

Sitzungsunterlagen

nichtöffentliche und anschließend
öffentliche Sitzung des Stadtrates
14.12.2022

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Organisation und Finanzen	Datum:	25.11.2022
Aktenzeichen:	1-55500-034-12	Vorlage Nr.	1-4595/22/12-498

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Forstbetrieb Stadt Gerolstein; Teilnahme am Förderprogramm "Klimaangepasstes Waldmanagement" - Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft hat am 11.11.2022 das Förderprogramm „Klimaangepasstes Waldmanagement“ bekanntgemacht.

Zweck der Förderung ist die Änderung der Waldbewirtschaftung durch Einführung und Verbreitung eines in besonderem Maße an den Klimawandel angepassten Waldmanagements, welches resiliente, anpassungsfähige und produktive Wälder erhält und entwickelt.

Voraussetzung für den Erhalt der Förderung ist die Bereitschaft der Kommune, die nachfolgenden Kriterien zu erfüllen:

1. Verjüngung des Vorbestandes (Vorausverjüngung) durch künstliche Verjüngung (Vorausverjüngung durch Voranbau) oder Naturverjüngung mit mindestens 5- oder mindestens 7-jährigem Verjüngungszeitraum vor Nutzung bzw. Ernte des Bestandes in Abhängigkeit vom Ausgangs- und Zielbestand.
2. Die Naturverjüngung hat Vorrang, sofern klimaresiliente, überwiegend standortheimische Hauptbaumarten in der Fläche auf natürlichem Wege eingetragen werden und anwachsen.
3. Bei künstlicher Verjüngung sind die zum Zeitpunkt der Verjüngung geltenden Baumartenempfehlungen der Länder oder, soweit solche nicht vorhanden sind, der in der jeweiligen Region zuständigen forstlichen Landesanstalt einzuhalten. Dabei ist ein überwiegend standortheimischer Baumartenanteil einzuhalten.
4. Zulassen von Stadien der natürlichen Waldentwicklung (Sukzessionsstadien) insbesondere aus Pionierbaumarten (Vorwäldern) bei kleinflächigen Störungen.
5. Erhalt oder, falls erforderlich, Erweiterung der klimaresilienten, standortheimischen Baumartendiversität zum Beispiel durch Einbringung von Mischbaumarten über geeignete Mischungsformen.
6. Verzicht auf Kahlschläge. Das Fällen von absterbenden oder toten Bäumen oder Baumgruppen außerhalb der planmäßigen Nutzung (Sanitärhiebe) bei Kalamitäten ist möglich, sofern dabei mindestens 10 Prozent der Derbholz-masse als Totholz zur Erhöhung der Biodiversität auf der jeweiligen Fläche belassen werden.
7. Anreicherung und Erhöhung der Diversität an Totholz sowohl stehend wie liegend und in unterschiedlichen Dimensionen und Zersetzungsgraden; dazu zählt auch das gezielte Anlegen von Hochstümpfen.
8. Kennzeichnung und Erhalt von mindestens fünf Habitatbäumen oder Habitatbaumanwärtern pro Hektar, welche zur Zersetzung auf der Fläche verbleiben. Die Habitatbäume oder die Habitatbaumanwärter sind spätestens zwei Jahre nach Antragstellung nachweislich auszuweisen. Wenn und soweit eine Verteilung von fünf Habitatbäumen oder Habitatbaumanwärtern pro Hektar nicht möglich ist, können diese entsprechend anteilig auf die gesamte Waldfläche des Antragstellers verteilt werden.
9. Bei Neuanlage von Rückegassen müssen die Abstände zwischen ihnen mindestens 30 Meter, bei verdichtungsempfindlichen Böden mindestens 40 Meter betragen.
10. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel. Dies gilt nicht, wenn die Behandlung von gestapeltem Rundholz (Polter) bei schwerwiegender Gefährdung der verbleibenden Bestockung oder bei akuter Gefahr der Entwertung des liegenden Holzes erforderlich ist.
11. Maßnahmen zur Wasserrückhaltung, einschließlich des Verzichts auf Maßnahmen zur Entwässerung von Beständen und Rückbau existierender Entwässerungsinfrastruktur, bis spätestens fünf Jahre nach An-

tragstellung, falls übergeordnete Gründe vor Ort dem nicht entgegenstehen.

12. Natürliche Waldentwicklung auf 5 Prozent der Waldfläche. Obligatorische Maßnahme, wenn die Waldfläche des Antragstellers 100 Hektar überschreitet. Freiwillige Maßnahme für Antragsteller, deren Waldfläche 100 Hektar oder weniger beträgt. Die einzelne auszuweisende Fläche beträgt dabei mindestens 0,3 Hektar und ist 20 Jahre aus der Nutzung zu nehmen. Naturschutzfachlich notwendige Pflege- oder Erhaltungsmaßnahmen oder Maßnahmen der Verkehrssicherung gelten nicht als Nutzung. Bei Verkehrssicherungsmaßnahmen anfallendes Holz verbleibt im Wald.

Die Bindungsfrist für die ersten 11 Kriterien beträgt 10 Jahre, für das Kriterium 12 beträgt sie 20 Jahre.

Waldbesitzende, die sich zur Erfüllung aller Kriterien verpflichten, erhalten bis zu einer Gesamtwaldfläche von

1-500sten Hektar 100,-- €/Jahr

ab 500sten Hektar bis ≤ 1000sten ha 80,-- €/Jahr

ab 1000sten Hektar 55,-- €/Jahr

Nach derzeitigem Kenntnisstand beträgt die zu Grunde zu legende Fläche für die Stadt Gerolstein 1.603 ha, sodass eine jährliche Fördersumme von 123.165 € in Rede steht.

Zur Kürzung der Förderung kommt es in nachfolgenden Fällen:

Name der Maßnahme in der Rechtsgrundlage des Landes	Nr. der Maßnahme in der Rechtsgrundlage des Landes	Name der Rechtsgrundlage des Landes	Abzug bei der Zuwendung des Bundes
Jungwaldpflege I	5.1	VV Zuwendungen zur Förderung der Waldwirtschaft - Fördergrundsätze Wald (VV FGWald)	16 Euro pro Hektar und Jahr auf der jeweiligen Fläche
Vollständiger Nutzungsverzicht	3.1.	Richtlinie zur Förderung von Naturschutzmaßnahmen im Wald	Abhängig vom Anteil der vom Land geförderten Fläche an der gesamten Forstfläche des Zuwendungsempfängers und der dann noch zu erbringenden Fläche, bis die 5% erreicht sind

Ob eine Kürzung der Förderung in Betracht kommt, ist noch abschließend zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

am Förderprogramm „Klimaangepasstes Waldmanagement“ teilzunehmen.

nicht teilzunehmen.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Organisation und Finanzen	Datum:	14.11.2022
Aktenzeichen:	1/61100-40300-12	Vorlage Nr.	1-4531/22/12-490

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Stadt Gerolstein

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2022 die Zweitwohnungssteuersatzung beschlossen. Nunmehr ist verwaltungsseitig aufgefallen, dass ein redaktioneller Fehler im Satzungstext, und zwar im § 4 Absatz 2 enthalten ist.

Dieser lautet bisher:

„In den Fällen des § 5 Absatz 1 **Satz 2** ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag“.

Richtig muss der Absatz lauten:

„In den Fällen des § 5 Absatz 1 **Satz 3** ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag“.

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist daher der Erlass der dieser Vorlage beigefügten 1. Änderungssatzung notwendig, denn Rechtsnormen können nur geändert werden durch den Erlass einer Rechtsnorm, hier also der 1. Änderungssatzung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Stadt Gerolstein ab dem 01.01.2023 in der Fassung des vorgelegten Satzungsentwurfs.

Anlage(n):

1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung-ZWStS) der Stadt Gerolstein vom

1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung-ZWStS) der Stadt Gerolstein vom _____

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) und der §§ 1, 2, 3 und § 5 Absatz 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) für Rheinland-Pfalz vom 20. Juni 1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. 472) in den jeweils geltenden Fassungen, hat der Stadtrat der Stadt Gerolstein in seiner Sitzung am _____ nachfolgende 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer vom 12.10.2022 erlassen.

Artikel 1

§ 4 Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:

In den Fällen des § 5 Absatz 1 Satz 3 ermäßigt sich die Steuer auf den der Dauer der Steuerpflicht entsprechenden Teilbetrag.

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.01.2023 in Kraft.

Gerolstein, _____

Uwe Schneider

Stadtbürgermeister

Hinweis für die vorstehende Satzung:

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung (GemO) eine Satzung, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO zustande gekommen ist, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gilt.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder

2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder

jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadtverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat. Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	20.10.2022
Aktenzeichen:	2/51122-120-31	Vorlage Nr.	2-3666/22/12-485

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auf Köckerath" - Offenlagebeschluss gem. §§ 3 II, 4 II BauGB

Sachverhalt:

Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Die Vorentwurfsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 15.07.2020 beraten. In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die Vorentwurfsplanung zusammen mit der Begründung und dem Fachbeitrag Naturschutz frühzeitig öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Vorentwurfsplanung hat in der Zeit vom 31.08. bis einschl. 30.09.2020 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich schriftlich am Verfahren beteiligt.

Aufgrund der umfangreichen Stellungnahmen wurden diese in einem Ortstermin am 24.08.2021 vor Ort erläutert. Die in der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde geforderte FFH-Vorprüfung zum benachbarten FFH-Gebiet „Gerolsteiner Kalkeifel“ wurde durchgeführt und dem Fachbeitrag Naturschutz angegliedert.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind zusammen mit den Abwägungsvorschlägen in nachstehender Tabelle zusammengefasst. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 19.10.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und dem Stadtrat empfohlen, die in der Tabelle zu den einzelnen Stellungnahmen hinterlegten Abwägungsvorschläge zu übernehmen.

Die Begründung sowie die Planurkunde wurden entsprechend geändert und sind als Anlage im Ratsinfosystem hinterlegt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt auf Empfehlung des Bauausschusses die während der frühzeitigen Beteiligung bzw. der frühzeitigen Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages vollumfänglich übernommen. Die Begründung und die Planurkunde wurden zwischenzeitlich geändert und ergänzt, die FFH-Vorprüfung zum benachbarten FFH-Gebiet durchgeführt.

Der Stadtrat beschließt den geänderten Bebauungsplan als Entwurf und beauftragt die Verwaltung, die geänderten Unterlagen gem. §§ 3 II und 4 II BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Anlage(n):

Gerolstein Kökkerath Begründung mit Ubericht 0822

Gerolstein Kökkerath Fachbeitrag 0822

Gerolstein Kökkerath Planzeichnung 0822

Gerolstein Kökkerath Stellungnahmen u. Abwägung 0822

2022

Stadt Gerolstein Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Unter Kökkerath'

Entwurf
August 2022

STADT GEROLSTEIN

BEBAUUNGSPLAN 'UNTER KÖKKERATH'



Inhalt:

A. BEGRÜNDUNG	3
1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	7
7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	8
8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	13
10 BODENORDNUNG	14
11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	14
12 TEXTFESTSETZUNGEN	15
13 UMWELTBERICHT	22



STADT GEROLSTEIN

BEBAUUNGSPLAN 'UNTER KÖKKERATH'



A. Begründung

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Im Bereich des ehemaligen Brandschutzteiches (Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Flurstück 320/8) südlich der Stadt Gerolstein hat ein Vorhabenträger verschiedene bauliche Anlagen errichtet, ohne im Besitz einer hierfür erforderlichen Baugenehmigung zu sein. Das Plangebiet gehört planungsrechtlich zum Außenbereich. Die Stadt möchte durch vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Bereich städtebaulich ordnen und die entstandene Bebauung legalisieren. Gleichzeitig wird die bauliche Entwicklung auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben und der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich festgesetzt.

Dabei sollen die bereits erfolgten Erweiterungen eines ehemaligen als Unterkunfts- und Lagerbaracke genutzten Gebäude in ein Wohnhaus und die sonstigen bereits errichteten Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Mit Ausnahme des Wohnhauses sind keine weiteren Aufenthaltsräume (Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind) zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf eine begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 36.977 m². Das Plangebiet selbst wird durch Waldflächen und den Brandschutzteich geprägt. Die baulichen Anlagen sind aufgrund der Tallage und des umgebenden Waldbereiches von außerhalb des Plangebietes nicht einsehbar. Das Plangebiet ist von einer Zaunanlage umgeben. Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine eigene Pflanzenkläranlage gewährleistet.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Stadtrat der Stadt Gerolstein hat in seiner Sitzung am 15.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unter Kökkerath“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die Landesstraße L29 im Norden, Osten und Südosten,
- angrenzende Waldflächen im Westen und
- Grünflächen im Süden.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14 56766 ULMEN TELEFON 02676 9519110

STADT GEROLSTEIN

BEBAUUNGSPLAN 'UNTER KÖKKERATH'



Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

Die genaue räumliche Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Süden von Gerolstein direkt an der Landesstraße L29 in Richtung Büscheich. Das Plangebiet ist etwa, wie bereits dargestellt, 3,7 ha groß.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14 56766 ULMEN TELEFON 02676 9519110

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14 56766 ULMEN TELEFON 02676 9519110



Abbildung 2: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet liegt in der Senke des Rassbaches. Die bestehenden Gebäude weisen ein Vollgeschoss auf und sind nicht höher als 4,5 m.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über die Landesstraße L29 erschlossen. Von dem vorhandenen Tor führen private Waldwege zu den baulichen Anlagen.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

5.1 Regionaler Raumordnungsplan Trier – Entwurf Januar 2014 –

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgelände für den Grundwasserschutz.

§ 112 Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, werden als **Vorbehaltsgelände für den Grundwasserschutz festgelegt**. Die Vorbehaltsgelände dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserangebotes. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgeländen ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.

Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgeländen für den Grundwasserschutz ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen, d.h. dass im Einzelfall zu prüfen ist, inwieweit diese Nutzungen mit dem Schutz des Grundwassers und der

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



Sicherung der Wasserversorgung zu vereinbaren sind. Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung sollen vermieden werden. Eine an den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis orientierte landwirtschaftliche Nutzung und eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes werden als vereinbar mit den fachlichen Zielen zum langfristigen Grundwasserschutz angesehen.

Da es sich bei vorliegender Planung nur um eine reine Bestandsfestsetzung bestehender Gebäude handelt und auch keine weitere bauliche Entwicklung geplant ist, werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gesehen.

Darüber hinaus befindet sich der Bereich im Vorbehaltsgelände für Erholung und Tourismus. § 162 Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgelände für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgelände soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.

Auch hier ist wieder anzuführen, dass es sich bei vorliegender Planung um eine Bestandsfestsetzung handelt. Die Grünstrukturen werden erhalten und weiter entwickelt. Auswirkungen auf die Erholungs- und Erlebnisräume werden nicht gesehen.

Das Plangebiet ist Teil eines Vorbehaltsgeländes Forstwirtschaft.

§ 154 Im Falle konkurrierender gleichrangiger Nutzungsinteressen im Wald, die sich einer regionalplanerischen Letztabwägung entziehen, werden Vorbehaltsgelände Forstwirtschaft festgesetzt.

In den Vorbehaltsgeländen Forstwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen der Sicherung und Entwicklung des Waldes mit allen seinen Funktionen besonderes Gewicht beizumessen. Waldbeanspruchungen können nur zugelassen werden, wenn sie sich im Rahmen der Abwägung als höherrangig erweisen oder die Vorhaben außerhalb der Vorbehaltsgelände Forstwirtschaft nicht realisierbar sind.

Auch hier ist wieder anzuführen, dass es sich bei vorliegender Planung um eine Bestandsfestsetzung handelt. Die Grünstrukturen werden erhalten und weiter entwickelt. Auswirkungen auf die Erholungs- und Erlebnisräume werden nicht gesehen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Fläche für Wald dar. Der Teich wird als Biotop dargestellt. Die Bereiche für die baulichen Anlagen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

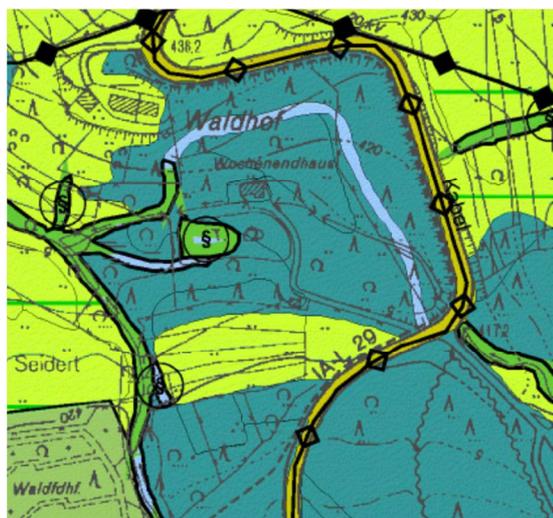


Abbildung 3: Flächennutzungsplan, Quelle VG Gerolstein

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der untere Schwellenwert der Ziffer 18.5.2 von 20.000 m² wird gemäß der Festsetzung über die höchstzulässige Grundfläche nicht erreicht. Die baulichen Anlagen werden auf insgesamt 1.350 m² Grundfläche festgesetzt. Eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalles besteht somit nicht.

6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt die Stadt das Ziel, im Plangebiet eine den Grundsätzen des Baugesetzbuches (BauGB) entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und im Rahmen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch einen Ausgleich zwischen möglicherweise gegenläufigen öffentlichen und privaten Interessen herbeizuführen.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



Durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung nachstehend aufgeführter, bereits errichteter Gebäude und genehmigungspflichtiger Bauwerke im Plangebiet ermöglicht werden:

- bereits erfolgte Erweiterung eines ehem. als Unterkunfts- und Lagerbaracke genehmigten Gebäudes und Nutzungsänderung in ein Wohnhaus,
- errichtete landwirtschaftliche Lagerhallen,
- vorhandenen Bootshaus und ein Gartenhaus.

Gleichzeitig wird festgesetzt, dass keine bauliche Entwicklung mehr möglich ist und mit Ausnahme des Wohnhauses keine weiteren Aufenthaltsräume (Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind) zulässig sind.

Die Planung soll in diesem Zusammenhang sowohl den Anforderungen des Nachbarschutzes als auch den Erfordernissen der Landespflege genügen.

Zu dem durch die Bebauung bereits entstandenen Eingriff bezüglich Naturhaushalt sollen geeignete Maßnahmen durchgeführt werden, um eine Minimierung in größtmöglicher Umfang innerhalb des Geltungsbereiches zu erreichen.

Die Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unter Kökkerath“ geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- Das Plangebiet soll möglichst konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung eingegliedert werden.

Aus den Planungsgrundsätzen wurde eine Konzeption entwickelt, die eine reine Bestandssicherung darstellt und hierfür entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorsieht.

7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend des Bestands wird im vorliegenden Plan eine Grundfläche von maximal 1.350 m² für bauliche Anlagen festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf 4,50 m begrenzt.

Die Wohnnutzung ist auf das in der Planzeichnung gekennzeichnete Gebäude begrenzt. Auf die Festsetzung einer Gebietsart wird bewusst verzichtet, da das Plangebiet keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung direkt zugeordnet werden kann.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



7.2 Verkehr

Die innergebietliche Erschließung erfolgt über private Waldwege. Die nicht befestigt werden sollen. Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung an die Landesstraße. Weitere Zufahrten zum Gelände sind nicht vorgesehen. Hierzu ist die Einfahrt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan klar definiert. Darüber hinaus wurde ein Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Plan festgesetzt.

7.3 Grünordnung

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde aus dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten **Fachbeitrag Naturschutz** entwickelt. Die in diesem, nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellten Fachbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im Fachbeitrag Naturschutz sind folgende für die Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung wichtige und maßgebliche Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen aufgenommen worden:

- Regionaler Raumordnungsplan Region Trier
- naturschutz-, und wasserrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept

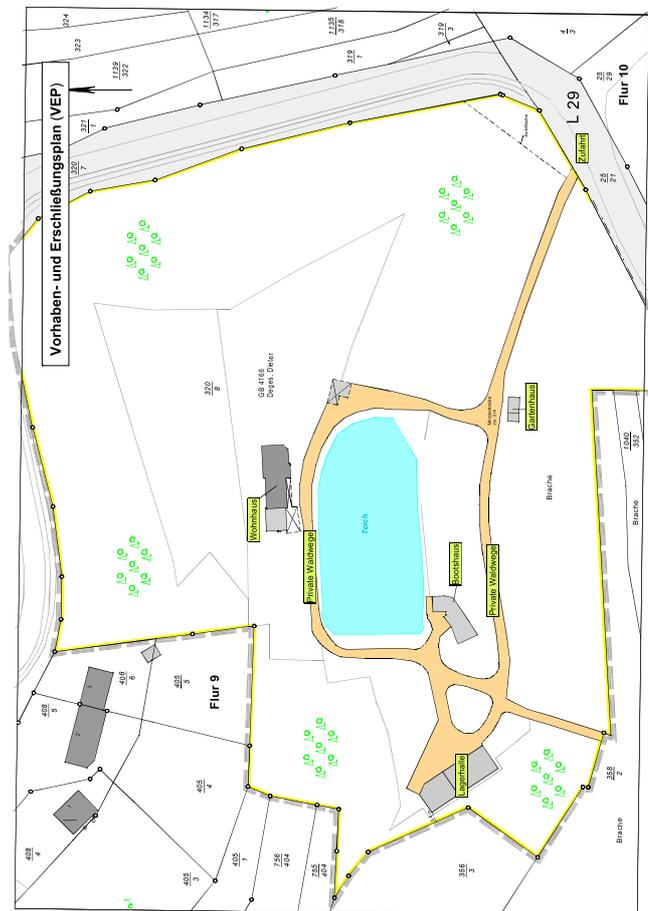
Nach zusätzlicher genauerer Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von 'Natur und Landschaft' - insbesondere der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen - wurden die - unabhängig von der Konzeption des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans - landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen.

Da aufgrund der bestehenden Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand vollzogen wurde, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um diese Eingriffe und Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft' in größtmöglichen Umfang auszugleichen und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die jeweilige heutige potentielle natürliche Vegetation getroffen.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinausgehen, sollen vorwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Mindestanforderungen zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

Weitere grünordnerische Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.



8 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Da sich das Plangebiet keiner Gebietsart entsprechend der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt und aus städtebaulichen Gründen keine Festsetzung erforderlich ist, wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die konkreten baulichen Anlagen, wie Wohnhaus, Bootshaus, landwirtschaftliche Lagerhalle und Gartenhaus fest und lässt keine darüber hinausgehenden Nutzungen zu.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und lassen keine weitere bauliche Entwicklung zu.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe ist so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende natürliche Geländehöhe ein Vollgeschoss möglich ist.

Die Maße orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhe wird wie folgt festgesetzt:

4,50 m maximale Höhe baulicher Anlagen über dem höchsten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren kann verzichtet werden, da sämtliche Gebäude bereits errichtet wurden.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Aus ökologischen Gründen und dem daraus abgeleiteten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundfläche (GR) im Plangebiet auf 1.350 m² festgesetzt.

Damit ist klar geregelt, dass nicht mehr als die vorhandenen baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Auch eine Erweiterung der Bestandsbauten ist somit ausgeschlossen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Bestandsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes.

Z = 1



8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehende Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Die geschlossene Bauweise scheidet aus, da Gebäudelängen über 50 m weder die Umgebung prägen noch ortstypisch sind.

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt“ erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist maximal eine Wohnung zulässig. Hiermit dokumentiert die Stadt, dass der Bereich lediglich im Sinne des Bestandes entwickelt werden kann und das weitere bauliche Maßnahmen nicht zugelassen werden.

8.5 Verkehrsflächen

Die privaten Wege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Die Wege sind im jetzigen Zustand (Waldwege) zu erhalten. Eine weitere Befestigung der Wege ist nicht vorgesehen.

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

Sämtliche festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen und sonstigen Angaben (z.B. Vorgaben übergeordneter Planungen), welche im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgestellt sind.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Maßnahmen: Zur vollständigen Kompensation sind die Umwandlung von intensiv genutzten Grünflächen in extensiv genutzte Streuobstwiesen (KM 1) bzw. die Umwandlung eines Nadelreinstandes in einen plenterartig aufgebauten Mischwald (KM 2) vorzusehen.

Für die Eingriffe in pot. Habitatstrukturen sind im Bereich der Streuobstwiesen insgesamt 20 Nistkästen zu installieren.

Externe Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Wasser (Löschteich)
 Kompensationsmaßnahme: Entfichtung im Bereich eines namenlosen Gewässers (Zufluss des Schafbachs).



- Hinweis 1 – Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Schutz des Grundwasserkörpers; Hinweis zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt)
- Hinweis 2 – Schutz des Oberbodens (Erhaltung des Oberbodens bei Baumaßnahmen; Hinweis zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Boden)
- Hinweis 3 – Schutz von Pflanzenbeständen (Erhaltung vorhandener Pflanzenbestände bei Baumaßnahmen; Hinweis zur Minimierung der Eingriffswirkungen)
- Hinweis 4 – Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis zur Einhaltung der Vorgaben des NachbG)
- Hinweis 5 – Herstellung von Pflanzungen (Hinweis zur Beachtung der Landschaftsbau-Fachnorm 18 916)
- Hinweis 6 – Bodendenkmalpflegerische Belange (Hinweis zur Beachtung des DSchG vom 10. Dezember 2008 bei Erdarbeiten)
- Hinweis 7 – Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften einschließlich des Hinweises auf das gesetzliche Rodungsverbot nach §39 BNatSchG sowie auf den Umstand, dass Rodungsarbeiten über die Grenze des B-Planes nicht zulässig sind (Hinweis zur Beachtung des BNatSchG bei Bauarbeiten)

8.7 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Zeitliche Umsetzung / Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu bereits erfolgten Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB:

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die im Fachbeitrag Naturschutz getroffenen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen.

Nur durch sofortige bzw. zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und/oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

9.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der vorhandenen vollbiologischen Kleinkläranlage.

9.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. §§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 ltr/qm versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuhalten. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden. Der Überlauf ist an den Teich anzuschließen.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

**12 TEXTFESTSETZUNGEN****A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse mit **Z = 1** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

4,50 m maximale Höhe baulicher Anlagen über dem höchsten Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

Grundflächenzahl

Die Grundfläche (GR) ist im Bebauungsplan auf **1.350 m²** festgesetzt.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Die privaten Wege sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Die Wege sind im jetzigen Zustand (Waldwege) zu erhalten. Eine weitere Befestigung der Wege ist nicht zulässig.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die **offene** Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist maximal eine Wohnung zulässig.

B. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN**1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Alle Pflanzungen auf diesen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Ein-

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



9.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist vorhanden.

10 BODENORDNUNG

Da der Vorhabenträger im Besitz des Grundstückes ist, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

11.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zutage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetzes und sind dem Rheinischen Landesmuseum, Trier zu melden.

11.2 Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden, ist die SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Gerolstein durch

Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, August 2022

Gerolstein, den _____, 2022

Stadt Gerolstein
gez.**Uwe Schneider**
Stadtbürgermeister

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



saat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- Bäume I. Ordnung: Heister, 150 - 175 cm hoch
- Bäume II. Ordnung: Heister, 125 - 150 cm hoch
- Straßenbäume: Hochstämme, 16 - 18 cm Stammumfang
- Obstbäume: Stämme, 8 - 10 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 125 cm hoch

Bei den im Rahmen der grünordnerischen Vorgaben festgesetzten Pflanzungen sind – soweit nicht anders festgesetzt – mindestens 50 % der Gesamtpflanzenanzahl aus den in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme M 1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasser-durchlässig herzustellen.

Kompensationsmaßnahmen (KM xy)

Maßnahme: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (KM1):

Für die Maßnahme wurde die im Eigentum des Vorhabenträgers und in räumlich funktionaler Nähe befindlichen Grünlandflächen für die Pflanzung von 29 + 9 Stück ausgewählt (Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Nr. 320/8 tlw.). Für die frisch zu pflanzenden Obstbäume wird, wegen der zukünftigen extensiven Wiesennutzung, eine Jungbaumpflege in Form von Düngung und Ausschaltung konkurrierender Gräser und Kräuter im Wurzelentwicklungsbereich vorgesehen, indem dort eine punktuelle Naturdüngerzugabe erfolgt.

Der Stamm-Stamm-Abstand der Bäume weist in der Reihe und ebenso der Reihenabstand 10 Meter auf. Dieser stellt den Mindeststandard dar, bei dem davon ausgegangen werden kann, dass sich die Kronen im Ertragsstadium nicht berühren und lassen andererseits eine Mahd, gemessen am Stand der Technik zu. Zudem wird durch den Abstand ein schnelles Abtrocknen der Bäume ermöglicht, wodurch ein Pilzbefall erschwert wird. Für eine leichtere Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Geräten sind Bäume mit Stammhöhen von mindestens 1,80 Meter erforderlich. Die Anzahl von 29 + 9 Obstbäumen ergibt sich aus dem vorgegeben Reihen- und Pflanzabstand in der Reihe in Bezug auf die notwendig zur Verfügung zu stellende Kompensationsfläche von 3.554 + 345 m². Die Pflanzung erfolgt gemäß den Vorgaben des Nachbarrechts von RLP in der neuesten Fassung.

Die Wiesen werden zukünftig als Mähwiesen maximal zweimal pro Jahr, ab dem 15. Juli eines jeden Jahres, bzw. im September gemäht. Eine flächige Düngung ist zu unterlassen; Ausnahme stellt die punktuelle Naturdüngerzugabe der Obstgehölze dar. Das Mahdgut ist vollständig von den Flächen zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung gemäß den EULLa-Vorgaben des Landes RLP zulässig. Dabei ist ein ausreichender Verbiss-Schutz anzubringen.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

**Pflanzung und Pflanzqualität der Obstgehölze**

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Eine Herbstpflanzung eignet sich für alle Gehölze, die nicht frostempfindlich sind, wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschgen und Beerensträucher. Sie ist Voraussetzung für einen kräftigen Austrieb im Frühjahr.

Das Einbringen von Saatgut und Gehölzen erfolgt entsprechend § 44 BNatSchG. (vgl. www.bfn.de/themen/artenschutz/gefaehrung-bewertung-management/gebieteigene-herkuenfte/gebieteigenes-saatgut.html).

Für alle Gehölze gilt: als Zeiträume der Nachpflanzung für ausgefallene Gehölze ist vorrangig der Herbst, ggf. das Frühjahr vorzusehen. Zu favorisieren ist der Herbstzeitraum, da die winterlichen Niederschläge, insbesondere bei den gängigen milden Wintern ideal genutzt werden können.

Maßnahme: Umwandlung des Nadelreinbestandes (KM 2): Mischwald durch Plenterung

Aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgt die naturnahe Entwicklung eines Mischwaldes unter Berücksichtigung des vorhandenen Holzwertes der Douglasien. Als Übergang wird die Methode des Plenterns vorgesehen. Ein Plenterwald ist zwar naturnah, aber dennoch handelt es sich um keine natürliche Waldform. Ein strukturierter Plenterwald stellt sich nicht spontan ein, sondern bedarf der Bewirtschaftung bei gleichzeitiger Erhöhung der Artenvielfalt.

Im Plenterwald wird der Waldboden laufend beschattet und ist der Sonne, dem Regen und dem Wind nicht direkt ausgesetzt. Das ist das wichtigste Merkmal des Plenterwaldes – und auch der größte Unterschied zum Kahlschlag. Weil Bäume mit ihren Blättern und Nadeln dem Waldboden ständig Schatten spenden, kann das Waldklima, wenn auch auf geringer Fläche, aufrechterhalten werden. Unter dem Kronendach des Nadelwaldes werden junge Bäume gepflanzt, die den Wald in ihrer zukünftigen Funktion strukturreicher und damit stabiler gestalten. Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Mischwaldes.

Die jungen Bäume wachsen dabei langsam zwischen den stehenden alten Bäumen auf. Da ein geschlossenes Kronendach der alten Bäume jedoch nur wenig Licht auf den Boden lässt, werden standortgerechte Baumarten ausgewählt die schattentolerant sind. Die Rotbuche stellt eine geeignete Baumart dar. Sie bietet als Schattenbaumart den idealen Partner zu den darüberstehenden Nadelbäumen. Weitere Arten, insbesondere hinsichtlich des Klimawandels sind Weißtanne, Hainbuche, Linde und Bergahorn.

Sofern die Schattenwirkung zu groß ist und vereinzelte Laubbäume keine vertikalen Haupttrieb mehr aufweisen, werden einzelne Schirmbäume vorzeitig entfernt, damit ein höherer Lichteinfall das Wachstum der jungen Bäume fördert.

Folgendes ist vor und während der Bewirtschaftung zu beachten:

- Ziel ist es, den zu pflanzenden Laubbäumen mehr Licht, Wasser und Nährstoffe durch die Entnahme einzelner Douglasien (Entfernung von Douglasien, bei Erreichen des Zielalters, bei mangelndem Lichteinfall ggf. früher) zur Verfügung zu stellen
- Beim ersten Eingriff sollten nicht mehr als etwa 20 % der Stämme entnommen werden, bei den folgenden Eingriffen maximal 10 %
- Ein Eingriff erfolgt i.d.R. alle 4-7 Jahre, je nach Zuwachs und Bodenbonität
- Bäume mit schlechter Holzqualität, kleinen Kronen oder Stammschäden sind zu entnehmen (Fällen), aber als Totholz im Bestand zu belassen.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

**Niederschlagswasserbewirtschaftung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16d und 20 BauGB)

Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserrückführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 ltr/qm versiegelter Fläche am Ort des Anfalls zurückzuhalten. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden. Der Überlauf ist an den Teich anzuschließen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)

Für die Bepflanzung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)

Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschnitten oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

Pflanzliste regionaler Obstsorten**Regionaler Obstsorten (Hochstamm) (gehören zu Bäumen II. Ordnung)**

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Gronsels	Gellers Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Boikenapfel	Grüne Jagdbirne	Große Schwarze Knorpe	Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpe	
Geflammer Kardinal	Wasserbirne		
Gelber Bellefleur			
Graue Herbstrenette			
Großer Rheinischer			
Bohnnapfel			

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

**Kompensation Artenschutz**

Für die Eingriffe in pot. Habitatstrukturen sind im Bereich der Streuobstwiesen insgesamt 20 Nistkästen zu installieren.

Zu verwenden sind folgende Bautypen der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte:

- Baumläuferhöhle Typ 2 B oder 2 BN, => 4 Stück
- Halbhöhle Typ 2 HW, => 6 Stück
- Kleibernöhle Typ 5 KL, => 4 Stück
- Nisthöhle 1 B => 6 Stück

=>Die Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten.

b) Fledermäuse: Im östlichen Bereich des plenterartig umzubauenden Mischwaldes sind an geeigneter Stelle, zehn Fledermauskästen im funktionalen Umfeld installieren.

Zu verwenden sind folgende Bautypen der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte:

- Typ 3 FN (Sommerquartier; Kleinfledermaus) => 5
- Typ 1 FW (Großraum-Ganzjahresquartier) => 5

Externe Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Wasser (Löschteich)

Der flächige Kompensationsumfang wurde in Rücksprache mit der UNB der Landkreises Vulkaneifel auf eine zur Verfügung zu stellende Kompensationsfläche mit einer Größe von ca. 1.300 m² festgelegt.

Lage der Kompensationsfläche: Gemarkung Salm, Flur 7, Nr. 61/11 tlw.

Kompensationsmaßnahme: Entfichtung im Bereich eines namenlosen Gewässers (Zufluss des Schafbachs).

Ziel ist es im Bereich des namenlosen Gewässers III. Ordnung, der südwestlich in den Schafbach mündet, eine einmalige Entfichtung mit einer Breite von 7 bis 10 m und einer Länge von ca. 130 bis 200 m, beidseits des Gewässers durchzuführen, um auf diese Weise eine natürliche Uferentwicklung bzw. Auwaldsituation zu forcieren.

Die Maßnahme umfasst die Entfernung der Nadelgehölze, bei Belassen der vorhandenen standortgerechten Bäume und Sträucher.

Um die Schutzgüter, Boden, Arten und Biotope, und Wasser im festgelegten Kompensationsbereich in Form zusätzlicher Verdichtungen des Ufer- und Gewässerbereichs durch den Einsatz schwerer Fahrzeuge nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird die Fläche mittels Kettensäge und Freistellgerät unter Leitung der zuständigen Revierförsterei durchgeführt.

Die Maßnahme ist räumlich in inhaltlich mit der UNB des Landkreises Vulkaneifel abgestimmt, die Durchführung obliegt der Forstverwaltung in Eigenregie. Die Kosten werden auf 7.000,00 € festgesetzt.

Der Betrag wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Zweckbestimmung „Einmalige Entfichtung der Ufer eines namenlosen Gewässers am Schafbach, Gemarkung Salm, Flur 7, Nr. 61/11 tlw. (Größe: ca. 1300 m²)“, vom Vorhabenträger einmalig an das Forstamt Daun, vor dem Satzungsbeschluss überwiesen. Der Vertrag wird von der Kreisverwaltung Vulkaneifel erstellt.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

**C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken', Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen,
6. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
7. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archaische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Die Fachbehörde der Archaischen Denkmalpflege für die Kreise Berncastel-Wittlich, Birkenfeld, Bitburg-Prüm, Gerolstein und Trier-Saarburg sowie die Stadt Trier ist das Rheinische Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1. 54290 Trier und jederzeit unter Telefon 0651/9774-0 oder Fax 0651/9774-222 zu erreichen.
8. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWG (Landeswassergesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
9. Trinkwasserverordnung:
Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich Gemäß des § 3 der am 01.01.2003 in Kraft getretenen TrinkwV ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet.
Zum Wäschewaschen ist grundsätzlich Trinkwasser zu verwenden bzw. es muss eine Anschlussmöglichkeit zum Reinigen der Wäsche mit Trinkwasser vorhanden sein.
Anzeigepflichten
Brauchwasseranlagen die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasserversorgungsanlage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV2001 dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme angezeigt werden.
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



Das Nachfüllen eines Vorratstanks / einer Zisterne etc. aus der Trinkwasserleitung ist nur über einen offenen Auslauf zulässig.

- Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
- Wenn 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.

Hinweise**Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körper-schall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Auschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952

Generaldirektion Kulturelles Erbe

In dem Plangebiet ist eine steinzeitliche Fundstelle bekannt. Unbeobachtete Bodeneingriffe können dort ggf. zur Zerstörung von Funden § 16 DSchG RLP führen. Die Generaldirektion ist im Vorfeld von Bodeneingriffen zu beteiligen.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



- einer Lagerhalle: 227 m²
- einer kleinen Lagerhalle: 74 m²
- eines Gartenhauses: 28 m²
- die Anlage von Erschließungswegen: 1780 m²
- die Anlage von Pflasterflächen: 650 m²
- die Anlage von Stützmauern im Hangbereich 25 m²
- Summe 3.128 m²

Die Restflächen sind im Bebauungsplan als Grünflächen bzw. Waldflächen dargestellt.

13.6 Festlegung von Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik der Umweltprüfung

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

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung ist daher zunächst zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind.

Darüber hinaus sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert, sich im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (sog. Scoping).

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

Lfd. Nr.	BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen / Gegenstand der Um-	Berücksichtigung in der Umweltprüfung Prüfmethode und Detaillierungsgrad
1	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	<ul style="list-style-type: none"> Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung auf Grundlage eines qualifizierten Fachbeitrags Naturschutz Erfassung geschützter Tier- und Pflanzenarten und artenschutzrechtliche Überprüfung. Biotoptypenkartierung.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

**13 UMWELTBERICHT****13.1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS****Vorbemerkungen**

Gegenstand der Planung ist der Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz gem. §§ 9, 14 BNatSchG, § 9 LNatSchG und § 1a BauGB für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unter Kökkerath“ in der Stadt Gerolstein.

13.2 Planungsvorgaben

Bei der Änderung, Erweiterung oder Neuauflistung von Bebauungsplänen sind gemäß §§ 1a, 2 (4) und 2a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu berücksichtigen.

In dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiteten Fachbeitrag Naturschutz sind die Planungsgrundlagen zu ermitteln, landschaftspflegerische Zielvorstellungen für das Plangebiet zu entwickeln, darzustellen und zu prüfen und – falls ja – zu begründen, warum von den Zielvorstellungen abgewichen wird.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen. Es ist insbesondere festzustellen, durch welche Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

13.3 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt möchte durch vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Bereich städtebaulich ordnen und die entstandene Bebauung legalisieren. Gleichzeitig wird die bauliche Entwicklung auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben und der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich festgesetzt.

13.4 Beschreibung der Planfestsetzungen mit Angaben über Standort, der Art und Umfang der Planung

Geplant ist die Bestandsfestsetzung der bereits erfolgten baulichen Entwicklung mit einer Grundfläche (GR) von 1.350 m² in einer maximal eingeschossigen Bauweise.

Hinsichtlich der städtebaulichen Begründung wird auf Teil 1 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

13.5 Bedarf an Grund und Boden

Nach der Flächenbilanz wird eine Gesamtfläche von rd. 3,7 ha überplant. Diese Fläche gliedert sich gemäß den Angaben in der nachfolgenden Liste wie folgt:

Es erfolgte der Neubau:

- eines Wohnhauses: 204 m²
- eines Carports: 40 m²
- eines Bootshauses: 100 m²

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



2	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	<ul style="list-style-type: none"> In der Biotoptypenkartierung von Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Planungsraums keine Objekte kartiert, das Plangebiet grenzt mittelbar östlich, nördlich, südwestlich und westlich an das Objekt BK-5705-0269-2010 „Kalkmagerrasen südlich Umspanwerk Gerolstein“, östlich, südlich und westlich in einer Entfernung von ca. 125 m an das FFH-Gebiet 5706-303 „Gerolsteiner Kalkeifel“. Belang durch die Planung nicht direkt berührt.
3	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich lediglich um eine Bestandsfestsetzung. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt können und konnte keine festgestellt werden.
4	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	<ul style="list-style-type: none"> Belang durch die Planung nicht berührt.
5	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich lediglich um eine Bestandsfestsetzung.
6	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	<ul style="list-style-type: none"> -
7	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	ja	<ul style="list-style-type: none"> Flächennutzungsplan: Flächen für Wald

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



8	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	Belang durch die Planung nicht berührt.
9	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	Bestandsdarstellung
10	§ 1 a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen für Campingnutzung genutzten Flächen	nein	• -
11	§ 1 a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	• -

13.7 Verhältnis der Umweltprüfung im Bebauungsplan zur Umweltprüfung im FNP
Im Fall der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanaufstellung wurde der Bebauungsplan für die baulichen Anlagen nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gerolstein entwickelt.

13.8 Festlegung des räumlichen Umfangs der Umweltprüfung
Die Nutzung des Plangebietes wird zu den üblichen Geräuschen der Nutzer führen. Die Beschränkung der Wohnnutzung auf eine Einheit, sorgt allerdings bereits jetzt dafür, dass kaum betriebsbedingte Belastungen erkennbar sind.

13.9 Referenzliste der Quellen
Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz – Stand August 2020 – Mainz, Oppenheim.

WEST-STADTPLANER		
WALDSTR. 14	56766 ULMEN	TELEFON 02676 9519110



- anlagenbedingte
- und betriebsbedingte Faktoren.

Emissionen

Baubedingte Belastungsfaktoren

Baubedingte Belastungen können ausgeschlossen werden, da keine weiteren Bauten mehr zugelassen werden.

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren

Die Nutzung des Plangebietes wird zu den üblichen Geräuschen der Nutzer führen. Die Beschränkung der Wohnnutzung auf eine Einheit, sorgt allerdings bereits jetzt dafür, dass kaum betriebsbedingte Belastungen erkennbar sind.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt die zulässige Nutzung vor. Aufgrund der Festbeschreibung des Bestandes kommt es nicht zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch Ziel und Quellverkehr.

Abfälle

Antliche Angaben über evtl. Alllastverdachtsflächen liegen nicht vor.

Baubedingte Belastungsfaktoren

-

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren

Die zur Umsetzung der Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlichen Anlagen führen in mäßigem Umfang zu anlagenbedingte Belastungen.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren

Durch die (Erschließungs-) Anlagen im Plangebiet fallen keine Abfälle an (von Straßenkehrtrichter aus der Reinigung der Verkehrsflächen oder Schnittgrün abgesehen). Abfälle sind entsprechend den hierfür erlassenen Gesetzen und weitergehenden Vorschriften zu behandeln.

Abwasser / Niederschlagswasser

Baubedingte Belastungsfaktoren

Baubedingten Belastungen sind nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren

-

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren

Infolge der Wohnnutzung fällt Abwasser an, das durch eigene Pflanzenkläranlage behandelt wird.

Wasserverbrauch

Baubedingte Belastungsfaktoren

Aufgrund der Entwicklung des Gebietes gemäß den vorliegenden Planentwürfen fallen nur geringe Wasserverbräuche an.

WEST-STADTPLANER		
WALDSTR. 14	56766 ULMEN	TELEFON 02676 9519110



Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unter Kökkerath“, bestehend aus Planzeichnung, Vorentwurf der textlichen Festsetzungen und Begründung:
Fachbeitrag Naturschutz gem. § 17 BNatSchG; Planungsbüro Valerius Dorsel, Stand Juli 2020

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

Allgemeines

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB), soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird nachfolgend geprüft, für welche der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Schutzgüter und Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind, und werden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt.

13.11 Angaben zum Standort und geprüfte Alternativen (gem. Ziffer 1 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a zum BauGB)

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Gerolstein an der Landesstraße 29, innerhalb eines Waldkomplexes mit Offenlandflächen. Die Ortslage von Gerolstein befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nördlich des Plangebietes.

Bedarf und Nachfrage

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant ehemals als Unterkunfts- und Lagerbaracke genutzten Gebäude, den Brandschutzteich und die ungenehmigten baulichen Anlagen im Plangebiet.

Geprüfte Standortalternativen und anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Alternativenprüfung)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant Bestandsbebauung. Eine Alternativenprüfung ist deshalb entbehrlich.

13.12 Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren

Im Rahmen der Planung sollen auch Aussagen zur Standorteignung für das Plangebiet getroffen werden. Dabei erfolgt eine Einschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen (Emissionen; Flächeninanspruchnahme; Art der Bebauung; sonstige, z.B. betriebsbedingte Folgewirkungen) im Rahmen des denkbar stärksten potenziellen Wirkungsniveaus.

Dabei werden potenzielle Belastungsfaktoren nachfolgend unterschieden in

- baubedingte,

WEST-STADTPLANER		
WALDSTR. 14	56766 ULMEN	TELEFON 02676 9519110



Anlagenbedingte Belastungsfaktoren

Aufgrund des geringen Anteils an Erschließungseinrichtungen und der Gebäude ist kein wesentlicher Wasserbedarf zu erwarten.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren

Aufgrund der geplanten Nutzung werden nur geringe Brauchwassermengen für Betriebsabläufe benötigt. Soweit dennoch Brauchwasser erforderlich ist, ist dieses Wasser entsprechend der hierzu erlassenen Gesetze und Vorschriften im Kreislaufverfahren aufzubereiten und wiederzuverwenden.

Die Trinkwasserversorgung ist vorhanden und wird nach den hierfür geltenden Vorschriften betrieben.

Inanspruchnahme von Boden

Baubedingte Belastungsfaktoren

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren

Dauerhafte Beeinträchtigungen des Bodens (der Bodenstruktur) fallen mit Ausnahme der Erschließungsflächen und der bereits erfolgten Bebauung nicht an.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren

Beeinträchtigungen von Bodenflächen sind nicht zu erwarten.

Nutzung und Gestaltung von Naturgütern

Baubedingte Belastungsfaktoren

Der Projektstandort ist durch eine hohe anthropogene Vorbelastung geprägt. Baubedingte Belastungsfaktoren werden nicht gesehen.

Anlagenbedingte Belastungsfaktoren

Dauerhafte anlagenbedingte Belastungen sind nicht erkennbar. Temperaturerhöhungen und Reduzierung der Luftaustauschrate (Barrierewirkung; Verringerung der Windgeschwindigkeit, etc.) sind bei der vorhandenen Strukturierung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Belastungsfaktoren

Betriebsbedingte Belastungen der Naturgüter werden soweit erkennbar nicht auftreten.

13.13 Beschreibung der Schutzgüter und Planungsvorgaben

13.14 Schutzgüter

13.15 Menschen

Die Betroffenheit des Menschen wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

Durch die Überplanung des bestehenden Bereiches werden keine weiteren Freiflächen in Anspruch genommen. Der örtlichen Bevölkerung werden keine bislang verfügbaren Naherholungsflächen entzogen.

Bewertung

Bedeutung:

Erholungseignung / Verbindung zum Freiraum / Ausstattung des Raumes

WEST-STADTPLANER		
WALDSTR. 14	56766 ULMEN	TELEFON 02676 9519110



Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					X

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					X

Bewertung**Empfindlichkeit:**

Verlust / Störung von Erholungseinrichtungen bzw. -räumen

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					X

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					X

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung (status quo):

Die Freizeit- und Erholungsnutzung im Plangebiet ist wie folgt zu beurteilen:

- Durch die vorhandenen Zaunanlage ist keine Freizeit- und Erholungsnutzung möglich.

13.16 Pflanzen, Tiere und Lebensräume

Das Plangebiet weist stark anthropogen beeinflusste Strukturen auf. Der Fachbeitrag Naturschutz kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die bauliche Entwicklung am geplanten Standort führte zu einer Beeinträchtigung von potentiell vorhandenen Habitatstrukturen lokaler Populationen. Wegen der vergleichbaren Offenland- und Waldstrukturen unmittelbar und mittelbar angrenzend, sind zwar in ausreichender Anzahl und Qualität Ausweichräume vorhanden, jedoch ist durch die ungenehmigte Bebauung, die nicht komprimiert erfolgte (hoher Flächenverbrauch für Erschließung und Standorte der baulichen Anlagen), ggf. Strukturen entfernt worden, die aus artenschutzrechtlichen Gründen erhaltenswert waren und daher zu kompensieren sind (vgl. Kap. Kompensationsmaßnahmen). (Hinweis: Es besteht die Möglichkeit zur Kombination von Kompensationsmaßnahmen Artenschutz/Naturschutz).

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

**Bewertung****(Arten und Biotope / Funktionskomplex Vegetation – Fauna – Biotopvernetzung)****Bedeutung:**

Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie deren Wirkungsgefüge untereinander

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			X		

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			X		

Empfindlichkeit:**Funktionsverlust**

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			X		

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			X		

13.17 Geologie / Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte steht im Plangebiet Lehmboden an. Die Bodenfunktionsbewertung ist mittel bewertet.

Der Boden des Planungsgebiets ist zwar durch die vorhandene Nutzung als Campingplatz vorbelastet, dennoch sind die Bodenfunktionen vorhanden, wenn auch in eingeschränkter Form. Da Boden nicht vermehrbar ist, wird die Schutzbedürftigkeit als mittelwertig eingestuft.

Bewertung

Der Faktor Boden wird im Hinblick auf das Vorhandensein natürlicher Bodenstrukturen als Parameter für seine natürliche Ertragsfähigkeit beurteilt. Eine Empfindlichkeit des Naturhaushaltes gegenüber einem Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort und der Erosion (durch Intensivierung, durch Bearbeitung, Abschwemmung, Wind) ist generell gegeben.

Bedeutung:

Natürliches Ertragspotenzial bezogen auf die vorherrschende Bodennutzung

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			X		

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			X		

Empfindlichkeit:

Funktionsverlust durch Überbauung (Versiegelung)

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			X		

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet			X		

Bewertung**Bewertung der Bodenfunktion (status quo):**

Die Bodenfunktion ist wie folgt zu beurteilen:

- Geringes (potenzielles) Rückhaltevermögen,
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten.

13.18 Oberflächenwasser, Grundwasser und Wassergewinnung

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet ist der ehemalige Brandschutzteich vorhanden.

Auswirkungen der Planung auf abfließendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser sowie Es kommt zur Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser im Bereich der baulichen Anlagen (Wege).

Grundwasser:

Hinweise auf einen bereits oberflächennah anstehenden Grundwasserspiegel fanden sich im Plangebiet nicht.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

**Wassergewinnung:**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz zonen und Heilquellenschutzgebieten. Es befindet sich im Mineralwassereinzugsgebiet.

Bewertung

Die Eignung und Empfindlichkeit des Wasserpotenzials werden im Hinblick auf den Faktor Grundwasserneubildung, der Speicherung und Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, beurteilt.

Bedeutung:

Grundwasserneubildung

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Empfindlichkeit:**Funktionsverlust**

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Der Wasserhaushalt ist wie folgt zu beurteilen:

Die Grundwasserneubildung wird für den Bereich als gut bewertet.

13.19 Klima / Luft

Das Klima im Plangebiet ist mild sowie allgemein warm und gemäßig. Der Niederschlag in Gerolstein ist hoch, auch während dem trockensten Monats. Das Klima in diesem Ort ist klassifiziert als Cfb, entsprechend der Klassifikation nach Köppen-Geiger. Eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8.2 °C wird in Gerolstein erreicht. Über das Jahr fällt 796 mm Niederschlag.

Bewertung

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



Gemessen am Status quo durch überregionale Erschließungsstraße (L 29) ist das Klima für die Planung nicht von Bedeutung.

Bedeutung:
Gering empfindlicher Landschaftsraum

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					X

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					X

Empfindlichkeit:

Funktionsverlust

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					X

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					X

Kleinklimatische Belastungen sind nicht vorhanden und auch infolge der Nutzung nicht zu erwarten.

Bewertung der Klimafunktion (status quo):

Die Klimafunktion ist wie folgt zu beurteilen:

- (bio-) klimatisch gering empfindlicher, wenig vorbelasteter Landschaftsteilraum

Bedeutung:

Klimatisch gering belasteter Landschaftsteilraum; geringe Austauschrate.

Empfindlichkeit:

Kein Funktionsverlust erkennbar.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



13.20 Landschaft

Der nicht einsehbarer Planungsraum zeichnete sich vor der Bebauung durch einen Bereich aus, der durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt war; die zusätzlichen anthropogenen Einflussfaktoren, sind auf die Erschließung des Grundstücks für die Anlage/Nutzung des Teichs zurückzuführen.

Eine direkte Einsehbarkeit ist auch nach der aktuellen Bebauung von den angrenzenden Wegen und von der Landesstraße nicht möglich. Dies ist auf die bestehenden Waldflächen zurückzuführen. Wegen der fehlenden Einsehbarkeit ist die aktuelle Landschaftsbildbeeinträchtigung nicht als erheblich einzustufen, da das Auge des Durchschnittsbetrachters, der sich auf den angrenzenden öffentlichen Wegen oder der Landesstraße befindet, nicht durch Farben und Formen der baulichen Anlagen und der damit in Verbindung stehenden pot. Bewegungsunruhe auf das Anwesen gelenkt wird.

Dies setzt gleichzeitig voraus, dass eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur durch eine randliche Eingrünung aufrechterhalten werden kann, wobei standorttypische und heimische Pflanzungen als Sichtschutz in der offenen Landschaft zu verwenden sind. Dies bedeutet, dass kompensatorisch Maßnahmen umzusetzen sind (z.B. Plenterwald), deren Funktion zum jetzigen Zeitpunkt durch die bestehende Waldbewirtschaftung gegeben sind.

Bedeutung:

Ästhetischer Eigenwert (Natürlichkeit des Freiraums / Charakteristik des Siedlungsraumes)

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Empfindlichkeit:

Visuelle Empfindlichkeit (Einsehbarkeit des Raumes / Überprägung eines Naturraumes mit naturfernen Elementen)

Bereich	Bewertung des Bestandes				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet				X	

Bewertung

Bereich	Bewertung nach Eingriff				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	fehlend
Plangebiet					

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



Plangebiet				X	
------------	--	--	--	---	--

Visuell-ästhetische Bewertung (Orts- und Landschaftsbild)

Relief und Raumkanten, Raumeinheiten:

Der aus dem Plangebiet heraus erlebbare Landschaftsteilraum ist eine Mittelgebirgslandschaft im Randbereich von Gerolstein.

Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes (status quo):

Das Orts- und Landschaftsbild ist wie folgt zu beurteilen:

Der Planungsraum und dessen Qualität hat aus Sicht der Landschaftsbildbedeutung eine untergeordnete Bedeutung. Diese resultiert vor allem daraus, dass der Planungsraum nicht einsehbar ist.

Empfehlungen zur baulichen Entwicklung aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind folgende Planungsziele zu beachten:

Umsetzung kompensatorischer Maßnahmen z.B. Plenterwald (siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan)

13.21 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse über Kultur- und sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes oder dessen Wirkzone vor.

13.22 Planungsvorgaben / Schutzstatus (gem. Ziffer 1b der Anlage zum BauGB)

13.22.1 Aussagen übergeordneter Fachplanungen

Planungsvorgaben der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Flächen für Wald dar (vgl. hierzu Begründung zum Bebauungsplan).

Landschaftsplan

Besondere flächenbezogene Zielvorstellungen der örtlichen Landschaftsplanung bestehen für das Plangebiet nicht.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Objekte

Internationale Schutzgebiete: Gebiete nach der Vogelschutz- bzw. FFH-Richtlinie

In der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Planungsraums keine Objekte kartiert, das Plangebiet grenzt mittelbar östlich, nördlich, südwestlich und westlich an das Objekt BK -5705-0269-2010 „Kalkmagerrasen südlich Umspannwerk Gerolstein“, östlich, südlich und westlich in einer Entfernung von ca. 125 m an das FFH-Gebiet 5706-303 „Gerolsteiner Kalkkeifel“. Weiterhin ist das Plangebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Gerolstein und Umgebung“ sowie des Naturparks „Vulkaneifel“. Im § 4 des LSG-VO ist geregelt, dass bauliche Anlagen aller Art einer Genehmigung der Naturschutzbehörde bedürfen; § 8 der Naturpark-VO verweist ebenso auf die Genehmigung baulicher Anlagen (Gebäude, Material- und Abfalllagerplätze, Neubau von Wegen) durch die Naturschutzbehörde.

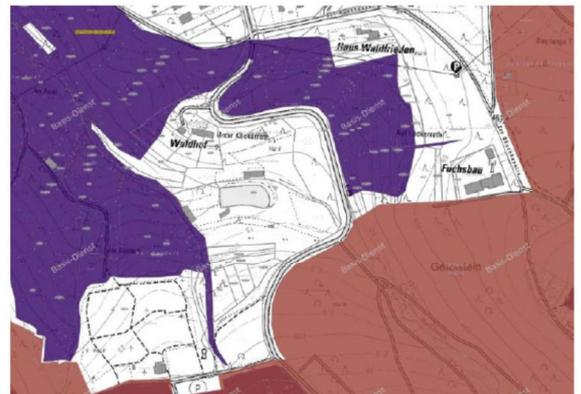


Abbildung 4: Internationale Schutzgebiete (unmaßstäblich) © Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS)/Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen

Festzuhalten ist, dass durch die ungenehmigten baulichen Anlagen keine biotopkartierten Objekte direkt in Anspruch genommen wurden. Das südwestlich am Plangebiet vorbeiführende Gewässer „Bach östlich Waldriedhof“, ist gemäß § 30 BNatSchG als Pauschalschutzfläche festgesetzt. Dem Pauschalschutz wird zukünftig in der Form Rechnung zu tragen, indem eine Verschiebung der dort vorhandenen und im Bestandsplan dargestellten Lagerhalle vorgenommen wird, da auf diese Weise der natürliche bzw. naturnahe Charakter des Fließgewässers gefördert, bzw. der Ursprungsstand wieder hergestellt wird.

Durch die Puffer- und Barrierewirkung der zwischen Plan- und FFH-Gebiet vorbeiführenden Landesstraße und aufgrund der reinen Wohnnutzung im Plangebiet und damit außerhalb des FFH-Gebietes, kann davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung zwar für einzelne Arten, wie z.B. für die Teichflödenmaus zu einem geänderten Verhalten, jedoch nicht zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung führt, da beispielsweise der Anflug und das potentielle Jagdhabitat „Teich im Plangebiet“ nutzbar sind. Zum Schutz dieser Art und weiterer potentiell vorkommender Arten sind vorrangig die Sicherung von Quartieren, insbesondere in und an Gebäuden und der Erhalt von Höhlenbäumen notwendig. Störungsfreiheit von Sommer- und Winterquartieren sowie der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Gewässer mit geeigneten Strukturen tragen zusätzlich zum Erhalt bei.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

**Mögliche Relevanz anderer Pläne und Projekte (Summationswirkungen):**

Hier ist zu prüfen, inwieweit kumulative Wirkungen im Zusammenspiel mit den Wirkungen anderer Pläne bzw. Projekte vorliegen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele führen könnten. Im vorliegenden Fall liegen keine Informationen über entsprechende Planungen bzw. Projekte vor.

Nationale Schutzgebiete: Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nationale Schutzgebiete: Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
Nationalparke und nationale Naturmonumente sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nationale Schutzgebiete: Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nationale Schutzgebiete: Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Gerolstein und Umgebung.

Nationale Schutzgebiete: Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Vulkaneifel

Nationale Schutzgebiete: Naturdenkmale (§ 28 BNatSchG)
Naturdenkmale sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nationale Schutzgebiete: Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
Geschützte Landschaftsbestandteile sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Objekte der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
Keine Betroffenheit

**Wechselwirkungen und Entwicklungsprognose ohne das Vorhaben
Raumnutzungen**

Wechselwirkungen bzw. Sekundärwirkungen mit anderen Planungen, Nutzungen oder Funktionen sind nicht bekannt und aufgrund der ausgewerteten Fachplanungen nicht zu erwarten. Auch im Umfeld des Vorhabens sind maßnahmenbedingt keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen, Sekundärwirkungen

Wechselwirkungen zwischen dem Landschaftsbildschutz und der Bebauung sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Erkenntnisse der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Untersuchungen sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen
- Anlage einer Streu- und Wildobstfläche:
- Umwandlung eines Nadelreinbestandes in einen plenterartig aufgebauten Mischwald

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14 56766 ULMEN TELEFON 02676 9519110

**Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Der nicht einsehbare Planungsraum zeichnete sich vor der Bebauung durch einen Bereich aus, der durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt war; die zusätzlichen anthropogenen Einflussfaktoren, sind auf die Erschließung des Grundstücks für die Anlage/Nutzung des Teichs zurückzuführen.

Eine direkte Einsehbarkeit ist auch nach der aktuellen Bebauung von den angrenzenden Wegen und von der Landesstraße nicht möglich. Dies ist auf die bestehenden Waldflächen zurückzuführen. Wegen der fehlenden Einsehbarkeit ist die aktuelle Landschaftsbildbeeinträchtigung nicht als erheblich einzustufen, da das Auge des Durchschnittsbetrachters, der sich auf den angrenzenden öffentlichen Wegen oder der Landesstraße befindet, nicht durch Farben und Formen der baulichen Anlagen und der damit in Verbindung stehenden pot. Bewegungsunruhe auf das Anwesen gelenkt wird.

Dies setzt gleichzeitig voraus, dass eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur durch eine randliche Eingrünung aufrechterhalten werden kann, wobei standorttypische und heimische Pflanzungen als Sichtschutz in der offenen Landschaft zu verwenden sind. Dies bedeutet, dass kompensatorisch Maßnahmen umzusetzen sind (z. B. Plenterwald), deren Funktion zum jetzigen Zeitpunkt durch die bestehende Waldbewirtschaftung gegeben sind.

Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Kultur- und sonstige Schutzgüter sind nicht betroffen.

Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben

Wechselwirkungen bzw. Sekundärwirkungen mit anderen Planungen, Nutzungen oder Funktionen sind nicht bekannt und aufgrund der ausgewerteten Fachplanungen nicht zu erwarten. Auch im Umfeld des Vorhabens sind maßnahmenbedingt keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen dem Landschaftsbildschutz und der (bereits vorhandenen) Campingplatznutzung bestehen; durch Maßnahmen der Gebietseingrünung (teilweiser Bestandserhalt und Neuschaffung) soll dem Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Erkenntnisse der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Untersuchungen sollen folgende Maßnahmen ergriffen werden:

Kompensationsmaßnahmen

- Maßnahme: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (KM1):
- Maßnahme: Umwandlung des Nadelreinbestandes (KM 2): Mischwald durch Plenterung
- Kompensation Artenschutz
- Externe Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Wasser (Löschteich)

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14 56766 ULMEN TELEFON 02676 9519110

**Entwicklungsprognose, status-quo-Prognose**

Bei Verzicht auf die aktuellen Planungen an dieser Stelle ist zumindest mittelfristig von dem Fortbestand des bestehenden Flächenzustands auszugehen.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen im Wesentlichen aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen.

13.23 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

13.23.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Biotop- und Nutzungstypen / Natura 2000-Gebiete

Der Planungsraum unterliegt erheblichen anthropogenen Einflüssen. Um den Eingriff in potentielle Biotopstrukturen darstellen zu können, werden als Ausgangsbioptop a) extensiv genutztes Grünland bzw. b) Mischwald angenommen, da sich diese Strukturen unmittelbar und mittelbar angrenzend finden. Aufgrund der topografischen Bewegung, des Wechsels von Wald und Offenlandflächen, in der unmittelbaren Nähe zum Gewässer, wird mit diesem Biotoptyp die Grundlage der Eingriffserheblichkeit in Form der vorhandenen Bebauung nachvollziehbar abgeleitet und in einer Flächenbilanz ausgewiesen.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Die bauliche Entwicklung am geplanten Standort führte zu einer Beeinträchtigung von potentiell vorhandenen Habitatstrukturen lokaler Populationen. Wegen der vergleichbaren Offenland- und Waldstrukturen unmittelbar und mittelbar angrenzend, sind zwar in ausreichender Anzahl und Qualität Ausweichräume vorhanden, jedoch ist durch die ungenehmigte Bebauung, die nicht komprimiert erfolgte (hoher Flächenverbrauch für Erschließung und Standorte der baulichen Anlagen), ggf. Strukturen entfernt worden, die aus artenschutzrechtlich Gründen erhaltenwert waren und daher zu kompensieren sind (vgl. Kap. Kompensationsmaßnahmen). (Hinweis: Es besteht die Möglichkeit zur Kombination von Kompensationsmaßnahmen Artenschutz/Naturschutz).

Schutzgut Fläche / Boden / Wasser

Durch die vollzogene Bebauung und Erschließung ist eine Verdichtung bzw. Versiegelung zu verzeichnen, wodurch die Bodenfunktionen weiter zerstört bzw. erheblich eingeschränkt werden.

Mit Bezug auf die zu Grunde zulegende land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die ebenso mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden ist wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter als mittelwertig eingestuft.

Schutzgut Klima / Luft

Erhebliche und nachhaltige mikro- und mesoklimatische Veränderungen sind gegenüber dem Status quo nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Keine Einschränkungen zu erwarten.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14 56766 ULMEN TELEFON 02676 9519110



13.23.2 Beschreibung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Aufgrund der Bestandsüberplanung werden keine Rahmenbedingungen für solche Betriebe geschaffen, die das Risiko von Störfällen mit der Folge schwerer Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Daher sind diesbezügliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten.

13.23.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Keine Prognose möglich, da es sich um eine Bestandüberplanung handelt.

13.23.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall): Die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfs sieht die Bestandsfestbeschreibung vor.

Hierdurch ergeben sich folgende Auswirkungen auf die nachfolgend bezeichneten Schutzgüter:

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass dem überwiegenden Anteil der Schutzgüter eine mittlere Schutzwürdigkeit einzuräumen ist. Demzufolge stellen die baulichen Anlagen für die Schutzgüter Arten und Biotop, Wasser und Boden erhebliche und nachhaltige Eingriffe dar, die mit einer entsprechenden Kompensationsverpflichtung verbunden sind.

Das Schutzgut Landschaftsbild bedarf solange keines zusätzlichen Ausgleichs, solange die vorhandene fehlende Einsehbarkeit aufrechterhalten wird.

Das Schutzgut Klima erfährt zum einen wegen der dezentralen Versiegelung und der linienförmigen Verdichtung keine erhebliche Beeinträchtigung.

13.23.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches des Bauleitplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant den Bestand. Eine Prüfung von Standortalternativen muss daher entfallen.

13.24 Zusätzliche Angaben

Beim Zusammenstellen der Angaben zu diesem Umweltbericht kam es nicht zu Schwierigkeiten, da die relevanten Gutachten und Fachplanungen bereits vorlagen. E

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

13.25 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Der primäre Anwendungsbereich des Monitoring besteht darin, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Erweist sich dabei, dass die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmt, soll dies nicht zu

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14 56766 ULMEN TELEFON 02676 9519110



Lasten der Umwelt gehen, sondern Anlass zur Behebung geben. Die Planumsetzung ist jedoch nicht umfassend zu kontrollieren.

Aufgrund der Planinhalte ist im Planvollzug nicht von erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und auf die Umwelt auszugehen. Daher sind Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Umwelt nicht erforderlich.

13.26 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung (Monitoring)

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung von Festsetzungen nach § 1a BauGB vorgesehen.

13.27 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Landschaftsbild; zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Allgemeines

Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeiten sowie der Auswirkungen der Planung wurden zur Vorbereitung der Umweltprüfung ein Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet. Neben der vollständigen Bestandsaufnahme beinhaltet der Fachbeitrag Naturschutz auch die Maßnahmenbeschreibung, die in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen werden soll.

Die Bewertung der Schutzgüter zeigt, dass dem überwiegenden Anteil eine mittlere Schutzwürdigkeit einzuräumen ist. Demzufolge stellen die baulichen Anlagen für die Schutzgüter Arten und Biotop, Wasser und Boden erhebliche und nachhaltige Eingriffe dar, die mit einer entsprechenden Kompensationsverpflichtung verbunden sind.

Das Schutzgut Landschaftsbild bedarf solange keines zusätzlichen Ausgleichs, solange die vorhandene fehlende Einsehbarkeit aufrechterhalten wird.

Das Schutzgut Klima erfährt zum einen wegen der dezentralen Versiegelung und der linienförmigen Verdichtung keine erhebliche Beeinträchtigung.

Die bauliche Entwicklung am geplanten Standort führte zu einer Beeinträchtigung von potentiell vorhandenen Habitatstrukturen lokaler Populationen. Wegen der vergleichbaren Offenland- und Waldstrukturen unmittelbar und mittelbar angrenzend, sind zwar in ausreichender Anzahl und Qualität Ausweichräume vorhanden, jedoch ist durch die ungenehmigte Bebauung, die nicht komprimiert erfolgte (hoher Flächenverbrauch für Erschließung und Standorte der baulichen Anlagen), ggf. Strukturen entfernt worden, die aus artenschutzrechtlich Gründen erhaltenswert waren und daher zu kompensieren sind (vgl. Kap. Kompensationsmaßnahmen). (Hinweis: Es besteht die Möglichkeit zur Kombination von Kompensationsmaßnahmen Artenschutz/Naturschutz).

Der Fachbeitrag Naturschutz kommt zu folgendem zusammengefassten Fazit:

Neben der hohen Verdichtung im Plangebiet durch den Wegebau, wurden in nicht unerheblichem Maße dezentrale bauliche Anlagen errichtet, die insgesamt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Plangebiet geführt haben.

Durch die ungenehmigt durchgeführte Bebauung wird der Schutzbedürftigkeit von Wasser, Boden sowie Arten und Biotop sowie Landschaftsbild/Erholung, mit Bezug auf die zu Grunde

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Gebietes „Gerolsteiner Kalkeifel“ Nr. 5706-303, können, aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Strukturen, ausgeschlossen werden.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110



zuliegende land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die ebenso mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden ist, als mittelwertig eingestuft. Die mittelwertige Einstufung erfolgt nicht zuletzt vor dem Hintergrund, da das Plangebiet keine naturschutzrelevanten Objekte (schützenswerte Gebiete, Pauschalschutzflächen, Natura 2000-Gebiete sowie nationale Schutzgebiete) aufweist und weiterhin durch den Teichbau bereits Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Biotop bau- und anlagebedingt erfolgten.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die vorhandene Bebauung gering belastet. Klimatisch sind durch die baulichen Anlagen keine erhöhten Beeinträchtigungen in Form von zusätzlichen Wärmeeinsein oder Luftaustauschbarrieren entstanden.

Die durch an- und abfahrende KFZ entstehenden Beeinträchtigungen, sind gemessen an den vorhandenen Störungen auf der L 29, zu vernachlässigen sind. Die Schutzwürdigkeit ist als gering anzusetzen.

Das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist im Bereich des Plangebietes, aber auch in mittelbarer Entfernung durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet. Maßgeblich ist aber, dass eine direkte Einsehbarkeit in das Plangebiet von den vorbeiführenden Wegen und der Landesstraße nicht möglich ist, so dass die in den Landschaftsraum integrierten baulichen Anlagen für den Durchschnittsbetrachter keine erheblichen und nachhaltigen Störreize darstellen, solange der forstwirtschaftliche Zustand bestehen bleibt. Sobald forstliche Arbeiten auch dazu führen, dass eine Einsehbarkeit in den Planungsraum gegeben ist, ist somit gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild abzuleiten, dessen Qualität zum gegebenen Zeitpunkt zu bewerten ist.

Andererseits ist die bloße Kenntnis unrechtmäßig errichteter Anlagen kein Kriterium für eine erhebliche Beeinträchtigung.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass dem überwiegenden Anteil der Schutzgüter eine mittlere Schutzwürdigkeit einzuräumen ist. Demzufolge stellen die baulichen Anlagen für die Schutzgüter Arten und Biotop, Wasser und Boden erhebliche und nachhaltige Eingriffe dar, die mit einer entsprechenden Kompensationsverpflichtung verbunden sind.

Das Schutzgut Landschaftsbild bedarf solange keines zusätzlichen Ausgleichs, solange die vorhandene fehlende Einsehbarkeit aufrechterhalten wird.

Das Schutzgut Klima erfährt zum einen wegen der dezentralen Versiegelung und der linienförmigen Verdichtung keine erhebliche Beeinträchtigung.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wird an dieser Stelle lediglich eine zusammenfassende Einschätzung gegeben.

Die bauliche Entwicklung am geplanten Standort führte zu einer Beeinträchtigung von potentiell vorhandenen Habitatstrukturen lokaler Populationen. Wegen der vergleichbaren Offenland- und Waldstrukturen unmittelbar und mittelbar angrenzend, sind zwar in ausreichender Anzahl und Qualität Ausweichräume vorhanden, jedoch ist durch die ungenehmigte Bebauung, die nicht komprimiert erfolgte (hoher Flächenverbrauch für Erschließung und Standorte der baulichen Anlagen), ggf. Strukturen entfernt worden, die aus artenschutzrechtlich Gründen erhaltenswert waren und daher zu kompensieren sind.

Die FFH-VORPRÜFUNG „GEROLSTEINER KALKEIFEL“ kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit Bezug auf die o.g. Schutz- und Erhaltungsziele ist durch die geplante Entwicklung des Plangebietes als „Unter Kökkerath“ in der Gemarkung Gerolstein ausgeschlossen, dass Lebens- und Teillebensräume von einzelnen o.a. FFH-Arten Anhang II sowie FFH-LRT (Anhang I) in Anspruch genommen werden.

WEST-STADTPLANER

WALDSTR. 14

56766 ULMEN

TELEFON 02676 9519110

Stadt Gerolstein

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANTRAG 3
 2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES..... 4
 3. LANDESBİOTOPKARTIERUNG RLP..... 5
 4. BESTANDSAUFNAHME VON NATUR UND LANDSCHAFT 6
 4.1 Vegetation 6
 4.2 Landschaftsbild/Erholungseignung..... 6
 4.3 Vorbelastungen 10
 4.4 Abschließende Beurteilung..... 10
 5. POTENTIALANALYSE ZU BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER (TIER)-ARTEN GEM. BNATSchG 12
 6. BESCHREIBUNG VON ART UND UMFANG DES EINGRIFFS 13
 7. FLÄCHENBILANZIERUNG 14
 8. VERMEIDUNGS-, SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN 15
 8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VS) 15
 8.2 Kompensationsmaßnahmen (KM)..... 15
 8.4 Externe Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Wasser (Löschteich)..... 19
 9. FFH-VORPRÜFUNG „GEROLSTEINER KALKEIFEL“ 24

Fachbeitrag Naturschutz gem. § 17 BNatSchG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unter Kökkerath“, Gemarkung Gerolstein

Stand: Juli 2022



Dipl.-Ing. Michael Valerius
 Landschaftsarchitekt AK/RLP
 Dorseler Mühle 1
 53533 Dorsel
 Telefon: 0 26 93 / 930 945
 Telefax: 0 26 93 / 930 946
 E-Mail: pb-valerius@t-online.de

Planungsbüro Valerius · 53533 Dorsel · pb-valerius@t-online.de

1. ANTRAG

Im Bereich des ehemaligen Brandschutzteiches (Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Flurstück 320/8) südlich der Stadt Gerolstein hat ein Vorhabenträger verschiedene bauliche Anlagen errichtet, ohne im Besitz einer hierfür erforderlichen Baugenehmigung zu sein. Das Plangebiet gehört planungsrechtlich zum Außenbereich.
 Die Stadt möchte durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Bereich städtebaulich ordnen und die entstandene Bebauung legalisieren. Gleichzeitig wird die bauliche Entwicklung auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben und der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich festgesetzt.

Dabei sollen die bereits erfolgte Erweiterungen einer ehemaligen als Unterkunfts- und Lagerbaracke genutzten Gebäude in ein Wohnhaus und die sonstigen bereits errichteten Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden. Mit Ausnahme des Wohnhauses sind keine weiteren Aufenthaltsräume (Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind) zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten ist auf eine begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 36.977 m². Das Plangebiet selbst wird durch Waldflächen und den Brandschutzteich geprägt. Die baulichen Anlagen sind aufgrund der unmittelbar angrenzenden Waldbereiche von außerhalb des Plangebietes nicht einsehbar. Das Plangebiet ist von einer Zaunanlage umgeben. Die Schmutzwasserentsorgung ist über eine eigene Pflanzenkläranlage gewährleistet.

Die durchgeführten Eingriffe werden mit Bezug auf den wahrscheinlichen Ursprungszustand der Fläche ermittelt, um die Erheblichkeit und die damit verbundene Kompensationsverpflichtung des Verursachers abbilden zu können. Die konkreten Bestimmungen für die Planung richten sich nach den entsprechenden Naturschutzgesetzen des Bundes und des Landes RLP.

2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Gerolstein an der Landesstraße 29, innerhalb eines Waldkomplexes mit Offenlandflächen. Die Ortslage von Gerolstein befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nördlich des Plangebietes.



Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: LANIS, 2020)

Folgende natürliche bzw. künstliche Strukturen/Biotope definieren den Planungsraum:

- vereinzelt liegende Gebäude mit versiegelten Plätzen/Wegen
- Teich
- Wege, in Mineralgemisch ausgeführt
- Ziergarten, Rasen, Wiesen in landwirtschaftlicher Nutzung
- Waldflächen (Nadel- und Laubwaldbestände unterschiedlichen Alters)
- Gewässer mit Gräben als Zu und Ablauf vom/zum Teich

mittelbar angrenzend:

- nördlich, südlich, westlich, östlich: Landesstraße, Offenlandfläche und Waldflächen, Aussiedlerhof
- südwestlich: Offenland- und Waldflächen, Friedhof

3. LANDESBİOTOPKARTIERUNG RLP

In der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Planungsraums keine Objekte kartiert, das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar westlich an das Objekt BK-5705-0270-2010 „Grünlandkomplex sw. Gerolstein“ sowie an den gemäß § 30 BNatSchG geschützten Mittelgebirgsbach „Bach östl. Waldfriedhof“; mittelbar östlich, nördlich, südwestlich und westlich an das Objekt BK -5705-0269-2010 „Kalkmagerrasen südlich Umspannwerk Gerolstein“, östlich, südlich und westlich in einer Entfernung von ca. 125 m an das FFH-Gebiet 5706-303 „Gerolsteiner Kalkkeifel“. Weiterhin ist das Plangebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Gerolstein und Umgebung“ sowie des Naturparks „Vulkaneifel“. Im § 4 des LSG-VO ist geregelt, dass bauliche Anlagen aller Art einer Genehmigung der Naturschutzbehörde bedürfen; § 8 der Naturpark-VO verweist ebenso auf die Genehmigung baulicher Anlagen (Gebäude, Material- und Abfalllagerplätze, Neubau von Wegen) durch die Naturschutzbehörde.

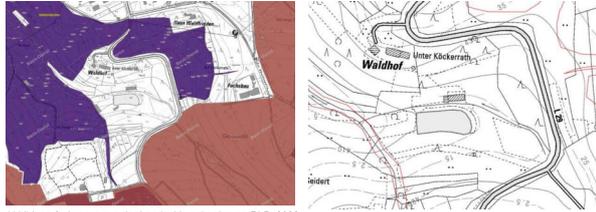


Abbildung 2: Auszug aus der Landesbiotopkartierung RLP, 2022

Festzuhalten ist, dass durch die ungenehmigten baulichen Anlagen keine biotopkartierten Objekte direkt in Anspruch genommen wurden. Das südwestlich am Plangebiet vorbeiführende Gewässer „Bach östlich Waldfriedhof“, ist gemäß § 30 BNatSchG als Pauschalschutzfläche festgesetzt. Dem Pauschalschutz wird zukünftig in der Form Rechnung zu tragen, indem eine Verschiebung der dort vorhandenen und im Bestandsplan dargestellten Lagerhalle vorgenommen wird, da auf diese Weise der natürliche bzw. naturnahe Charakter des Fließgewässers gefördert, bzw. der Ursprungszustand wieder hergestellt wird.

Durch die Puffer- und Barrierewirkung der zwischen Plan- und FFH-Gebiet vorbeiführenden Landesstraße und aufgrund der reinen Wohnnutzung im Plangebiet und damit außerhalb des FFH-Gebietes, kann davon ausgegangen, dass die bestehende Bebauung zwar für einzelne Arten, wie z.B. für die Teichfledermaus zu einem geänderten Verhalten, jedoch nicht zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung führt, da beispielsweise der Anflug und das potentielle Jagdhabitat „Teich im Plangebiet“ nutzbar sind. Zum Schutz dieser Art und weiterer potentiell vorkommender Arten sind vordringlich die Sicherung von Quartieren, insbesondere in und an Gebäuden und der Erhalt von Höhlenbäumen notwendig. Störungsfreiheit von Sommer- und Winterquartieren sowie der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Gewässer mit geeigneten Strukturen tragen zusätzlich zum Erhalt bei.

4. BESTANDSAUFNAHME VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Vegetation

Der Planungsraum unterliegt erheblichen anthropogenen Einflüssen. Um den Eingriff in potentielle Biotopstrukturen darstellen zu können, werden als Ausgangsbiotop a) extensiv genutztes Grünland bzw. b) Mischwald angenommen, da sich diese Strukturen unmittelbar und mittelbar angrenzend finden. Aufgrund der topografischen Bewegung, des Wechsels von Wald und Offenlandflächen, in der unmittelbaren Nähe zum Gewässer, wird mit diesem Biototyp die Grundlage der Eingriffserheblichkeit in Form der vorhandenen Bebauung nachvollziehbar abgeleitet und in einer Flächenbilanz ausgewiesen.

4.2 Landschaftsbild/Erholungseignung

Der nicht einsehbare Planungsraum zeichnete sich vor der Bebauung durch einen Bereich aus, der durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt war; die zusätzlichen anthropogenen Einflussfaktoren, sind auf die Erschließung des Grundstücks für die Anlage/Nutzung des Teichs zurückzuführen.

Eine direkte Einsehbarkeit ist auch nach der aktuellen Bebauung von den angrenzenden Wegen und von der Landesstraße nicht möglich. Dies ist auf die bestehenden Waldflächen zurückzuführen. Wegen der fehlenden Einsehbarkeit ist die aktuelle Landschaftsbildeinwirkung nicht als erheblich einzustufen, da das Auge des Durchschnittsbetrachters, der sich auf den angrenzenden öffentlichen Wegen oder der Landesstraße befindet, nicht durch Farben und Formen der baulichen Anlagen und der damit in Verbindung stehenden pot. Bewegungsunruhe auf das Anwesen gelenkt wird.

Dies setzt gleichzeitig voraus, dass eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nur durch eine randliche Eingrünung aufrechterhalten werden kann, wobei standorttypische und heimische Pflanzungen als Sichtschutz in der offenen Landschaft zu verwenden sind. Dies bedeutet, dass kompensatorisch Maßnahmen umzusetzen sind (z. B. Plenterwald), deren Funktion zum jetzigen Zeitpunkt durch die bestehende Waldbewirtschaftung gegeben sind.

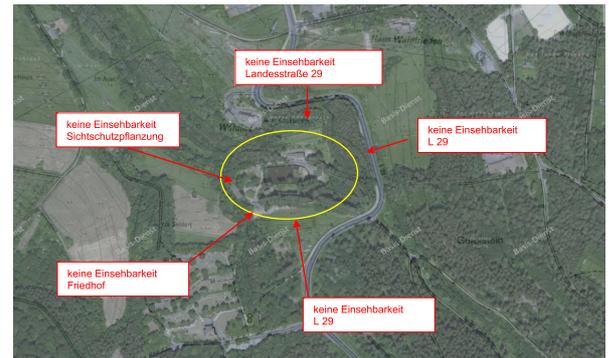


Abbildung 3: pot. Einsehbarkeit in den Planungsraum

Die folgenden Abbildungen geben einen Einblick auf den Standort und die unmittelbar angrenzenden Nutzungen.



Abbildung 4: Blick auf die Lagerhalle und deren Erschließung im westlichen Bereich des Plangebietes



Abbildung 5: Erschließung mit Pflanzinseln nicht einheimischer Arten



Abbildung 6: Bootshaus am Teich



Abbildung 7: Bootshaus mit Teich



Abbildung 8: Zulauf zum Teich in Halbschalen gefasst



Abbildung 9: Erschließung in Mineralgemisch ausgebildet



Abbildung 10: Wohnhaus mit Erschließung (Mineralgemisch/Pflaster), Blick aus westlicher Richtung



Abbildung 11: Wohnhaus mit Erschließung (Pflaster) Blick aus östlicher Richtung



Abbildung 12: Douglasien-Fichtenbestand (pot. Kompensationsfläche)



Abbildung 13: Grünland in intensiver Nutzung (pot Kompensationsfläche)

4.3 Vorbelastungen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen - ohne die ungenehmigte Bebauung - vorhanden:

Landschaftsbild /Erholungseignung

- Teich
- Landesstraße 29 sowie angrenzender Aussiedlerhof (Waldhof) und Friedhofanlage

Arten- und Biotoppotential

- Anthropogene Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Versiegelung (Barrierewirkung der Landesstraße, Wege, land- und forstwirtschaftliche Nutzungen)
- Lärm und Bewegungsunruhe im Bereich der Landesstraße 29, des Friedhofs sowie des nördlich gelegenen Aussiedlerhofs

Boden

- Verdichtung / Versiegelung durch bauliche Anlagen (Weg/Löschteich)

Wasserhaushalt

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser im Bereich der baulichen Anlagen (Wege)

Lokalklima

- Gemessen am Status quo durch überregionale Erschließungsstraße (L 29) nicht von Bedeutung

4.4 Abschließende Beurteilung

Neben der hohen Verdichtung im Plangebiet durch den Wegebau, wurden in nicht unerheblichem Maße dezentrale bauliche Anlagen errichtet, die insgesamt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Plangebiet geführt haben.

Durch die ungenehmigt durchgeführte Bebauung wird der Schutzbedürftigkeit von Wasser, Boden sowie Arten und Biotope sowie Landschaftsbild/Erholung, mit Bezug auf die zu Grunde liegende land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die ebenso mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden ist, als mittelwertig eingestuft. Die mittelwertige Einstufung erfolgt nicht zuletzt vor dem Hintergrund, da das Plangebiet keine naturschutzrelevanten Objekte (schützenwerte Gebiete, Pauschalschutzflächen, Natura 2000-Gebiete sowie nationale

Schutzgebiete) aufweist und weiterhin durch den Teichbau bereits Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Biotope bau- und anlagebedingt erfolgten.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die vorhandene Bebauung gering belastet. Klimatisch sind durch die baulichen Anlagen keine erhöhten Beeinträchtigungen in Form von zusätzlichen Wärmeinseln oder Luftaustauschbarrieren entstanden.

Die durch an- und abfahrende KFZ entstehenden Beeinträchtigungen, sind gemessen an den vorhandenen Störungen auf der L 29, zu vernachlässigen sind. Die Schutzwürdigkeit ist als gering anzusetzen.

Das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist im Bereich des Plangebietes, aber auch in mittelbarer Entfernung durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet. Maßgeblich ist aber, dass eine direkte Einsehbarkeit in das Plangebiet von den vorbeiführenden Wegen und der Landesstraße nicht möglich ist, so dass die in den Landschaftsraum integrierten baulichen Anlagen für den Durchschnittsbetrachter keine erheblichen und nachhaltigen Störzeile darstellen, solange der forstwirtschaftliche Zustand bestehen bleibt. Sobald forstliche Arbeiten auch dazu führen, dass eine Einsehbarkeit in den Planungsraum gegeben ist, ist somit gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild abzuleiten, dessen Qualität zum gegebenen Zeitpunkt zu bewerten ist.

Andererseits ist die bloße Kenntnis unrechtmäßig errichteter Anlagen kein Kriterium für eine erhebliche Beeinträchtigung.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass dem überwiegenden Anteil der Schutzgüter eine mittlere Schutzwürdigkeit einzuräumen ist. Demzufolge stellen die baulichen Anlagen für die Schutzgüter Arten und Biotop, Wasser und Boden erhebliche und nachhaltige Eingriffe dar, die mit einer entsprechenden Kompensationsverpflichtung verbunden sind.

Das Schutzgut Landschaftsbild bedarf solange keines zusätzlichen Ausgleichs, solange die vorhandene fehlende Einsehbarkeit aufrechterhalten wird.

Das Schutzgut Klima erfährt zum einen wegen der dezentralen Versiegelung und der linienförmigen Verdichtung keine erhebliche Beeinträchtigung.

5. POTENTIALANALYSE ZU BESONDERS UND STRENG GESCHÜTZTER (TIER)-ARTEN GEM. BNATSCHE

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wird an dieser Stelle lediglich eine zusammenfassende Einschätzung gegeben.

Die bauliche Entwicklung am geplanten Standort führte zu einer Beeinträchtigung von potentiell vorhandenen Habitatstrukturen lokaler Populationen. Wegen der vergleichbaren Offenland- und Waldstrukturen unmittelbar und mittelbar angrenzend, sind zwar in ausreichender Anzahl und Qualität Ausweichräume vorhanden, jedoch ist durch die ungenehmigte Bebauung, die nicht komprimiert erfolgte (hoher Flächenverbrauch für Erschließung und Standorte der baulichen Anlagen), ggf. Strukturen entfernt worden, die aus artenschutzrechtlich Gründen erhaltenswert waren und daher zu kompensieren sind (vgl. Kap. Kompensationsmaßnahmen). (Hinweis: Es besteht die Möglichkeit zur Kombination von Kompensationsmaßnahmen Artenschutz/Naturschutz).

6. BESCHREIBUNG VON ART UND UMFANG DES EINGRIFFS

Es erfolgte der Neubau:

- eines Wohnhauses: 204 m²
- eines Carports: 40 m²
- eines Bootshauses: 100 m²
- einer Lagerhalle: 227 m²
- einer kleinen Lagerhalle: 74 m²
- eines Gartenhauses: 28 m²
- die Anlage von Erschließungswegen: 1780 m²
- die Anlage von Pflasterflächen: 650 m²
- die Anlage von Stützmauern im Hangbereich 25 m²
- Summe 3.128 m²

Für die anstehende Flächenbilanz wird nicht wie im Begründungsteil des Bebauungsplans die gesamte Fläche von 3,7 ha angesetzt, sondern lediglich die baulichen Anlagen, für die keine Genehmigung besteht. Die Größe beträgt 3.128 m².



Abbildung 14. Auszug aus dem Bestandsplan zum FN

7. FLÄCHENBILANZIERUNG

Für die quantitative Erfassung des Eingriffsumfanges und die Berücksichtigung anrechenbarer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wird die Biotopfunktion bewertet. Bei der Bewertung wird den einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotopen eine aktuelle ökologische Funktionserfüllung zugeordnet. Die Wertstufen gehen von eins bis zehn (1-2: sehr gering; 3-4: gering; 5-6: mittel; 7-8: hoch; 9-10: sehr hoch). Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1992) ist Tab. 1 zu entnehmen. In Tab. 2 wird der resultierende Kompensationsflächenbedarf berechnet. In Tab. 3 weist die Gesamtbilanz auf.

Biotoptyp (Status quo)	Durchschnittliche ökologische Funktionserfüllung	Größe in m ²	Wertpunkte
Wiese in extensiver Nutzung/Mischwald	7	3128,00	21896,00
Summe		3128,00	21896,00

Tabelle 1: Flächengrößen und Bewertung der Biotoptypen nach Adam, Nohl & Valentin (1986)

Die Biotoptypen des Planungsraums weisen einen Wert von 21.896,00 Punkten auf. Der Kompensationswert wurde folgendermaßen ermittelt:

Eingriff / Kompensationswert	Werteinstufung nach einer Menschengeneration	Größe in m ²	Wertpunkte
Wohnhaus	1	204,00	204,00
Carport	1	40,00	40,00
Bootshaus	1	100,00	100,00
Lagerhalle	1	227,00	227,00
kleine Lagerhalle	1	74,00	74,00
Gartenhaus	1	28,00	28,00
Erschließungsweg (Mineralgemisch)	1,5	1780,00	2670,00
Pflasterflächen	1	650,00	650,00
Stützmauer	1	25,00	25,00
Summe		3128,00	4018,00

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriff-/Kompensationswertes

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) Eingriff	21896,00
WP Kompensation	4018,00
WP Kompensationsdefizit	17878,00
Ersatzfläche (m ²) bei Aufwertung um 3 WP	5959,33

Tabelle 3: Gesamtbilanz

Nach Ermittlung des Kompensationsdefizits in Höhe von 17.878 WP ergibt sich eine notwendig zur Verfügung zu stellende Kompensationsfläche mit einer Größe von 5.959 m², die sich ökologisch um drei Wertpunkte aufwerten lässt. Der Vorhabenträger stellt Teile des in seinem Eigentum befindlichen Grundstücks zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung: Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Nr. 320/8 tlw., mit einer Gesamtgröße von 36.977 m².

8. VERMEIDUNGS-, SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

8.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VS)

Nicht relevant, da die Bebauung bereits erfolgte

8.2 Kompensationsmaßnahmen (KM)

Zur vollständigen Kompensation sind die Umwandlung von intensiv genutzten Grünflächen in extensiv genutzte Streuobstwiesen (KM 1) bzw. die Umwandlung eines Nadelreinbestandes in einen plenterartig aufgebauten Mischwald (KM 2) vorzusehen.



Abbildung 15: Übersichtsplan zur Kompensation (KM1: Entwicklung einer Streuobstwiese/Obstbaumpflanzung; KM2: Entwicklung eines Mischwalds durch Plenterung (gelb))

Gemarkung: Gerolstein
Flur: 9
Nr: 320/8 tlw.

KM 1 Maßnahme: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (KM1):

Für die Maßnahme wurde die im Eigentum des Vorhabenträgers und in räumlich funktionaler Nähe befindlichen Grünlandflächen für die Pflanzung von 29 + 9 Stück ausgewählt (Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Nr. 320/8 tlw.). Für die frisch zu pflanzenden Obstbäume wird, wegen der zukünftigen extensiven Wiesennutzung, eine Jungbaumpflege in Form von Düngung und Ausschaltung konkurrierender Gräser und Kräuter im Wurzelentwicklungsbereich vorgesehen, indem dort eine punktuelle Naturdüngergabe erfolgt.

Der Stamm-Stamm-Abstand der Bäume weist in der Reihe und ebenso der Reihenabstand 10 Meter auf. Dieser stellt den Mindeststandard dar, bei dem davon ausgegangen werden kann, dass sich die Kronen im Ertragsstadium nicht berühren und lassen andererseits eine Mahd, gemessen am Stand der Technik zu. Zudem wird durch den Abstand ein schnelles Abtrocknen der Bäume ermöglicht, wodurch ein Pilzbefall erschwert wird. Für eine leichtere Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Geräten sind Bäume mit Stammhöhen von mindestens 1,80 Meter erforderlich. Die Anzahl von 29 + 9 Obstbäumen ergibt sich aus dem vorgegeben Reihen- und Pflanzabstand in der Reihe in Bezug auf die notwendig zur Verfügung zu stellende Kompensationsfläche von 3.554 + 345 m². Die Pflanzung erfolgt gemäß den Vorgaben des Nachbarrechts von RLP in der neuesten Fassung.

Die Wiesen werden zukünftig als Mähwiesen maximal zweimal pro Jahr, ab dem 15. Juli eines jeden Jahres, bzw. im September gemäht. Eine flächige Düngung ist zu unterlassen; Ausnahme stellt die punktuelle Naturdüngergabe der Obstgehölze dar. Das Mahdgut ist vollständig von den Flächen zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung gemäß den EULLa-Vorgaben des Landes RLP zulässig. Dabei ist ein ausreichender Verbiss-Schutz anzubringen.

Exkurs: Verbisschutz

Um die Entwicklung der Laubbäume vor Verbiss durch Pferde zu schützen, ist im ausreichenden Abstand zur Krone ein entsprechender Zaun zu errichten, der auch den Stamm schützt.

Im Falle der Pferdehaltung ist der Zaun aus Holzlatzen mit einem Elektrozaun zu versehen, damit Schubbern und/oder Anknabbern und späteres Durchbrechen vermieden werden. Geeignet sind stabile Hartholzpfähle, Metallpfähle (T-Pfosten), Recyclingpfähle, da damit eine hohe Belastbarkeit gegeben ist. Die Höhe und die Entfernung ist an die Pferdegroße anzupassen (Kleinpferde/Ponys: H = 1,3 m; Abstand = 0,5 m; Großpferde: H = 1,6 m; Abstand = 1,0 m).

Geeignete Leiter: gut sichtbares Weidezaun-Band, Seil oder MustangWire (Horsewire)
Nicht geeignet: Stacheldraht.

Wie im Maßnahmenplan dargestellt, erfolgt die Anpflanzung von insgesamt 29 + 9 Obstgehölzen (Hochstämme) Bäume im Abstand von 10 Metern (Pflanz- und Reihenabstand), bei Beachtung des Grenzabstands zum Nachbargrundstück gemäß Nachbarschaftsgesetz (RLP), um eine Mahd mit den üblichen Landmaschinen durchführen zu können.

Pflanzung und Pflanzqualität der Obstgehölze

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die ge-pflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Eine Herbstpflanzung eignet sich für alle Gehölze, die nicht frostempfindlich sind, wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschgen und Beerensträucher. Sie ist Voraussetzung für einen kräftigen Austrieb im Frühjahr.

Das Einbringen von Saatgut und Gehölzen erfolgt entsprechend § 44 BNatSchG. (<http://www.bfn.de/themen/artenschutz/gefaehrderung-bewertung-management/gebieteigener-herkunft/gebietseigenes-saatgut.html>).

Für alle Gehölze gilt: als Zeiträume der Nachpflanzung für ausgefallene Gehölze ist vorrangig der Herbst, ggf. das Frühjahr vorzusehen. Zu favorisieren ist der Herbstzeitraum,

da die winterlichen Niederschläge, insbesondere bei den gängigen milden Wintern ideal genutzt werden können.

Pflanzliste regionaler Obstsorten

Regionaler Obstsorten (Hochstamm) (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnsorten	Süßkirschen	Pflaumen
Apfel von Groncols Boikenapfel	Gellerts Butterbirne Grüne Jagdbirne	Braune Leberkirsche Große Schwarze Knorpel	Hauszweitsche Ontariopflaume
Danziger Kantapfel	Poiteau	Schneiders Späte Knorpel	
Geflammerter Kardinal Gelber Bellefleur Graue Herbstrenette Großer Rheinischer Bohnapfel	Wasserbirne		

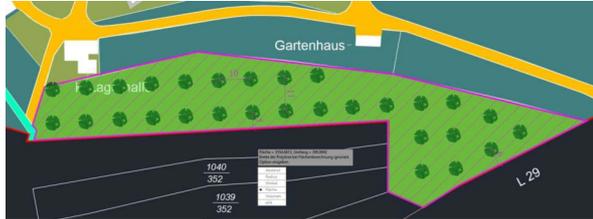


Abbildung 16: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (Fläche 3.554 m², 29 Obstgehölze) (vgl. Maßnahmenplan zum FN)



Abbildung 17: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (Fläche 345 m² (9 Obstgehölze) (vgl. Maßnahmenplan zum FN)

KM 2: Umwandlung des Nadelreinbestandes KM 2: Mischwald durch Plenterung

Aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgt die naturnahe Entwicklung eines Mischwaldes unter Berücksichtigung des vorhandenen Holzwertes der Douglasien. Als Übergang wird die Methode des Plenterns vorgesehen. Ein Plenterwald ist zwar naturnah, aber dennoch handelt es sich um keine natürliche Waldform. Ein strukturierter Plenterwald stellt sich nicht spontan ein, sondern bedarf der Bewirtschaftung bei gleichzeitiger Erhöhung der Artenvielfalt.

Im Plenterwald wird der Waldboden laufend beschattet und ist der Sonne, dem Regen und dem Wind nicht direkt ausgesetzt. Das ist das wichtigste Merkmal des Plenterwaldes – und auch der größte Unterschied zum Kahlschlag. Weil Bäume mit ihren Blättern und Nadeln dem Waldboden ständig Schatten spenden, kann das Waldklima, wenn auch auf geringer Fläche, aufrechterhalten werden. Unter dem Kronendach des Nadelwaldes werden junge Bäume gepflanzt, die den Wald in ihrer zukünftigen Funktion strukturreicher und damit stabiler gestalten. Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Mischwaldes. Die jungen Bäume wachsen dabei langsam zwischen den stehenden alten Bäumen auf. Da ein geschlossenes Kronendach der alten Bäume jedoch nur wenig Licht auf den Boden lässt, werden standortgerechte Baumarten ausgewählt die schattentolerant sind. Die Rotbuche stellt eine geeignete Baumart dar. Sie bietet als Schattenbaumart den idealen Partner zu den darüberstehenden Nadelbäumen. Weitere Arten, insbesondere hinsichtlich des Klimawandels sind Weißtanne, Hainbuche, Linde und Bergahorn. Sofern die Schattenwirkung zu groß ist und vereinzelt Laubbäume keine vertikalen Haupttrieb mehr aufweisen, werden einzelne Schirmbäume vorzeitig entfernt, damit ein höherer Lichteinfall das Wachstum der jungen Bäume fördert.

Folgendes ist vor und während der Bewirtschaftung zu beachten:

- Ziel ist es, den zu pflanzenden Laubbäumen mehr Licht, Wasser und Nährstoffe durch die Entnahme einzelner Douglasien (Entfernung von Douglasien, bei Erreichen des Zielalters, bei mangelndem Lichteinfall ggf. früher) zur Verfügung zu stellen
- Beim ersten Eingriff sollten nicht mehr als etwa 20 % der Stämme entnommen werden, bei den folgenden Eingriffen maximal 10 %.
- Ein Eingriff erfolgt i.d.R. alle 4-7 Jahre, je nach Zuwachs und Bodenbonität
- Bäume mit schlechter Holzqualität, kleinen Kronen oder Stammschäden sind zu entnehmen (Fällen), aber als Totholz im Bestand zu belassen.

Exkurs Klumpen

Gegen eine Klumpenpflanzung spricht, dass nicht bepflanzte Zwischenräume aus naturschutzfachlicher Sicht keine unmittelbare Aufwertung gegenüber dem Status quo erfahren werden. Ideal ist daher eine flächige Unterpflanzung, da somit gleichzeitig auf der gesamten Kompensationsfläche, eine, gegenüber dem bestehenden Nadelgehölz-Reinbestand, höherwertige Biotopstruktur entwickelt wird, die einen Beitrag zu Biodiversität leistet, indem die biologische Vielfalt sowie der Schutz und die nachhaltige Nutzung der Natur forciert werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird so am ehesten das Ziel erreicht, gemäß des ermittelten Kompensationsdefizits einen funktionalen Ausgleich zu erzielen. Die konkrete Anpflanzung sowie die Waldbewirtschaftung sind mit der Forstverwaltung abzustimmen.

Der in der folgenden Abbildung schematisch dargestellte Nadelgehölzbestand wird aufgelichtet und durch die Unterpflanzung von Buchen, Linde, Bergahorn und Hainbuchen in einen Mischwald umgewandelt. Die konkrete Anpflanzung sowie die Waldbewirtschaftung sind mit der Forstverwaltung abzustimmen.

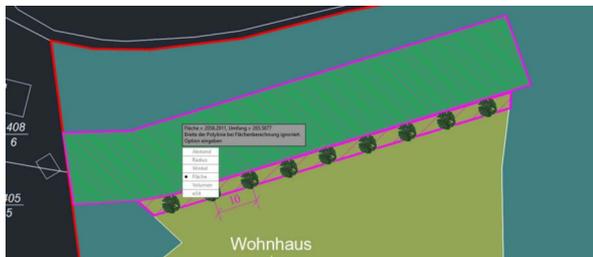


Abbildung 18: Umwandlung eines Nadelreinbestandes in einen Laub- bzw., plenterartig aufgebauten Mischwald (Größe: 2060 m²), (vgl. Maßnahmenplan zum FN)

8.3 Kompensation Artenschutz

Für die Eingriffe in pot. Habitatstrukturen sind im Bereich der Streuobstwiesen insgesamt 20 Nistkästen zu installieren.

Zu verwenden sind folgende Bautypen der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte:

- Baumläuferhöhle Typ 2 B oder 2 BN, => 4 Stück
- Halbhöhle Typ 2 HW, => 6 Stück
- Kleberhöhle Typ 5 KL, => 4 Stück
- Nisthöhle 1 B => 6 Stück

=>Die Nistkästen sind dauerhaft zu unterhalten.

b) Fledermäuse: Im östlichen Bereich des plenterartig umzubauenden Mischwaldes sind an geeigneter Stelle, zehn Fledermauskästen im funktionalen Umfeld installieren.

Zu verwenden sind folgende Bautypen der Fa. Schwegler oder qualitativ vergleichbare Produkte:

- Typ 3 FN (Sommerquartier; Kleinfledermaus) => 5
- Typ 1 FW (Großraum-Ganzjahresquartier) => 5

8.4 4 Externe Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Wasser (Löschteich)

Wegen baulicher Änderungen am Löschteich, in Form von Versiegelungen/Verdichtungen (z.B. Bau des Bootshauses, Steg vom Bootshaus in das Gewässer, Pflasterfläche am Wohnhaus, etc.) des Ufers und damit einhergehender Beeinträchtigungen des Ufers/des Gewässers, fordert die UNB eine zusätzliche Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Der flächige Kompensationsumfang wurde in Rücksprache mit der UNB der Landkreises Vulkaneifel auf eine zur Verfügung zu stellende Kompensationsfläche mit einer Größe von ca. 1.300 m² festgelegt.



Abbildung 19: Grundlage der Kompensation für Eingriffe in das Schutzgut Wasser (1.300 m²)

Da der Vorhabenträger nicht über die Möglichkeit verfügt, eigene Flächen zur funktionellen Kompensation zur Verfügung zu stellen, erfolgte am 26. April 2022 ein gemeinsamer Ortstermin mit der UNB des Landkreises Vulkaneifel, dem Forstamt Daun sowie dem Verfasser, bei dem eine mögliche Kompensationsfläche in Augenschein genommen und -maßnahme festgelegt wurde.

Lage der Kompensationsfläche: Gemarkung Salm, Flur 7, Nr. 61/11 tlw.

Kompensationsmaßnahme: Entfichtung im Bereich eines namenlosen Gewässers (Zufluss des Schafbachs).

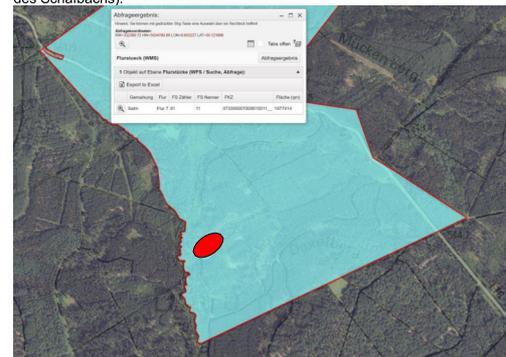


Abbildung 20: Lage der externen Kompensationsfläche (Quelle: LANIS 2022)

Ziel ist es im Bereich des namenlosen Gewässers III. Ordnung, der südwestlich in den Schafbach mündet, eine einmalige Entfichtung mit einer Breite von 7 bis 10 m und einer Länge von ca. 130 bis 200 m, beidseits des Gewässers durchzuführen, um auf diese Weise eine natürliche Uferentwicklung bzw. Auwaldsituation zu forcieren. Die Maßnahme umfasst die Entfernung der Nadelgehölze, bei Belassen der vorhandenen standortgerechten Bäume und Sträucher. Um die Schutzgüter, Boden, Arten und Biotope, und Wasser im festgelegten Kompensationsbereich in Form zusätzlicher Verdichtungen des Ufer- und Gewässerbereichs durch den Einsatz schwerer Fahrzeuge nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird die Fläche mittels Kettensäge und Freistellgerät unter Leitung der zuständigen Revierförsterei durchgeführt.

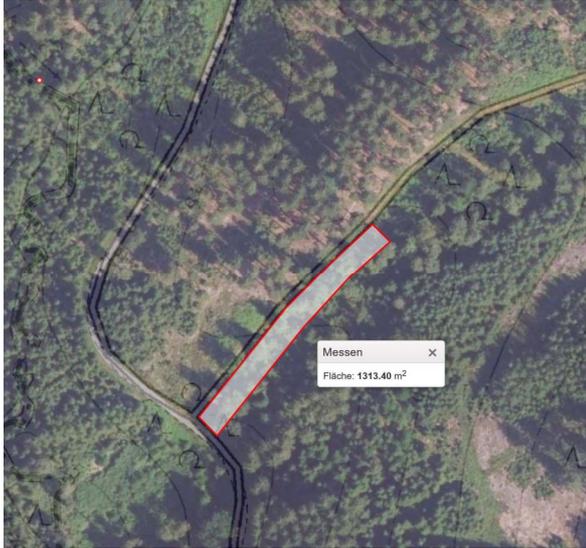


Abbildung 21: Lage des Bereichs der zur Entfichtung vorgesehen ist (Quelle: LANIS, 2022).

Die Maßnahme ist räumlich in inhaltlich mit der UNB des Landkreises Vulkaneifel abgestimmt, die Durchführung obliegt der Forstverwaltung in Eigenregie. Die Kosten werden auf 7.000,00 € festgesetzt.

Der Betrag wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Zweckbestimmung „Einmalige Entfichtung der Ufer eines namenlosen Gewässers am

Schafbach, Gemarkung Salm, Flur 7, Nr. 61/11 tlw. (Größe: ca. 1300 m²)“, vom Vorhabenträger (Fam. Deges) einmalig an das Forstamt Daun, vor dem Satzungsbeschluss überwiesen. Der Vertrag wird von der Kreisverwaltung Vulkaneifel erstellt.

Vertragspartner sind:

- Fam. Deges (Vorhabenträger)
- Forstamt Daun
- Kreisverwaltung Vulkaneifel

Es folgen Bilder der Situation vor Ort.



Abbildung 22: Blick aus südlicher Richtung über einen Teil der Kompensationsfläche



Abbildung 23: Blick aus nordöstlicher Richtung über einen Teil der Kompensationsfläche



Abbildung 24: lediglich geringe Uferbereiche ohne Fichten



Abbildung 25: Situation im Bereich des Durchlasses im Bereich des Weges vor der Mündung in den südlich verlaufenden Schafbach

9. FFH-VORPRÜFUNG „GEROLSTEINER KALKEIFEL“

Nr.	Quelle	FFH-Nr.	Name
1	Offizielle Liste	5706-303	Gerolsteiner Kalkeifel
Angaben zum NATURA 2000-Gebiet • Standarddatenbogen			
FFH-Nr.:	5706-303		
Fläche:	8408 ha		
Schutzstat us:	-		
Kurzcharakteristik des Planungsraumes:	Der Planungsraum ist wie folgt geprägt: Das Gebiet „Gerolsteiner Kalkeifel“ umfasst großräumig typische Landschaftsausschnitte der Kalkeifel bei Gerolstein und Hillesheim sowie ein südöstlich an die Gerolsteiner Kalkmulde anschließendes vielfältig strukturiertes Laubwaldgebiet der Kyllburger Waldeifel zwischen den Orten Gerolstein im Norden und Mürtenbach im Süden. Die Waldflächen im Gebiet bestehen je nach Bodenbeschaffenheit überwiegend aus Hainsimsen-Buchenwald oder artenreichem Waldmeister-Buchenwald. Erwähnenswert sind die Bärlauch-Buchenwälder auf den nordexponierten und die Orchideen-Buchenwälder auf den südexponierten Hängen und Kuppen. Eine Besonderheit sind die Vorkommen des Frauenschuhs (<i>Cypripedium calceolus</i>). Der Altholzanteil mit 150-jährigen Buchen und Eichen ist besonders hoch.		
Lebensraumtypen/ Arten	Berücksichtigt werden nur die pot. gefährdeten LRT und planungsrelevanten Arten des FFH-Gebiets Arten Anhang (I) - Arten (Anhang II): Säugetiere Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteini</i>) Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>) Teichfledermaus (<i>Myotis dasycneme</i>) Amphibien Käfer Hirschkäfer Schmetterlinge Skabiosen-Scheckenfaller Spanische Flagge		
Übersichtskarte mit Lage des FFH-Gebietes und des Plangebietes			

Erhaltungsziele	
Bechstein Fledermaus (Myotis bechsteini)	Die Verfügbarkeit struktur- und nahrungsreicher Biotope mit einem großen Angebot an Baumhöhlen (Totholz) unterschiedlicher Sonnenexposition sind wesentliche Voraussetzungen, die ein Lebensraum der Bechstein Fledermaus erfüllen muss. Eine ökologisch-nachhaltige Forstwirtschaft kann hierzu beitragen. Beim Neubau oder Ausbau von Straßen sollte ein Abstand von 3 km um bekannte Quartiere und Wochenstuben eingehalten werden.
Großes Mausohr (Myotis myotis)	Störungs- und zugluftfreie Quartiere sind zu erhalten und neu zu anzulegen. Auf die Anwendung toxischer Holzschutzmittel in den genutzten Gebäuden sollte zum Schutz der Tiere verzichtet werden. Im Umfeld von 10-15 km um die Wochenstuben müssen struktur- und insektenreiche Jagdgebiete vorhanden sein, welche die Tiere ungehindert entlang von Hecken und anderen Leitlinien erreichen können. Der großflächige Einsatz von Insektiziden in den Jagdgebieten sollte vermieden werden.
Teichfledermaus (Myotis dasycneme)	Die Teichfledermaus ist auf gewässerreiche, halboffene Landschaften angewiesen. Sie jagt über großen stehenden oder langsam fließenden Gewässern, kann aber auch an Waldrändern und über Wiesen angetroffen werden. Ihre Nahrungsbiotope liegen bis zu 10-15 km von den Quartieren entfernt. Wochenstubenquartiere befinden sich in und an alten Gebäuden, vorzugsweise in Kirchtürmen oder Dachstühlen. Offensichtlich werden stark wärmebegünstigte Dachräume bevorzugt aufgesucht. Baumhöhlen in Gewässernähe dienen der Balz. Die Teichfledermaus überwintert einzeln oder in kleinen Gruppen, frei an Decken oder Wänden hängend, in unterirdischen Höhlen, Stollen, Kellern oder ehemaligen militärischen Befestigungsanlagen. Diese müssen frostfrei sein und Temperaturen zwischen 1° und 8°C sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit aufweisen. Vordringlich sind die Sicherung von Quartieren, insbesondere in und an Gebäuden und der Erhalt von Höhlenbäumen in Gewässernähe. Störungsfreiheit von Sommer- und Winterquartieren sowie der Erhalt und die Entwicklung naturnaher Gewässer mit geeigneten Strukturen tragen zum Schutz der Teichfledermaus bei. Bei baulichen Eingriffen müssen die bekannten Lebensräume und Flugrouten Berücksichtigung finden.

Hirschkäfer (Lucanus cervus)	Waldvorkommen des Hirschkäfers sind zur Bewahrung der genetischen Vielfalt der Art unbedingt zu erhalten. Die Standorte der Bruthabitate sind zu pflegen, das heißt im lichten Zustand zu halten. Dies bedeutet aber auch, die Brutstandorte müssen eingrenzbar bekannt sein. Bei sehr kleinen oder nicht nachhaltig in diesem Zustand haltbaren Wäldern ist eine Vernetzung mit anderen Vorkommen anzustreben. Dabei ist aufgrund des Verhaltens der Käfer davon auszugehen, dass dichte geschlossene Wäldungen nicht überwinden, sondern Korridore über Offenlandstrukturen angenommen werden. Die Tatsache, dass außer der Eiche noch eine Vielzahl weiterer Baum- und Straucharten besiedelt werden kann, erweitert einerseits die Möglichkeit, Bruthabitate und damit Populationen aufrecht zu erhalten, andererseits bieten bei gleicher Dimension Eichenstöcke wegen des langsameren Zersetzungsprozesses über eine wesentlich längere Zeit Brutmöglichkeiten. Die Anlage von künstlichen Bruthabitaten im Wald dürfte die Ausnahme sein, eine fachkundige künstliche Besiedlung kann aber unter bestimmten Voraussetzungen geeignete, aber nicht besiedelte Wälder als Lebensraum erschließen. Im urban-landwirtschaftlichen Bereich wird vielfach mehr das einzelne Bruthabitat Ziel für Schutzmaßnahmen sein. Ein Mangel an langfristig geeigneten Bruthabitaten kann zum Verschwinden von Vorkommen führen. Aber es entstehen auch hier immer wieder neue Bruthabitate durch Fällung beziehungsweise Absterben von Gehölzen. Hirschkäfer nehmen, sind sie erst an einem Standort etabliert, unter anderem auch verbaute Eisenbahnschwellen oder Zaunpfähle an. Gefahr droht in diesen Bereichen vor allem durch die Unkenntnis ihrer Bruthabitate beziehungsweise Vorkommen und die damit verbundene ständige Gefahr plötzlicher Habitatverluste durch Baumaßnahmen jeglicher Art. Im städtisch-landwirtschaftlichen Bereich können durch künstliche Bruthabitate vorhandene Vorkommen stabilisiert sowie in ihrer Lebensdauer verlängert werden. Allein die Nähe zu vorhandenen Bruthabitaten reicht für eine Besiedlung aus. Kommunen und Private können in ihren Anlagen dauerhafte und vor allem geschützte Bruthabitate anlegen. Künstliche Bruthabitate im Wald sollten in jedem Fall vor Schwarzwild geschützt werden, im Offenland je nach Gefährdungssituation
------------------------------	---

Skabiosen-Schneckenfaller (Euphydryas aurinia)	Schutzmaßnahmen für das langfristige Überleben des Skabiosen-Schneckenfallers müssen nicht nur die besiedelten und potenziellen Lebensräume einbeziehen, sondern auch die dazwischen liegenden Wanderwege, um einen Individuenaustausch zwischen den einzelnen Populationen zu ermöglichen. Die räumliche Vernetzung, Größe und Qualität von Lebensräumen spielt wegen der Metapopulationsstruktur von Fallarten eine wesentliche Rolle. Eine besondere Bedeutung für das Überleben von Euphydryas aurinia haben der Erhalt und die Entwicklung eines Netzes großflächiger, reich strukturierter Magergrünland-Biotopkomplexe in den Mittelgebirgslagen von Hunsrück und Westerwald, vor allem mit Borstgrasrasen, sowie von Halbtrockenrasen in der Eifel, im Pfälzisch-Saarländischen Muschelkalkgebiet und im Bereich des Pfälzerwaldes. In den Lebensräumen müssen die strukturelle Vielfalt und die spezifischen Wirtspflanzen gefördert werden, die den Ansprüchen sowohl der Falter als auch der Larvenstadien gerecht werden. Ausbreitungsbarrieren, zum Beispiel Fichtenriegel, sind zu beseitigen. Langfristige Biotopflegepläne können zum Erhalt der Art beitragen. Um die Raupengespinnste durch Mahd nicht alle zu zerstören und den Reproduktionszyklus nicht zu unterbrechen, sollte diese nicht einmalig als Kahlschlag erfolgen. Durch eine Teilflächenmahd, bei der nicht zu tief angesetzt wird, können allzu große Verluste vermieden werden.
Spanische Flagge (Euplagia quadripunctaria) *	Da die Spanische Flagge vielerorts in stabilen Populationen vorkommt und als Wanderfalter und Biotopwechsler weit auseinander liegende und vollkommen unterschiedliche Lebensräume benötigt, lassen sich nur allgemeine Maßnahmen zur Sicherung ihres Lebensraums empfehlen. Dies sind der Erhalt besonnener, felsiger Böschungen an Hangfüßen, Wegen oder Flusstälern, Teilentbuschungen, die Pflege und Vernetzung von Saumbiotopen und Hecken als besiedelbare Geländestrukturen, ein hochsommerlicher Mahdverzicht auf an Wasserdist reichen Hochstaudenfluren, ein Verzicht auf Aufforstung in bekannten Lebensräumen sowie eine Sicherstellung intakter Grundwasserverhältnisse und Quellbereiche. Der Mosaikcharakter von Tälern sollte durch Diversität in der Bewirtschaftung gefördert werden.

Auswirkungen (AW) des Projektes	
baubedingte AW:	<ul style="list-style-type: none"> Keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Beeinträchtigung der o.a. Arten in Bezug auf deren Erhaltungsziele führen <p>Keine Inanspruchnahme des FFH-Gebietes</p>
Anlage – und betriebsbedingte AW:	<ul style="list-style-type: none"> Keine Veränderung gegenüber dem Status quo; Keine Zerstörung von potentiellen Fledermausquartieren in Gebäuden und Bäumen Erhalt des Lösssteins als pot. Teilnahrungshabitat der Teichfledermaus und sonstiger Fledermausarten, keine Veränderung gegenüber dem Status quo Keine Beeinträchtigung des Hirschkäfers gegenüber dem Status quo <p>Keine Inanspruchnahme des FFH-Gebietes</p>

Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebietes				
Beeinträchtigung mit Bezug zur Fläche:	Zerschneidung:	nein	Beeinträchtigung:	nein
	Restflächen in %:	nein	kleinster Abstand in m:	0
			Gebietsverkleinerung in %:	nein
			Vorübergehende Inanspruchnahme:	nein
<p>Aus den o.g. Darstellungen wird deutlich, dass es durch die nachträgliche Genehmigung der baulichen Anlagen zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und dessen Arten sowie Lebensraumtypen (LRT) kommt, da der Eingriff auf Flächen außerhalb des FFH-Gebietes stattgefunden hat. Es wird wegen der Lage des Plangebietes außerhalb des FFH-Gebietes davon ausgegangen, dass der Zustand vor der Bebauung keine Qualität darstellte, das Plangebiet in das FFH-Gebiet aufzunehmen. Wesentlich ist aber, dass das FFH-Gebiet außerhalb des Geltungsbereichs beginnt und die bestehenden aktuellen Nutzungen und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme, zu keinen Auswirkungen führen, die negative Konsequenzen für das mittelbar angrenzende FFH-Gebiet (ca. 90 m südlich) haben werden. Zudem erfolgt weiterhin keine negative Auswirkung auf Bereiche, die als prioritäre LRT festgesetzt sind (Entfernung min. ca. 290 m südlich). Eine Barrierewirkung zwischen Quartieren im FFH-Gebiet und Jagdgebieten außerhalb desselben (z.B. Lösssteins) ist durch die bestehende Bebauung nicht abzuleiten. Gleichzeitig werden durch die Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 mittel- und langfristig Biotope geschaffen, die u.a. für Gruppen der o.a. FFH-Arten neue Habitate darstellen.</p>				
Beeinträchtigung mit Bezug zur Funktion:	-	Lebensraumtypen nach Anhang I	-	Arten nach Anhang II
	-	prioritäre Lebensraumtypen	-	prioritäre Arten
	-	Puffer- oder Entwicklungsfunktionen	-	besondere Lebensgemeinschaften
	-	sehr kleinflächige Inanspruchnahme	-	Unmaßgebliche Gebietsbestandteile
<p>Durch die Maßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die o.a. Arten keine erhebliche und keine nachhaltige Beeinträchtigung mit Bezug auf die Funktion erfahren. Dies wird dadurch gewährleistet, dass weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Auswirkungen eintreten, indem</p>				

ausschließlich die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt, jedoch keine weiteren baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.
Eine Beeinträchtigung mit Bezug zur Funktion ist damit gegenüber dem Status quo nicht gegeben.
Habitate bleiben erhalten, da eine weitere Bebauung unzulässig ist und Lärm- bzw. Bewegungsunruhe, gemessen am Status quo, keine zusätzliche funktionelle negative Beeinflussung des FFH-Gebiets darstellen.
Vorrangige Habitatpräferenzen des Hirschkäfers, oder der gelisteten Schmetterlingsarten sind im Plangebiet nicht gegeben bzw. durch die Aussparung des Plangebiets aus dem FFH- Gebiet, nachgewiesenermaßen, als nicht relevant einzustufen.
Störungen, infolge der zukünftigen Nutzung, weichen nicht von dem aktuellen Zustand ab, sodass weder von weiteren bau-, anlage- noch betriebsbedingten Auswirkungen auf die Arten des FFH-Gebietes auszugehen ist.
Durch die Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 werden mittel- und langfristig Biotope geschaffen, die u.a. für Gruppen der o.a. FFH-Arten neue Funktionsbereiche darstellen.

• **Kumulative Wirkungen durch andere Projekte oder Pläne zu erwarten (soweit bekannt)**

Über weitere raumbedeutsame Planung liegen keine Kenntnisse vor, kumulative Wirkungen für das angrenzende FFH-Gebiet sind nicht abzuleiten.

Ergebnis

Mit Bezug auf die o.g. Schutz- und Erhaltungsziele ist durch die geplante Entwicklung des Plangebietes als „Unter Köckerath“ in der Gemarkung Gerolstein ausgeschlossen, dass Lebens- und Teillebensräume von einzelnen o.a. FFH-Arten Anhang II sowie FFH-LRT (Anhang I) in Anspruch genommen werden.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Gebietes „Gerolsteiner Kalkeifel“ Nr. 5706-303, können, aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Strukturen, ausgeschlossen werden.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Aufgestellt:

53533 Dorsel im Juli 2022
Bearbeitung:

Antragsteller:

Stadt Gerolstein



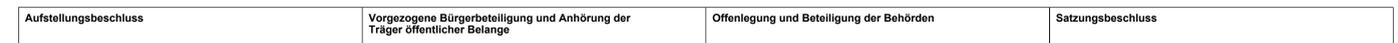
Planungsbüro Valerius
Dipl.-Ing. M. Valerius

Stadt Gerolstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unter Köckerath"



GR 1.350 m ²	-
I	0
GH 4,50 m	-



Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss Der Stadt Gerolstein hat am 15.07.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Unter Köckerath" in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ und die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am _____ und die Bekanntmachung im Internet am _____ in der Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschließlich _____ gegeben wurde.
Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Gerolstein sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bezeugt.	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.
Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister
Offenlegung und Beteiligung der Behörden Dieser Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen ist mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in der Öffentlichkeit ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Offenlegung und Beteiligung der Behörden Dieser Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen ist mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in der Öffentlichkeit ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister
Satzungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Gerolstein hat am _____ den Bebauungsplan "Unter Köckerath" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Satzungsbeschluss Der Stadtrat der Stadt Gerolstein hat am _____ den Bebauungsplan "Unter Köckerath" gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister
Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Gerolstein sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bezeugt.	Anordnung der Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.
Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister	Gerolstein, den _____ Uwe Schneider, Stadtbürgermeister

Legende

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Verkehrsflächen
 §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Grünflächen
 §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
 §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Flächen für Landwirtschaft und für Wald
 §9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

Sonstige Darstellungen

Sonstige Pflanzenzei

Sonstige Darstellungen

Luftbild der externen Kompensationsmaßnahmen (ohne Maßstab)

Nutzungsschablone (Beispiel)

Systemskizze

Plangrundlage

Textfestsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)
 Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Zahl der Vollgeschosse mit Z = 1 festgesetzt.

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die privaten Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festzusetzen.

3. Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

5. Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Die Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist maximal eine Wohnung zu-lässig.

B. GRÜNDORNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine gründerische Festsetzungen
 Im Bebauungsplan werden Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

2. Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme M 1)
 §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Absaugwert von mindestens 0,5 (gem. DWA-A 138 - z.B. offenes Pflaster, wasserpermeable Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Kompensationsmaßnahmen (KM xy)
Maßnahme: Entwicklung einer extensiven Streuwiese (KM1):
 Für die Maßnahme wurde die im Eigentum des Vorhabenträgers und in räumlich funktionaler Nähe befindlichen Grünlandflächen für die Pflanzung von 29 + 9 Stück ausgewählter (Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Nr. 320/8 l.w.). Für die frisch zu pflanzenden Obstbäume wird, wegen der zukünftigen extensiven Wiesennutzung in Form von Düngung und Aussaat konkurrierender Gräser und Krautern im Wurzelentwicklungsbereich vorgesehen, indem dort eine punktuelle Naturdüngung erfolgt.

Der Stamm-Stamm-Abstand der Bäume weist in der Reihe und ebenso der Reihenabstand 10 Meter auf. Dieser stellt den Mindeststandard dar, bei dem davon ausgegangen werden kann, dass sich die Kronen im Ertragsstadium nicht berühren und lassen andererseits eine Mahd, gemessen am Stand der Technik zu. Zudem wird durch den Abstand ein schnelles Abtrocknen der Bäume ermöglicht, wodurch ein Pilzfall ersichert wird. Für eine leichtere Bearbeitung mit landwirtschaftlichen Geräten sind Bäume mit Stammhöhen von mindestens 1,80 Meter erforderlich. Die Anzahl von 29 + 9 Obstbäumen ergibt sich aus dem vorgegeben Reihen- und Pflanzabstand in der Reihe in Bezug auf die notwendig zur Verfügung zu stellende Kompensationsfläche von 3.554 + 345 m². Die Pflanzung erfolgt gemäß den Vorgaben des Nachtrags von RLP in der neuesten Fassung. Die Wiesen werden zukünftig als Mähwiesen maximal zweimal pro Jahr, ab dem 15. Juli eines jeden Jahres, bzw. im September gemäht. Eine flächige Düngung ist zu unterlassen. Ausnahme stellt die punktuelle Naturdüngung dar. Das Mahdgut ist vollständig von den Flächen zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung gemäß den EU-LL-Vorgaben des Landes RLP zulässig. Dabei ist ein ausreichender Verbiss-Schutz anzubringen.

Pflanzung und Pflege der Obstgehölze
 Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgereifte Bäume sind zu ersetzen.

Maßnahme: Umwandlung des Nadelreinstandes (KM 2): Mischwald durch Pflanzung
 Aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgt die naturnahe Entwicklung eines Mischwaldes unter Berücksichtigung des vorhandenen Holzwertes der Douglasien. Als Übergang wird die Methode des Pflanzens vorgesehen. Ein Pflanzens ist naturnah, aber dennoch handelt es sich um keine natürliche Waldform. Ein strukturierter Pflanzentwurf stellt sich nicht spontan ein, sondern bedarf der Bewirtschaftung bei gleichzeitiger Erhöhung der Artenvielfalt.

Kompensation Artenschutz
 Für die Eingriffe in pot. Habitatstrukturen sind im Bereich der Streuwiesen insgesamt 20 Nistkästen zu installieren. Im östlichen Bereich des pflanzentwurf umzubauenden Mischwaldes sind an geeigneter Stelle, zehn Fledermauskästen im funktionalen Umfeld installieren.

Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 16d und 20 BauGB)
 Das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Regenwasser ist diesem zurückzuführen (Regenwasserentführung). Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser mit einem Volumen von 50 l/m² versiegelte Fläche am Ort des Anfalls zurückzuführen. Dafür kann das Regenwasser in unterirdischen Zisternen oder oberirdischen Mulden aufgefangen werden. Der Überlauf ist an den Teich anzuschließen.

Schutz des Oberbodens (Hinweis 1)
 Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Um-gangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen (Hinweis 2)
 Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Grenzabstände für Pflanzen (Hinweis 3)
 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rhein-land-Pfalz zu beachten.

Textfestsetzungen

Herstellung von Pflanzungen (Hinweis 4)
 Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 918 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Hinweis 5)
 Es wird auf die allgemeinen Artenschutzbestimmungen des § 39 BNatSchG, hier u.a. auf das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG, verwiesen. Hiernach ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Planzliste regionale Obstsorten

Regionale Obstsorten (Hochstamm II. Ordnung)	Birnenorten	Südkirschen	Pflaumen
Apfelorten Aidel von Cronels Bökenapfel Danziger Kantapfel Gelber Bellefleur Graue Herbstreute Großer Rheinscher Knapfapel	Gelliers Butterbirne Grüne Jagdbirne Poltau Wasserbirne	Bräunleberkirsche Große Schwarze Knopfel Schneiders Spätle Knopfel	Hausweitsche Ontarioapfelbaum Schneiders Spätle Knopfel

C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

- Gelände § 202 BauGB in Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau (Bauarbeiten)“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenerogierung.
- Die DIN 18300 „Erdbetten“ ist zu berücksichtigen.
- Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
- Über die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der offene Verschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- Bezüglich einzuhaltenen Abstände zwischen Baumpflanzungen und Verschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- Bezüglich einzuhaltenen Abstände zwischen Baumpflanzungen und Verschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
- Merkmale über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweesen:
- Merkmale zum Schutz unterirdischer Leitungen:
- Merkmale im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken, Arbeitsausweis kommunale Straßenbeleuchtung, Regenwasserleitungen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Einbauelemente der Regenwasserentzugsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Das Nachfüllen eines Vorratskates / einer Zisterne etc. aus der Trinkwasserleitung ist nur über einen offenen Auslauf zulässig.
- Bei Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme ist zu beachten, dass keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen. Es sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelabklärung festgelegt werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Behandlung von Bodenaushub gemäß den Vorgaben der LAGA erfolgt. Demnach sind künstliche Auffüllungen sowie der Wiedereinbau von Erdmassen fachlich zu begleiten.
- Wird bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angefallen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geotechnische / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Stelle Wasserwirtschaft, Adalwitsch, Bodenschutz, Treib umgehend zu informieren.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbaurechtung Rheinland-Pfalz (LBAu) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1996 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3 und 6 geändert (Art. 9 Ges. v. 13.11.2019, GVBl. S. 425)
- Bundesmissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeskompensationsverordnung (LKompV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.08.2018 (GVBl. S. 160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalrechtsgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 Siebtes LandesG zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 27.1.2022 (GVBl. S. 21)
- Bundesfernabgabengesetz (FBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesstaßengesetz Rheinland-Pfalz (LSStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 6 geändert, §§ 11a und 30a neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.



Projekt

Stadt Gerolstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unter Köckerath"

Entwurf

Auftraggeber: Stadt Gerolstein	Projekt-Nr: 01-741
Phase: Entwurf	Stand: August 2022
Bearbeitet: Rolf Weber	Maßstab: 1:1000

WeSt
 Stadtplaner GmbH
 Waldstrasse 14
 56766 Ulmen
 Tel.: 02676/9519110
 Fax.: 02676/9519111

<ul style="list-style-type: none"> Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Abschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannt Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren. Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/verlegung_von_Leitungen-1197952 Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/leistungspektrum/Eigentumerverteilung-1198004 	<p>Beschlussvorschlagn: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen ergeben sich nicht.</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit <input type="checkbox"/> Enthaltungen</p> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Anträge u/a abweichender Beschluss s. Rückseite</td> <td style="width: 33%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</td> <td style="width: 33%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Enthaltungen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> mit Beschlussvorschlag</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Enthaltungen</td> </tr> </table>	Anträge u/a abweichender Beschluss s. Rückseite	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> mit Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen
Anträge u/a abweichender Beschluss s. Rückseite	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen					
<input type="checkbox"/> mit Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen					

AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. § 3 ABS. 1 UND § 4 ABS. 1 BAUGB

1. Bedenken und Anregungen der Bürger

KEINE ANREGUNGEN

2. Auswertung der Träger öffentlicher Belange

- KEINE ANREGUNGEN**
- DFS Deutsche Flugsicherung, 27.08.2020
 - Genaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte, 31.08.2020
 - Handwerkskammer Trier, 31.08.2020
 - SGD-Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 31.08.2020
 - Forstamt Gerolstein, 01.09.2020
 - DLR Eifel, 31.08.2020
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 03.09.2020
 - Ampron GmbH, 09.09.2020
 - Deutsche Telekom Technik GmbH, 11.09.2020
 - Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, 15.09.2020
 - Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 21.09.2021
 - Landesbetrieb Liegenschafts und Baubetreuung, Niederlassung Trier, 22.09.2020
 - IHK Trier, 24.09.2020
 - Energieneetze Mittelrhein, 29.09.2021

<p>2. STELLUNGNAHME Westnetz - Schreiben vom 26.08.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, nach Einsichtnahme in die uns zugesandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen. 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. Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.</p>	<p>Kommentierung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Beschlussvorschlagn: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen sind nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit <input type="checkbox"/> Enthaltungen</p> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Anträge u/a abweichender Beschluss s. Rückseite</td> <td style="width: 33%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</td> <td style="width: 33%; text-align: center;"><input type="checkbox"/> Enthaltungen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> mit Beschlussvorschlag</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> Enthaltungen</td> </tr> </table>	Anträge u/a abweichender Beschluss s. Rückseite	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> mit Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen
Anträge u/a abweichender Beschluss s. Rückseite	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen					
<input type="checkbox"/> mit Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen					

<p>1. STELLUNGNAHME Deutsche Bahn AG, DB Immobilien - Schreiben vom 25.08.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass Ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahnanlagen sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubbildungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaels-Straße 5-11, 10115 Berlin. 	<p>Kommentierung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bahnlinie liegt mehr als 1,2 km nördlich des Plangebietes.</p> <p>Einschränkungen des Bahmbetriebes oder Auswirkungen werden aufgrund der geplanten Nutzung nicht gesehen.</p>
---	--

<p>3. STELLUNGNAHME Westnetz - Schreiben vom 24.08.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die im Brieftr genannte Hochspannungsfreileitung. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen Anpohl-Hochspannungsfreileitungen erhalten Sie ggf. eine separate Stellungnahme der Ampron GmbH. In dem von uns beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2000 haben wir die o. g. Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifenbegrenzen eingetragen.</p>	<p>Kommentierung:</p>
---	------------------------------

	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geforderte Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit ist im weiteren Verfahren vorzulegen und zu berücksichtigen.</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit <input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> wie beschlussvorschlag</p> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p>
	<p>Anträge u./a. abweichender Beschluss s. Rückseite</p>

5. STELLUNGNAHME
Landesjagdverband - Schreiben vom 16.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender Prüfung durch unsern ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das unfriedete Gelände bietet keinen Einblick.

Auf dem Gelände, das weitgehend in Sichtschutz besitzt, wurden in der Vergangenheit widerrechtlich Baumaßnahmen durchgeführt. So wurde eine Lagerbaracke zum Wohnhaus umgebaut, eine neue Lagerhalle errichtet, ebenfalls ein Bootshaus und ein Gartenhaus. Für diese Maßnahmen lagen keine Baugenehmigungen vor, ebenfalls sah der Bebauungsplan diese Bebauung nicht vor.

Jetzt sollen nachträglich in einem Bebauungsplan, diese Baumaßnahmen genehmigt und damit legalisiert werden. Es soll aber keine weitere Bebauung zugelassen werden. Es geht also nur um die Fest-schreibung des vorhandenen Bestandes.

Innerhalb einer umfriedeten Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, ist es nicht möglich, Aussagen über die ursprünglich vorhandene Biotope mit ihrer Fauna und Flora zu machen. Da es sich um die Fest-schreibung des Vorhandenen geht, hat eine nachträgliche Genehmigung jetzt keinen Einfluss mehr auf das Biotop.

Kommentierung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sind nachvollziehbar. Der Fachbeitrag Naturschutz, der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet wurde, sieht umfangreiche Kompensationsmaßnahmen vor.

Die FFH-VORPRÜFUNG „GEROLSTEINER KALKEIFEL“ kommt zu folgendem Fazit:

Mit Bezug auf die o.g. Schutz- und Erhaltungsziele ist durch die geplante Entwicklung des Plangebietes als „Unter Köckerath“ in der Gemarkung Gerolstein ausgeschlossen, dass Lebens- und Teilebensräume von einzelnen o.a. FFH-Arten Anhang II sowie FFH-LRT (Anhang I) in Anspruch genommen werden.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Gebietes Gerolsteiner Kalkeifel Nr. 5706-303, können, aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Strukturen, ausgeschlossen werden.

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

<p>Der Geltungsbereich des o. g. Bauplanes liegt bereits außerhalb des 2 x 20,00 m = 40,00 m bzw. 20,00 m + 30,00 m = 50,00 m sowie 2 x 30,00 m = 60,00 m breiten Schutzstreifens der im Befreiungsbereich des Plangebietes.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.</p> <p>Falls dennoch Arbeiten im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden sollen, bitten wir um erneute Beteiligung. Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.</p> <p>Der Bauherr haftet gegenüber der Westnetz GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.</p> <p>Wir haben Ihre Unterlagen an die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle, weitergeleitet.</p> <p>Bezüglich der weiteren von der Westnetz betreuten Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.</p> <p>Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen ergeben sich nicht.</p>
--	---

<p>Aus grundsätzlichen Erwägungen lehnen wir die nachträgliche Legalisierung illegal errichteter Bauwerke ab.</p> <p>Diese Art der Vorgehensweise führt die Bau- u. Naturschutzgesetzgebung ab absurdum.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält aus o.g. Gründen an der Planung fest.</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit <input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> wie beschlussvorschlag</p> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p>
	<p>Anträge u./a. abweichender Beschluss s. Rückseite</p>

6. STELLUNGNAHME
Kreisverwaltung Vulkaneifel - Schreiben vom 28.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.09.2020 und die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 15.09.2020 sind in Reinschrift beigelegt.

Die Kommunalaufsichtsbehörde weist daraufhin, dass die Kosten per städtebaulichen Vertrag von dem Grundstückseigentümer zu übernehmen sind.

Der Aufgabenbereich Bauleitplanung teilt beratend mit:

Der Bebauungsplan wird zur Legalisierung einer ungenehmigten Außenbereichsbebauung in sensibler Naturumgebung aufgestellt. Auch im Hinblick auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen die baulichen Anlagen auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Es sollte daher überlegt werden auf welche baulichen Anlagen hier verzichtet werden kann und die Natur und Landschaft durch den Abriss z.B. vom Gartenhaus und gegebenenfalls der Lagerhalle möglichst zu schonen und somit auch die Ausgleichsmaßnahmen zu reduzieren.

Kommentierung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	<p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit <input type="checkbox"/> Enthaltungen <input type="checkbox"/> wie beschlussvorschlag</p> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p>
	<p>Anträge u./a. abweichender Beschluss s. Rückseite</p>

<p>4. STELLUNGNAHME SGD-Nord, Obere Naturschutzbehörde - Schreiben vom 07.09.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nehmen wir als obere Naturschutzbehörde Stellung.</p> <p>Gemäß Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 9. Dezember 2005 "Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung" sind die Belange des Naturschutzes von der Unteren Naturschutzbehörde wahrzunehmen. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die Untere Naturschutzbehörde im Verfahren beteiligt wird und Gelegenheit zur Äußerung erhält.</p> <p>Geprüft wird durch die obere Naturschutzbehörde die mögliche Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten, welche hier nicht gegeben ist. Weiterhin sind vorliegend Natura-2000-Gebiete räumlich nicht unmittelbar betroffen.</p> <p>Jedoch befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Gerolsteiner Kalkeifel" in engem räumlichen Zusammenhang, wenngleich getrennt durch die Landesstraße L 29. Eine Vorprüfung der Verträglichkeit mit dessen Erhaltungszielen ist daher unbedingt geboten.</p> <p>Im Südwesten des Plangebietes verläuft ein mitsamt seinen Ufern pauschal nach § 30 Abs. 1 BNatSchG geschützter Mittelgebirgsbach (Seitenlauf des Raßbachs). Dieser wurde im Rahmen der Landschaftsplanung erfasst.</p> <p>Handlungen, die zu seiner Zerstörung oder zu seiner erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind hier verboten. Dies ist im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Kommentierung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.</p> <p>Die geforderte Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit ist im weiteren Verfahren vorzulegen und zu berücksichtigen. Der Mittelgebirgsbach ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</p>
--	---

Der Waldbau sollte näher beschreiben werden, insbesondere wie konkret der Umbau erfolgen soll, etwa durch die Anpflanzung einzelner Bäume oder durch sog. „Klumpen“.

Das Einbringen von Saatgut und Gehölzen erfolgt entsprechend § 44 BNatSchG. (vgl. www.bfn.de/mem/artenenschutz/geländung-bewertungs-management/gebieteigene-herkunft/gebieteigenes-saatgut.html).

Für alle Gehölze gilt, als Zeiträume der Nachpflanzung für ausgefallene Gehölze ist vorrangig der Herbst, ggf. das Frühjahr vorzuziehen. Zu bevorzugen ist der Herbstzeitraum, da die winterlichen Niederschläge, insbesondere bei den gängigen milden Wintern ideal genutzt werden können.

Umwandlung des Nadelreinbestandes KM 2: Mischwald durch Pflenterung
 Aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgt die naturnahe Entwicklung eines Mischwaldes unter Berücksichtigung des vorhandenen Holzwertes der Douglasien. Als Übergang wird die Methode des Pflenters vorgeschlagen. Ein Pflenterwald ist zwar naturnah, aber dennoch handelt es sich um keine natürliche Waldform. Ein struktureller Pflenterwald stellt sich nicht spontan ein, sondern bedarf der Bewirtschaftung bei gleichzeitiger Erhöhung der Artenvielfalt.

Im Pflenterwald der Waldboden laufend beschattet und ist der Sonne, dem Regen und dem Wind nicht direkt ausgesetzt. Das ist das wichtigste Merkmal des Pflenterwaldes – und auch der größte Unterschied zum Kahlschlag. Weil Bäume mit ihren Blättern und Nadeln dem Waldboden ständig Schatten spenden, kann das Waldklima, wenn auch auf geringerer Fläche, aufrechterhalten werden. Unter dem Kronendach des Nadelwaldes werden junge Bäume gepflanzt, die den Wald in ihrer zukünftigen Funktion strukturreicher und damit stabiler gestalten. Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Mischwaldes. Die jungen Bäume wachsen dabei langsam zwischen den stehenden alten Bäumen auf. Da ein geschlossenes Kronendach der alten Bäume jedoch nur wenig Licht auf den Boden lässt, werden standortgerechte Baumarten ausgewählt die schattentolerant sind. Die Robuene stellt eine geeignete Baumart dar. Sie bietet als Schattenbaumart den idealen Partner zu den darüberstehenden Nadelbäumen. Weitere Arten, insbesondere hinsichtlich des Klimawandels sind Weißtanne, Hainbuche, Linde und Bergahorn. Sofern die Schattenwirkung zu groß ist und vereinzelt Laubbäume keine vertikalen Haupttriebe mehr aufweisen, werden einzelne Jungbäume vorzeitig entfernt, damit ein höherer Lichteinfluss das Wachstum der jungen Bäume fördert.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme 14.09.2020
 Sehr geehrte Damen und Herren,
 im Rahmen der Behördenabstimmung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o.g. Bebauungsplanverfahren wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde folgendes mitgeteilt:
 Die bereits erteilten Anlagen im Außenbereich der VG Gerolstein sind nicht konform mit den Bestimmungen des Naturschutzrechtes; insbesondere die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Gerolstein und Umgebung“ sowie innerhalb des Naturparks Vulkanfeld/beeinträchtigen Belange von Natur und Landschaft erheblich.

Um nun nachträglich Baurecht zu schaffen, soll der Bebauungsplan „Unter Köckerath“ aufgestellt werden. Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollte der Bebauungsplan besonderes Augenmerk auf entsprechende Belange legen.

Der vorgeschlagene Bebauungsplanentwurf weist jedoch erhebliche Mängel hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf.

Die Planungen stellen im Allgemeinen auf 4 vorhandene Gebäude ab: Wohnhaus, Lagerhalle, Bootshaus, Gartenhaus. Wie allerdings im Luftbild (vgl. beispielsweise Seite 4 in der Begründung zum Bebauungsplan) eindeutig zu sehen ist, befindet sich im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes eine weitere bauliche Anlage sowie Freiflächen (Schotterflächent?), die in der Planung nicht berücksichtigt worden sind. Diese ragt sogar in die, in der Planzeichnung dargestellten, südlichen Kompensationsfläche hinein.

Demnach besteht bereits hier eine erhebliche Diskrepanz zwischen Planentwurf und Bestand. Wieder ist in der Planzeichnung ein entsprechendes Baufenster vorhanden, noch lassen die Textfestsetzungen eine fünfte bauliche Anlage zu. Fraglich ist des Weiteren, ob diese Anlage bei der Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Der zum Bebauungsplan erstellte Fachbeitrag Naturschutz schlägt zwei Maßnahmen vor: extensiv genutzte Streuobstwiese und Umwandlung

Bilanzierung

Im Fachbeitrag Naturschutz werden sechs Gebäude aufgenommen, sind Bestandteil des Bestands- und Maßnahmenplans sowie in der Bilanzierung dezidiert aufgeführt:

1. Wohnhaus, 2. Carport, 3. Bootshaus, 4. Lagerhalle, 5. kleine Lagerhalle und 6. Gartenhaus. Zudem erfolgt die Aufnahme der Freiflächen (in Pflaster bzw. Mineralgemisch) ausgehört. Insgesamt ist eine Wege- und Platzstrecke von ca. 1.780 m² in verdichteter Bauweise, zuzüglich 650 m² Pflasterfläche ausgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Lösslehm eine Erschließung hatte (Grasweg); diese ist mittlerweile mit Mineralgemisch befestigt worden und wurde als ungenehmigte Erschließung in die Bilanz eingestellt (1.780 m²).

Somit resultiert keine Diskrepanz zwischen Planung und Bestand in Bezug auf den Gebäude- und Erschließungsbestand.

Eine Übersichtsplan mit Darstellung der Kompensationsflächen wird im FN ergänzt.

Zusätzlich zur Bilanzierung gemäß FN, fordert die UNB wegen der Beeinträchtigung des Lösslehm-Ufers (Befestigung) einen funktionalen Ausgleich mit einem Flächenumfang von ca. 1.300 m². Dieser erfolgt in Absprache mit dem Vorhabenträger, der UNB des Landkreis Vulkanfeld und dem Forstamt Daun. Als Maßnahme erfolgt eine einmalige Entfrischung und damit Aufwertung eines naturnahen Bachlaufes samt Uferbereiche auf einer Fläche von ca. 1300 m²

Maßnahme KM 1: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese:

Für die Maßnahme wurde die im Eigentum des Vorhabenträgers und in räumlich funktionaler Nähe befindlichen Grünlandflächen für die Pflanzung von 29 + 9 Stück ausgewählt (Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Nr. 320/8 flw.). Für die frisch zu pflanzenden Obstbäume wird, wegen der zukünftigen extensiven Wiesennutzung, eine Jungbaumpflege in Form von Düngung und Ausschaltung konkurrierender Gräser und Kräutern im Wurzelentwicklungsbereich vorgesehen, indem dort eine punktuelle Naturdüngergabe erfolgt.

Der Stamm-Stamm-Abstand der Bäume weist in der Reihe und ebenso der Reihenabstand 10 Meter auf. Dieser stellt den Mindestabstand dar, bei dem davon ausgegangen werden kann, dass sich die Kronen im Ertragsstadium nicht berühren und lassen andererseits eine Mahd, gemessen am Stand der Technik zu. Zudem wird durch den Abstand ein schnelles Abtrocknen der Bäume ermöglicht.

Die im Fachbeitrag benannten Flächen wurden im Bebauungsplanentwurf nur teilweise berücksichtigt. Zudem werden die vorgeschlagenen Maßnahmen in keinsster Weise konkretisiert, sodass absolut nicht nachvollziehbar ist, auf welchen Flächen, welche Maßnahme umgesetzt werden soll. Der Bebauungsplan enthält nur allgemeine gründerische Festsetzungen, sowie Pflanzlisten, welche ebenso allgemein gehalten

Folgendes ist vor und während der Bewirtschaftung zu beachten:

- Ziel ist es, den zu pflanzenden Laubbäumen mehr Licht, Wasser und Nährstoffe durch die Entnahme einzelner Douglasien (Entfernung von Douglasien, bei Erreichen des Zielalters, bei mangelndem Lichteinfluss ggf. früher) zur Verfügung zu stellen
- Beim ersten Eingriff sollten nicht mehr als etwa 20 % der Stämme entnommen werden, bei den folgenden Eingriffen maximal 10 %.
- Ein Eingriff erfolgt i.d.R. alle 4-7 Jahre, je nach Zuwachs und Bodenbonität
- Bäume mit schlechter Holzqualität, kleinen Kronen oder Stammschäden sind zu entnehmen (Fällen), aber als Totholz im Bestand zu belassen.

Exkurs Klumpen
 Gegen eine Klumpenpflanzung spricht, dass nicht bepflanzte Zwischenräume aus naturschutzfachlicher Sicht keine unmittelbare Aufwertung gegenüber dem Status quo erfahren werden. Ideal ist daher eine flächige Unterpflanzung, da somit gleichzeitig auf der gesamten Kompensationsfläche eine, gegenüber dem bestehenden Nadelgehölz-Reinbestand, höherwertige Biotopstruktur entwickelt wird, die einen Beitrag zu Biodiversität leistet, indem die biologische Vielfalt sowie der Schutz und die nachhaltige Nutzung der Natur gefördert werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird so am ehesten das Ziel erreicht, gemäß des ermittelten Kompensationsbedarfs einen funktionalen Ausgleich zu erzielen.
 Die konkrete Anpflanzung sowie die Waldbewirtschaftung sind mit der Forstverwaltung abzustimmen.

eines Nadelreinbestandes in einen pflenterartig aufgebauten Mischwald. Diesbezüglich sind Flächen vorgeschlagen, auf denen diese Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Ein Übersichtsplan ist nicht Bestandteil des Fachbeitrags. Ebenso fehlt es an einer detaillierten Beschreibung der Maßnahmen Durchführung. Etwa sollte die Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume pro Flächeneinheit beschrieben und entsprechend festgesetzt werden.

Die Wiese wird zukünftig als Mähwiese maximal zweimal pro Jahr, ab dem 15. Juli eines jeden Jahres, bzw. im September gemäht. Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung gemäß den EULLa-Vorgaben des Landes RLP zulässig. Dabei ist ein ausreichender Verbleibschutz anzubringen.

Exkurs Verbleibschutz

Um die Entwicklung der Laubbäume vor Verbleib durch Pferde zu schützen, ist im ausreichenden Abstand zur Krone ein entsprechender Zaun zu errichten, der auch den Stamm schützt.

Im Falle der Pferdehaltung ist der Zaun aus Holzlatern mit späterem Durchbrechen vermeiden werden.
 Geeignet sind stabile Hartholzpfähle, Metallpfähle (T-Posten), Recyclingpfähle, da damit eine hohe Belastbarkeit gegeben ist. Die Höhe und die Entfernung ist an die Pferdgröße anzupassen (Kleinpferde/Ponys: H = 1,3 m; Abstand = 0,5 m; Großpferde: H = 1,6 m; Abstand = 1,0 m).

Geeignete Leiter: gut sichtbares Weidezaun-Band, Seil oder MustangWire (Horstseile)
 Nicht geeignet: Stacheldraht.

Pflanzung und Pflanzqualität der Obstgehölze

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmassnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind anreichert zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Eine Herbstpflanzung eignet sich für alle Gehölze, die nicht frostempfindlich sind, wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschgen und Beerensträucher. Sie ist Voraussetzung für einen kräftigen Austrieb im Frühjahr.

<p>ist / nein</p> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p> <p>Beschluss s. Rückseite</p>	<p>Die Planunterlagen sind entsprechend zu konkretisieren.</p> <p>Die im Fachbeitrag Naturschutz dargestellte Artenschutzmaßnahme ist aus unserer Sicht ebenso festzusetzen, da artenschutzrechtliche Belange durch das Vorhaben berührt sind. Im Zusammenhang mit der zeitlichen Regelung zur Maßnahmenumsetzung (B.1.) sollte festgesetzt werden, dass die Maßnahmen dauerhaft zu erhalten sind und Pflanzen bei Ausfall grundsätzlich in der nachfolgenden Planperiode gleichartig zu ersetzen sind.</p> <p>Zusammenfassend sind aus unserer Sicht die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft nicht ausreichend. Zunächst sollte die Diskrepanz zwischen Planung und Bestand ausgeräumt werden. Die Kompensationsmaßnahmen in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung sollten eindeutig definiert und kenntlich gemacht werden, sodass nachvollzogen werden kann, welche Maßnahme, wie und wo umgesetzt werden soll. Abweichungen von der Grünordnungsplanung (Fachbeitrag Naturschutz) sind zu begründen.</p> <p>Brandschutzdienststelle</p> <p>I. Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einwendungen auf Grund fachgesetzlicher Regelungen mit Angabe der Rechtsgrundlage. --- - Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen folgende Punkte der Planung Bedenken: --- - Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen und Befreiungen): --- <p>II. Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sonstige fachliche Informationen und Anregungen: --- <p>Damit der Teil für die erforderliche Löschwasserversorgung angerechnet werden kann, muss dieser der DIN 14210 entsprechen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>ja / nein</p> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p> <p>Beschluss s. Rückseite</p>	<p>8. STELLUNGNAHME NABU, 29.09.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit nehmen wir namens und im Auftrag des NABU Rheinland-Pfalz wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unter Köckerath“ soll eine ehemalige bauliche Anlage im Außenbereich, die von privat gekauft wurde und dann über Jahre baulich erweitert wurde, ohne Baugenehmigungen einzuholen, im Nachhinein legalisiert werden. Der Bereich ist nur unter besonderer Privilegierung möglich, um Landschaft und Natur vor Zersiedlung zu schützen. Daher kann der NABU der nachträglichen Genehmigung einer doch recht umfangreichen Bauenverteilung, die nicht beantragt und auch nicht genehmigungsfähig gewesen wäre, nicht zustimmen. Selbst ist es desweiteren, dass die zu bebauende Grundfläche auf 800 m² ange setzt ist, bislang „nur“ 665 m² bebaut sind. Somit also noch mehr Fläche bebaut werden kann. Das kann absolut keine Züselsetzung sein. Jeder Bau muss genehmigt werden“, sagt Gerold Hepp, Jurist des Eigentümerverbands Haus & Grund. „Fehl die Baugenehmigung, handelt es sich um einen Schwarzbau, der abgerissen werden muss. Der Gesetzgeber will mit dieser Regelung der Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken. Wenn jeder baut, wo er will, kommt es zu einer Zersiedlung der Landschaft, die nicht gewollt ist. Der Bebauungsplan einer Gemeinde setzt dafür die Grenzen.“</p> <p>Selbst wenn ein Haus schon viele Jahrzehnte auf Nichtbauland stehe, gebe es keine Alternativen.</p>
--	---

<p>Abweichend von dieser Norm ist ein Volumen von mind. 200 m³ ausreichend.</p> <p>Die Bewegungsfläche an der Saugstelle und die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche bis dorthin müssen der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr (WFB A 2.2.1.1) entsprechen und müssen ständig freigehalten werden.</p> <p>- Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: -keine-</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen sind, wie in der Kommentierung dargestellt zu ergänzen. Darüber hinaus sind die zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen, wie dargestellt, in die Planunterlagen aufzunehmen.</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> einstimmig</td> <td><input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit</td> <td><input type="checkbox"/> Enthaltungen</td> <td><input type="checkbox"/> we abweichender Beschlussvorschlag</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Anzahl Stimmen</td> <td colspan="2">Anzahl Stimmen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ja</td> <td colspan="2">nein</td> </tr> </table> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> we abweichender Beschlussvorschlag	Anzahl Stimmen		Anzahl Stimmen		ja		nein	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> we abweichender Beschlussvorschlag										
Anzahl Stimmen		Anzahl Stimmen											
ja		nein											
<p>7. STELLUNGNAHME Generaldirektion Kulturelles Erbe - Schreiben vom 17.09.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im Plangebiet ist uns eine stempelartige Fundstelle bekannt. Unbeobachtete Bodeneingriffe können dort ggf. zur Zerstörung von Funden § 16 DSchG RLP führen. Bitte beteiligen Sie uns bei künftigen Planungen.</p>	<p>Kommentierung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauherrn zu beachten. Eine weitere bauliche Entwicklung ist nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen ergeben sich nicht.</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> einstimmig</td> <td><input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit</td> <td><input type="checkbox"/> Enthaltungen</td> <td><input type="checkbox"/> we abweichender Beschlussvorschlag</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Anzahl Stimmen</td> <td colspan="2">Anzahl Stimmen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ja</td> <td colspan="2">nein</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> we abweichender Beschlussvorschlag	Anzahl Stimmen		Anzahl Stimmen		ja		nein	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> we abweichender Beschlussvorschlag										
Anzahl Stimmen		Anzahl Stimmen											
ja		nein											

<p>Kompensationsmaßnahmen (Hinweis: Es besteht die Möglichkeit zur Kombination von Kompensationsmaßnahmen Artenschutz/Naturschutz).</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält aus o.g. Gründen an der Planung fest.</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> einstimmig</td> <td><input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit</td> <td><input type="checkbox"/> Enthaltungen</td> <td><input type="checkbox"/> we abweichender Beschlussvorschlag</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Anzahl Stimmen</td> <td colspan="2">Anzahl Stimmen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ja</td> <td colspan="2">nein</td> </tr> </table> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p>	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> we abweichender Beschlussvorschlag	Anzahl Stimmen		Anzahl Stimmen		ja		nein	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> we abweichender Beschlussvorschlag										
Anzahl Stimmen		Anzahl Stimmen											
ja		nein											
<p>„Eine Baugenehmigung im Nachhinein zu erteilen, ist rechtlich nicht möglich“, sagt Hepp. Die Gemeinde könnte im Nachhinein den Bebauungsplan ändern und für unrichtig erklärte Gebäude nachträglich Bauland ausweisen. „Einen rechtlichen Anspruch hat ein Hauseigentümer darauf aber nicht“, so Hepp.</p> <p>Aus: https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article12797275/Ab-riss-von-Schwarzbauten-ist-schwer-zu-verhindern.html</p> <p>Die nachträgliche Legalisierung illegal errichteter bzw. erweiterter Bauten öffnet Tor und Tür für jedermann, dem nachzueifern. Daher fordern wir die VG Gerolstein auf, von dieser Entscheidung abzurückern.</p> <p>Zu Arten- und Biotopschutz kann seitens des NABU nichts gesagt werden, da der betreffende Bereich „privat“ und eingezäunt ist und nicht zu betreten ist. Ob evtl. vorhandenes Grünland schutzwürdig ist oder ob der ehemalige Brandschutzleuch ein Biotop nach Naturschutzgesetzgebung ist, kann nicht beurteilt werden. Darauf geht das Gutachten auch gar nicht ein. Ob Lebensräume geschützter Tierarten beeinträchtigt oder gestört sind, kann ebenfalls nicht beurteilt werden.</p>	<p>Kommentierung:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem o.g. B-Planentwurf nehme ich Stellung wie folgt:</p> <p>Allgemeine Wasserwirtschaft:</p>												

<p>Ansonsten ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch eine wasserwirtschaftliche Kompensation (z. B. Naturnahe Verriegung und Neugestaltung des Gewässers) im weiteren Verfahren nachzuweisen. Hierfür wäre jedoch im Vorfeld die Durchführung eines entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.</p> <p>Grundwasserschutz:</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz nach dem RRO/Einwurf von 2014 und gleichzeitig im Mineralwasser-einzugsgebiet Gerolstein, dort innerhalb des festgelegten Zentralbereiches, (innerer Bereich)</p> <p>Eine Rechtsverordnung (RVO) mit konkreten Verbotstatbeständen analog zu Wasserschutzgebieten besteht wegen des Fehlens der gesetzlichen Voraussetzungen für das Mineralwasserzugsgebiet indes nicht.</p> <p>Die vorgenannte raumordnerische und wasserwirtschaftliche Festlegung stehen dem Vorhaben nicht entgegen, sofern folgende fachlichen Aspekte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, (private Brunnen zur Eigenversorgung sind nicht möglich) • Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung, bzw. ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, (zulassene Kleinklär-anlage) • Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen und nicht schädlich-kontaminierenden Niederschlagswassers nach wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen; Rückhaltung/Verstärkung vor Ableitung. • Verbot von Erdwärmesondenanlagen, (EWSA) im Mineralwasser-einzugsgebiet/Zentralbereich, • Insbesondere stellt dabei die Bohrung und der Betrieb, von Erdwärmesondenanlagen eine erhöhte Gefährdung dar und die Errichtung solcher Anlagen ist daher im Zentralbereich (inneren Bereich) des Mineralwassergewinnungsgebietes aus wasserrechtlicher Sicht nicht zulässig. • Fließverbraucheranlagen und Lagerung von Heizöl nach den Vorschriften der geltenden AwSV (insbesondere wiederkehrende Prüfungen) 	<p>Die überplante Fläche des B-Planentwurfes liegt südlich der Stadt Gerolstein im Bereich „Waldror“. Das Gebiet wird von zwei Gewässern III. Ordnung, dem Gerolsteiner Bach und dem Bach zum Waldhof durchflossen.</p> <p>Ausweislich der vorliegenden Planunterlagen wurden in diesem Bereich bauliche Anlagen ohne die erforderlichen baurechtlichen/wasserrechtlichen Zulassungen errichtet.</p> <p>Die Stadt Gerolstein beabsichtigt nun über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und die widerrechtlich entstandene Bebauung nachträglich zu legalisieren.</p> <p>Die illegal errichteten baulichen Anlagen liegen zum Teil im 10-Meter Uferbereich der beiden o.g. Gewässer. Sie unterliegen demnach dem Genehmigungsverfahren bzw. dem wasserbehördlichen Einvernehmen durch die zuständige Untere Wasserbehörde.</p> <p>Nach den Vorgaben der EU-WRRL sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden (Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot).</p> <p>Die Gewässer sind daher nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturnahzustands und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern.</p> <p>Beschränkungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beschränkungen so weit wie möglich auszugleichen.</p> <p>Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaut natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn Überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.</p> <p>Mit diesen Regelungen wird deutlich, welchen Zielsetzungen die Bewirtschaftung unserer Gewässer und dessen Umfeld im Hinblick auf die Erreichung eines guten ökologischen Zustandes entsprechen sollen. Eine wesentliche Voraussetzung für die Erreichung der Ziele ist ein in</p>
--	--

<p>die überplante Fläche des B-Planentwurfes liegt südlich der Stadt Gerolstein im Bereich „Waldror“. Das Gebiet wird von zwei Gewässern III. Ordnung, dem Gerolsteiner Bach und dem Bach zum Waldhof durchflossen.</p> <p>Ausweislich der vorliegenden Planunterlagen wurden in diesem Bereich bauliche Anlagen ohne die erforderlichen baurechtlichen/wasserrechtlichen Zulassungen errichtet.</p> <p>Die Stadt Gerolstein beabsichtigt nun über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und die widerrechtlich entstandene Bebauung nachträglich zu legalisieren.</p> <p>Die illegal errichteten baulichen Anlagen liegen zum Teil im 10-Meter Uferbereich der beiden o.g. Gewässer. Sie unterliegen demnach dem Genehmigungsverfahren bzw. dem wasserbehördlichen Einvernehmen durch die zuständige Untere Wasserbehörde.</p> <p>Nach den Vorgaben der EU-WRRL sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden (Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot).</p> <p>Die Gewässer sind daher nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturnahzustands und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern.</p> <p>Beschränkungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beschränkungen so weit wie möglich auszugleichen.</p> <p>Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaut natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn Überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.</p> <p>Mit diesen Regelungen wird deutlich, welchen Zielsetzungen die Bewirtschaftung unserer Gewässer und dessen Umfeld im Hinblick auf die Erreichung eines guten ökologischen Zustandes entsprechen sollen. Eine wesentliche Voraussetzung für die Erreichung der Ziele ist ein in</p>	<p>ausreichender Breite durchgehend zur Verfügung stehender Uferandstreifen bzw. Gewässerentwicklungskorridor.</p> <p>Bereits diesen Anforderungen wird die vorliegende „Bestandsplanung“ für die baulichen Anlagen innerhalb des unmittelbaren Uferbereichs von Gewässern in keiner Weise gerecht.</p> <p>Der dem B-Planentwurf zugehörige naturschutzrechtliche Fachbeitrag lässt ersichtlichweise in dieser Hinsicht jegliche Aussage vermissen. Darüberhinaus sei darauf hingewiesen, dass bekanntermaßen auch in der fraglichen Region zunehmend wiederholt extreme Hochwasserereignisse durch Starkregen zu verzeichnen sind.</p> <p>Die dabei zu beobachtenden Hochwasserabflüsse dieser Extremereignisse liegen regelmäßig weit jenseits den üblicherweise für eine wasserwirtschaftliche Bewertung von Vorhaben anzusetzenden wasserwirtschaftlichen Bemessungsgrößen. Die verursachten Schäden sind oftmals enorm. Teilbereiche der nunmehr überplanten Fläche liegen nach der Kartierung für starkregengefährdete Gebiete im „potentiellen Überflutungsbereich“ im Falle solcher Extremereignisse.</p> <p>Aus diesem Grund in besonderem Maße bestehen gegen bauliche Maßnahmen einhergehend mit der Schaffung von neuen Schadenspotentialen im nahen Umfeld eines Gewässers ungeachtet der vor bereits erwähnten ökologischen Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken.</p> <p>Daher ist auch nach den gesetzlichen Bestimmungen jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.</p> <p>In Anbetracht vorstehender Ausführungen erscheint mir die Herstellung des erforderlichen wasserbehördlichen Einvernehmens für die nachfolgende Legalisierung der baulichen Anlagen in der bestehenden Form fraglich.</p> <p>Eine Rückstellung der wasserwirtschaftlichen Bedenken wäre nur durch Rückbau der baulichen Anlagen aus den 10 m Gewässerbereichen und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes möglich.</p>
--	---

<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Uferbereich ist wie in der Kommentierung dargestellt, zu berücksichtigen. Teile der Halle sind, wie abgestimmt, zu verschleiben.</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> Mehrheit <input type="checkbox"/> Stimmenmehrheit <input type="checkbox"/> Stimmen <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>An der Abstimmung nahmen nicht teil:</p>	<p><input type="checkbox"/> kein Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Anträge über abweichender Beschluss s. Rückseite</p>
---	---

<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde, der SGD-Nord, der Stadt und der Verbandsgemeindeverwaltung sowie des Bauherrn wurde die Planung erörtert und die Problematik des Uferbereiches besprochen. Durch Vorziehen der Halle in diesem Bereich wird ein Abstand von mindestens von 5,0m zum Gewässer eingehalten. Der Bauherr hat diesem zugestimmt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde, der SGD-Nord, der Stadt und der Verbandsgemeindeverwaltung sowie des Bauherrn wurde die Planung erörtert und die Problematik des Uferbereiches besprochen. Durch Vorziehen der Halle in diesem Bereich wird ein Abstand von mindestens von 5,0m zum Gewässer eingehalten. Der Bauherr hat diesem zugestimmt.</p>
--	--

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	25.11.2022
Aktenzeichen:	51122-120-21	Vorlage Nr.:	2-3715/22/12-499

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Änderung des Bebauungsplanes "Gerolstein-Nord IV - Sandborn" - Beschluss zur Offenlage gem. § 3 II BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Gerolstein Nord IV – Sandborn“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 07.03.2022 als Satzung beschlossen. Nach Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt am 18.03.2022 wurde gegen diesen Bebauungsplan Normenkontrollantrag vor dem Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz gestellt.

Die Stadt Gerolstein hat sich in Absprache mit allen Beteiligten dazu entschieden, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die geänderte Planung wird vom beauftragten Planungsbüro in der heutigen Sitzung erläutert.

Das Planungsbüro weist insbesondere auf folgende Punkte hin:

Im Bebauungsplan fällt der VEP weg. Die Textfestsetzung zu den Mindestdachneigungen ist auf Wunsch der Investoren in Abstimmung mit der Verwaltung herausgenommen worden. Die öffentliche Grünfläche wurde mit einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (RRB) überlagert. Die neue Parzellierung wurde übernommen und die Höhenfestsetzungen erfolgen in m ü. NHN anhand des nun vorliegenden Höhenaufmaßes (weiterhin umgerechnet 7,50 m Gebäudehöhe zuzüglich +20 bis 30 cm Spielraum zum Geländeaufmaß). Die bedingte Festsetzung zur Erschließungsreihenfolge wurde analog zum Vertrag modifiziert. In die Begründung wurde die Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG aufgenommen und die Begründung insgesamt vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan umgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die geänderte Planung zur Kenntnis und beschließt die vorliegende 1. Änderung als Entwurf. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planänderung öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Anlage(n):

2022_12_01_Textfestsetzungen 1. Änd. - Offenlage
 2022_12_02 Bebauungsplan - Sandborn 1. Änderung
 s325-22 2022_12_01 Begründung 1. Änd. - Offenlage11

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Gerolstein; Teilgebiet „Gerolstein Nord IV – Sandborn – 1. Änderung“

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)**

A) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur die Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, die der Durchführungsvertrag darstellt.

1 **Allgemeines Wohngebiet – WA**

(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

3. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

B) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

1 **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 **Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche**

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in m ü. NHN für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt. Bei Grundstücksteilung gilt das festgesetzte Maß des Ausgangsgrundstückes für die neuen Grundstücksteile gleichermaßen. Bei Zusammenlegung von Grundstücken errechnet sich die zulässige Höhe durch Interpolation der festgesetzten Höhen der Ausgangsgrundstücke.

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zurechnen sind rein technische Aufbauten ohne Aufenthaltsräume, wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc.

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.

E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden, Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

F) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

1 Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

2 Maßnahme 2 - Pflanzung von Hecken und Einbindung in die Landschaft

Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind pro Baugrundstück mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen.

3 Maßnahme 3 – Rodung von Gehölzen und Bäumen

Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.

G) BEDINGTE FESTSETZUNGEN ZUR ERSCHLIEßUNGSREIHENFOLGE

(§ 9 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Straßenverkehrsfläche „B“ (gemäß Planzeichnung Bebauungsplan) erst dann als öffentliche Straße genutzt werden darf, wenn die Erschließungsanlagen im Plangebiet (Straße, Kanal) 2 Jahre im Endstufenausbau bautechnisch fertiggestellt sind. Die Nutzung der Fläche „A“ als private Grünfläche ist erst ab Bedingungseintritt gemäß Satz 1 zulässig.

II. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

H) **STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

Pro Wohneinheit sind mindestens 3,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Gerolstein, den

.....

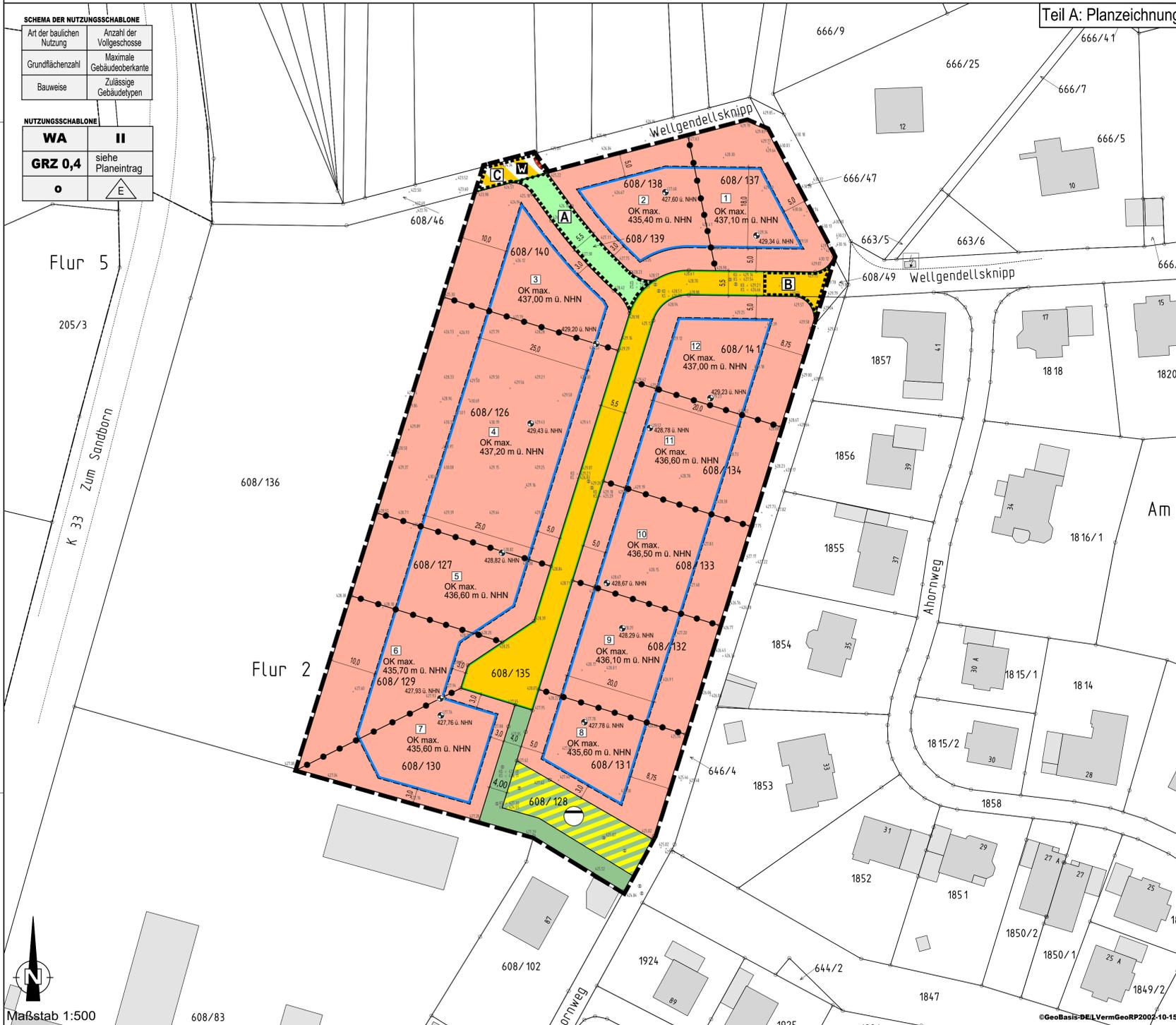
- Stadtbürgermeister -

(Siegel)

Bebauungsplan der Stadt Gerolstein - Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - 1. Änderung TOP Ö 8.2

SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Maximale Gebäudeschnecke
Bauweise	Zulässige Gebäudetypen

NUTZUNGSSCHABLONE	
WA	II
GRZ 0,4	siehe Planeintrag
o	E



Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- A) **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nur die Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, die der Durchführungsvertrag darstellt.

 - 1 **Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO)
 - 1.1 Zulässige Nutzungen:
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
 3. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - 1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 4. Anlagen für Verwaltungen,
 5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 7. Gartenbetriebe,
 8. Tankstellen.
- B) **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - 1 **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche** (§§ 17 und 19 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
 - 2 **Vollgeschosse / Geschosflächenzahl / Geschosfläche** (§ 20 BauNVO) (Siehe Nutzungsschablone)
 - 3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in m ü. NHN für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt. Bei Grundstücksteilung gilt das festgesetzte Maß des Ausgangsgrundstückes für die neuen Grundstücksteile gleichermaßen. Bei Zusammenlegung von Grundstücken errechnet sich die zulässige Höhe durch Interpolation der festgesetzten Höhen der Ausgangsgrundstücke.

Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mit zu rechnen sind rein technische Aufbauten ohne Aufenthaltsräume, wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc.
- C) **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- D) **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beträgt maximal 2 Wohneinheiten.
- E) **ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden, Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsarmen, Strom- und Fernmeldekabel etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.
- F) **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1 **Maßnahme 1 – Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen**

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein Laubbäum zu pflanzen.
 - 2 **Maßnahme 2 – Pflanzung von Hecken und Einbindung in die Landschaft**

Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind pro Baugrundstück mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen.
 - 3 **Maßnahme 3 – Rodung von Gehölzen und Bäumen**

Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden.
- G) **BEDINGTE FESTSETZUNGEN ZUR ERSCHLIEßUNGSREIHENFOLGE** (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Straßenverkehrsfläche „B“ (gemäß Planzeichnung Bebauungsplan) erst dann als öffentliche Straße genutzt werden darf, wenn die Erschließungsanlagen im Plangebiet (Straße, Kanal) 2 Jahre im Endstufenausbau bautechnisch fertiggestellt sind. Die Nutzung der Fläche „A“ als private Grünfläche ist erst ab Bedingungsreife gemäß Satz 1 zulässig.
- H) **STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)**

Pro Wohneinheit sind mindestens 3,0 Stellplätze, Carports oder Garagen auf den privaten Baugrundstücken herzustellen.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.
- I. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.**

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
-----------	------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK max.	Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über NNH

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

	Umgründung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
	hier: Ver- und Entsorgungsanlage in öffentlicher Grünfläche
	Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche

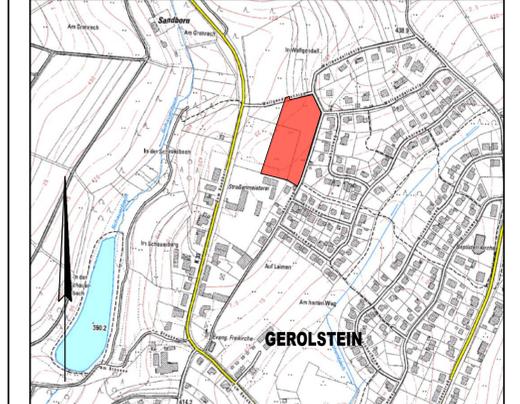
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

	Grenze des räuml. Bereiches der bedingten Festsetzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche der bedingten Festsetzung
	Kennbuchstaben zu denen textliche Festsetzungen existieren
	Durchfahrtsperre
z.B.	Nummerierung der Grundstücke - Festsetzung der Gebäudehöhen / Oberkante (OK max.)
	Messpunkte für Gebäudehöhe gemäß textlichen Festsetzungen (Höhenbezugspunkt)

Übersichtskarte



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
 - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).
 - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
 Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
 Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
 DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein, Kyllweg 1, 54568 Gerolstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.
 Stand der Planunterlage: November 2022

Der Planentwurf ist vom Rat am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13b Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom bis nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister

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

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

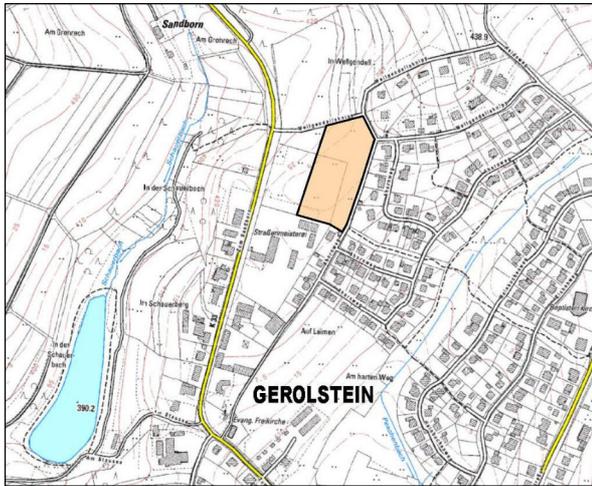
Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Gerolstein Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - 1. Änderung

Plan-Nr.: 001.1	Verfahren gemäß § 13b BauGB
Projekt-Nr.: 8713	
Maßstab: 1:500	
02.12.2022	
Entwurf für Offenlage	

Bebauungsplan der Stadt Gerolstein Teilgebiet „Gerolstein Nord IV – 1. Änderung“

Verfahren gemäß § 13b BauGB
„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in
das beschleunigte Verfahren“



Stand: 1. Änderung - Offenlage (Dezember 2022)

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17b
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung zum Verfahrensablauf	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
3	Verfahren	5
4	Planung	6
5	Erläuterungen zum Plangebiet	7
5.1	Abgrenzung des Plangebietes	7
5.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
5.3	Erschließung	7
5.4	Altanlagen	9
6	Planungsvorgaben	9
6.1	Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	9
6.2	Flächennutzungsplan	9
6.3	Bebauungspläne	9
6.4	Fachplanungen	9
6.5	Schutzgebiete/-objekte	10
7	Begründung der Planinhalte	10
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4	Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
7.5	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	12
7.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	12
7.8	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	12
7.9	Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen	13
7.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) 14	14
8	Beurteilung der Umweltbelange	14
8.1	Schutzgebiete/-objekte	15
8.2	Schutzgut Mensch / Gesundheit	15
8.3	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	16
8.4	Schutzgut Boden	17
8.5	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt	18
8.6	Schutzgut Luft und Klima	18
8.7	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung	19
8.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
8.9	Wechselwirkungen	20
9	Auswirkungen der Planung	20
9.1	Vorhandene Nutzungen	20
9.2	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen	20
9.3	Wirtschaftliche Verhältnisse	20
10	Hinweise und Empfehlungen	20
10.1	Pflanzempfehlungen – Artenliste	21
10.2	Schutz des Bodens	21
10.3	Baugrund und Bergbau	22
10.4	Radonpotential	22
10.5	Bodendenkmalpflegerische Belange	23

8713 – Begründung (1. Änderung - Offenlage)

Seite 2 von 25

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Gerolstein, Teilgebiet „Gerolstein Nord IV – 1. Änderung“

10.6	Schutz von Pflanzenbeständen	23
10.7	Herstellung von Pflanzungen	23
10.8	Dachbegrünung	23
10.9	Niederschlagswasser	24
10.10	Altlasten	24
10.11	Regenerative Energien	24
10.12	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	24
10.13	Telekommunikationsleitungen	24

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Gerolstein, Teilgebiet „Gerolstein Nord IV – 1. Änderung“

1 Vorbemerkung zum Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 14.12.2022.

Die Bebauungsplanentwürfe wurden auf Grund der Ergebnisse der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mehrfach geändert bzw. ergänzt. Der Bebauungsplan hatte insgesamt viermal öffentlich ausgelegen (Planoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB):

25.06.2018 bis zum 25.07.2018 (1. Offenlage)
28.12.2018 bis zum 31.01.2019 (2. Offenlage)
22.06.2020 bis zum 22.07.2020 (3. Offenlage)
17.01.2022 bis zum 31.01.2022 (4. Offenlage)

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss ist der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan, verbunden mit einem Durchführungsvertrag am 06.01.2023 in Kraft getreten. Durch die 1. Änderung soll nun der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen projektbezogenen Angebotsbebauungsplan überführt werden. Ein Angebotsbebauungsplan ist im Vergleich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das flexiblere Planungsinstrument. Dies ist hier geboten, da die Erschließungsträgerin nicht selbst die Gebäude im Plangebiet errichten wird. Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Parzellierung und Höhenvermessung kann die können die zulässigen Bauhöhen jetzt außerdem genauer festgesetzt werden und der sich auf die Parzellierung beschränkende Vorhaben- und Erschließungsplan kann entfallen. Dementsprechend ist auch ein Durchführungsvertrag mit Bauverpflichtung nicht mehr notwendig. Das aktuelle Liegenschaftskataster wird der Planzeichnung hinterlegt. Im Übrigen werden die bisherigen Planungsinhalte mit Ausnahme der Festsetzung zur Dachneigung übernommen, so dass die 1. Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Am nördlichen Ortsrand von Gerolstein beabsichtigt ein privater Eigentümer auf seinem Grundbesitz 12 Baugrundstücke zum Zwecke des Wohnens zu entwickeln. Die Wohnungsnachfrage in Gerolstein ist aufgrund der Funktion als Mittelzentrum groß und erstreckt sich sowohl auf Mietwohnungen, Altimmobilien als auch auf unbebaute Neubaugrundstücke. Dabei rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht vornehmlich aus Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen insbesondere auch die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Sei es indem die älter werdenden Bevölkerungsteile nach kleineren, gerne auch weitgehend barrierefreien Wohnungseinheiten nachfragen, als auch die Nachkommen der örtlichen Bevölkerung im eigenen Ort für die Zukunft ihren Wohnstandort zu sichern beabsichtigen.

Die hier in Rede stehende Planung dient der Deckung der Wohnbaulandnachfrage. Die Stadt ist nach eingehender Prüfung dem Antrag der Eigentümerfamilie gefolgt, Planungsrecht für die Erschließung und Parzellierung von Wohnbaugrundstücken auf deren privaten Grundbesitz durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes im Norden Gerolsteins wird ein bereits für die weitere Siedlungsentwicklung im FNP ausgewiesener Bereich nun konkret beplant.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB. Die Planänderung erfolgt als sogenannter projektbezogener Angebotsbebauungsplan. Auf projektspezifische Gutachten und Fachbeiträge kann in solchen Planungen zurückgegriffen werden.

3 Verfahren

Für die Bauleitplanung erfolgt ein Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Bauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB ist legitim, denn die Anforderungen des § 13b i. V. m. § 13a BauGB werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 10.000 m² (§ 13b Satz 1 BauGB); Fläche Bauland 10.429 m² x zulässige GRZ 0,4 = 4.171 m² maximal überbaubare Grundfläche.
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als nutzungseingeschränktes Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Der Bebauungsplan schließt sich östlich und südlich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB). Es besteht jedoch gemäß Anlage 1 Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) für den Bau einer öffentlichen Straße oder einer Privatstraße eine allgemeine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2022 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB).
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB).

Die gemäß Anlage 1 Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) für den Bau der künftigen Planstraße erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Wesentlichen aus den folgenden Gründen nicht erforderlich ist:

- Das Straßenbauvorhaben hat einen geringen Größenanteil an der Planfläche und insgesamt einen sehr geringen Umfang (Planstraße / Wohnweg = 901 m². Straße temporär, später Grünfläche = 197 m²).
- Die Nutzung natürlicher Ressourcen ist gering, da die Flächenversiegelung unter der Erheblichkeitsschwelle liegt und sich auf Wirtschaftsgrünland beschränkt.
- Die Aspekte einer relevanten Erzeugung von Abfällen, von Umweltverschmutzungen und Belästigungen, Risiken von Störfällen, Unfällen

und Katastrophen, Risiken für die menschliche Gesundheit etc. sind durch den Bau der Planstraße als Wohnweg nicht zu besorgen.

- Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht erheblich betroffen, da das Vorhaben auf stark vorbelasteten intensiv bewirtschafteten Flächen realisiert wird.
- Schutzgebiete sind nicht betroffen, Artenschutzrechtliche Belange können nach den Ergebnissen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung (vgl. Kap. 8.3) ausgeschlossen werden.
- Die Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Bodenversiegelung unter der Erheblichkeitsschwelle.

Im Ergebnis kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ überlagert im Süden einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord III“. Es ist nicht beabsichtigt, die zum Teil überlagerte Satzung aufzuheben. Mit der Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV – 1. Änderung“ werden die neuen Festsetzungen für den Teilbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ an die Stelle der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gerolstein Nord III“ treten.

In der Kommentierung (Ulrich Kuschnerus „der Sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage Seite 56, NR 80) wird zu diesem Thema wie folgt ausgeführt:

„Bebauungspläne sind nach dem Grundsatz Jex posterior derogat legi priori (Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz) auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss jedenfalls nicht anwendbar, wenn ein zeitlich nachfolgender Bebauungsplan erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich andersweitige Festsetzungen enthält. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben.“

4 Planung

Aufgrund der bereits erfolgten Parzellierung ist davon auszugehen, dass 12 Baugrundstücke entstehen werden, deren Bebauung der Grundstücke einschließlich Gestaltung der Gebäude, Bepflanzung der Gärten und weiteres richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Änderung der Parzellierung ist allerdings nicht ausgeschlossen.

Lage und Dimensionierung der geplanten Straße(n) ergeben sich aus der Planzeichnung. Fläche A (siehe Planzeichnung) soll zunächst als Baustraße dienen und nach Rückbau der Baustraße als private Grünfläche im Eigentum der Erschließungsträger verbleiben. Sie ist daher als private Grünfläche festgesetzt.

5 Erläuterungen zum Plangebiet

5.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Planung hat insgesamt eine Größe von rund 12.138 m² und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 2: Flurstücks-Nr. 608/46 (teilweise), 608/126, 608/127, 608/128, 608/129), 608/130, 608/131, 608/132, 608/133, 608/134, 608/135, 608/137, 608/138, 608/139, 608/140, 608/141. Das Flurstück 608/46 (Wellgendelsknipp, Stadt Gerolstein) wurde teilweise zum Zwecke der äußeren verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Der Planurkunde liegt das aktuelle Liegenschaftskataster (Stand: 18.11.2022) zu Grunde.

5.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich mit Ausnahme des Flurstückes 608/46 in Privateigentum der Erschließungsträgerin.

5.3 Erschließung

Die Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser) wird durch die Erschließungsträger durchgeführt bzw. sichergestellt. Näheres regelt ein städtebaulicher Vertrag.

5.3.1 Verkehrsmäßige Erschließung / Sondernutzung „Wellgendelsknipp-K 33“ / Alternativenprüfung

Die wegemäßige Erschließung der von der Planung berührten Grundstücke erfolgt über eine neu herzustellende Planstraße, die in Verlängerung der Wohnstraße Wellgendelsknipp aus bzw. in Richtung Osten anbindet. Für die Phase der Erschließung und Bebauung ist eine Zu- und Abfahrt nur nach bzw. aus Westen von der Kreisstraße 33 über den Weg „Wellgendelsknipp“ möglich. Die Verbindung zwischen der Planstraße im Baugebiet und dem vorgenannten Weg ist nach Fertigstellung der Erschließung als private Grünfläche zurückzubauen. Ab diesem Zeitpunkt ist die Planstraße nach Osten an die Wohnstraße „Wellgendelsknipp“ in Betrieb zu nehmen. Eine Verbindung zwischen dieser Wohnstraße und der Kreisstraße 33 ist für Kraftfahrzeugverkehr baulich bereits unterbunden. Zuständig hierfür ist die Stadt Gerolstein, da die Sperrung auf ihrem Grundbesitz erfolgt und durch sie bereits durchgeführt wurde.

Im Hinblick auf die **Alternativenprüfung** ist festzuhalten, dass ein Umweltbericht in dem vorliegend zutreffend gewählten Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch nicht erforderlich ist. Die Alternativenprüfung für das Baugebiet entfällt auch, da der Flächennutzungsplan diesen Bereich bereits als Baugebiet darstellt. Ein **Variantevergleich** hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Erschließung wurde jedoch durchgeführt. Demnach scheidet eine **Dauerhafte** „nördliche Erschließungsvariante“ aus, weil die Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zur freien Strecke der Kreisstraße K 33 gelegen ist und gemäß der Stellungnahme des LBM Gerolstein nur vorübergehend als Sondernutzung genehmigungsfähig ist. Eine „mittlere Erschließungsvariante“ wurde nach Prüfung ausgeschlossen, da die Anbindung hinter einer Kuppe der K 33 zu liegen käme. Gründe der Verkehrssicherheit sprechen somit gegen diese Anbindung. Die „südliche Erschließungsvariante“ (durch das DEKRA-Gelände) wurde nicht weiter verfolgt, da die hierfür benötigten Flächen nicht im Eigentum der Stadt stehen und absehbar auch nicht in das Eigentum der Stadt gelangen können.

In einer **verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme** (VERTEC Koblenz von April 2019) wird bestätigt, dass selbst im ungünstigsten Fall (in diesem Fall Planung eines Mischgebietes so, wie im FNP für den Planbereich dargestellt) die Gesamtbelastung des Wellgendelsknipp (östlicher Teil) als sehr gering einzustufen ist. Sie liege deutlich unterhalb der für Wohnwege zulässigen stündlichen Verkehrsbelastung von maximal 150 Kfz/h, so die VERTEC Koblenz. Die Verkehrsqualität wird in der Stellungnahme mit der Qualitätsstufe A „sehr gut“ bewertet. Weitere Nachweise sind aus verkehrsplanerischer Sicht bzw. –technischen Aspekten nicht erforderlich. Auf die verkehrsplanerische Kurzstellungnahme wird verwiesen.

5.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung ist durch die Leitungen in der Straße Wellgendelsknipp bzw. Ahornweg sichergestellt. Diese sind im Süden über die öffentliche Grünfläche in den Planbereich zu verlängern.

5.3.3 Abwasser

Für das geplante Baugebiet kommt ein Trennsystem zur Ausführung. Das Oberflächenwasser wird demnach entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Das Konzept des Ing. Büro Scheuch vom 06. Mai 2021 sieht die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in gedrosselter Form in die wasserrechtlich genehmigte Einleitstelle EL 5 in den „Peschenbach“ vor. Um die Drosselung zu erreichen ist ein Rückhaltevolumen von 115 m³ anfallenden Regenwassers im Plangebiet zu schaffen. Hierzu werden am südlichen Plangebietsrand zwei kleine hintereinander geschaltete Becken mit insgesamt 120 m³ Fassungsvermögen in der Planung berücksichtigt. Von dort erfolgt weiterhin der Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal zum Peschenbach. Es gelten ergänzend folgende Empfehlungen: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Übertretendes Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseräquifer vor Beeinträchtigung oder Zerstörung zu schützen.

5.3.4 Elektrifizierung

Die Stromversorgung ist durch die Leitungen in der Straße Wellgendelsknipp bzw. Ahornweg sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern.

5.3.5 Abfallentsorgung

Die neue Planstraße gewährleistet die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW. Die Wendeanlage ist ausreichend dimensioniert zum Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug. Bis zum Eintritt der Umstände gemäß Kapitel 5.3.1 besteht eine Behelfsfahrt zum Planbereich aus und in Richtung K 33. Diese ist ebenfalls ausreichend für eine ordnungsgemäße Andienung des Gebietes durch die Müllabfuhr.

5.3.6 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch die Leitungen in der Straße Wellgendelsknipp bzw. Ahornweg sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern.

5.4 Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

6 Planungsvorgaben

6.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (i. d. F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997) der Region Trier spricht der Stadt Gerolstein die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zu. Auch im künftigen Regionalplan ist diese zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden.

Die Stadt verfügt des Weiteren über die besonderen regionalplanerischen Funktionszuweisungen für den Bereich Wohnen, Gewerbe und Freizeit/Erholung. Infolge der örtlichen Bedeutung für die Erholung ist bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden und eine signifikante Störung des Landschaftsbildes vermieden wird. Im Rahmen der Bauleitplanung soll zudem besonderer Wert auf Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung in die umgebende Landschaft gelegt werden.

Den Zielen der Raumordnung wird durch die Planung entsprochen, da zum einen die mittelzentrale Funktion der Stadt durch die Bereitstellung angemessener Wohnraumangebote gestärkt wird, das Vorhaben der besonderen Wohnfunktion der Stadt dient und Freizeit und Erholungsfunktionen durch die Planung nicht nachteilig beeinträchtigt werden, da der Planbereich derzeit und künftig nicht der Erholung dienen soll. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass auch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein aus dem Jahr 2006 werden die vom Geltungsbereich der Planung erfassten Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Nutzungseingeschränkten Allgemeinen Wohngebietes (WA) beabsichtigt. Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass dieser später im Wege der Berichtigung anzupassen ist (§ 13b Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB).

6.3 Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzt im Osten der rechtsgültige Bebauungsplan „Gerolstein Nord I“ und im Süden der rechtsgültige Bebauungsplan „Gerolstein Nord III“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ überlagert im Süden einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord III“. Es ist nicht beabsichtigt die zum Teil überlagerte Satzung aufzuheben. Mit der Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ werden die neuen Festsetzungen für den Teilbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ an die Stelle der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gerolstein Nord III“ treten.

6.4 Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Planung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Planung verbundenen Konzeptionen sind

etwa rund 7,50 m Höhe zu ermöglichen. Unterer Bezugspunkt sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte, die rund 20 bis 30 cm über dem heutigen Geländeneiveau liegen. Nicht mit zu rechnen bei den Gebäudehöhen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc. Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter den o.g. Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenden Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Umgebung (Ahornweg / Wellgendelsknipp) auf und sichert eine im Einklang mit der Umgebung stehende Baustruktur. Den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Beachtung gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird Rechnung getragen.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines typischen Wohngebietes in Stadtrandlage entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können beispielsweise auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert und eine Harmonie im Verhältnis zur östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung entstehen.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an der neuen Planstraße orientiert und halten zu dieser einen Abstand von 5,0m ein. Von diesem Abstand ausgehend wird eine Bautiefe zwischen 18,0m und 25,0m ermöglicht. Diese Ausrichtung der Baufelder und der möglichen Bautiefe spiegeln das städtebauliche Ziel wieder, eine Raumkante entlang der Erschließungsstraße zu schaffen. Ein deutliches Vor- oder Zurückspringen von Gebäuden soll hier nicht zugelassen werden. Insofern sind die vordere und hintere Baugrenze städtebaulich erforderlich.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, was in Wohngebieten üblich ist.

7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der neuen Planstraße wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden. Für die Behelfsfahrt fällt die Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie mit Eintritt der Umstände gemäß Kapitel 5.3.1 weg. Es erfolgt stattdessen dann die Herstellung einer privaten Grünfläche, die im Eigentum der Erschließungsträger verbleibt. Gleichzeitig wird die nach Osten an die Straße Wellgendelsknipp angeschlossene Verkehrsfläche in Betrieb genommen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

6.5 Schutzgebiete/-objekte

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Gerolstein und Umgebung“. Bestehende und geplante Baugebiete unterfallen nicht dem Landschaftsschutz.

7 Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Im Bebauungsplan werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt. Als Gebietsart ist daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig. In Frage kommen dafür insbesondere die Eckgrundstücke im Zufahrtsbereich. Durch die ECKLAGE sind diese gut anfahrbar und einsehbar. Die Straße hat ausreichende Querschnittsverhältnisse. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen hingegen uneingeschränkt zulässig sein, um insbesondere Nutzungen wie z.B. einen kleineren ambulanten Pflegedienst, einen Pflegestützpunkt, eine Sozialstation, physiotherapeutische Angebote, Fitnessangebote u.ä. zu ermöglichen. Nicht störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen wurden ausgeschlossen, weil das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe als nicht geeignet für derartige Nutzungen angesehen wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unter Beachtung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch bereichsweise Festlegung der maximalen Oberkante in m über NN geregelt. Ziel der Festsetzung ist es, auf jedem Baugrundstück eine Bebauung bis zu

7.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung werden durch die Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt. Entsprechend des geplanten Wohngebietscharakters sind Einzelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Einzelfamilienhausgebiets am Ortsrand einer Stadt im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner, erfüllt. Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhäusergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer nicht gewünschten übergroßen Verdichtung dieses typischen Baugebietes am Ortsrand soll entgegen gewirkt werden.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe im Plangebiet sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem gewünschten Charakter für das Wohngebiet entsprochen und dem Entstehen von „Mietskasernen“ begegnet. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten bietet dennoch die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

7.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen im Süden entwickeln sich zum einen aus dem bestehenden FNP, der hier einen Grünzug vorsieht und zum anderen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gerolstein Nord III“, der für das südliche Flurstück 608/100 ebenfalls eine öffentliche Grünfläche vorsieht. Die öffentliche Grünfläche dient auch der Unterbringung der Wasserver- und der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserrückhaltung. Hier werden auch die Leitungen aus dem Ahornweg in das neue Plangebiet geführt. Die Festsetzung als Grünfläche erfolgt in Überlagerung mit einer Versorgungsfläche für die Abwasserbeseitigung. Die private Grünfläche ist Folgenutzung für die Behelfszufahrt nach erfolgtem Rückbau. Sie soll als Grünanlage der Gliederung des Baugebietes dienen.

7.8 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Die Lage des Plangebiets am Ortsrand und die Überplanung von Wiesenflächen macht eine Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung notwendig. Um diesen Folgen zu begegnen, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese zielen insbesondere auf die Durchgrünung in Form von Baumplantagen auf dem künftigen Baugrundstück und die Einbindung des neuen Ortsrandes in die umgebende Landschaft durch Anpflanzung von Bäumen ab. Daher werden folgende grünordnerische Festsetzungen ergänzend getroffen:

„Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.“

„Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind je angefangener 15 m Grundstückslänge mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen. Die gesamte Eingrünung ist als artenreiche Hecke aus heimischen Arten zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.“

Da die Begrünungsmaßnahmen gleichsam wie die Herstellung der Gebäude durch die Erschließungsträgerin an Dritte übertragen werden kann, werden diese im Bebauungsplan festgesetzt, weil sie für die späteren Bauherren gültig und durch sie zu beachten und durchzuführen sind.

