird hiermit durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). 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 37. Flächennutzungsplanänderung und die 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohnsiedlung Depot“ erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der genannten Bebauungsplanänderung. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich, Stand: September 2020 wird als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung 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 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wohnsiedlung Depot“ der Stadt Mülheim-Kärlich beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Änderungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 05.11.2019 (Ausgabe-Nr. 45/2019).

Weißenthurm, den 06.11.2019

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 11.11.2019 bis 15.11.2019 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung statt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 05.11.2019 im amtlichen Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 45/2019).

Weißenthurm, den 18.11.2019

Thomas Przybylla
Bürgermeister

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

Mit Schreiben vom 29.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Weißenthurm, 04.12.2019

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 öffentliche Auslegung in der Zeit von _____ bis einschließlich _____.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am _____ im Bekanntmachungsorgan „Blick-aktuell“ 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 37. 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 37. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den _____

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 37, 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 Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ 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 37. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister