

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Stadtrat	Datum:	07.07.2022
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	51122-150-03/BE
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-3384/22/15-320
Sitzungsdatum:	29.06.2022	Niederschrift:	15/SR/075

Bebauungsplan "Auf Stockweg im Berg"; Beratung über eingegangene Stellungnahmen und Bedenken; Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 17.12.2019, aktualisiert in der Sitzung am 15.12.2021 (durch Aktualisierung des Baulandmobilisierungsgesetzes), hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Stockweg im Berg“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll nach § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Hier wird von einer Umweltprüfung abgesehen.



In der Sitzung am 15.12.2021 hat der Rat den Bebauungsplanentwurf zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan zusammen mit den Textfestsetzungen und Begründung öffentlich auszulegen, sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Stadt Hillesheim

Der Entwurf für den Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“, hat in der Zeit vom 17.01.2022 bis 17.02.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierüber erfolgte am 07.01.2022 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2022 angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Für die Fortführung des Bauleitverfahrens ist nunmehr die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen erforderlich.

Anlagen:

Die entsprechenden Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt sind dem Gremieninfoportal zu entnehmen.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die während der Offenlage sowie während der Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Das Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan muss hinsichtlich der Ausführungsplanung der Notüberläufe des Regenrückhaltebeckens nochmal angepasst werden. Diese Änderung hat jedoch keine Auswirkungen auf den heutigen Satzungsbeschluss.

Die Abwägungsvorschläge werden durch den Stadtrat Hillesheim vollumfänglich übernommen und der Textteil sowie die Begründung redaktionell ergänzt.

Die Verwaltung wird beauftragt nach Ausfertigung der Planurkunde durch die Stadtbürgermeisterin den Satzungsbeschluss zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Enthaltung: 1

Offenlage: Erneute Offenlage:

**Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
vom 17.01.2022 bis zum 17.02.2022
sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
vom 17.01.2022 bis zum 17.02.2022**

Stadt Hillesheim, Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Name der Behörde / des Trägers öffentlicher Belange	Datum der Rückäußerung
01. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 14 Bauleitplanung, Polcher Straße 15 – 19, 56727 Mayen	11.01.2022
02. Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH, Region-Manager Infrastrukturvertrieb Süd-West, Raumundstraße 48-54, 60431 Frankfurt	-
03. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum – DLR- Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg	04.02.2022 (3 Schreiben)
04. EnBW Energie Baden-Württemberg AG, Projektentwicklung Windenergie, 54290 Trier	-
05. Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Bereich Asset Management, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz	11.02.2022
06. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 890, 55483 Hahn-Flughafen	-
07. Handwerkskammer, Loebstraße 18, 54292 Trier	14.02.2022
08. Industrie- und Handelskammer Trier, Herzogenbuscher Str. 10, 54290 Trier	11.02.2022
09. Forstamt Hillesheim, Lammersdorfer Straße 7, 54576 Hillesheim	08.02.2022
10. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz	12.01.2022
11. Natur- und Geopark Vulkaneifel, Mainzer Str. 25, 54550 Daun	-
12. Kabel Deutschland Vertrieb Service GmbH & Co. KG, Zurmaiener Str. 175, 54292 Trier	17.02.2022 (2 Schreiben)

Offenlage: Erneute Offenlage:

13.	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Untere Landesplanungsbehörde, Postfach 11 20, 54543 Daun	-
14.	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzstelle, Postfach 11 20, 54543 Daun	10.01.2022
15.	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel	-
16.	Landesamt für Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz	27.01.2022
17.	Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz	14.02.2022
18.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Postfach 27, 55453 Gensingen	-
19.	Landwirtschaftskammer Dienststelle Trier, Gartenfeldstraße 12 a, 54295 Trier	26.01.2022
20.	LBM Gerolstein, Brunnenstraße, 54568 Gerolstein	01.02.2022
21.	NABU Rheinland-Pfalz, Postfach 16 47, 55006 Mainz	-
22.	Naturpark Nordeifel im Deutsch-Belgischen Naturpark Hohes Venn, Steinfelder Straße 8, 53947 Nettersheim	-
23.	Planungsgemeinschaft Region Trier, Postfach 4020, 54230 Trier	19.01.2022
24.	Referat Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Große Langgasse 29, 55116 Mainz	-
25.	Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier	-
26.	Westnetz GmbH, Waldstraße 76, 54568 Gerolstein	-
27.	Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund	-
28.	Polizeiwache Gerolstein, Raderstraße, 54568 Gerolstein	-
29.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier	19.01.2022
30.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz + Deworastraße 8, 54290 Trier	15.02.2022
31.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Stresemannstr. 3 – 5, 56068 Koblenz	-
32.	Gemeinde Blankenheim, Postfach 4020, 53941 Blankenheim	-
33.	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel, Im Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues	-
34.	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, Am Heiligenhäuschen, 56814 Faid	12.01.2022
35.	Zweckverband Wasserversorgung Eifel, Bahnhofstraße 4, 54568 Gerolstein	-
36.	Verbandsgemeindewerke WL Brück, Thomas Schreiner	17.02.2022
37.	Bauverwaltung, Frau Menrath	-
38.	Bauverwaltung – Bauleitplanung, Herr Schegner	-
39.	Bauverwaltung – Technik, Dirk Thiex	-
40.	Bauverwaltung – Technik, Karl Langens	-
41.	Ortsbürgermeister / Ortsvorsteher, Postfach Rathaus Zentrale	-

Offenlage: Erneute Offenlage:

42.	FB 1 – nur bei Bedarf, Herr Fasen	-
43.	FB 3 – nur bei Bedarf, Herr Schmitz	-
44.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Weimarer Allee 1, 54290 Trier	16.02.2022
45.	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Bauen, Schulen und ÖPNV, Postfach 11 20, 54543 Daun	16.02.2022 + 15.02.2022
46.	Kreisverwaltung Vulkaneifel, Struktur und Kreisentwicklung, Untere Naturschutzbehörde, Freiherr-vom-Stein-Straße 15a, 54550 Daun	03.06.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit - Name des Bürgers oder der Organisation		Datum der Rückäußerung
01.	Einwender 1	01.02.2022
02.	Einwender 2	11.02.2022
03.	Einwender 3	04.02.2022

Folgende Äußerungen / Informationen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) liegen vor:	Kommentierung Planungsbüro / Verwaltung
--	---

Nr. 01 Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 14 Bauleitplanung, Polcher Straße 15 – 19, 56727 Mayen – Schreiben vom 11.01.2022	Zu Nr. 01
<p>„...wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom</p>	<p>Der Hinweis, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

Deutschland GmbH zur Versorgung des o. g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich.

Daher beantragen wir folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wegemöglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Entsprechende Festsetzungen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Entsprechende Regelungen sind im Zuge der späteren Planungen sowie der Ausführung zu treffen.

Der Hinweis, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind, wird unter „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Ein Hinweis auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 wird unter „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen und/oder in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die ausführenden Firmen weitergegeben. Diesbezüglich ist bereits ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Offenlage: Erneute Offenlage:

Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 4 des BauGB.“

Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Beschluss: Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden um die o.g. Hinweise (Unterbringung Trassen in Straßen und Gehwegen; Merkblatt Bäume für unterirdische Leitungen und Kanäle) ergänzt

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen
Zustimmung: 16
Ablehnung: 1
Enthaltung

Nr. 03 | Dienstleistungszentrum ländlicher Raum – DLR- Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg– Schreiben vom 04.02.2022 (3 Schreiben)

Zu Nr. 03

„...aus Sicht der Landentwicklung und Landeskultur bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.“

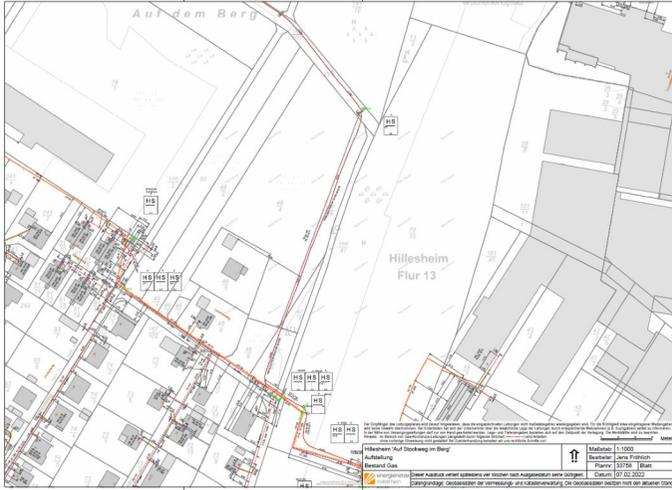
„...aus Sicht der Stadtentwicklung und Tourismusförderung bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung“

„... aus Sicht der Ortsentwicklung des Stadtteils Lissingen und dem gegebenen unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung stellen wir agrarstrukturelle Bedenken zurück und stimmen der vorliegenden Planung zu. Konkrete Projekte unseres Hauses liegen in diesem Bereich nicht vor.“

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Landentwicklung und Landeskultur, aus Sicht der Stadtentwicklung und Tourismusförderung und aus Sicht der Ortsentwicklung des Stadtteils Lissingen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

Kein Beschluss erforderlich.

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Nr. 05 Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Bereich Asset Management, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz – Schreiben vom 11.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 05</p>
<p>„...vielen Dank für Ihre Information über die Offenlage des Bebauungsplanes „Auf Stockweg im Berg“ der Stadt Hillesheim nach § 13b und § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Netzanlagen unseres Unternehmens wurden im Textteil und der Planurkunde des Bebauungsplanes berücksichtigt – Hierfür vielen Dank.</p> <p>Allgemein möchten wir darauf hinweisen, dass zur Sicherung unserer Betriebsmittel bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten ist, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden.</p> <p>Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.</p> <p>Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“</p> 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Nr. 07 Handwerkskammer, Loebstraße 18, 54292 Trier – Schreiben vom 14.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 07</p>
<p>„...bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o.g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden, sofern Beeinträchtigungen für das Unternehmen Hammes durch diese Bauleitplanung auch in Bezug auf eine zukünftige Erweiterung ausgeschlossen werden.</p> <p>Hinsichtlich des ehemaligen Unternehmens Eifelperle ist gemäß den Unterlagen davon auszugehen, dass hier eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung zukünftig ausgeschlossen ist.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan „Auf dem Berg“ werden für den Standort des Gewerbebetriebes Hammes Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung etc. getroffen, die bei einer potenziellen Erweiterung zu berücksichtigen sind. Gemäß den Festsetzungen sind darüber hinaus im Gewerbegebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt: Im Gewerbegebiet gelten folgende maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) im Tagzeitraum (6-22 Uhr): GE1 mit IFSP = 57,5 dB(A)/m² GE2 mit IFSP = 60 dB(A)/m² Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) sind keine relevanten Geräuschemissionen zulässig. Der Betrieb Hammes kann nur unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Berg“ erweitert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>Nr. 08 Industrie- und Handelskammer Trier, Herzogenbuscher Str. 10, 54290 Trier – Schreiben vom 11.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 08</p>
<p>„... vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

Das Plangebiet grenzt im Westen an einen vorhandenen Gewerbebetrieb (Otto Hammes GmbH) an, zudem befindet sich direkt im Osten ein Gewerbegebiet (Betriebsgelände der ehemaligen Firma Eifelperle/Hochwald). Durch die geplante Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes rückt die Wohnbebauung immer dichter an die Fa. Hammes, wodurch mögliche Konflikte zu befürchten sind. Die Betriebszeit der Otto Hammes GmbH ist zurzeit werktags von 06:30 – 17:00 Uhr, ähnlich wie in der Begründung unter 4.4 Immissionsschutz beschrieben. Je nach Auftragslage behalte sich das Unternehmen – nach uns gemachten Angaben – aber ausdrücklich vor, die Betriebszeiten über den gesamten Tagzeitraum werktags von 06:00 – 22:00 Uhr auszuweiten. Auch eine eventuelle Erweiterung der Halle in östlicher Richtung mit zweiter Einfahrt sei angedacht. Im Rahmen der Bauleitplanung sollten daher potenziell entstehende Beeinträchtigungen für den Betrieb ausgeschlossen werden. Über den Bestandsschutz hinaus sollte auch ein angemessener Erweiterungsspielraum für den Betrieb gewährleistet bleiben.

Das Betriebsgelände des ehemaligen Firma Eifelperle/Hochwald wird derzeit, nach Angaben, in Teilen für Büros u.Ä. genutzt wird. Innerhalb der uns vorliegenden Planungsunterlagen wird angegeben, dass eine Wiederaufnahme einer gewerblichen/industriellen Nutzung auf dem Betriebsgelände nicht geplant sei. Vielmehr sei vorgesehen, die bereits in Ansätzen vorhandenen Nutzungen künftig zu verdichten und das Gebiet umzustrukturieren. Es sei geplant, hier eine Nutzungsmischung im Sinne

Eine Ausweitung der Betriebszeiten werktags im Tagzeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „2. Änderung Auf dem Berg“ zulässig, sofern die festsetzen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 57,5 dB(A) und 60 dB(A) eingehalten werden. Im Nachzeitraum sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr keine relevanten Geräuschemissionen zulässig. Der Stadt liegen derzeit keine Planungsabsichten zur Erweiterung des Gewerbebetriebes vor. Weiteres ist im Zuge der Bauantragsstellung und auf Baugenehmigungsebene zu klären. Die Zufahrt zum Betrieb ist bisher über die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche von westlicher Richtung sichergestellt. Im Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ können keine Festsetzungen zum Betriebsgelände der Firma Hammes getroffen werden, da sich das Firmengelände außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Die Stadt Hillesheim beabsichtigt in Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche das Gelände künftig einer gemischten Nutzung zuzuführen und hier unter anderem auch Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Seitens des Büros ddS Kommunalberatung wurde bereits eine Verträglichkeitsuntersuchung

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>eines Urbanen Gebiets zu realisieren, um das Gelände einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Stockweg im Berg“ seitens der Industrie- und Handelskammer Trier keine grundlegenden Bedenken entgegen, sofern die Wiederaufnahme einer gewerblich/industriellen Nutzung für die Zukunft in Gänze ausgeschlossen ist und Beeinträchtigungen für die Otto Hammes GmbH im Rahmen der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.“</p>	<p>durchgeführt. Für die angestrebten Nutzung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes sowie eines Sondergebietes (für den Einzelhandel) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Agglomerationen sind nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben nur in Kerngebieten und eigens für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Daher ist für das Vorhaben die Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Kuhhol“ erforderlich. Die zeitnahe Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird angestrebt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Auf Kuhhol“ inklusive des Ausschlusses der gewerblich/industriellen Nutzung wird seitens der Stadt weiterverfolgt. Beeinträchtigungen für den Betrieb Hammes sind derzeit nicht zu erwarten.</p>
---	--

Beschluss: Die Stadt ist bestrebt den Bebauungsplan des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma Eifelperle/Hochwald zu ändern und hierzu zeitnah einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und das Verfahren in Abstimmung mit dem Vorhabenträger einzuleiten.

<p>Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Zustimmung: 16 Ablehnung: Enthaltung: 1</p>	
---	--

<p>Nr. 09 Forstamt Hillesheim, Lammersdorfer Straße 7, 54576 Hillesheim – Schreiben vom 08.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 09</p>
<p>„...das Forstamt Hillesheim äußert zur Bauleitplanung der Stadt Hillesheim – Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Stockweg im Berg“ nach § 13 b Baugesetzbuch keine Bedenken.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Nr. 10 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz – Schreiben vom 12.01.2022</p>	<p>Zu Nr. 10</p>
<p>„...wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie / Abteilung Erdgeschichte. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zur Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht ist in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beteiligung hat ordnungsgemäß stattgefunden. Seitens der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier ist eine Stellungnahme eingegangen, die entsprechend berücksichtigt wird.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>Nr. 12 Kabel Deutschland Vertrieb Service GmbH & Co. KG, Zurmaiener Str. 175, 54292 Trier– Schreiben vom 17.02.2022 (2 Schreiben)</p>	<p>Zu Nr. 12</p>
<p>„...wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.01.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“</p> <hr/> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.01.2022. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Ausbauentscheidung sind für die Ausführungsplanung relevant und werden</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p> <p>Neubaugelbiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugelbiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>entsprechend abgestimmt und zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>Nr. 14 Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzstelle, Postfach 11 20, 54543 Daun – Schreiben vom 10.01.2022</p>	<p>Zu Nr. 14</p>
<p>„...zum o.a. Entwurf des Bebauungsplanes geben wir folgende brandschutztechnische Stellungnahme ab: Zur Löschwasserversorgung müssen in der Straße Hydranten vorhanden sein, die eine Wasserlieferung von mind. 800 l/min über mind. 2 h sicherstellen können.</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht müssen wir auf Folgendes hinweisen:</p> <p>In der Begründung ist unter Ziffer 4.4 Immissionsschutz angegeben: „Das Plangebiet grenzt im Westen an einen vorhandenen Gewerbebetrieb (Fa. Hammes) an. Zudem befindet sich im Osten das Gelände des ehemaligen Milchwerks „Eifelperle“, dessen Betrieb jedoch bereits vor vielen Jahren aufgegeben wurde. Heute sind hier lediglich Büro- und Verwaltungsgebäude vorhanden, deren Geräuschemissionen denen eines Mischgebietes entsprechen. Dennoch sind die potenziellen Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.“</p>	<p>Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.</p> <p>Potenzielle Konflikte wurden bereits im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Insofern ist zu prüfen, ob durch den ansässigen Gewerbebetrieb Hammes sowie die Betriebe auf dem Gelände der ehemaligen „Eifelperle“ Lärm in einem Maße verursacht wird, dass dadurch nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen können.“</p> <p>Tatsächlich werden in etlichen Hallen des ehemaligen Milchwerks „Eifelperle“ Reifen gelagert. Ein neue große Reifenlagerhalle unmittelbar östlich und damit auch unterhalb des geplanten Wohngebietes ist beantragt. Bei einem Brand in einer der vorhandenen Hallen und insbesondere bei einem Brand in der beantragten Halle wäre eine starke Beeinträchtigung des Plangebietes zu befürchten.“</p>	<p>und im Zuge der Begründung des Bebauungsplanes aufgegriffen.</p> <p>Den Bauantragsunterlagen ist in der Regel ein Brandschutznachweis beizufügen, sodass der Brandschutz der vorgebrachten Reifenlagerhallen auf Genehmigungsebene zu klären ist oder bereits mit Erteilung der Genehmigung geklärt wurde. Dies betrifft nicht die Bebauungsplanebene. Weitere Konflikte sind aufgrund dessen nicht zu erwarten.</p>
<p>Beschluss: Ein Hinweis zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen Zustimmung:16 Ablehnung:1 Enthaltung</p>	

<p>Nr. 16 Landesamt für Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz – Schreiben vom 27.01.2022</p>	<p>Zu Nr. 16</p>
<p>„...vielen Dank für Ihr Schreiben vom 07.01.2022.</p> <p>Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns zu vertretenden Belange insofern betroffen, als dass sich das Kulturdenkmal „Bahnhofstraße 3“ (ehem. Bahnhof) in der Nähe zum Planungsbereich befindet. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Wir sehen aktuell jedoch keine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals, welche über die bestehende Belastung des Umfeldes hinausgehen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich zwar keine Bestandteile der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“. Jedoch befindet sich das Areal im Umfeld der Sperrstellung Hillesheim als Teil der Luftverteidigungszone. Daher ist bei Bodeneingriffe auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Stadt Hillesheim im zweiten Weltkrieg immer wieder aus der Luft angegriffen wurde und sich im Zuge anderer Bauleitplanverfahren herausgestellt hat, oftmals angeregt wurde eine Kampfmittelerkundung durchzuführen, wurde im Vorfeld eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung für das Baugebiet „Auf Stockweg im Berg“ seitens der Luftbildauswertung GmbH im Dezember 2020 durchgeführt. Gemäß des Ergebnisberichtes der Luftbildauswertung bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Plangebiets, weswegen keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt wurden. Bezüglich eines potenziellen Fundes während der Baumaßnahmen sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen bereits Hinweise enthalten.</p> <p>Bezüglich des Erhaltungsgebotes des Westwalls wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen eingefügt</p> <p>Seitens der Direktion Landesarchäologie ist eine Stellungnahme eingegangen, die ordnungsgemäß im Verfahren berücksichtigt wird (siehe Nr. 10)..</p>
<p>Beschluss: Bezüglich des Erhaltungsgebotes des Westwalls wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen eingefügt</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Abstimmungsergebnis: Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung</p>	
--	--

<p>Nr. 17 Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 100255, 55133 Mainz – Schreiben vom 14.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 17</p>
<p>„...aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeldes „Hillesheim“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.</p> <p>Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass unserer Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Lauf der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verlogen gingen.</p> <p>Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.</p> <p>Boden und Baugrund -allgemein</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Bezüglich der Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Das vorliegende Baugrundgutachten vom 28.04.2021 der Fa. ICP gibt einen Überblick über den Baugrundaufbau und dessen Eigenschaften, allerdings nur im Bereich der geplanten Straße.</p> <p>Für die konkreten Einzelbauwerke empfehlen wird somit projektbezogene Baugrunduntersuchungen.</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen wird fachlich bestätigt.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p>-mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Bezüglich der sonstigen zu beachtenden Vorschriften/Richtlinien wird ein Hinweis zur DIN 19731 und der DIN 18915 in die textlichen Festsetzungen eingefügt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschluss: In die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zur Empfehlung objektbezogener Baugrunduntersuchungen und der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut) und DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) hinzugefügt.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Zustimmung:16 Ablehnung:1 Enthaltung</p>	
<p>Nr. 19 Landwirtschaftskammer Dienststelle Trier, Gartenfeldstraße 12 a, 54295 Trier – Schreiben vom 26.01.2022</p>	<p>Zu Nr. 19</p>
<p>„...gegen den o.g. Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ der Stadt Hillesheim bestehen aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Nr. 20 LBM Gerolstein, Brunnenstraße, 54568 Gerolstein– Schreiben vom 01.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 20</p>
<p>„...das Plangebiet befindet sich entlang einer Stadtstraße. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze von Hillesheim und bindet an die B 421 an. Für diesen Einmündungsbereich der Stadtstraße an die B 421 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen dauerhaft freizuhalten.“</p>	<p>Der Einmündungsbereich der Stadtstraße an die B 421 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, sodass hierzu keine Festsetzungen getroffen werden können. Es handelt sich um bestehende Straßenverbindungen, sodass davon auszugehen ist, dass die Freihaltung der ausreichenden Sichtflächen bereits in der Vergangenheit im Zuge der Ausführungsplanung geprüft wurde.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>Nr. 23 Planungsgemeinschaft Region Trier, Postfach 4020, 54230 Trier – Schreiben vom 19.01.2022</p>	<p>Zu Nr. 23</p>
<p>„...im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Stockweg im Berg“ nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Stadt Hillesheim in der Verbandsgemeinde Gerolstein bitten wir folgende Belange der Regionalplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans Durch den Beschluss der Regionalvertretung vom 10.12.2013 mit dem der Gesamtplanentwurf des Regionalen Raumordnungsplans zur Anhörung freigegeben wurde, handelt es sich bei den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung um sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Diese sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Immissionsschutz Wir bitten die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans zum Immissionsschutz (Kap. 5.6.2 ROPI) zu berücksichtigen. So sollen bei allen Planungsvorhaben die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen sind auf ein</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes wurden in der Begründung bereits zur Offenlage berücksichtigt und in Kapitel 4.4 der Begründung näher erläutert.</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

vertretbares Maß zu beschränken, dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen (Kap. 5.6.2.1 ROPI). Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z. B. Wohngebiete, Kur- und Erholungsanlagen, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein (Kap. 5.6.2.2 ROPI).

Die Hinweise zu den Zielen der Regionalplanung zum Thema Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des Büros dB plus GmbH wurde im März 2022 eine ergänzende schalltechnische Messung im Neubaugebiet „Auf Stockweg im Berg“ im Auftrag der Stadt Hillesheim durchgeführt. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation in Bezug auf den Gewerbelärm wurde im Bereich des geplanten Neubaugebietes am 24. März 2022 zwischen 07:00 Uhr und 17:00 Uhr Schallpegelmessungen über einen Zeitraum von 10 Stunden durchgeführt. Dabei wurde der Schalldruckpegel im Westen und Osten des Plangebietes erfasst. Die Zeiträume zwischen 6:00 Und 7:00 Uhr sowie zwischen 17:00 und 22:00 Uhr liegen außerhalb der Betriebszeiten der angrenzenden Betriebe. Das Messergebnis, welches über 10 Stunden erfasst wurde, wird auf den 16-stündigen Beurteilungszeitraum Tag umgerechnet. Es ergibt sich ein Beurteilungspegel von 43,6 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird in der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ durch den messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel um 11,4 dB unterschritten. Gemäß der TA Lärm sind durch Gewerbelärm auch kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Der messtechnisch erfasste Spitzenpegel betrug im Plangebiet 70,0 dB(A), sodass der zulässige Spitzenpegel um 15 dB unterschritten wurde. Auf Basis der Messwerte konnte darüber hinaus festgestellt werden, dass durch tieffrequentierte Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Zusammenfassend kann somit

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Sicherung von landespflegerisch bedeutsamen Flächen Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes „Vulkaneifel“ (07-NTP-072-003). Hier ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung zu prüfen. Aus diesem Grund bitten wir die Planungen frühzeitig mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs/Sicherung der Erholungsräume Das Plangebiet liegt innerhalb eines Schwerpunktbereiches der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Wir bitten die genannten Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung Der Stadt Hillesheim in der Verbandsgemeinde Gerolstein wird im ROPI die besondere Funktion Wohnen zugewiesen. Im ROPneu/E soll die Stadt Hillesheim als Grundzentrum die besondere Funktion Wohnen weiterhin erhalten. Eine über den Bedarf der Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig in</p>	<p>festgehalten werden, dass die Geräusche am Messtag durch die umliegenden Gewerbebetriebe unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes und Spitzenpegels der TA erfasst wurden. Die vorliegende Messung bildet einen durchschnittlichen repräsentativen Tag ab., da keine Schwankungen an den einzelnen Werktagen zu erwarten sind. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse sieht die Stadt Hillesheim von weiteren Untersuchungen und der Einhaltung zusätzlicher Abstandsflächen ab.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Zuge der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund eines technischen Fehlers nachträglich beteiligt und über das Vorhaben unterrichtet. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurden keine Bedenken vorgetragen (siehe Nr. 46). Dem Vorhaben steht gemäß dieser Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht nichts entgegen. Die Schutzgebietsverordnung des Naturparkes Vulkaneifel wurde bereits im Vorfeld geprüft. Es sind keine Konflikte mit den Zielen der Schutzgebietsverordnung zu erwarten. Die Stadt Hillesheim befindet sich nicht in einer Kernzone des Naturparks Vulkaneifel. Zur Errichtung baulicher Anlagen bedarf es einer Genehmigung. Die Entwicklung des Baugebiets steht dem Schwerpunktbereich der Fremdenverkehrsentwicklung nicht entgegen.</p> <p>Die Stadt Hillesheim konnte während der vergangenen Jahre einen (nahezu) stetigen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Somit beträgt die Einwohnerzahl der Stadt derzeit 3133 Einwohner, die sich auf 1.875</p>
--	---

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Siedlungsschwerpunkten vollziehen (W-Gemeinden und zentrale Orte) (Kap. II.2.4.1/II.2.3 ROPneu/E). Die quantitative Umsetzung der angestrebten Schwerpunktbildung in der kommunalen Bauleitplanung soll sich an dem für die Träger der Flächennutzungsplanung vorausgeschätzten Wohnbauflächenbedarf orientieren (Kap. II.2.5 ROPneu/E). Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) gibt für die Siedlungsentwicklung die Ziele nach Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme und des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung vor, und die Regionalplanung hat dazu bedarfsangepasste und noch vorhandene Flächenpotenziale berücksichtigende Schwellenwerte zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung gemeindebezogen festzulegen (Z 31 bis 34 LEP IV).</p> <p>Wir bitten die genannten Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Entwurf des neuen Regionalplans Nach derzeitigem Entwurf des neuen Regionalplans liegt die Planfläche innerhalb der nachfolgenden raumordnerischen Kategorie. Wir bitten dies im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz“ 	<p>Haushalte aufteilen. Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes werden voraussichtlich 15 Baugrundstücke entstehen. Die Ausweisung von 15 neuen Baugrundstücken entspricht einem Zuwachs an Wohneinheiten von 0,8 % gegenüber dem Bestand. Diese Neuausweisung ist als unerheblich einzustufen. Da die Stadt Hillesheim im ROPI die besondere Funktion Wohnen zugewiesen bekommt und als Grundzentrum die besondere Funktion Wohnen weiterhin erhalten bleiben soll kann die Siedlungsentwicklung über den Bedarf der Eigenentwicklung hinausgehen.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (vgl. G110 des RRÖPneu). In der Erläuterung des RRÖPneu wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasserlandschaften aus Qualitätsgründen nicht mehr genutzt zur Trinkwasserversorgung genutzt werden und lediglich als Option für die zukünftige Sicherung der Trinkwasserversorgung ausgewiesen wurden. Dem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz ist besonderes Gewicht der Nutzungen/Funktionen mit der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen/Nutzungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurden die Nutzungen gerecht abgewogen. Durch die Entwicklung des neuen Baugebietes sind keine negativen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen oder in die Begründung mit aufgenommen.</p>
<p>Beschluss: Ein Hinweis bezüglich des Vorbehaltsgebietes Grundwasserschutz wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen oder in die Begründung mit aufgenommen.</p>	
<p> </p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen Zustimmung: 16 Ablehnung: 1 Enthaltung</p>	
--	--

<p>Nr. 27 Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund – Schreiben vom 12.01.2022</p>	<p>Zu Nr. 27</p>
<p>„...im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zuständigen Unternehmen weiterer Versorgungsleitungen wurden ordnungsgemäß beteiligt.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>Nr. 29 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier – Schreiben vom 19.01.2022</p>	<p>Zu Nr. 29</p>
<p>„...zu der Bauleitplanung der Stadt Hillesheim - Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf Stockweg im Berg" nach § 13 b Baugesetzbuch " im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Ihre E-Mail vom 10.01.2022) ergeht hiermit folgende Stellungnahme:</p> <p>Aufgrund der vorgelegten Planungsunterlagen (insbes. Planentwurf und Begründung) kann aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes zu dem Planvorhaben keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

Zwar wird davon ausgegangen, dass die Gewerbelärsituation des Plangebietes hinsichtlich der Fa. Hammes ausreichend geprüft und gewürdigt wurde;

Dies gilt jedoch nicht in gleichem Maße für die aus dem bestehenden Bebauungsplangebiet „An der Kuhhol Teil II, 1. Änd.“ auf das Plangebiet einwirkende (potentielle) Gewerbelärsituation.

Die gesamten Ausführungen zum bestehenden Bebauungsplangebiet „An der Kuhhol Teil II, 1. Änd.“ beschränken sich fast ausnahmslos auf den Bereich des stillgelegten Milchwerkes (Eifelperle) (demnach Ordnungsbereich 2 des v. g. Bebauungsplanes). Die hierzu dargelegten Begründungen, insbesondere die derzeitige und geplante zukünftige Nutzung des Gebietes sind nachvollziehbar und würden der Realisierung des hier geplanten allgemeinen Wohngebietes aus Gründen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes nicht entgegenstehen. Hierzu wird es jedoch als zwingend erforderlich angesehen, aus Gründen der Rechtssicherheit den Bebauungsplan „An der Kuhhol Teil II, 1. Änd.“ entsprechend zeitnah abzuändern!!!

Zu bemängeln ist jedoch der Umstand, dass die restlichen Teilflächen des Bebauungsplangebiet „An der Kuhhol Teil II, 1. Änd.“ (hier: Ordnungsbereich 3) in der Begründung gänzlich ungewürdigt bleiben. Hier befinden sich mehrere größere Gewerbe-/Industriebetriebe (z. B. Fa. Bilstein + Siekermann GmbH + Co. KG oder Fa. Pavoy GmbH).

Ohne nähergehende Untersuchungen kann hier eine relevante Lärmeinwirkung, ggf. auch in der Kumulation mit den Lärmeinwirkungen durch die Fa. Hammes, nicht sicher ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Besprechungsergebnisse früherer Unterredungen u. a. mit der damaligen VGV Hillesheim (Herrn Widua), Herrn Stadtbürgermeister Stein und Herrn Zimmermann (Büro ISU) aus den Jahren 2002, 2011, 2014 und 2015 verwiesen.“

Zur Klärung der vorliegenden Situation wurde eine schalltechnische Messung seitens des Büros dB plus GmbH durchgeführt und eine Kurzstellungnahme zur Auswertung der Schalldruckpegelmessungen und Beurteilung des Anlagenlärms abgegeben. Im März 2022 wurde eine schalltechnische Messung im künftigen Neubaugebiet „Auf Stockweg im Berg“ im Auftrag der Stadt Hillesheim durchgeführt. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation in Bezug auf den Gewerbelärm wurde im Bereich des geplanten Neubaugebietes am 24. März 2022 zwischen 07:00 Uhr und 17:00 Uhr Schallpegelmessungen über einen Zeitraum von 10 Stunden durchgeführt. Die Messung wurde an einem durchschnittlich repräsentativen Arbeitstag und zu den allgemeinen Betriebszeiten durchgeführt.

Das Messergebnis ergab einen Beurteilungspegel von 43,6 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird in der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ durch den messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel um 11,4 dB unterschritten. Gemäß der TA Lärm sind durch Gewerbelärm auch kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Der messtechnisch erfasste Spitzenpegel betrug im Plangebiet 70,0 dB(A), sodass der zulässige Spitzenpegel um 15 dB unterschritten wurde. Auf Basis der Messwerte konnte darüber hinaus festgestellt werden, dass durch tieffrequente Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu

Offenlage: Erneute Offenlage:

	<p>erwarten sind. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Geräusche am Messtag durch die umliegenden Gewerbebetriebe unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes und Spitzenpegels der TA erfasst wurden. Die vorliegende Messung bildet einen durchschnittlichen repräsentativen Tag ab., da keine Schwankungen an den einzelnen Werktagen zu erwarten sind. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse sieht die Stadt Hillesheim von weiteren Untersuchungen ab. Von einer negativen Beeinträchtigung wird nicht ausgegangen. Die Begründung wird bezüglich des Immissionsschutzes ergänzt.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes Auf Kuhhol wird seitens der Stadt Hillesheim weiterverfolgt.</p>
<p>Beschluss: Die Stadt weist die Bedenken bezüglich der Lärmeinwirkung zurück und verweist auf das Ergebnis der schalltechnischen Messung im März 2022 zur Beurteilung des Anlagenlärms auf das geplante Neubaugebiet. Die Begründung wird bezüglich der durchgeführten Messung im Kapitel Immissionsschutz redaktionell ergänzt.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen Zustimmung:16 Ablehnung:1 Enthaltung</p>	

<p>Nr. 30 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz + Deworastraße 8, 54290 Trier – Schreiben vom 15.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 30</p>
<p>„...vom Plangebiet wird kein Wasserschutzgebiet, kein Oberflächengewässer und keine im Bodenschutzkataster des Landes kartierte Bodenschutzfläche betroffen.</p> <p>Abwasserbeseitigung:</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

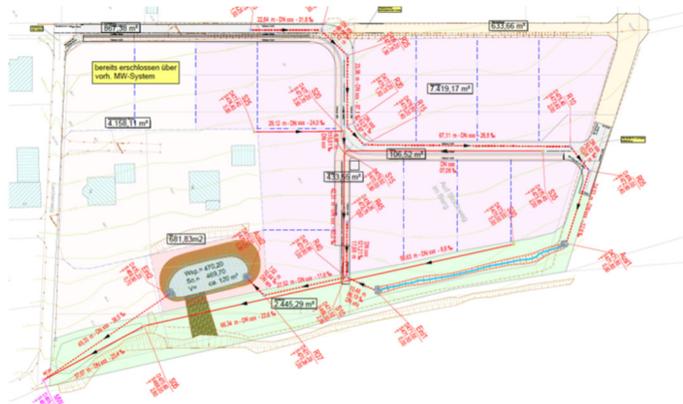
Die Stadt Hillesheim ist im Mischsystem an die Gruppenkläranlage Hillesheim in Dohm- Lammersdorf angeschlossen.

Bzgl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist folgendes festzustellen:

Am Freitag, 21.05.21, wurde im Rahmen verschiedener örtlicher Inaugenscheinnahmen, u. a. mit Herrn Plein und Herrn Schneider (beide Verbandsgemeindewerke Gerolstein) der Bereich des seinerzeit in Vorplanung befindlichen Baugebiets „Stockweg“ besichtigt. Die Inaugenscheinnahme diente der frühzeitigen Information der SGD Nord. Es wurde empfohlen, die abwassertechnischen Planungen frühzeitig auch zur Vorbereitung eines Erlaubnisanspruchs abzustimmen.

Unter 1.10 (Seite 6 und 7 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen) wird auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Flächen hingewiesen.

Unter 1.7 (Seite 6 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen) ist die Rede von einem Regenrückhaltebecken. Die Datei „entwaesserungskonzept.pdf“ zeigt in den Anlagen zur aktuellen Vorlage einen Plan des Gebiets (hier unmaßstäblich verkleinert):



Eine Bemessung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und die genauen Funktionen (Regenrückhaltung und/oder Versickerung) sind in der Konzeption noch ergänzend mit aufzunehmen, sowohl im Hinblick auf dezentrale als auch zentrale

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Maßnahmen.</p> <p>Ein Gespräch zur Fortschreibung der Entwässerungskonzeption ist mit Herrn Merkes, Verbandsgemeindewerke Gerolstein, für Donnerstag, den 03.03.2022, vorgesehen. Offene Fragen, die ggf. bzgl. der Vorbereitung eines Wasserrechtsantrags dienen können, sollten u. E. geklärt werden.“</p>	<p>Gemäß dieser Stellungnahme wurde das Entwässerungskonzept seitens des Büros IBS erneut angepasst. Die Entwässerung über eine zentrale Rückhalteeinrichtung in der öffentlichen Grünfläche wird seitens des Entwässerungsplaners und den Werken als ausreichend beurteilt. Aufgrund dessen wurden das Entwässerungskonzept und die dazugehörigen textlichen Festsetzungen angepasst.</p> <p>Eine Abstimmung mit der SGD hat hinsichtlich des Entwässerungskonzeptes für das Baugebiet „Auf Stockweg im Berg“ stattgefunden.</p>
<p>Beschluss: Das Entwässerungskonzept wird angepasst; Die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Entwässerung der privaten Baugrundstücke sind in Anlehnung an das überarbeitete Entwässerungskonzept redaktionell anzupassen.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Zustimmung: 16 Ablehnung: Enthaltung: 1</p>	

<p>Nr. 34 Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, Am Heiligenhäuschen, 56814 Faid – Schreiben vom 12.01.2022</p>	<p>Zu Nr. 34</p>
<p>„...nach Einsichtnahme in die uns zugesandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Bereich des oben genannten Bebauungsplanes Mittel,- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel der Westnetz GmbH befindet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet befindlichen Kabel der Westnetz GmbH befinden sich vorwiegend in den festgesetzten Verkehrsflächen und in den öffentlichen Grünflächen, sodass der Schutzstreifen eingehalten wird und eine Zugänglichkeit jederzeit sichergestellt werden kann.</p>

Offenlage: | Erneute Offenlage: |

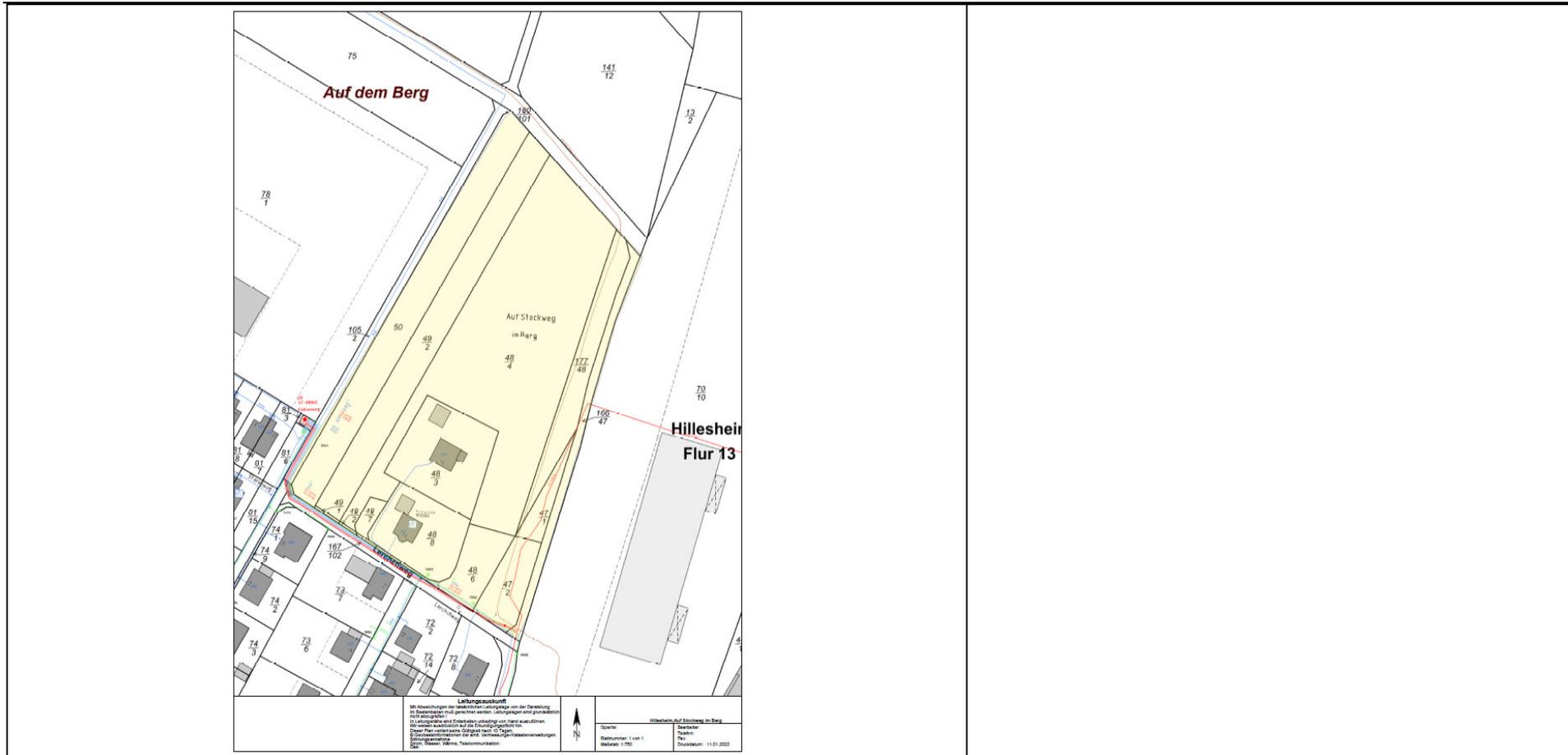
Als Anlage senden wir Ihnen einen Planausschnitt in dem unsere im Planungsgebiet vorhandenen Leitungen/Anlagen eingetragen sind mit der Bitte, diese bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Für Mittel – und Niederspannungskabel bzw. Fernmeldekabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, sowie sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.“

Änderungen sind voraussichtlich nicht erforderlich.
Der Hinweis zur Änderung der Leitungen/Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

Offenlage: Erneute Offenlage:



Kein Beschluss erforderlich.

<p>Nr. 36 Verbandsgemeindewerke WL Brück, Thomas Schreiner – Schreiben vom 17.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 36</p>
<p>„wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 07.01.2022 mit der Bitte um Stellungnahme.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens der Verbandsgemeindewerke keine Bedenken.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“</p>	
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>Nr. 44 Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Weimarer Allee 1, 54290 Trier – Schreiben vom 16.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 44</p>
<p>„...in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.</p> <p>Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bezüglich der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde ist bereits ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen enthalten.</p> <p>Es hat eine ordnungsgemäße Beteiligung stattgefunden.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Nr. 45 Kreisverwaltung Vulkaneifel, Bauen, Schulen und ÖPNV, Postfach 11 20, 54543 Daun– Schreiben vom 16.02.2022 + 15.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 45</p>
<p>„...die Stellungnahmen der Aufgabenbereiche Brandschutz vom 10.01.2022 und ÖPNV vom 15.02.2022 sind in Reinschrift beigelegt.</p> <p>Der Aufgabenbereich Bauleitplanung teilt beratend mit:</p> <p>Die Stadt Hillesheim ist als Grundzentrum im Regionalen Raumordnungsplan und als W-Gemeinde ausgewiesen. Die Wohnbauentwicklung kann daher in einem gewissen Umfang über den eigenen Bedarf hin erfolgen. Der Bedarfsnachweis sollte trotzdem mit Hilfe des Raum+ Monitor-Programm dargelegt werden.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplanbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Nunmehr soll hier ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Planbereich ist zwischen dem vorhandenen Gewerbetrieb Hammes und dem Gelände des ehemaligen Milchwerkes gelegen.</p> <p>Wir empfehlen eine schalltechnische Untersuchung mit den aktuellen und gegebenenfalls beabsichtigten Nutzungen auf dem Gelände des ehemaligen Milchwerkes und den bestehenden Emissionen der Fa. Hammes zu beauftragen um sicherzustellen, dass die Lärmwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet im Planbereich eingehalten werden können. Betriebseinschränkungen gegenüber der Genehmigung für die Betriebshalle der Fa. Hammes und Einschränkungen für die</p>	<p>Die Stadt Hillesheim konnte während der vergangenen Jahre einen (nahezu) stetigen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Somit beträgt die Einwohnerzahl der Stadt derzeit 3133 Einwohner, die sich auf 1.875 Haushalte aufteilen. Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes werden voraussichtlich 15 Baugrundstücke entstehen. Die Ausweisung von 15 neuen Baugrundstücken entspricht einem Zuwachs an Wohneinheiten von 0,8 % gegenüber dem Bestand. Diese Neuausweisung ist als unerheblich einzustufen. Auf einen Bedarfsnachweis mit Hilfe von Raum+ Monitor wird aufgrund dessen verzichtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt wird, kann dieser in Form einer Berichtigung ohne förmliches Änderungsverfahren geändert werden.</p> <p>Der Forderung wurde nachgegangen. Seitens des Büros dB plus GmbH wurde im März 2022 eine schalltechnische Messung im Neubaugebiet „Auf Stockweg im Berg“ im Auftrag der Stadt Hillesheim durchgeführt. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation in Bezug auf den Gewerbelärm wurde im Bereich des geplanten Neubaugebietes am 24. März</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

Nutzungsmöglichkeiten auf dem Gelände des ehemaligen Milchwerkes sind hierbei zu berücksichtigen.

Wir empfehlen daher die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2004 nach den aktuellen Gegebenheiten bzw. mit Blick auf die Nutzung des Geländes am Milchwerk und die Umwidmung des Planbereiches von Mischbauflächen in ein Allgemeines Wohngebiet ergänzend zu überarbeiten.

Die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier, sollte hier maßgeblich beachtet werden.

2022 zwischen 07:00 Uhr und 17:00 Uhr Schallpegelmessungen über einen Zeitraum von 10 Stunden durchgeführt. Dabei wurde der Schalldruckpegel im Westen und Osten des Plangebietes erfasst. Die Zeiträume zwischen 6:00 Und 7:00 Uhr sowie zwischen 17:00 und 22:00 Uhr liegen außerhalb der Betriebszeiten der angrenzenden Betriebe. Das Messergebnis, welches über 10 Stunden erfasst wurde, wird auf den 16-stündigen Beurteilungszeitraum Tag umgerechnet. Es ergibt sich ein Beurteilungspegel von 43,6 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird in der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ durch den messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel um 11,4 dB unterschritten. Gemäß der TA Lärm sind durch Gewerbelärm auch kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Der messtechnisch erfasste Spitzenpegel betrug im Plangebiet 70,0 dB(A), sodass der zulässige Spitzenpegel um 15 dB unterschritten wurde. Auf Basis der Messwerte konnte darüber hinaus festgestellt werden, dass durch tieffrequentierte Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Geräusche am Messtag durch die umliegenden Gewerbebetriebe unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes und Spitzenpegels der TA erfasst wurden. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse sieht die Stadt Hillesheim von weiteren Untersuchungen ab.

Die Stellungnahme der SGD wurde im Zuge der Abwägung berücksichtigt.

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Die Festsetzungen bezüglich der Niederschlagsentwässerung und auch die Untersuchung der in die Planung mit einbezogenen Altablagerungsfläche ist mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Abfallwirtschaft, Trier zu klären, bzw. abzustimmen.“</p>	<p>Bezüglich der Niederschlagsentwässerung bereits am 03.03.2022 mit der SGD Nord nach der Offenlage der Unterlagen ein Gespräch stattgefunden, um die entwässerungstechnische Situation zu klären. Hinsichtlich der Altablagerungsfläche hat sich die SGD Nord im Zuge des Verfahrens nicht geäußert. Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Abfallwirtschaft Trier wurde ordnungsgemäß beteiligt. Aufgrund dessen erachtet die Stadt Hillesheim weitere Abstimmungen mit der SGD als nicht erforderlich.</p>
<p>Stellungnahme vom 15.02.2022:</p> <p>„...aus Sicht der Abteilung 6, Sachgebiet Schülerbeförderung und ÖPNV bestehen keine Bedenken gegen die Erschließung des Baugebiets.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass im Umkreis von über 1 Kilometer Fußweg keine Haltestelle für den ÖPNV vorhanden ist. Alle Anwohner, die den ÖPNV nutzen wollen oder hierauf angewiesen sind müssen weite Strecken bis zur nächsten Haltestelle zurücklegen. Gerade für ältere oder gehbeeinträchtigte Personen stellt dies eine große Hürde dar vom Ortskern Hillesheim bergauf das neue Wohngebiet (und auch bisherigen Wohngebiete) zu erreichen.</p> <p>In Hinblick auf den Start des neuen Linienbündels Kylltal (Start Dezember 2023) wird der ÖPNV in Hillesheim und der gesamten Verbandsgemeinde Gerolstein weiter ausgebaut.</p> <p>Bei der Erschließung sollten deshalb auch Überlegungen angestellt werden, wie das Baugebiet an den ÖPNV angeschlossen werden kann z.B. durch Einrichtungen einer Bushaltestelle im Baugebiet.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Bushaltestelle im Baugebiet wird aufgrund der Verkehrsführung nicht in Betracht gezogen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 700 m Entfernung an dem Schulzentrum. Eine Busanbindung einer näherliegenden Haltestelle wird seitens der Stadt geprüft.</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:



Beschluss:
Auf einen Bedarfsnachweis mit Hilfe von Raum+ Monitor wird aufgrund der geringen Plangebietsgröße verzichtet, da der Bedarf anderweitig berechnet wurde und die Neuausweisung von 15 Baugrundstücken gegenüber dem Bestand als unerheblich eingestuft wird.
Der Empfehlung zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung wurde insofern nachgegangen, dass seitens des Büros dB plus GmbH eine stichprobenhafte Schalldruckpegelmessung zur Beurteilung des Anlagenlärms durchgeführt wurde. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein WA wird unterschritten. Von weiteren Untersuchungen sieht die Stadt aufgrund dessen ab. Die Stadt prüft eine näherliegende Haltestelle zur besseren Erreichbarkeit des neuen Baugebietes. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen
 Zustimmung: 16
 Ablehnung:
 Enthaltung: 1

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Nr. 46 Kreisverwaltung Vulkaneifel Struktur- und Kreisentwicklung – Untere Naturschutzbehörde, Freiherr-vom-Stein-Straße 15a, 54550 Daun – Schreiben vom 03.06.2022</p>	<p>Zu Nr. 46</p>
<p>„zu dem Bebauungsplanverfahren mit den vorgesehenen Festsetzungen werden aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine entgegenstehenden Belange vorgetragen.“</p>	<p>Die Naturschutzbehörde wurde aufgrund eines technischen Fehlers nachträglich beteiligt. Die Stellungnahme wird trotz Ablauf der Frist zur Abgabe von Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitberücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>Folgende Äußerungen / Informationen von neutralen Personen oder Organisationen liegen vor:</p>	<p>Kommentierung Planungsbüro / Verwaltung</p>
--	---

<p>Nr. 01 Einwander 1 – Schreiben vom 01.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 01</p>
<p>„...als Anwohner im Lerchenweg lehnen wir den derzeitigen Bebauungsplan ab, denn er wird ohne ein vernünftiges Verkehrskonzept vorgelegt. Dies haben wir schon vor über einem Jahr beim Verantwortlichen für die Bauangelegenheit des Stadtrates, Herrn Gerald Schmitz in Hillesheim angemahnt, aber wir wurden nicht gehört.“</p> <p>Begründung: Bereits jetzt ist es so, dass sowohl die Mehrzahl der Bewohner des Finken-, Amsel- und Starenweges des Lerchenweg als Ein- und Ausfahrt aus dem Wohngebiet nutzen und dies sehr oft mit überhöhter Geschwindigkeit. Der Grund lautet, dass im Lerchenweg die Bewohner nicht wie z.B. im Amselweg die Autos auf den eigenen Höfen parken und das die Sicht bei der Ausfahrt auf die Aachener Straße, die ja eine Bundesstraße ist, besonders gut ist, während im Amselweg eine Hecke die Sicht nach oben Richtung Birgel behindert und im Finkenweg eine Steigung mit Kurve die Fahrt abbremst. Die Ausfahrt</p>	<p>Mit der Ausweisung des Baugebietes „Auf Stockweg im Berg“ ist die Erschließung des Gebietes sichergestellt. Mit der vorliegenden Planung werden ca. 15 Grundstücke ausgewiesen, sodass das Verkehrsaufkommen durch die neuen Bewohner des Baugebiets voraussichtlich nur geringfügig erhöht wird.</p> <p>Die Hinweise zur Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hillesheim ist bemüht eine Lösung zur Regelung des Verkehrsaufkommens während der Bauphase auszuarbeiten. Eine Einbahnstraßenregelung des Lerchen-/Finkenweges wird seitens der Stadt befürwortet und somit geprüft. Bezüglich der temporären Änderung der</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

des neuen Baugebietes soll zwar in Richtung Finkenweg erfolgen, es wird aber genau wie schon jetzt die „Autobahn Lerchenweg“ für die Ausfahrt und Einfahrt genutzt werden, dies ist unverantwortlich für die Anwohner, die diese Zusatzbelastung in Sachen Abgabe, Lärm und Unfallbefahr hinnehmen sollen. Die Bewohner des Lerchenwegs könnten dies verhindern, indem sie wie die Bewohner der anderen Straßen auf der Fahrbahn parken und es so zum Slalomfahren kommen würde, wir haben aber die Erfahrung gemacht, dass z.B. das Biomüllbehälter-Reinigungsfahrzeug einen kurz vor der Haustür abgestellten Anhänger touchiert, diesen dann wieder gerade hinstellt und wegfährt, das ist uns zu gefährlich.

Die Situation ist gerade morgens, wenn alle ihre Kinder in die Schule und Kindergarten fahren und selbst zur Arbeit, am Mittag und nach Feierabend sowie gerade am Samstagvormittag unerträglich, wir möchten nicht, dass sich das Verkehrsaufkommen nochmals erheblich steigert! Dies bedeutet einen Wertverlust unserer Immobilie und einen nicht unerheblichen Verlust von Lebensqualität.

Wo sollen die Anlieferfahrzeuge, Bagger und Baufahrzeuge durchfahren, manche mit Anhänger? In den Finkenweg können diese nicht einfahren, auch im Amselweg wird es schwierig, daher wir auch hier der Lerchenweg frequentiert werden, es ist schön, wenn man neue Baugebiete ausweist, aber man sollte sich vorher Gedanken machen, wie diese erreicht werden können!

Wir haben einen Vorschlag und möchten uns nicht nur beschweren:

Es wäre eine Möglichkeit die Einfahrt hinter das Lager der Fa. Hammes zu verlegen, die Straße „auf dem Berg“ ist breit und für Verkehrs ausgelegt, hier müsste nur noch eine Zufahrt gemacht werden, das haben wir bereits vorgeschlagen, als die Idee für das Baugebiet entstand.

Verkehrsführung, zur Verkehrsberuhigung etc. können im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu verkehrsregelnden Maßnahmen getroffen werden. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern relevant für die nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen.

Mit der Entwicklung des Baugebietes sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anwohner zu erwarten. Der Baustellenverkehr ist temporär begrenzt und wird seitens der Stadt als verträglich eingestuft. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 3 von der Verbandsgemeinde Gerolstein wird eine mögliche Einbahnstraßenregelung während der Bauphase geprüft, sodass durch den Baustellenverkehr der Verkehrsfluss und gleichzeitige die Anwohnerschaft nicht gestört wird.

Die Möglichkeit einer Zufahrt über die Straße „Auf dem Berg“ wurde im Vorfeld seitens der Stadt diskutiert. Hierbei hat sich jedoch herausgestellt, dass der Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges und die Erschließung des Baugebietes über die

Offenlage: Erneute Offenlage:

<p>Die jetzige Planung ist für uns Anwohner unzumutbar und rücksichtslos, wir sind nicht dazu bereit, dass Fahrzeuge über unseren gepflasterten Hof fahren, weil sie dem Gegenverkehr ausweichen müssen und die Straße nicht breit genug ist, wir sind nicht bereit, die zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung hinzunehmen, die dieses Vorhaben mit sich bringt, außerdem ist diese Straße nicht auf den Mehrbetrieb ausgerichtet, auch nicht für LKWs und Baufahrzeuge geeignet!</p> <p>Wir stehen gerne für eine Ortstermin oder weitere Gespräche zur Verfügung.“</p>	<p>Verlängerung der Straße Auf dem Berg derzeit aus wirtschaftlicher Sicht keine geeignete Lösung darstellt. Sollten zukünftig westlich der Fläche weitere Flächen entwickelt werden, so bestünde über den festgesetzten Wirtschaftsweg die Möglichkeit einer zukünftigen Anbindung des Baugebietes auf Stockweg im Berg Richtung Westen. Die Stadt Hillesheim erachtet dies als mittel- bis langfristige Option. Ein Ortstermin zur Klärung der vorliegenden Situation wird seitens der Stadt Hillesheim anvisiert.</p>
<p>Beschluss: In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 3 von der Verbandsgemeinde Gerolstein wird eine mögliche Einbahnstraßenregelung während der Bauphase geprüft.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen Zustimmung: 16 Ablehnung: Enthaltung: 1</p>	

<p>Nr. 02 Einwender 2– Schreiben vom 11.02.2022</p>	<p>Zu Nr. 02</p>
<p>„...Hiermit melden wir Bedenken der Versickerungsfähigkeit der geplanten Regenrückhalte mulde an. Der Schluckversuch als auch die Bodenproben wurden nicht innerhalb der Fläche der geplanten Mulde gemacht. Aus eigener Erfahrung beim Bau von zwei Wohnhäusern mit Keller (Lerchenweg 14 und 16) genau oberhalb der geplanten Mulde wissen wir ,dass sich die Bodenbeschaffenheit in Nord Süd Achse des Bebauungsplans ändert. Im südlichen Teil ist der Lehmantel höher. Beim Aushub des Kellers unseres Hauses Lerchenweg 14 konnte man regelrechte Sperrschichten aus dunklem Lehm erkennen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorliegenden Bodenbeschaffenheit und der geringen Versickerungsfähigkeit wurde zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ein zentrales Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal geplant. Die geplanten Mulden/Gräben sind dafür vorgesehen, dass das Niederschlagswasser in Richtung RRB abgeleitet</p>

Offenlage: Erneute Offenlage:

Unsere Befürchtung ist es, dass die Versickerungsmulde nicht wie geplant funktioniert und sich dort ein Mückenparadies ausbildet.
Wäre es nicht sinnvoll eine zusätzliche Probe im Bereich des Versickerungsbeckens zu nehmen oder gleich eine Drainagemöglichkeit zu planen.“

wird. Zur Entlastung des Rückhaltebeckens kann bereits Wasser zur Versickerung/Verdunstung gebracht werden. Gemäß des Entwässerungskonzeptes ist für den Fall des Volleinstaus des Systems im südlichen Teil des Regenrückhaltebeckens ein breitflächiger Notüberlauf in östliche Richtung vorgesehen.

Im Falle der Notentlastung wird das Wasser in ein im Hang gelegenes Waldstück abgeführt. Am Fuße dieser Böschung liegt eine alte Bahntrasse. Diese weist hangseitig einen Graben auf, der das dann noch ankommende Wasser weiter ableitet.

Da das Regenrückhaltebecken zur Rückhaltung und nicht zur Versickerung geplant wurde, ist es nicht erforderlich zusätzliche Versickerungsversuche durchzuführen.

Die Pflege des Beckens und die Kontrolle der Funktionstüchtigkeit der zentralen Rückhalteeinrichtung etc. kann im Zuge der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Die Stadt Hillesheim ist um eine dauerhafte Funktionstüchtigkeit durch Wartung und Pflege der entwässerungstechnischen Anlagen bestrebt.

Die textlichen Festsetzungen und Begründung zur Entwässerung privater Grundstücke werden redaktionell (gemäß der Änderung des Entwässerungskonzeptes) angepasst.

Beschluss:
Die textlichen Festsetzungen und Begründung zur Entwässerung privater Grundstücke werden redaktionell (gemäß der Änderung des Entwässerungskonzeptes) angepasst.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen
Zustimmung: 16

Offenlage: Erneute Offenlage:

Ablehnung: Enthaltung: 1	
-----------------------------	--

Nr. 03 Einwender 3 – Schreiben vom 04.02.2022	Zu Nr. 03
<p>„... zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Stockweg im Berg“ geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Die Betriebszeit in unserem Stahlhandel ist zurzeit werktags von 06:30 – 17:00 Uhr, ähnlich wie in der Begründung unter 4.4 Immissionsschutz beschrieben.</p> <p>Je nach Auftragslage behalten wir uns ausdrücklich vor, die Betriebszeiten über den gesamten Tagzeitraum werktags von 06:00 – 22:00 Uhr auszuweiten.</p> <p>Auch eine eventuelle Erweiterung der Halle in östlicher Richtung mit zweiter Einfahrt ist angedacht.“</p>	<p>Der Hinweis zur derzeitigen Betriebszeit von 06:30 bis 17:00 Uhr des Stahlhandels wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausweitung der Betriebszeiten werktags im Tagzeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr ist gemäß den vorliegenden Festsetzungen zulässig. Im Nachzeitraum sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr keine relevanten Geräuschemissionen zulässig.</p> <p>Der Stadt liegen derzeit noch keine Planungsabsichten zur Erweiterung des Gewerbebetriebes vor. Die Zufahrt zum Betrieb ist über die Straßenverkehrsfläche von westlicher Richtung sichergestellt. Eine Zufahrt von Osten ist derzeit nicht geplant.</p>
<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	



Stadt Hillesheim

Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ gemäß § 13b BauGB

Begründung
Stand: 15. Juni 2022

Fassung zum Satzungsbeschluss

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB	4
1.2	Verfahrensablauf.....	5
2	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
2.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
2.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
2.3	Verkehrliche Erschließung	7
3	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	8
3.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	9
3.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
4.1	Zustand Natur und Landschaft	12
4.2	Landschaftsbild, Klima	13
4.3	Artenschutz.....	13
4.4	Immissionsschutz.....	13
4.5	Kampfmittelortung.....	20
4.6	Ver- und Entsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser	20
4.7	Radon	21
5	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	22
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	22
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	22
5.3	Maß der baulichen Nutzung	23
5.4	Höhe der baulichen Anlagen	24
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
5.6	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	25
5.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	26
5.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	26
5.9	Flächen für die Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	27
5.10	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	27
5.11	Öffentliche Grünflächen	28
5.12	Grünordnerische Festsetzungen	28
5.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28

5.14	Örtliche Bauvorschriften	29
6	Hinweise und Empfehlungen	30
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	30
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	31
9	Kostenschätzung / Flächenbilanz	31

1 Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Hillesheim beabsichtigt die Stadt Hillesheim Baurecht für ein neues, dringend benötigtes Baugebiet im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung im Nordwesten der Stadt zu schaffen. Hiermit soll die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gedeckt werden. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des geplanten Neubaugebietes „Auf Stockweg im Berg“. Als Voraussetzung hierfür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, soll dieser im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet grenzt an die Bebauung entlang des Lerchenweges und das Baugebiet „Auf dem Berg“ an. Auf der Fläche wurden in der Vergangenheit bereits zwei Wohnhäuser errichtet. Sie eignet sich aufgrund ihrer Lage sehr gut für eine weitere wohnbauliche Entwicklung.

Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 den Beschluss gefasst, für die Flurstücke 47/1; 47/2; 48/2; 48/3; 48/7; 48/4; 48/6; 48/2; 48/7; 48/8; 49/1; 49/2; 50; 96 (tlws.); 105/2; 160/101 (tlws.); 166/47; 177/48 den Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ aufzustellen.

Nach den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB in der damaligen Fassung hätte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bis zu 31.12.2021 gefasst werden müssen. Am 14.06.2021 ist jedoch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) in Kraft getreten. Das Baulandmobilisierungsgesetz hält am § 13b fest und setzt die zeitliche Befristung neu fest. Der Gesetzgeber hat allerdings keine Überleitungsvorschrift formuliert, was nach überwiegender Rechtsauffassung bedeutet, dass die Fristen des Satzungsbeschlusses für bereits laufende Verfahren nicht automatisch vom 31.12.2021 auf den 31.12.2024 verlängert werden. Infolge dessen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB in der jetzigen Fassung neu eingeleitet.

Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Hillesheim in seiner Sitzung am 15.12.2022 also vor dem 31.12.2022 den erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Das Verfahren muss nach den gesetzlichen Vorgaben vor dem 31.12.2024 durch einen Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden.

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Im Plangebiet soll die Zulässigkeit einer Wohnnutzung festgesetzt werden. Es schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und hat eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter. Entsprechende Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Stadt Hillesheim macht vorliegend hiervon Gebrauch.

Durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zudem kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, gemäß § 13b BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der

Flächennutzungsplan kann in diesem Fall im Wege der Berichtigung (ohne förmliches Änderungsverfahren) angepasst werden, wovon vorliegend Gebrauch gemacht werden soll.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Hillesheim hat am 15.12.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Auf Stockweg im Berg“ gefasst.

In der Sitzung am 15.12.2021 hat der Stadtrat der Stadt Hillesheim zugleich dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Stockweg im Berg“ wurde am 07.01.2022 im Mitteilungsblatt der VG Gerolstein „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.01.2022 bis einschließlich 17.02.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.01.2022 gebeten bis einschließlich 17.02.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans eine Stellungnahme abzugeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am [REDACTED] über die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abschließend beraten und den Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ zur Satzung beschlossen.

2 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

2.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Stadtrand und grenzt im Süden und Westen unmittelbar an den Siedlungsbestand an. Im Geltungsbereich sind bereits zwei Parzellen bebaut, während ein Großteil des Plangebiets unbebaut ist und als Grünfläche genutzt wird.

Im Westen grenzt das im Jahr 2004 ausgewiesene Baugebiet „Auf dem Berg“ an das Plangebiet an. Es ist bereits vollständig bebaut. Neben einem vorhandenen Gewerbebetrieb sind hier überwiegend Wohngebäude vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Hillesheim, Flur: 13

47/1; 47/2; 48/2; 48/3; 48/7; 48/4; 48/6; 48/2; 48/7; 48/8; 49/1; 49/2; 50; 96 (tlws.); 105/2; 160/101 (tlws.); 166/47; 177/48

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,82 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch angrenzende Gehölzstrukturen,
- Im Osten: durch das Gelände des ehemaligen Milchwerks „Eifelperle“, dessen Betrieb bereits vor vielen Jahren aufgegeben wurde und das heute im Sinne eines Mischgebietes genutzt wird,
- Im Süden: durch die Straße Lerchenweg und die dort bestehende Wohnbebauung,
- Im Westen: durch bestehende Wohnbebauung sowie den Gewerbebetrieb Firma Hammes.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.



Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches im Luftbild mit Höhenlinien

(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,<http://www.lvermgeo.rlp.de>[Oktober/2021];

(eigene Darstellung, ohne Maßstab)

2.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Es ist vorgesehen, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen und von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im Sinne einer „Feinsteuerung“ Gebrauch zu machen, so dass die Kriterien einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt sind. Das geplante Wohnbaugebiet soll mit der angrenzenden Wohnbebauung im Süden und Südwesten räumlich verbunden werden. Es schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Es ist geplant das Areal, das derzeit als Grünfläche genutzt wird, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und hier eine innenstadtnahe Wohnbebauung zu ermöglichen. Beabsichtigt ist die hier bereits bestehende Wohnbebauung so zu ergänzen, dass der orts- und regionaltypische Baustil aufgegriffen wird und die Dimensionierung sowie die Gestaltung und Struktur ortstypisch ist.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Straße „Lerchenweg. Über den Lerchenweg oder den Finkenweg wird das Plangebiet an die B 421 und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch eine neue Erschließungsstraße, die als Stichstraße ausgebaut wird, um eine effiziente und kostengünstige Erschließung zu gewährleisten. Der bestehende Wirtschaftsweg wird zum Teil als Straßenverkehrsfläche ausgebaut und dann als Fußweg fortgeführt. Die neue Stichstraße wird an deren Ende mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage versehen. Im Norden besteht ein Anschluss an einen vorhandenen Wirtschaftsweg, über den eine weitere verkehrliche Anschlussmöglichkeit Richtung Westen gegeben ist. Der östliche Teilbereich des Plangebiets wird über einen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen.

Da zur Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Milchwerkes derzeit Überlegungen zur Schaffung einer gemischten Baustruktur bestehen, ist in Richtung Osten eine Fußwegverbindung festgesetzt, die eine künftige Vernetzung ermöglichen soll.

3 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Die Landesplanung weist im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), November 2008, nur Mittel- und Oberzentren aus. Grundzentren werden auf Ebene der Regionalen Raumordnungspläne konkretisiert.

Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund seiner Lage im Erholungs- und Erlebnisraum Vulkaneifel gemäß Karte 18 in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes im Vergleich zum Erholungsraum wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung dieses Ziels vorliegend nicht gegeben ist.

Ebenso befindet sich der Planbereich innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Grundwasserschutz und am Übergang eines landesweit bedeutsamen Bereiches für die Landwirtschaft. Diese Zielaussagen sind auf Ebene der Regionalplanung konkretisiert worden.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan²

Der Regionale Raumordnungsplan Trier von 1985 weist der Stadt Hillesheim die Funktion eines Unterzentrums zu. Damit erfüllt Hillesheim eine besondere Funktion im Dienstleistungssektor für den entsprechenden Nahbereich. Gemäß Regionalem Raumordnungsplan sollen die Unterzentren mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten. Aufgrund dieses, durch die Raumordnung zugewiesenen Bedeutungsüberschusses ergibt sich für die Stadt Hillesheim auch eine besondere Wohnstandortattraktivität.

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995.

In Bezug auf die zentralörtlichen Funktionen werden im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier besondere Funktionen, die die Gemeinde über den Grad ihrer Eigenentwicklung erfüllen sollen, ausgewiesen. Die Stadt Hillesheim erhält die Zuweisung der Besonderen Funktionen Wohnen (W), Gewerbe (G) und Erholung (E).

Durch die Zuweisung der W-Funktion kommt der Stadt Hillesheim die Bedeutung eines Siedlungsschwerpunktes zu. Als Zielaussage wird im Regionalen Raumordnungsplan formuliert, dass u.a. die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesen Gemeinden künftig über den Eigenbedarf hinaus erfolgen soll. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Wohnbauentwicklung ermöglicht. Den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans wird durch die Planung entsprochen.

Bei der Zuweisung der E-Funktion wird die fremdenverkehrliche Bedeutung Hillesheims hervorgehoben. Als Zielsetzung des Regionalen Raumordnungsplans wird in diesem Zusammenhang angemerkt, dass die Bauleitplanung und die Ortsbildgestaltung dieser Gemeinden der Erholungsfunktion in besonderer Weise Rechnung zu tragen haben.

Ebenso befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines größeren schutzbedürftigen Gebiets für Grund bzw. Oberflächenwasser. Hier wird der Funktion der Wassergewinnung Nutzungspriorität gegenüber anderen Freiraumfunktionen eingeräumt.

Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen diese Aussagen nicht entgegen.

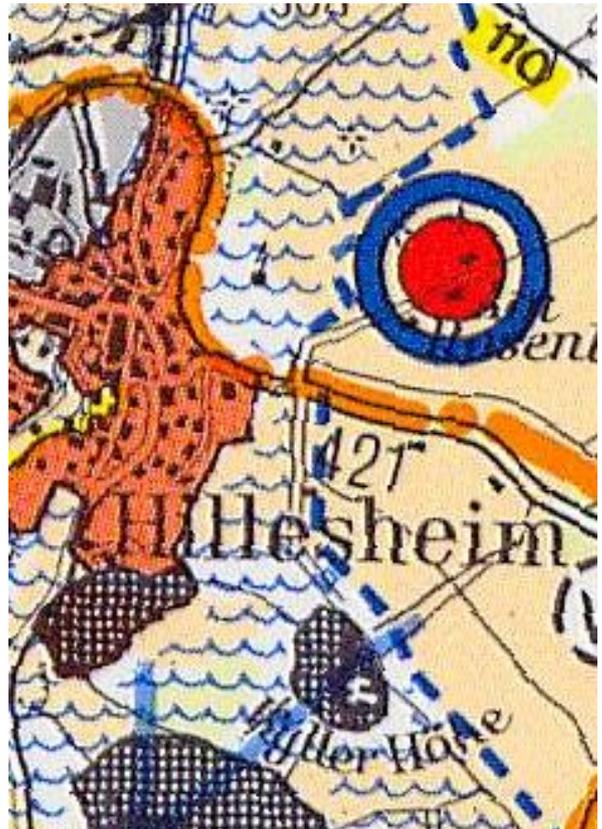


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 1985

(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier 1985, https://www.plg-region-trier.de/images/Regionalplan/rop1985_blatt2.jpg [Mai/2021]; (ohne Maßstab))

3.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)³

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, wird die Stadt Hillesheim ebenfalls als Mittelzentrum, mit einer über den Eigenbedarf hinausreichenden Siedlungsentwicklung und der besonderen Funktion Wohnen, als Ziel definiert. Somit entspricht das Vorhaben auch den neuen Maßgaben der Raumordnung.

Zudem ist vorgesehen, eine überregionale Straßenverbindung zu errichten. Diese tangiert das Plangebiet im nördlichen Bereich. Zur Herstellung einer überregionalen Straßenverbindung in diesem Bereich wurden bislang keine Planungen vorgenommen. Das Plangebiet steht einer späteren Planung und der Realisierung einer überregionalen Straßenverbindung nicht entgegen.

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

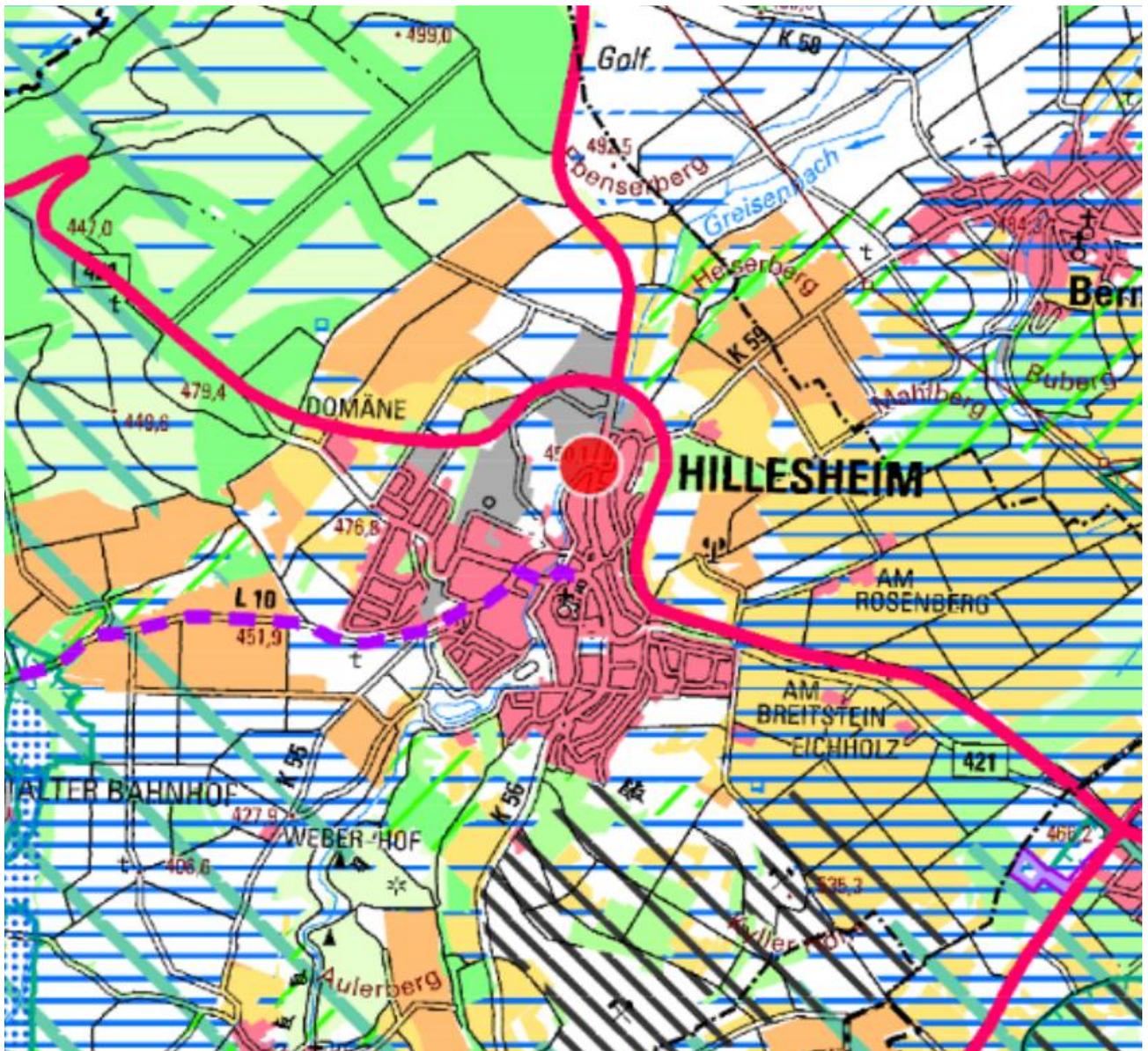


Abb. 4: Auszug Entwurfsfassung Regionaler Raumordnungsplan zur Neuaufstellung 2014

(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier 2014, https://www.plg-region-trier.de/images/phocadownload/ROPneu-E/rop_beteiligungsverf_hillesheim_obere_kyll.pdf [Mai/2021]; (ohne Maßstab)

3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hillesheim als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Ein kleiner Teil des derzeitigen Wirtschaftsweges ist im Norden des Plangebiets als Landespflegefläche mit dem Zusatz „Altablagerung“ dargestellt. Bei der Darstellung im Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass die nördlich angrenzende Fläche früher zur Entsorgung genutzt wurde. Es handelt sich somit nicht um eine zugeordnete Kompensationsfläche, sondern lediglich um eine Fläche für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege von Natur und Landschaft, sodass die gesamte Fläche bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen wurde.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH- /Vogelschutzgebiet, weswegen keine Belange von NATURA 2000 berührt werden. RAMSAR-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Folgende naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Gebiete und -objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, 2021; GeoPortal-Wasser, 2021)⁴:

- Naturschutzgebiet
- Nationalpark
- Nationales Naturmonument
- Biosphärenreservat
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG
- Geschützte Landschaft
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete
- Hochwasserentstehungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich, wie auch die gesamte Stadt und deren Umgebung im Naturpark Vulkaneifel. Konflikte durch das geplante Baugebiet sind durch die Ausweisung eines Wohnbaugebietes jedoch nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet (GeoPortal-Wasser, 26.10.2021).

Waldflächen sind nicht unmittelbar betroffen, sodass auch keine Naturwaldreservate betroffen sind.

In der Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier (Abfrage: 26.10.2021)⁵ sind keine Kulturdenkmäler für das Plangebiet verzeichnet.

Schließlich sind keine nachhaltige Naturschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Flächen (z.B. Ökokontoflächen, Ersatzzahlungsmaßnahmen) im Bereich des Plangebiets vorhanden (LANIS, 2021).

4.1 Zustand Natur und Landschaft

Auch wenn im Verfahren nach § 13b BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem Umweltbericht erforderlich ist, so ist es dennoch notwendig, sich mit den wesentlichen Umweltbelangen auseinander zu setzen. So erfolgte im Zuge dieser Planung eine Bestandsaufnahme der Fläche mit Einschätzung ihrer Wertigkeit für Natur und Landschaft.

Aufgrund der örtlichen Erhebungen wird das Plangebiet als Grünland mit östlich angrenzenden Gehölzstrukturen eingestuft. Eine Beeinträchtigung ist durch die vorliegende Planung nicht zu

⁴ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS): https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
GeoPortal- Wasser : <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten

⁵ https://kulturdb.de/kdb_utm/index.php
<https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/>

erwarten, da die im Osten befindlichen Gehölzstrukturen als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind. Im Norden und Westen befinden sich Baumbestände außerhalb des Plangebiets.

Eine besondere Bedeutung, insbesondere über die Grenzen des Plangebiets hinausgehend, für den örtlichen Naturschutz ist für das Plangebiet jedoch nicht festzustellen.

4.2 Landschaftsbild, Klima

Es handelt sich um eine bauliche Entwicklung am nordwestlichen Ortsrand. Das Einfügen in das Ortsbild und die Umgebung ist durch Festsetzung der Kubatur der zu erwartenden Baukörper geregelt. Auch die klimatischen Verhältnisse werden durch die Bauvorhaben voraussichtlich nicht wesentlich beeinflusst bzw. werden deutlich geringer sein als bei der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des bebauten Stadtgebietes und des Siedlungszusammenhangs.

4.3 Artenschutz

Planungsrelevante Arten sind im Plangebiet nicht bekannt. Fundierten Daten über deren mögliches Vorkommen liegen nicht vor. Lokale Populationen planungsrelevanter Arten sind durch die Planung daher nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen. Schließlich ist bei kleinräumigen Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten (z.B. Vogelarten wie Haussperling), sogenannte „Allerweltsarten“, im Regelfall nicht von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften auszugehen.

Zusammenfassend werden keine Konflikte im Hinblick auf den besonderen Artenschutz durch die Planung ausgelöst. Potenzielle Konflikte können vermieden werden (z.B. Baumfällung nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, Baumhöhlen mit einem Endoskop auf Fledermäuse untersuchen).

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen an einen vorhandenen Gewerbebetrieb (Fa. Hammes) an. Zudem befindet sich im Osten das Gelände des ehemaligen Milchwerks „Eifelperle“, dessen Betrieb jedoch bereits vor vielen Jahren aufgegeben wurde. Heute sind hier lediglich Büro- und Verwaltungsgebäude vorhanden, deren Geräuschemissionen denen eines Mischgebietes entsprechen. Dennoch sind die potenziellen Konflikte mit den vorhandenen Nutzungen im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Insofern ist zu prüfen, ob durch den ansässigen Gewerbebetrieb Hammes sowie die Betriebe auf dem Gelände der ehemaligen „Eifelperle“ Lärm in einem Maße verursacht wird, dass dadurch nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen können.

Hinsichtlich des Verkehrslärms ist davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten sind, da dieses in einer Entfernung von ca. 200 m von der nächsten übergeordneten Straße (B 421) entfernt liegt und das Baugebiet „Auf dem Berg“ sich deutlich näher an der B 421 befindet.

Gewerbelärm:

Zunächst wurde die potenzielle Geräuschquelle des Stahlhandels der Firma Hammes näher betrachtet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Berg“, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, ist das Betriebsgelände der Firma Hammes als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Verdeutlichung wird auf die nachfolgende Abbildung der Planzeichnung verwiesen.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Auf Dem Berg“, 2004

(ISU Ingenieurgesellschaft mbH [2004] | ohne Maßstab)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Berg“ im Jahr 2004 wurden bereits umfangreiche schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, auf deren Grundlage eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 für dessen Geltungsbereich vorgenommen wurde. Die Untersuchung der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Ramstein-Miesenbach, aus dem Jahr 2004 zum Gewerbelärm basiert auf einer detaillierten Bestandsaufnahme aller geräuschrelevanten Vorgänge im Betrieb. Sie wurde vorsorglich nicht nur für das seinerzeit bereits bestehende Wohnbaugebiet „Am Berg“, sondern auch für eine schon damals in Erwägung bezogene Bebauung des jetzigen Plangebietes durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Firma Hammes am unmittelbaren Rand des Plangebiets Beurteilungspegel von bis zu 57,5 dB(A) am Tag hervorgerufen werden können. Diese liegen damit etwa 2,5 dB(A) über dem Immissionsrichtwert (IRW) für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm, der tagsüber 55 dB(A) beträgt. Im Bereich der jetzt vorgesehenen Wohnbebauung wird der IRW hingegen eingehalten.

Durch den Verkehr von und zur Fa. Hammes werden am Tag Beurteilungspegel von bis zu 56,5 dB(A) an der ungünstigsten Fassade der Gebäude entlang der Zufahrt erreicht. Diese liegt jedoch deutlich außerhalb des Plangebietes. Insofern sind durch den An- und Ablieferverkehr keine Konflikte zu erwarten.

Die Berechnungen hinsichtlich des Gewerbelärms beruhen auf der Grundlage von Emissionsmessungen der tatsächlich vorhandenen Maschinen und Fahrzeuge sowie von Referenzwerten aus der Literatur und berücksichtigen sowohl den seinerzeitigen Bestand der Firma, als auch mögliche Erweiterungen. Die damaligen Ausgangsdaten wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf Stockweg im Berg“ nochmals mit dem Betriebsinhaber abgestimmt. Sie stimmen auch mit der heutigen Betriebssituation überein, so dass davon auszugehen ist, dass hiermit alle realistischerweise zu erwartenden betrieblichen Parameter erfasst sind.

Zwischenzeitlich ergriffene Lärmschutzvorkehrungen wurden bei der Betrachtung außer Acht gelassen, um den ungünstigsten Fall (sog. „worst-case-Szenario“) erfassen zu können. Die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen wurden außerdem mit offenen Toren durchgeführt, um auch hier „auf der sicheren Seite“ zu sein.

Hinsichtlich des Verkehrslärms basieren die Berechnungen ebenfalls auf dem ungünstigsten Fall und einem zukünftig möglichen Zuwachs der Verkehrsstärke einschließlich des LKW-Anteils. Da der Betrieb lediglich im Einschicht-Betrieb am Tag (Zeitraum zwischen 07:00 Uhr und 17:00 Uhr und nur, in Ausnahmefällen auch abends bis 19:00 Uhr), keinesfalls aber vor 06:00 Uhr oder nach 22:00 Uhr arbeitet, konnten sich die Untersuchungen im Hinblick auf den Gewerbelärm auf den Tag (nach TA Lärm die Zeitspanne zwischen 06:00 bis 22:00 Uhr) beschränken und die Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr) außer Acht lassen.

Nächtliche LKW-Fahrten (Anlieferer, die vor 6 Uhr am Betriebsgelände ankommen und ihr Fahrzeug dann bis zum Öffnen des Tors abstellen), kommen nur äußerst selten vor und betreffen das Plangebiet nicht, da die Zufahrt in größerer Entfernung hierzu liegt.

Die nachfolgende Isophonenkarte (Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten) veranschaulicht die Geräuschimmissionen aufgrund des Gewerbebetriebes Hammes für den Beurteilungszeitraum Tag.

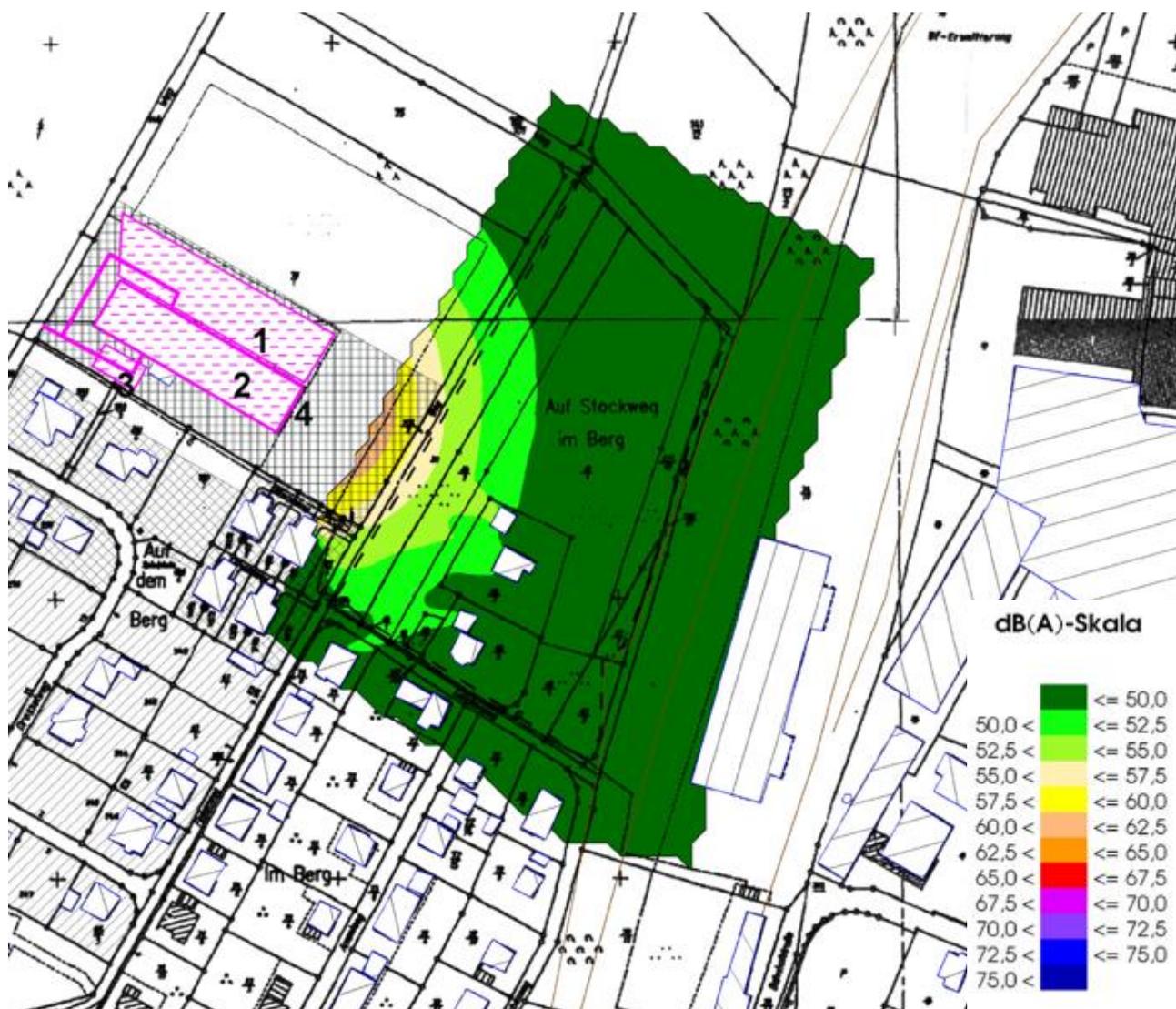


Abb. 5: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan für das Gebiet „Auf Stockweg im Berg“
 Isophonenkarte – 5 müG zur Untersuchung des Gewerbelärms der Fa. Hammes
 Beurteilungszeitraum Tag (06:00 – 22:00 Uhr)
 (ISU Ingenieurgesellschaft mbH [2004] | ohne Maßstab)

Die Berechnungen belegen, dass durch die Firma Hammes bei realistischen Belastungsannahmen im Plangebiet keine Geräuschimmissionen auftreten, die zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen. Dies betrifft auch den Nachtzeitraum, da der Betrieb nicht nach 19:00 Uhr arbeitet.

Im Bebauungsplan „Am Berg“, in dessen Geltungsbereich der Betrieb liegt, wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen folgende textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

„In den Ordnungsbereichen GE 1 und GE 2 sind nur Betriebe und Anlagen wie Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, Autolackierereien, Schlossereien, Drehereien, Tischlereien, Schreinereien, Bauhöfe, Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen und ähnliche Betriebe mit gleicher Emissionstätigkeit zulässig (vgl. auch Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Mainz, vom 26.02.1992 (Az. 10615- 83 150-3): 100m-Klasse).“

Darüber hinaus wird zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt: „Im Gewerbegebiet gelten folgende maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) im Tagzeitraum (6-22 Uhr):

GE1 mit IFSP = 57,5 dB(A)/m²

GE2 mit IFSP = 60 dB(A)/m²

Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) sind keine relevanten Geräuschemissionen zulässig.“

Im vorliegenden Bebauungsplan „Auf dem Berg“ ist das Betriebsgelände der Firma Hammes als Gewerbegebiet ausgewiesen (siehe Auszug aus dem Bebauungsplan – Abbildung 4).

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der IRW nach TA Lärm, die nur den äußersten Gebietsrand betreffen, konnte im Plangebiet „Auf Stockweg im Berg“ auf aktive und passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Auch das östlich angrenzende, stillgelegte Milchwerk wurde hinsichtlich der hiervon potenziell ausgehenden Lärmeinwirkungen im Plangebiet untersucht, um herauszufinden, ob hierdurch schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen zu erwarten sind.

Das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Eifelperle/Hochwald liegt ca. 100 m östlich des Plangebietes im Tal (Höhenunterschied ca. 10 m). Es handelt sich um ein ehemaliges Milchwerk (ehemals „Eifelperle“), das bereits vor vielen Jahren stillgelegt wurde und derzeit in Teilen für Büros u.Ä. genutzt wird. Seitens des Eigentümers der Fläche wird bekräftigt, dass eine Wiederaufnahme einer gewerblich/industriellen Nutzung in keinem Fall geplant ist. Vielmehr ist vorgesehen, die bereits in Ansätzen vorhandenen Nutzungen künftig zu verdichten und das Gebiet umzustrukturieren. Es ist geplant, hier eine Nutzungsmischung im Sinne eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO zu realisieren, um das Gelände einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Hierzu wurden bereits erste planerische Überlegungen angestellt. Sie sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans konkretisiert werden.

Das vorgenannte Gebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung ‚An der Kuhhol Teil II‘“. Dieser setzt im südlichen Bereich ein Mischgebiet und im nördlichen ein Gewerbegebiet fest. Im westlichen Bereich, zum aktuellen Plangebiet „Auf Stockweg im Berg“ ist als Puffer eine ca. 30 m breite private Grünfläche, die derzeit stark bewachsen ist, zum Erhalt festgesetzt.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan „An der Kuhhol“ aus dem Jahr 1999 dargestellt:

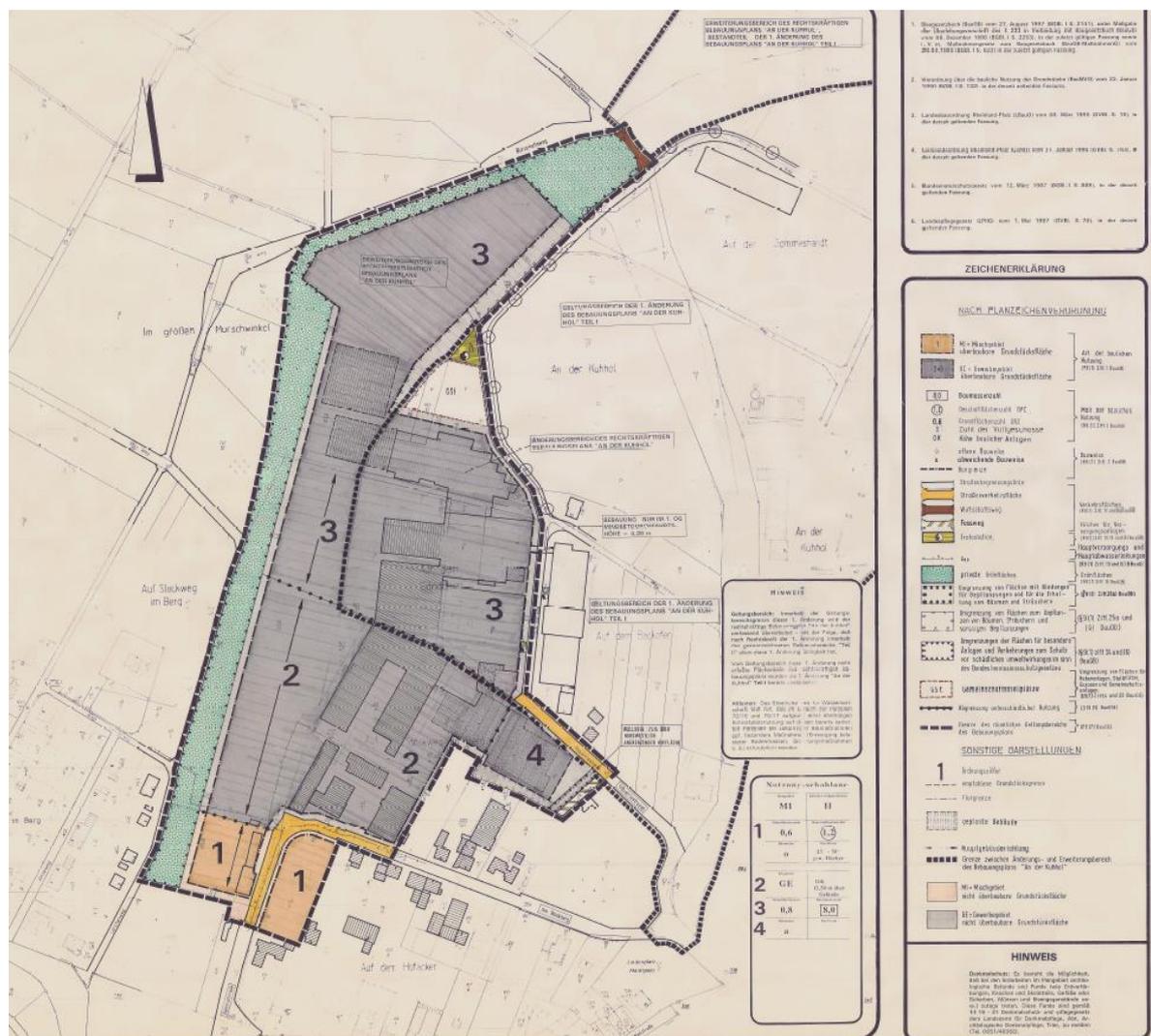


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung An der Kuhhol Teil II“, 1999 (KARST Ingenieure GmbH [1999] | ohne Maßstab)

Hinsichtlich der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Lärmimmissionen wurden die textlichen Festsetzungen des an das jetzige Plangebiet angrenzenden Ordnungsbereiches 2 analysiert. Dieser ist als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, in dem „lediglich Betriebe und Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien oder Gasturbinen, Maschinenfabriken oder Härtereien, Pressereien, Stanzereien, Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen, Zimmereien, Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren sowie ähnliche Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit zulässig (§ 1 (4) Ziff. 2 BauNVO; vgl. auch Abstandsklassen VI und VII der Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.92 – Az. 10615-83 150-3: 100 m und 200 m Abstandsklasse).“

Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen erschließen sich aus heutiger Sicht nicht, denn auf deren Grundlage wäre der ehemalige Betrieb der Molkerei unzulässig gewesen und die zulässigen Nutzungen hätten schon damals in erheblichem Konflikt mit der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Wohnbebauung im Südwesten des Plangebietes „An der Kuhhol“ gestanden. Auch mit Blick das südlich angrenzende Mischgebiet (Ordnungsbereich 1) wären die in den textlichen Festsetzungen genannten Nutzungsarten nicht genehmigungsfähig.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan „An der Kuhhol“ weitergehende Festsetzung zu erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen auf Seiten der gewerblichen Nutzungen, die nie umgesetzt wurden. So ist für den Ordnungsbereich 2, der am nächsten an das Plangebiet „Auf Stockweg im Berg“ angrenzt, *„auf der Parzelle 70/10 aus Immissionsschutzgründen eine Bebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze (ehemaliger Bahndamm) in einer Mindesthöhe von 10 m zu erstellen. Bei der hier zu errichtenden Bebauung dürfen keine schallemittierenden Öffnungen nach Westen vorgesehen werden. Transport- und Ladevorgänge im Ordnungsbereich 2 haben östlich der an der westlichen Grundstücksgrenze vorzusehenden Bebauung stattzufinden.*

Für die im Ordnungsbereich 2 verbleibenden Betriebe wird auf der Parzelle 70/10 der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (Lw), der gemäß der DIN 18005, Teil 1 zu bestimmen ist, in der Zeit von 22.00 und 06.00 Uhr auf 45 dB(A) pro m² festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden im o.g. Bereich folgende Schalldämmmaße R'w in dB mindestens anzusetzen sind: Außenwände 45, Dächer 40, Lichtbänder sowie Verglasungen 35 und Türen/Tore 20.

Öffnungen, die unmittelbar ins Freie führen, dürfen einen Schalleistungspegel von Lw=70 dB(A) nicht überschreiten.

Im Ordnungsbereich 2 sind bestehende technische Betriebsteile mit erheblicher Schallemission nach außen (Ventilatoren, Abluftöffnungen, Eiswasseranlage, etc.) durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämpfer, Teilkapselung) in ihrer Schallemission zu mindern (Pegelminderung mind. 5 – 8 dB(A)).“

Nach heutigem fachlichen Verständnis sind die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zwar generell sinnvoll, jedoch sind sie nicht konkret genug definiert und nicht nachvollziehbar.

Als Festsetzungen im Bebauungsplan sind sie ungeeignet, da sie z.B. keine Aussage dazu treffen, wann die im Ordnungsbereich 2 *„aus Immissionsschutzgründen (zu errichtende) ... Bebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze (ehemaliger Bahndamm) in einer Mindesthöhe von 10 m“* zu realisieren ist und ob sie als Voraussetzung für die Nutzung des Betriebsgeländes der Molkerei anzusehen ist. Wäre dies der Fall, wäre eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet „Ordnungsbereich 2“ nie zulässig gewesen.

Aus diesen Gründen ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten würde und insofern heute als funktionslos zu betrachten ist.

Insofern ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes (Gewerbebetrieb Hammes im Westen und vorhandene Büro- und Verwaltungsnutzungen im Osten) nicht überschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen im Plangebiet „Am Stockweg im Berg“ auszuschließen sind.

Da im Zuge des Verfahrens Bedenken hinsichtlich der Gewerbelärmsituation geäußert wurden, wurde seitens des Büros dB plus GmbH eine schalltechnische Messung durchgeführt. Darüber hinaus hat das Büro eine Kurzstellungnahme zur Auswertung der Schalldruckpegelmessungen und Beurteilung des Anlagenlärms abgegeben. Im März 2022 wurde die schalltechnische Messung im künftigen Neubaugebiet „Auf Stockweg im Berg“ im Auftrag der Stadt Hillesheim durchgeführt. Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation in Bezug auf den Gewerbelärm wurde im Bereich des geplanten Neubaugebietes am 24. März 2022 zwischen 07:00 Uhr und 17:00 Uhr Schallpegelmessungen über einen Zeitraum von 10 Stunden durchgeführt. Die Messung wurde an einem durchschnittlich repräsentativen Arbeitstag und zu den allgemeinen Betriebszeiten durchgeführt.

Das Messergebnis ergab einen Beurteilungspegel von 43,6 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird in der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ durch den messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel um 11,4 dB unterschritten. Gemäß der TA Lärm sind durch Gewerbelärm auch

kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Der messtechnisch erfasste Spitzenpegel betrug im Plangebiet 70,0 dB(A), sodass der zulässige Spitzenpegel um 15 dB unterschritten wurde. Auf Basis der Messwerte konnte darüber hinaus festgestellt werden, dass durch tieffrequenzierte Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Geräusche am Messtag durch die umliegenden Gewerbebetriebe unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes und Spitzenpegels der TA erfasst wurden. Die vorliegende Messung bildet einen durchschnittlichen repräsentativen Tag ab., da keine Schwankungen an den einzelnen Werktagen zu erwarten sind. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse hält die Stadt Hillesheim als Plangeber weitergehende schalltechnische Untersuchungen für entbehrlich. Von einer negativen Beeinträchtigung wird nicht ausgegangen.

4.5 Kampfmittelortung

Da die Stadt Hillesheim im zweiten Weltkrieg immer wieder aus der Luft angegriffen wurde und sich im Zuge anderer Bauleitplanverfahren herausgestellt hat, oftmals angeregt wurde eine Kampfmittelerkundung durchzuführen, wurde im Vorfeld eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung für das Baugebiet „Auf Stockweg im Berg“ seitens der Luftbildauswertung GmbH im Dezember 2020 durchgeführt.

Gemäß des Ergebnisberichtes der Luftbildauswertung bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Plangebiets, weswegen keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt wurden. Es ist jedoch zu beachten, dass eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gegeben werden kann. Sofern im Zuge der Bau- und Erdarbeiten weitere Kampfmittelfunde vorzufinden sind, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde, die Polizei und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zur benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nähere Informationen zur Kampfmittelerhebung sind dem Gutachten der Firma LBA Luftbildauswertung GmbH zu entnehmen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Ableitung von Oberflächenwasser

4.6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über das bestehende Netz in der Stadt Hillesheim sichergestellt werden. Inwieweit hierfür ggf. die Errichtung weiterer Trafostationen erforderlich wird, wird im Zuge der Ausführungsplanung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geklärt.

Da Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden können, ist die Ausweisung eigener Flächen hierfür in der Planzeichnung entbehrlich.

4.6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz entlang der Straße „Lerchenweg“. Es kann davon ausgegangen werden, dass hierfür hinreichende Reserven bestehen und der Wasserdruck ausreichend ist. Näheres wird im Zuge der Ausführungsplanung mit den Verbandsgemeindewerken geklärt.

4.6.3 Entwässerung

Es ist geplant, das Baugebiet „Am Stockweg im Berg“ im Trennsystem zu entwässern. Lediglich zwei Baugrundgrundstücke westlich der bestehenden Bebauung (Finkenweg/Lerchenweg) werden über den bereits vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt, da diese bereits vollständig erschlossen

und bebaut sind. Für die restliche Fläche wird talseitig der Grundstücke eine neue Schmutz- und Regenwasserkanalisation verlegt. Das gesammelte Schmutzwasser fließt über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Lerchenweg der Stadtwerke der Kläranlage Hillesheim zu. Da die Kläranlage für großzügig dimensioniert ist, stellt der Anschluss des Baugebietes an die Kläranlage keine Probleme dar.

Niederschlagsentwässerung

Im Hinblick auf die Entwässerung des Plangebiets wurde durch das Ingenieurbüro IBS Ingenieure im Juni 2021 eine Entwässerungsplanung erstellt. Diese basiert auf der Baugrunderkundung seitens des Büros ICP vom 28.04.2021. Gemäß der Baugrunduntersuchung kann von einer mittleren bis schwachen Durchlässigkeit der Böden im Baugebiet ausgegangen werden. Im Gutachten wird dies folgendermaßen begründet: „Das DWA-A 138 Regelwerk (Ausgabe April 2005) gibt eine *Mindestdurchlässigkeit für gezielte Regenwasserversickerungen von 1×10^{-6} m/s an, demnach sind die anstehenden Lockergesteinsböden für eine Versickerung nach diesem Regelwerk gerade noch geeignet.*“ (Geotechnischer Bericht ICP 2021).

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen und der Grundstücke ist gemäß dem Entwässerungskonzept von IBS Ingenieure leitungsgebunden abzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke, die östlich direkt an einen Entwässerungsgraben angrenzen, kann direkt in einen geplanten Ableitungsgraben eingeleitet werden. Die Regenwasserkanalisation führt in die östliche öffentliche Grünfläche, die zur Entwässerung und der Unterbringung von Anlagen zur Entwässerung festgesetzt sind. Das anfallende Oberflächenwasser der im Norden befindlichen Grundstücke wird somit leitungsgebunden in einen Entwässerungsgraben im Nordosten abgeleitet und das der im südlichen Bereich anfallende Niederschlagswasser wird direkt in das vorgesehene Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Entwässerungsgraben ist darüber hinaus mit dem Regenrückhaltebecken durch einen Regenwasserkanal verbunden. Bei Sättigung der Anlagen ist ein gedrosselter Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Lerchenweg vorgesehen. Das erforderliche Rückhaltevolumen wurde seitens des Büros IBS Ingenieure mit ca. 107 m³ ermittelt, sodass das Becken voraussichtlich eine Einstautiefe von 0,5 m aufweist.

Zusammenfassend ist das anfallende Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten, sofern es aufgrund der Nähe nicht direkt in einen angrenzenden Entwässerungsgraben eingeleitet werden kann.

Die Speicherung des Wassers und auch die Nutzung des unbelasteten Regenwassers als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung wird empfohlen. Weiteres ist im Zuge der Bauantragsstellung zu klären.

Eine Abstimmung mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Trier, zum Entwässerungskonzept ist bereits erfolgt.

Einzelheiten ergeben sich aus dem Entwässerungskonzept des Büros IBS Ingenieure, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

4.7 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Daten zur Einschätzung des Radonpotenzials innerhalb des Plangebietes seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau vor.

Das Bundesamt für Strahlenschutz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radon-konzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin,

dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

Zudem hat das Landesamt für Umwelt eine Geologische Radonkarte veröffentlicht, in der das Radonpotenzial, die Permeabilität sowie die Radonkonzentration abgelesen werden können. In Hillesheim wird die Radonkonzentration auf 35,1 kBq/m³ prognostiziert.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau oder die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfuzlp.de).

5 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der Verhinderung von Fehlentwicklungen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Die nach Maßgabe der BauNVO ansonsten ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden vorliegend ausgeschlossen:

1. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Dieser Ausschluss erfolgt aus zweierlei Gründen. Zum einen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB nur für „Wohnnutzungen“ möglich. Aus diesem Grund wird der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, bewusst begrenzt, da es ansonsten als zweifelhaft anzusehen wäre, ob es sich vorliegend noch um eine Wohnnutzung im Sinne des § 13b, Satz 1 handelt. Zum anderen wäre die Realisierung entsprechender Nutzungen auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der topografischen Gegebenheiten ohnehin kaum möglich. Entsprechende Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Diese Nutzungen würden sich daher negativ auf den Gebietscharakter auswirken.

Trotz der getroffenen Einschränkungen bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen, in Abgrenzung zu einem Reinen Wohngebiet erhalten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von max. 0,6) überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechende Überschreitungen werden vorliegend bewusst zugelassen, da bei kleinen Grundstücken eine GRZ von 0,4 für ein WA ohne die Überschreitungsmöglichkeiten erfahrungsgemäß zu Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren führt, denn bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitlich festgesetzt.

Es wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze definiert, um auch eine niedrigere (eingeschossige) Bebauung zu ermöglichen, die heute gerade von älteren Menschen häufig nachgefragt wird, weil sie ihr Gebäude barrierefrei errichten wollen. Die Festsetzung der Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung, sodass sich das Baugebiet gut in vorhandene Strukturen einfügt.

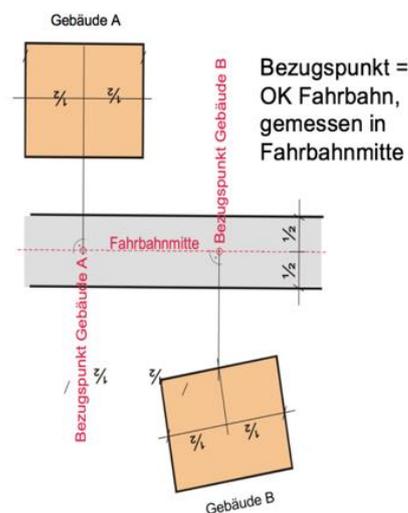
5.4 Höhe der baulichen Anlagen

Tauf- und Firsthöhe

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude, als Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte.
- Zur Bestimmung der Höhenlage der unteren Bezugspunkte ist das geplante Niveau der neuen Erschließungsstraße über NN heranzuziehen. Die geplante Deckenhöhe der Straße wurde seitens des Büros IBS über NN definiert (Stand Straßenplanung: 10. Juni 2022) und als Planeintrag in Form von Höhenkoten über NHN in die Planzeichnung eingearbeitet. Für das jeweilige Bauvorhaben ist der nächstliegende Bezugspunkt heranzuziehen.
- Befindet sich die geplante Gebäudemitte einer baulichen Anlage gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse zwischen zwei Bezugspunkten, so ist ein Mittelwert zu bilden.

Lage des Bezugspunktes



Ausgehend von dem jeweiligen Bezugspunkt über NN ist beispielsweise die maximale Firsthöhe von 10,00 m zu addieren, sodass das Höchstmaß der baulichen Anlage bestimmt werden kann.

- Um eine klare Regelung für Grundstücke, die an zwei nächstgelegene, anbaufähige öffentliche Verkehrsflächen angrenzen im Bebauungsplan zu definieren, wird in den textlichen Festsetzungen festgehalten, dass in diesem Fall der höhere der beiden Punkte als unterer Bezugspunkt gilt.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.
Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt.
- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen betragen

maximale Traufhöhe (TH _{max}):	7,00 m	für alle Dachformen
maximale Firsthöhe (FH _{max})	10,00 m	für geneigte Dächer

Mit den Festsetzungen soll Rücksicht auf die Nachbarbebauung sowie auf die in der städtebaulichen Konzeption gewählten Haustypen genommen werden.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

Dem Charakter der Umgebung entsprechend, ist für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise würden dem Planungswillen der Stadt widersprechen.

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die der Umgebungsbebauung entsprechen.

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche lediglich durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien erscheint vorliegend nicht erforderlich. Innerhalb der so abgegrenzten Baufenster können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des Plangebietes verloren geht.

Die Baufenster halten im vorliegenden Fall einen Abstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden, wogegen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig sind.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Entsprechende Festsetzungen sind erforderlich, um die Versorgung des Baugebietes mit allen Medien sowie mit Strom und Wasser sicherzustellen.

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 sowie § 14 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um zu verhindern, dass die rückwärtige Gartenzone in unangemessener Weise überbaut wird. Garagen müssen dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit) mit Ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Nicht überdachte Stellplätze können hingegen auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden, um sicherzustellen, dass die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück (z.B. entlang der Straße) auch tatsächlich realisiert werden können.

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering und die Gartenzonen durch Bebauung freizuhalten, sind Stellplätze und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

und in den nach Landesrecht vorgegebenen Abstandsflächen - bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze - zulässig.

Garagen müssen mit Ihrer Vorderkante einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um angemessene Sichtverhältnisse beim Zurücksetzen in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die Errichtung von Nebengebäuden, wie z.B. Garten- oder Geräthäusern, Gewächshäusern u.Ä. auch im hinteren Bereich des Grundstückes ermöglicht, was heutigen Nutzungsvorstellungen entspricht.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Damit ist es entbehrlich, deren Standorte bereits jetzt verbindlich festzulegen.

5.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter eines ländlichen Baugebietes zu gewährleisten und dazu die Verdichtung und das Verkehrsaufkommen –auch den ruhenden Verkehr- zu begrenzen sind pro Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung gilt bei Doppelhäusern pro Haushälfte.

5.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 6,50 m als Stichstraße im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkehrsplanung wurde seitens des Büros IBS Ingenieure durchgeführt. Die Straßenplanung des Büros IBS Ingenieure sieht einen Ausbau der Fahrbahn von 3,50 m und eines begleitenden Gehwegs von 1,50 m vor. Die restliche Fläche dient der Unterbringung einer Entwässerungsrinne, der Bordsteine, eines Banketts etc. Dies reicht aus, um einen reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten und entspricht den Straßenbreiten in anderen Neubaugebieten der Stadt.

Eine größere Breite der Verkehrsflächen wird aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der geringen Plangebietsgröße als unangemessen erachtet. Bei geringeren Breiten ergeben sich regelmäßig Konflikte im Begegnungsfall zweier Fahrzeuge.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) ist zur Anbindung an die Feldflur. Sollten zukünftig westlich der Fläche weitere Flächen entwickelt werden, so bestünde über den Wirtschaftsweg die Möglichkeit einer Anbindung. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 5 m festgesetzt, um die östlich gelegenen Grundstücke zu erschließen. Da eine Fläche zur Abstellung von Mülltonnen im Plangebiet festgesetzt wurde, wird eine Straßenbreite von 5 m als ausreichend angesehen, um diese für eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer auszubauen. Um das Plangebiet mit der Feldflur zu verbinden und eine Fußwegverbindung in Richtung der geplanten Ortsmitte sicherzustellen, werden im Plangebiet zur inneren Vernetzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Fußweg“ ausgewiesen. Die vorgenannten Wegeverbindungen können auch von Radfahrern genutzt werden.

5.9 Flächen für die Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Um die Abfallentsorgung in allen Bereichen des Plangebiets sicherzustellen und die Verkehrsberuhigung im östlichen Bereich des Plangebiets aufrecht zu erhalten, ist für diesen Bereich zur Abfallentsorgung ein Mülltonnenabstellplatz festgesetzt. Die Fläche einerseits dient dem Abstellen von Mülltonnen der Wohngrundstücke, die durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen werden und dessen Fahrbahnbreite geringer dimensioniert ist als die übrigen Straßenverkehrsflächen. Andererseits dient der Mülltonnenabstellplatz auch der Unterbringung von sonstigen Müll-Behältnissen, wie zum Beispiel zum Abstellen des Biomüllcontainers.

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung auch Flächen zur Abwasserbeseitigung des Niederschlagswassers festgesetzt. Auf den im Plan festgesetzten Flächen, die einerseits zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen und andererseits als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ist die schadlose Rückhaltung von Niederschlagswasser in kaskadenförmig angelegten Rasenmulden sowie in einem daran angeschlossenen Regenrückhaltebecken sicherzustellen. Die Lage der Mulde wurde in der Planzeichnung gemäß den Vorgaben von IBS Ingenieure GbR, die das Entwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt haben, nachrichtlich übernommen. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser der östlichen Grundstücke des Plangebiets sowie das Wasser aus der Regenrückhalte mulde über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Der Nachweis hinsichtlich der Dimensionierung der Rasenmulden in der öffentlichen Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus dem Entwässerungskonzept des Büros IBS Ingenieure GbR. Auch die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Das im Regenrückhaltebecken anfallende Niederschlagswasser ist in gedrosselter Form in den Mischwasserkanal einzuleiten. Bei Sättigung der Rückhalteeinrichtungen z.B. im Zuge von Starkregenereignissen, ist ein breitflächiger Notüberlauf in östliche Richtung seitens der Entwässerungsplanung des Büros IBS Ingenieure GbR vorgesehen

Die Flächen, die nicht zur Niederschlagsentwässerung genutzt werden, können als öffentliche Grünfläche bepflanzt werden.

5.10 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

In der Planzeichnung sind die im Plangebiet vorhandenen unterirdischen Gasleitungen dargestellt.

Von der in der Planzeichnung eingetragenen unterirdischen Gasleitung ist ein Abstand von mindestens 2 m rechts und links der Leitung einzuhalten, um eine Zugänglichkeit zu garantieren und jederzeit Reparaturen vornehmen zu können. Darüber hinaus ist die Sicherung der geordneten Pflege, Wartung und Zugänglichkeit hier verlaufenden Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Fläche ist von einer Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.

Auf den privaten Baugrundstücken wurde hierzu ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken ist die Leitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB durch Eintragung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten des Versorgungsträger in einer Breite von 2 m gesichert. Diese Festsetzung von Leitungsrechten ist Voraussetzung für die Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, wenn die Versorgungsanlagen oder -leitungen über Grundstücke in privatem Eigentum geführt werden.

Im Übrigen verläuft die Hauptgasleitung innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Von der in der Planzeichnung eingetragenen unterirdischen Gasleitung ist ein Abstand von mindestens 2 m rechts und links der Leitung einzuhalten. Die Sicherung der geordneten Pflege, Wartung und Zugänglichkeit hier verlaufenden Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Fläche ist von einer Bebauung und

Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten. Da sich die Gasleitung, die sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet, ist eine Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts entbehrlich und eine Befahrbarkeit der Fläche sichergestellt.

5.11 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsraum und Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Sie dient der Unterbringung erforderlicher Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung, entsprechend dem für das Gebiet ausgearbeiteten Entwässerungskonzept sowie der Ortsrandeingrünung im Osten. Damit die Flächen, die zur Entwässerung vorgesehen sind, sich ebenfalls gut in die bestehenden Strukturen einfügen, sind diese mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5.12 Grünordnerische Festsetzungen

5.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.13.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung der privaten Baugrundstücke

Um das unkontrollierte Ansammeln von Niederschlagswasser zu vermeiden, wurde seitens des Büros IBS Ingenieure GbR ein Entwässerungskonzept für das Plangebiet ausgearbeitet. Demzufolge ist auf den privaten Baugrundstücken das anfallende Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum neuen Regenrückhaltebecken oder der Rückhalte mulde in die öffentliche Grünfläche (vgl. oben: Retentionsraum) zu leiten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über das getrennte Leitungsnetz in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten werden.

5.13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke:

Um das Plangebiet naturnah zu gestalten und eine aufgelockerte Bebauung gestalterisch zu unterstützen, werden außerdem Festsetzungen zur inneren Durchgrünung der privaten Baugrundstücke getroffen. Demnach soll je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und fünf Sträucher gepflanzt werden.

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß der Textlichen Festsetzungen im Bereich der Artenlisten „Anhang/ Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

Zur Klarstellung, wie die „angefangenen“ 500 m² zu verstehen sind, ist hinzuzufügen, dass für die Erfüllung der Pflanzverpflichtungen bei Grundstücken von 400 m² (= Mindestgröße) bis zu 500 m² Größe 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen ist, bei Grundstücken von mehr als 500 m² bis zu 1.000 m² 2 Laubbäume und /oder Obsthochstämme regionaler Sorten und 10 Sträucher gemäß Artenlisten, usw. Das bedeutet, dass z.B. bei einem Grundstück von 550 m² 2 Laubbäume und /oder Obsthochstämme und 10 Sträucher,

bei einem Grundstück von 1.499 m² 3 Laubbäume und /oder Obsthochstämme und 15 Sträucher zu pflanzen sind.

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):

Die Festsetzung zur zeitlichen Umsetzung soll sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen und auch künftig gepflegt und somit erhalten werden. Darüber hinaus dient die Zuordnungsfestsetzung der Inneren Durchgrünung dazu, dass die Kostentragung und die Umsetzung sichergestellt ist.

5.14 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden.

Geneigte Dächer sind im Bereich des Plangebietes als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind nur geneigte Dächer von mind. 15° zum Beispiel in Form von Satteldächern, Walmdächern und Mansarddächern etc. zulässig. Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen ermöglichen dabei einen ausreichenden gestalterischen Spielraum.

Um den Bauherren ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen sind Nebengebäude hinsichtlich ihrer Dachform frei, sodass sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig sind.

Die Vorgaben zur Farbe der Dacheindeckung dienen dem Einfügen der Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung. Sie entsprechen dem ortstypischen Rahmen. Dies trägt zur Schaffung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft bei.

Aufgrund der Zulässigkeit von Läden, Schank und Speisewirtschaften werden Regelungen für Werbeanlagen für erforderlich gehalten.

Werbeanlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht negativ zu beeinflussen, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Zudem wird die Größe auf 1 m² pro Gebäude begrenzt, um großflächige Werbeanlagen in dem vorrangig zur Wohnnutzung dienenden Gebiet auszuschließen. Aus städtebaulichen Erwägungen dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auch freistehende Werbeträger dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, weil dies die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

Grünordnerische Festsetzungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei. Daher wurden in den Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgenommen. Hierbei kommt den Vorgärten als private Grünflächen eine besondere Bedeutung zu. Diese sind, um die Versiegelung zu begrenzen und den Charakter der Umgebung aufzunehmen, ebenso wie die sonstigen, nicht überbauten Grundstücksflächen, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Dies gilt nicht für Flächen, die als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und / oder

Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossenen Stein- und Schotterlagen sind außerhalb der Erschließungsflächen daher nicht zulässig.

Die Stadt Hillesheim will mit diesen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere den zunehmenden Trend zu Stein- oder Schottergärten in den Vorgärten für ihr Stadtgebiet eindämmen. Damit fördert sie ein ökologisches sowie für das menschliche Wohlbefinden gesundes Wohnumfeld und folgt den zahlreichen Aufrufen von Umwelt- und Naturschutzverbänden. Darüber hinaus sind Kunstrasenflächen aufgrund ihrer Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktion und der Entwässerung in den Vorgartenbereichen nicht zulässig.

Die Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt (LNU) schreibt hierzu: *„Der Einsatz von Schotter mit Folie greife gleich mehrfach in den Naturhaushalt ein [...]. Um Schotter herzustellen, werden Steine in Steinbrüchen gebrochen, die viel Raum beanspruchen. Die sterilen Schotterflächen über Folien bieten sich spontan ansiedelnden Pflanzen und Tieren kaum Lebensraum. Zudem sei die eingesetzte Folie in aller Regel aus Kunststoff und somit sowohl in der Herstellung als auch in der Entsorgung wenig umweltverträglich.“*⁶

Neben rein gestalterischen Aspekten sind „Schottergärten“ demnach ausgeschlossen, weil sie sich negativ auf die ökologische Vielfalt und das Ortsklima auswirken. Diese ökologisch nahezu wertlosen Flächen bieten u.a. kaum Lebensraum für Bienen und Insekten. Die aufgeheizten Steine haben außerdem einen negativen Einfluss auf das Ortsklima.

Die getroffenen Festsetzungen dienen zudem dem Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen, was sich positiv auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers auswirkt. Es handelt sich daher um Maßnahmen des allgemeinen Umweltschutzes und insbesondere des Boden- und Grundwasserschutzes. Hierdurch wird auch dazu beigetragen, die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.

Entsprechend allgemein gültiger Annahmen und Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 wird die Regelung zur Bereitstellung von 1,5 Stellplätzen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufgerundet, um Parken auf der Erschließungsstraße / Stichstraße aus Platzgründen zu vermeiden. Die privaten Stellplätze sollen demzufolge auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden.

6 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Hillesheim als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und

⁶ Aus: Natur und Landschaft, 94. Jahrgang (2019) – Heft 3.

privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, wurden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen.

Mit den im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen hat sich die Stadt Hillesheim in seiner Sitzung am eingehend beschäftigt und entsprechend dem Ergebnis eine Abwägungsentscheidung zu jedem Punkt getroffen. Auf die Kommentierung zu den eingegangenen Anregungen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist in seiner Gesamtheit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der Interessenabwägung geringfügig und rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines neuen „Allgemeinen Wohngebiets“. Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine zügige Umsetzung ist zu erwarten.

9 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten der Stadt Hillesheim. Die Stadt ist bestrebt die neuen Grundstücke an private Eigentümer zu veräußern.

Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		17.137	100,0
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet WA gesamt	11.665	68,07
Verkehrsfläche	Verkehrsflächen gesamt	2371	13,84
Grünflächen	Grünflächen gesamt	3092	18,04
Flächen für Versorgungsanlagen	Flächen für Ver- und Entsorgung gesamt	9	0,05

Tab. 1: Flächenbilanz
(Quelle: eigene Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Auf Stockweg im Berg“ der Stadt Hillesheim beigefügt.

Stadt Hillesheim

Hillesheim, den __.__.____

Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin



**Stadt
Hillesheim**

**Bebauungsplan
„Auf Stockweg im Berg“
gemäß § 13b BauGB**

**Textliche Festsetzungen
Stand: 15. Juni 2022
Fassung zum Satzungsbeschluss**

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	5
1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
1.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	5
1.7	Flächen für die Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	6
1.8	Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
1.9	Öffentliche Grünflächen	6
1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ...	7
2.1	Sachlicher Geltungsbereich	7
2.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	7
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	8
2.4	Zahl der Stellplätze	9
3	Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien.....	9
4	Pflanzlisten	12

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungsart festgesetzt:

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5,6 & 9 BauNVO

I. Allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

II. Nicht zulässig / nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundflächenzahl (GRZ) im Wert von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird im WA2, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal II Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO entsprechend der Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Höchstmaße festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude, als Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse in Gebäudemitte. Grenzt ein Grundstück an zwei angrenzende, erschließende Verkehrsflächen an, so gilt der höhere der beiden Punkte als unterer Bezugspunkt. Die Höhe der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche ergibt sich aus der Planzeichnung.
- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkts und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks¹ und der Oberkante der Dachhaut.
Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als Traufhöhe.
- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o.) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Zur Erläuterung wird auf nachstehende Systemskizze verwiesen.

Lage des Bezugspunktes

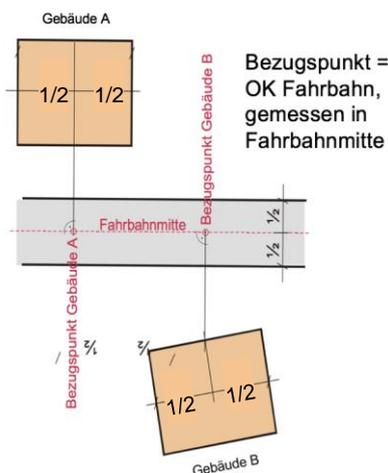


Abbildung 1: Systemskizze zur Lage des Bezugspunktes
(Quelle: Eigene Darstellung)

Im Plangebiet gelten folgende Mindest- und Höchstwerte:

maximale Traufhöhe (TH _{max}):	7,00 m
maximale Firsthöhe (FH _{max})	10,00 m

1

Als „aufgehendes Mauerwerk“ im Sinne der textlichen Festsetzungen ist die Außenfläche der äußeren Umfassungswand des Gebäudes (Außenfassade) zu verstehen, unabhängig davon, ob die Wand tatsächlich aus „Mauerwerk“ oder aus anderen Materialien (z.B. Beton, Holz, ...) hergestellt ist. Eine Wandverkleidung oder Dämmung, gleich in welcher Stärke, zählt zum so definierten Mauerwerk.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 sowie § 14 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Garagen, Carports) sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze einschließlich Zufahrten und erforderlichen Stützmauern sowie überdachte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen mit ihrer Vorderkante (Einfahrt) einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt.²

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsfläche wird gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Fußweg“ und „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Der nördlich an den Wendehammer angrenzende Weg wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Wirtschaftsweg“ festgesetzt und dient der Sicherstellung des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs und der damit einhergehenden Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke im Norden des Plangebiets. Die Fortführung der Straße im östlichen Teilbereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (VB) (Zeichen 325.1 und 325.2 StVO) ist als Mischfläche auszubauen, sodass eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer sichergestellt ist. Die Verkehrsfläche mit besonderer

² Doppelhäuser: einseitig aneinandergelagert, zwei getrennte Grundstücke, die Begrenzung auf max. 2 Wohnungen gilt je Doppelhaushälfte

Zweckbestimmung „Fußweg“ dient der fußläufigen Wegevernetzung des Gebiets und seiner Umgebung.

1.7 Flächen für die Abfallbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Versorgungsanlagen der Abfallentsorgung sind als Mülltonnenabstellplatz festgesetzt. Die Fläche dient dem Abstellen von Mülltonnen und sonstigen Müll-Behältnissen.

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die schadlose Rückhaltung von Niederschlagswasser in kaskadenförmig angelegten Rasenmulden sowie in einem daran angeschlossenen Regenrückhaltebecken sicherzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist leitungsgebunden der öffentlichen Grünfläche zuzuführen.

Der Nachweis hinsichtlich der Dimensionierung der Rasenmulden in der öffentlichen Grünfläche und des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus dem Entwässerungskonzept des Büros IBS Ingenieure GbR. Die Lage der Mulde und des geplanten Regenrückhaltebeckens wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Das im Regenrückhaltebecken anfallende Niederschlagswasser ist in gedrosselter Form in den Mischwasserkanal einzuleiten. Weiteres ist dem Entwässerungskonzept des Büros IBS zu entnehmen und im Zuge der Genehmigungsplanung abzustimmen.

1.8 Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Hauptgasleitungen innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichnet. Auf den privaten Grundstücken ist die Leitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB durch Eintragung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten des Versorgungsträger in einer Breite von 2 m gesichert. Die Schutzabstände sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Sicherung der geordneten Pflege, Wartung und Zugänglichkeit hier verlaufenden Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Fläche ist von einer Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.

Im Übrigen verläuft die Hauptgasleitung innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Von der in der Planzeichnung eingetragenen unterirdischen Gasleitung ist ein Abstand von mindestens 2 m rechts und links der Leitung einzuhalten. Die Sicherung der geordneten Pflege, Wartung und Zugänglichkeit hier verlaufenden Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten. Die Fläche ist von einer Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freizuhalten.

1.9 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsraum und Ortsrandeingrünung festgesetzt. Sie dient der Unterbringung erforderlicher Einrichtungen für die Regenwasserrückhaltung und ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken

Auf den privaten Baugrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser (z.B. der Dachflächen) über den Hausanschluss in den Regenwasserkanal zum neuen Regenrückhaltebecken oder direkt in eine angrenzende Rückhalte mulde in die öffentliche Grünfläche (vgl. oben: Retentionsraum) zu leiten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

1.10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innere Durchgrünung der privaten Grundstücke

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und/ oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste unter Punkt 5 auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können.

Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen (§§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135 a BauGB sowie §§ 13 – 18 BNatSchG):

Die ‚Innere Durchgrünung‘ ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Nutzungsfähigkeit bzw. Bezugsfertigkeit der jeweiligen baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken folgt, und wird den privaten Baugrundstücken unmittelbar zugeordnet.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 61 LBauO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 62 LBauO.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1 Dachform und -neigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind auf den Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Flachdächer sind unzulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.

2.2.2 Dacheindeckung

Glänzende Materialien (glasierte glänzende Ziegel, usw.) sind unzulässig.

2.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage pro Gewerbetreibenden zulässig. Unabhängig von Gebäuden der Leistung errichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind unzulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten-Zone) sind geschlossene Stein-, Schotter- und Kiesgärten sowie Kunstrasenflächen unzulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

3 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien

- Für die Realisierung der beabsichtigten Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Hillesheim beabsichtigt die Neuordnung auf freiwilliger Basis durch notarielle Verträge zu realisieren. Sollte das nicht möglich sein, ist ein Bodenordnungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchzuführen.
- Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ und DIN 4124 „Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau“; DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ -1 -Allgemeine Regeln und -2-Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Ebenso wird auf die Vorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Vorgaben zur Bauausführung hingewiesen.
- Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-21 DSchG RLP).

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich der Stadt Hillesheim liegt, dem eine potenzielle Kampfmittelbelastung zugeschrieben werden kann. Durch das Büro Luftbildauswertung wurde bereits in der Vergangenheit die Fläche mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg untersucht. Das Ergebnis ist unauffällig, es haben sich nach Luftbildauswertung und Archivrecherchen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Dennoch können weitere Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei Erd- oder Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die

Arbeiten sofort einzustellen und der Fund dem Kampfmittelräumdienst, der örtlichen Ordnungsbehörde und der Polizei mitzuteilen.

- Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, militärischer Altstandorte, Rüstungsaltsstandorte und gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z. B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann nicht ausgeschlossen werden.
- Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“³ wird hingewiesen.
- Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- Auf die sorgfältige Standortauswahl für Baustelleneinrichtungen ist zu achten.
- Auf die Verwendung von Baustoffen ohne wassergefährdende Bestandteile ist zu achten.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.
- Die Telekom Deutschland GmbH bittet um Benachrichtigung 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.
- Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen.
- Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.
- Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG zu beachten.
- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die nach dem Landesnachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände des elften Abschnittes (LNRG) zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der nördlichen Plangebietsgrenze waldartige Gehölzstrukturen vorzufinden sind. Werden Anlagen innerhalb der Baumfallgrenze errichtet, so ist der Eigentümer des betroffenen Waldgrundstücks von der Haftung freizustellen. Eine entsprechende Erklärung oder eine privatrechtliche Einigung über einen Vertrag zwischen dem Bauwerber und dem Waldeigentümer ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzureichen.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

³ Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 05. Februar 2002

- Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen. Zur Löschwasserversorgung muss gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 10.01.2022 eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Straße zur Sicherstellung der vorgenannten Löschwassermenge vorhanden sein müssen.
- Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch: Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.
- Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, individuelle objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Auch hierbei sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
- Das Plangebiet liegt gemäß des Regionalen Raumordnungsplanes aus dem Jahr 1985 und im Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes (2014) der Planungsgemeinschaft Trier in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind zu vermeiden.

4 Pflanzlisten

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke

Laubbäume:

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm:

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommer-Linde

Obsthochstämme

Apfelsorten:

Bohnapfel

Boskoop

Winterrambour

Roter Eiserapfel

Schafsnase

Wiesenapfel

Birnensorten:

Pleiner Mostbirne

Gute Graue

Pastorenbirne

Kirschen:

Büttners Knorpelkirsche

Schneiders späte Knorpel

Sträucher:

verpflanzte Sträucher, mind. 60 cm hoch:

<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	-	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose

<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Hillesheim, den _____

Gabriele Braun, Stadtbürgermeisterin