Naturschutzfachliche Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen sind gemäß § 13b Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr. 4 nicht erforderlich und auch nicht fakultativ vorgesehen. Hierzu erfolgen daher keine Festsetzungen im Bebauungsplan.

7.9 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (FIRU Gfl mBH Kaiserslautern vom 21.12.2017) zu den einwirkenden Geräuschsituationen der südlich auf dem Flurstück 608/83 liegenden DEKRA-Akademie und einer zu Lagerzwecken genutzten Halle, kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem zugrunde gelegten Nutzungsszenario ohne Lärmschutzmaßnahmen in der südwestlichen Ecke der für eine Wohnbebauung vorgesehenen Fläche bis zu einem Abstand von weniger als 10 m mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) zu rechnen ist. Entsprechend dieser Beurteilung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen an der südwestlichen Ecke des Plangebietes zurückversetzt, so dass für die zugelassene Bebauung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

In rund 400 m Entfernung nordöstlich der nördlichen Plangebietsbegrenzung befindet sich der Schießstand des Schießsportvereins Gerolstein 1965 e.V. (SSV Gerolstein). Die durch den Schießbetrieb zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen, maßgeblichen Immissionsorten des Plangebietes wurden in Abstimmung mit dem Schießsportverein und der Stadt Gerolstein durch Messung ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung erfolgte anhand der TA Lärm. Der Schießbetrieb findet ausschließlich im Tagzeitraum statt. Es wurden gesteuerte Geräuschmessungen an 2 Messorten durchgeführt. Dabei wurden in Abstimmung mit Vertretern des Schießsportvereins die lautesten Waffen-Munitions-Kombinationen gemessen. Aus den gemessenen mittleren Einzelschusspegeln am relevanten Messort (nächstgelegener Punkt der Plangebietsgrenze des vorliegenden Bebauungsplangebietes in Richtung zur Schießsportanlage) wurde die maximal tägliche Schusszahl berechnet, bei der die Beurteilungspegel der Schießgeräusche den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) am Tage gerade noch einhält. Demnach können am Tag auf dem Schießstand des Schießsportvereins Gerolstein insgesamt 4.000 Schuss – davon 800 innerhalb der Ruhezeiten – mit der angesetzten lautesten Waffen-Munitions-Kombination abgegeben werden, ohne dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete am nächstgelegenen Rand des geplanten Baugebietes überschritten wird. Schüsse mit üblicher Kleinkalibermunition verursachen deutlich geringere Geräuschimmissionen. Der Gutachter führt dazu aus, dass bei Messungen an einem anderen Schießstand bei Schüssen mit üblicher Kleinkalibermunition die gemessenen Werte mehr als 10 dB(A) niedrigere Einzelschusspegel ergaben als die am Tag der Messung in Gerolstein angesetzte Waffen-Munitions-Kombinationen. Nach Mitteilung der Regionalstelle Trier der SGD Nord vom 29.01.2019 entspricht das begutachtete Schießszenario zwar nicht der Genehmigungslage, doch wäre bei einem der Genehmigungslage entsprechenden

Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt. Die Alternativenprüfung ist nicht erforderlich; Variantenvergleiche der Erschließung wurden aber durchgeführt (siehe Kapitel 4.3.1).

8.1 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im Planbereich ebenfalls nicht vor. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an. Insgesamt sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt und in Gefahr in ihren Lebensstätten oder Populationen beeinträchtigt zu werden.

8.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung:

- Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen;
- die vorhandenen umliegenden Verkehrs- und Wirtschaftswege erfüllen heute und auch künftig Verbindungsfunktionen für die wohnungsnah landschaftsgebundene Erholung (Spaziergänge, Fahrradfahren etc.);

Zu erwartende Auswirkungen:

Störende Lärmimmissionen im Planbereich sind durch die südlich gelegene DEKRA-Akademie und die Lagerhalle sowie den Schießsportverein im Norden nicht zu erwarten. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen, die aber aufgrund der sehr geringen Wohnbauverlängerung nur zu einer geringen Mehrbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen führt. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den durch die Planung verursachten Mehrverkehr zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Bedeutende siedlungsnah Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Bebauungsplanaufstellung nicht verloren.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Während der Bauphase ist zeitlich beschränkt mit Lärmbelastungen in der Umgebung zu rechnen. Die einwirkenden Belastungen durch neuen Verkehrslärm (Quell- und Zielverkehre) sind jedoch als sehr gering und hinnehmbar einzustufen. Die Erreichbarkeit von siedlungsnahen Erholungsflächen wird durch die bestehenden Verkehrs-, Wirtschafts- und Fußwege sichergestellt.

Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sowie der relativ geringen Empfindlichkeit des Planungsraumes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten. Die getroffenen Maßnahmen werden als ausreichend erachtet um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Schießszenario mit niedrigeren mittleren Einzelschusspegeln zu rechnen, so dass die Ergebnisse des Gutachtens auf der sicheren Seite liegen.

Die Stadt Gerolstein zieht im Rahmen der anschließend vorgenommenen Abwägung die folgenden Schlüsse:

- Vom Schießstand der Schießsportvereins Gerolstein gehen unter der Annahme von 4.000 Schuss der lauten Waffen-Munitions-Kombination (davon 800 in der Ruhezeit) keine maßgeblichen Geräuschbeeinträchtigungen am nordöstlichen Gebietsrand des geplanten Gebietes aus. Gemäß schalltechnischem Gutachten kann gefolgert werden, dass auf dem Schießstand an einem Tag beispielsweise 3.000 Schuss mit der lauten Waffen-Munitions-Kombination und zusätzlich 10.000 Schuss mit üblicher Kleinkalibermunition abgegeben werden können, ohne dass es zu Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete am Gebietsrand kommt.
- Vor diesem Hintergrund geht die Stadt Gerolstein davon aus, dass dem Schießsportverein Gerolstein 1965 e.V. auch in Zukunft bei Realisierung der Planung ausreichende Spielräume für einen ordnungsgemäßen Betrieb einschließlich Weiterentwicklung der Anlage verbleiben. Die Genehmigungslage läßt nach Prüfung sehr offensichtlich einen Schießbetrieb in der vom Schießsportverein abgebildeten Form bislang nicht zu.

7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

7.10.1 Stellplätze

Für das Plangebiet ist ein Stellplatznachweis von mindestens drei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück gefordert. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebietes rechtfertigt eine solche Festsetzung um das Entstehen von verkehrstechnischen Konflikten und breite Straßen mit seitlichem Parkraum zu verhindern. Dies dient der Minderung der Versiegelung.

8 Beurteilung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Gerolstein Nord IV“ erfolgt gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der

8.3 Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotope wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro ÖKOlogik GbR Kunnhöfen vom 28.10.2017 durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die anlagebedingten Wirkungen ergeben sich aus den baulichen Veränderungen, also der Ausweisung der Flächen als Plangebiet für ein Wohngebiet.

- Dauerhafter Verlust von Vegetationsstrukturen (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von verschiedenen Tierarten) durch Nutzungsänderung,
- Errichtung von Wohngebäuden und sonstigen versiegelten Flächen im Bereich der derzeit existierenden Vegetation,
- Licht- und Lärmemissionen (z.B. Verhaltensänderung von Fledermäusen).

Mit einer Barrierewirkung oder einer Zerschneidung ist nicht zu rechnen. Die Lärmemission werden das heutige Maß nicht wesentlich überschreiten, da sich bereits Straßen und Wohnbebauung im direkten Umfeld zum Untersuchungsgebiet befinden. Der Verkehr wird vermutlich nicht übermäßig zunehmen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkungen und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der ortsansässigen Arten sind durch folgende Aktivitäten möglich:

- Rodung von Gehölzstrukturen,
- Abtragung des Oberbodens und der Vegetation,
- Visuelle und akustische Störeffekte durch Bauarbeiten,
- Staub- und Schadstoffeinträge.

Es werden zudem kurzzeitig Flächen durch Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigungen wirken sich auf Arten innerhalb der Baufläche und auf die angrenzende Umgebung aus. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht mehr mit Störeffekten und Schadstoffeinträgen der beschriebenen Art zu rechnen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens beinhalten

- Störungen in Form von optischen und akustischen Reizen durch u.a. vermehrtes Anfahren von PKWs und erhöhtes Aufkommen von Menschen.

Eine Vergrämung von Arten, die nur bedingt an menschliche Nähe angepasst sind, ist nicht zu erwarten, da dort bereits Straßen und Wohngebäude (Lärm) bestehen und die sich vorkommenden Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit an menschliche Nähe akklimatisiert haben. Der Lärm wird das heutige Maß nicht wesentlich überschreiten.

Bewertung:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgte eine Abschätzung der potentiellen Betroffenheit der planungsrelevanten Arten des Plangebietes. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurden überprüft. Aufgrund der vorliegenden Habitatvoraussetzungen kann eine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten/Artengruppen der FFH-Richtlinie (Insekten, Amphibien, Reptilien und Säugetiere) ausgeschlossen werden. Trotzdem sollte für die zwei verlorengehenden Spaltenquartiere an der alten Kiefer, soweit diese nicht erhalten werden kann, im Planvollzug mindestens

ein Spaltenquartier ausgeglichen werden (worst-case). Ein Winterquartier ist aufgrund der geringen Tiefe der Spalten nicht anzunehmen. Wenn die Rodungsarbeiten in den Wintermonaten durchgeführt werden, sollte nicht mit Problemen zu rechnen sein. Die planungsrelevanten Brutvogelarten sind ebenfalls vom Vorhaben höchstwahrscheinlich nicht betroffen.

8.4 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich sind besondere Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden nicht zu erwarten. Bereiche mit Altablagerungen bzw. Altlasten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

Bewertung der Bodenfunktion:

- Bereits Vorbelastungen durch Vornutzung als Intensivwiesenfläche,
- Beeinträchtigung der Böden in mittlerem bis hohem Umfang,
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten.

Zu erwartende Auswirkungen

- Die im Bebauungsplan zugelassene Versiegelung beträgt insgesamt circa 7.158 m².
- 10.429 m² WA * 0,6 = 6.257 m²
 - 901 m² neue Verkehrsfläche (zuzüglich 197 m² zurückzubauender temporärer Verkehrsfläche).

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Entsprechend der oben aufgeführten Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen bzw. umzusetzen:

- Minimierung der Versiegelung durch entsprechend angepasste und flächensparende überbaubare Grundstücksflächen,
- Optimierung bodenhaushaltlicher Funktionen und Potenziale (als Standort für Pflanzen, Lebensraum für Tiere, Verbesserung der Wasserrückhaltung, Extensivierung von Nutzungen).

Durch die textliche Festsetzung – „Maßnahme 1 – Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen“ wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, da diese Gehölzflächen zukünftig nur noch extensiv genutzt werden. Hierbei ist je volle 200 m² bebaute Grundstücksfläche als Mindestbepflanzung ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei 6.275 m² überbaubarer Baufläche im **gesamten Plangebiet** sind: 6:275 m² / 200 m² = mind. 32 Bäume zu pflanzen. Ansatz ca. 50 m² je Baum: 32 Bäume x 50 m² = 1.600 m²

Durch die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünfläche wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, da diese Fläche einer Bebauung nicht zugänglich ist und sich hier eine strukturreiche Grünfläche entwickeln kann. Der Umfang der öffentlichen Grünfläche beträgt insgesamt circa 237 m². Der Umfang der privaten Grünfläche beträgt insgesamt circa 304 m².

Insgesamt stehen circa 2.141 m² extensiv nutzbarer und somit der Bodenfunktion nachhaltig dienender Fläche zur Verfügung. Trotz der möglichen Überbauung ist dennoch davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt werden und das bestehende Defizit dies hinnehmbar bezeichnet werden kann. Das Plangebiet grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Insgesamt kommt es zwar zu einem Flächenverlust durch eine weitere bauliche Nutzung, gleichzeitig wird jedoch durch die Anlage von Hausgärten zu einer Aufwertung der Flächen durch

strukturreiche Pflanzungen und Pflegemaßnahmen beigetragen, die u. a. auch der Bodenfunktion zu Gute kommen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, indem bestehende infrastrukturelle Einrichtungen genutzt werden können.

Bewertung:

Durch die bisherigen Nutzungen erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung, die noch heute wirksam ist. Daher ist das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als mittel bis gering zu bewerten. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt, trotz des bestehenden Defizites, zu keiner wesentlichen Verschlechterung der derzeitigen Situation bei. Die Bodenfunktionen werden in den nicht überbaubaren Bereichen aufgewertet. Verdichtungen des Bodens sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss von Bauarbeiten auszugleichen.

8.5 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Im Planbereich befinden sich keine Gewässer. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung des Wasserhaushalts:

- mäßige Vorbelastungen durch intensive Nutzung und landwirtschaftliche Bewirtschaftung;

Zu erwartende Auswirkungen

Durch eine Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude, sowie der Hof- und Zufahrtsflächen führt die mögliche Neuversiegelung zum teilweisen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen – die Verwendung von nur teilversiegelnden Materialien und Bauweisen ist anzustreben. Bei dem von Hof- und Zufahrtsflächen abfließenden Niederschlagswasser ist mit einer potenziellen Mehrbelastung mit Schadstoffen (z. B. Partikelfracht aus Dachwasser, Stellflächen und Verkehrsflächen, Reifenabrieb) zu rechnen. Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Möglichkeiten der Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und damit mittelbar auf das Schutzgut Wasser wurden bereits in Kapitel 8.4 dargelegt. Die Minimierung der neu versiegelten Flächen spielt nicht nur für die Erhaltung der Bodenfunktion, sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers, das Auffangen in Zisternen empfohlen.

Bewertung:

Aufgrund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser, über den bisherigen Zustand hinaus, nicht zu erwarten.

8.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen in der Umgebung des Plangebiets besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die Planung und die bereits

vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebiets, ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden geringe zusätzliche Versiegelungen zugelassen.

Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Es sind lediglich geringfügige nachteilige Auswirkungen der Planung, als Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung erkennbar. Es ist von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme und geringerer bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. Luftflusses im künftigen Baugebiet auszugehen. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen und den Hausbrand werden entsprechend geringfügig höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen infolge der Planung sind im Hinblick auf die Ortslage nicht erkennbar.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Mit der Durchgrünung der Bauflächen durch Bäume werden klimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind. Im Planbereich werden durch private Pflanzungen, weitere kleinräumig klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen geschaffen.

Bewertung:

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen des durch die bereits vorhandene Bebauung möglichen Zustandes nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

8.7 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Beim geplanten Standort handelt es sich um einen Bereich am Rand der bestehenden Ortslage Gerolstein. Der Geltungsbereich der Planung stellt die direkte Fortsetzung der bestehenden südlich und östlich angrenzenden Ortslage dar. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Gerolstein und Umgebung“.

Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Süden und Osten ist die geplante Bebauung aus diesen Bereichen nur im Nahbereich wahrnehmbar. Aus allen anderen Bereichen wird die Bebauung stets im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage wahrgenommen. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Durch die Anpassung der Gebäudehöhe bzw. der Architektur an die bestehende Bebauung und Verwendung ortstypischer Bauweisen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden.

Um die Einbindung der Bebauung in die Landschaft sicherzustellen wird festgesetzt, dass auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen ist. Hierbei sind je angefangener 15 m Grundstückslänge mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen. Die gesamte Eingrünung ist als artenreiche Hecke aus heimischen Arten zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Die getroffenen Maßnahmen werden als ausreichend erachtet um eine Fernwirkung der Bebauung auszuschließen.

8.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

8.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Aufstellung des Bebauungsplanes treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Vorhandene Nutzungen

Das Gebiet ist unbebaut. Die Flächen werden lediglich als Intensiv-Wiesenflächen genutzt. Die Eigentümer sind auch zugleich die Initiatoren der Planaufstellung, so dass von einer Einschränkung der Nutzbarkeit nicht auszugehen ist. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden nicht berührt.

Die Ausbildung eines neuen Ortsrandgefüges mit Hilfe grünordnerischer Mittel grenzt den neuen Siedlungsbereich gegenüber dem auf zwei Seiten landschaftlich geprägten Außenbereich ab. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

9.2 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen

Die von der Planung erfassten Flurstücke stehen im Besitz der Erschließungsträger. Kleine Flächen im Eigentum der Stadt (Weg „Wellendellsknipp“) wurden in die Planung einbezogen. Die Neuparzellierung ist entsprechend dem Bebauungsplan bereits vollzogen worden. Das aktuelle Liegenschaftskataster ist der Planurkunde hinterlegt.

9.3 Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten, da die Erschließungsträger sich vertraglich zur Erbringung der Planungsleistungen und Herstellung der Erschließungsanlagen auf eigene Kosten verpflichtet haben.

10 Hinweise und Empfehlungen

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verstehen sind.

10.1 Pflanzempfehlungen – Artenliste**Bäume I. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnußbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Streuobst**Apfelsorten:**

Baummanns Renette, Goldprimäna, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnenorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechanbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa sp.	- div. Wildrosen
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

10.2 Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor

Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit lediglich ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

10.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 61-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichtliche, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010. Erd- und Bauarbeiten sind rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Trier, Landesmuseum hatte die Durchführung magnetischer Prospektionen zur bodendenkmalpflegerischen Sachverhaltsmittlung gefordert, die sodann am 12.01.2022 durch die Fachfirma GGU ausgeführt wurden. In den Messbildern sind nur geringe Hinweise auf archäologische Befunde und Funde zu sehen, so dass keine Bedenken mehr gegen die Planung bestehen. Da allerdings nicht auszuschließen ist, dass trotz des Prospektionsbefundes doch archäologische Funde im Sinne § 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen, wird die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde weiterhin hingewiesen (§§ 16–19 DSchG RLP).

10.6 Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

10.7 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzungen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

10.8 Dachbegrünung

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

10.3 Baugrund und Bergbau

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

Für die Gemarkung Gerolstein sind beim Landesamt für Geologie und Bergbau Hinweise auf sogenannten "Uraltbergbau" dokumentiert, d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865 (z.B. Darstellung von Pingen). Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass nicht dokumentierter tagenaher Abbau bis in das Plangebiet hineinreicht bzw. Abbau vor Anlegung der Grubenbilder erfolgt.

10.4 Radonpotential

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal hohen Radonpotential (> 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse III).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die

10.9 Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Übertretendes Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasserquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

10.10 Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

10.11 Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

10.12 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die angrenzenden, nördlich gelegenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher kann es zu zeitlich begrenzten und den Richtlinien entsprechenden Lärm- und Geruchsmissionen kommen.

10.13 Telekommunikationsleitungen

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. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

11.14 Lärmschutz bei Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wasser-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke

Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wasser-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für

WA-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird. Rechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Zuständigkeit für den Vollzug des Immissionsschutzes (insbesondere auch im Falle einer späteren Nachbarschaftsbeschwerde über Lärm, ausgehend von einer solchen Anlage) liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Gerolstein, den

.....
- Stadtbürgermeister -

(Siegel)

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	05.12.2022
Aktenzeichen:	51122-120-46	Vorlage Nr.	2-3733/22/12-504

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

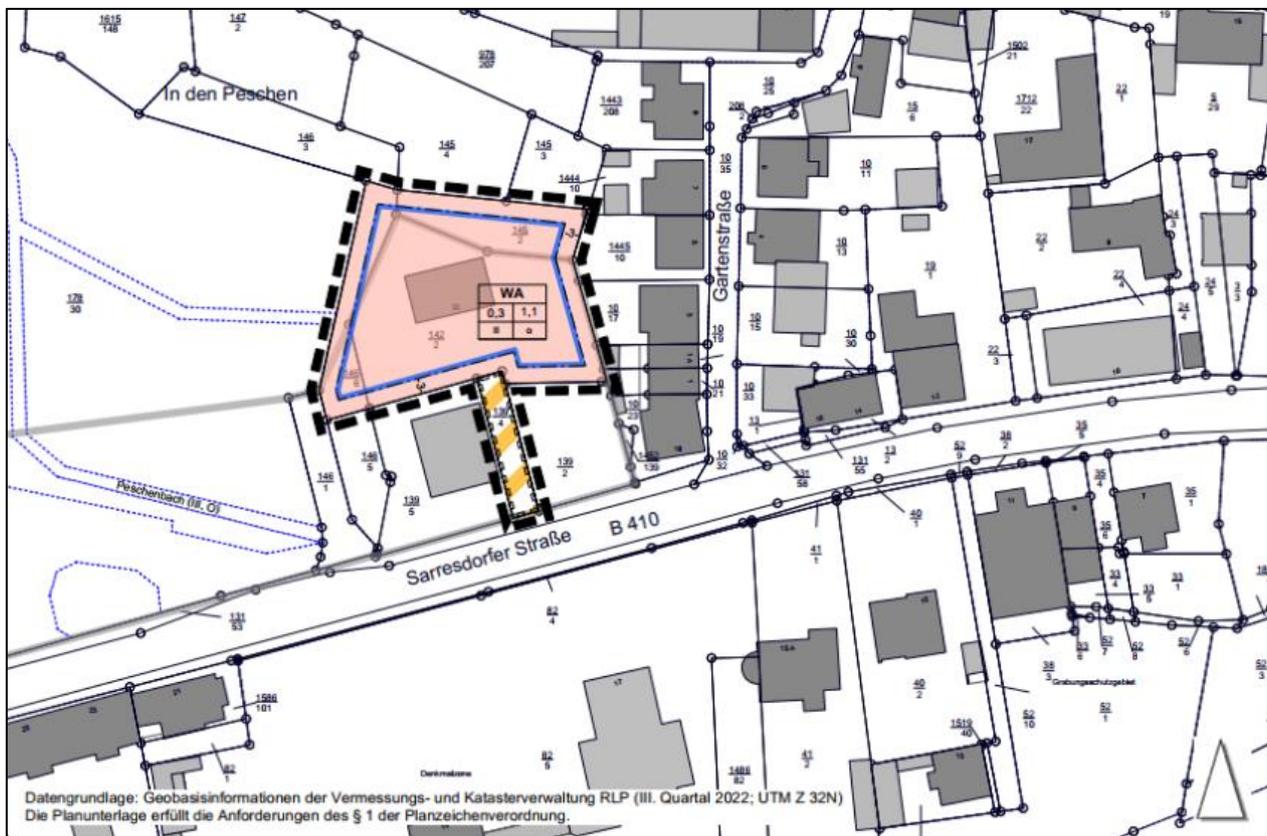
Vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße"

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hat die Thematik zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ erstmals in seiner Sitzung am 19.01.2022 beraten und dem Stadtrat empfohlen, die in der Sitzung vorgestellte Planung auf den Weg zu bringen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.03.2022 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, zumal die im Bebauungsplan vorgesehene Zufahrt bereits seit einigen Jahrzehnten vorhanden ist.

Das beauftragte Planungsbüro hat den Entwurf erarbeitet. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke befinden sich alle im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachstehend auszugsweise dargestellt:



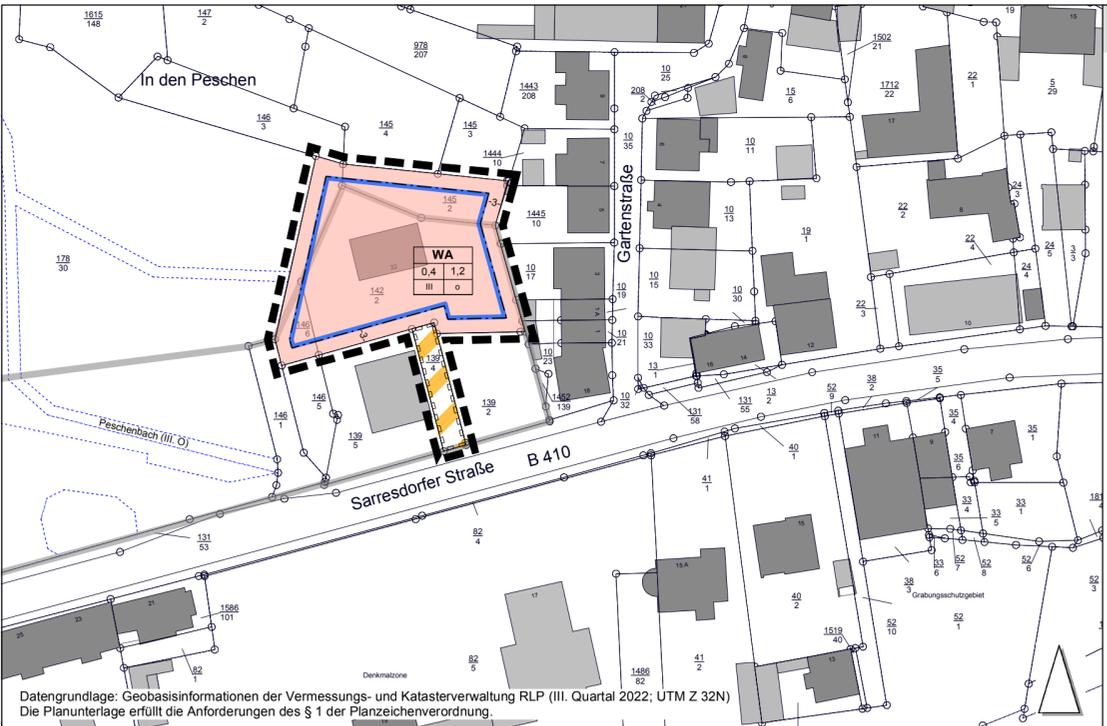
Der Bauausschuss hat die vorliegende Planung in seiner Sitzung am 30.11.2022 entsprechend vorberaten

und dem Stadtrat empfohlen, den vorliegenden Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Planurkunde sowie der Textteil sind als Anlage im Ratsinfosystem eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Auf Empfehlung des Bauausschusses beschließt der Stadtrat die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ als Entwurf. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung RLP (III. Quartal 2022; UTM Z 32N)
Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat hat am2022 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom bis2022 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Es wird gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom2023. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat am2023 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz und § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Gerolstein, den2023
(Siegel)
Der Stadtbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Gerolstein, den2023
(Siegel)
Der Stadtbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am2023. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gerolstein, den2023
(Siegel)
Der Stadtbürgermeister

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GRENZEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)



ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



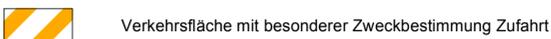
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, max.

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o Bauweise, offen
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



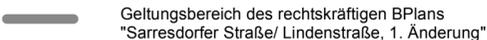
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



PLANZEICHEN ALS HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



- 15 -
Bemaßung



Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl Vollgeschosse	Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und zugelassen werden. i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Berechnung der Grundflächen ist die mit Signatur gekennzeichnete Baufläche. Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen sind höchstens III Vollgeschosse (gem. BauO) zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Innerhalb des Gebiets wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen gemäß Planeinschriebe.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)

Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO allgemein, Anlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Ebenfalls sind Stellplätze und Garagen (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt wird eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zugunsten der Versorgung von im WA gelegenen Grundstücken mit unterirdischen technischen Medien wird die Zufahrt (Flst. 139/4) mit einem Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht (GFL) belastet. Die Fläche des GFL ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben, deren Außenbauteile (Fenster, Lüftungseinrichtungen) über eine ausreichende Mindestschalldämmung gegen Außenlärm verfügen. Der Nachweis erfolgt gemäß DIN 4109:2018 (Schallschutz im Hochbau; Tabelle 8) unter Zuhilfenahme eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 65 dB(A). Ebenso sind Balkone, Loggien und Terrassen tags (6:00 bis 22:00 Uhr) durch passive Schallschutzvorkehrungen, wie z.B. durch Verglasungen vor Lärm zu schützen. Schlafräume sind nach Möglichkeit auf der schallabgewandten Seite der Gebäude vorzusehen. Zulässig sind auch Vorhaben, bei denen für den konkreten Einzelfall im Rahmen eines fachgutachterlichen Nachweises die Tauglichkeit der Außenbauteile aufgezeigt werden kann. Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des Wohngebiets sind mindestens 3 Laub- oder Obstgehölze klimaverträglicher, standortgerechter und vorzugsweise heimischer Arten anzupflanzen. Die Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstammbauweise sowie auch deren äußere Verkleidung mit Holzlatten, Schalung o.ä. (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO), Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, wassergebundene Decke, Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO). Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 zulässig. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,1 m aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht besteht im unmittelbaren Plangebiet die Möglichkeit archäologischer Funde. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind jedoch Funde (§ 16 DSchPflG), die auf kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler schließen lassen, der Archäologischen Denkmalpflege, Verbandsgemeindeverwaltung oder unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 17 DSchPflG). In diesem Fall ist für einen Vorhabenträger die Pflicht verbunden, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen (§ 18 DSchPflG).

Bodenschutz, Geologie und Hydrologie

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren. Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung/ im Baugenehmigungsverfahren). Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH zur Entsorgung anzudienen. Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19731, 4020, 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dringend empfohlen. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen. Zur hydraulischen Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme werden Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung mit ggf. gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers nach DWA A117 empfohlen (z.B. Zisternen, Mulden).

Schallschutz

Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Für die vorgesehene allgemeine Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz der v.g. Geräte nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" (LA) heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

Gewässer

Laut Wasserportal RLP ist das Plangebiet nicht akut durch Sturzfluten bzw. Starkregen gefährdet, doch besteht die Möglichkeit von Hochwassersituationen entlang des Peschenbachs (Gewässer III. Ordnung). Mit Verweis auf § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) wird zur Verminderung oder Vermeidung von Schäden durch Hochwasser und Starkregenabflüsse eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen, wie z.B. Abdichtung der Gebäudehülle; Einbau einer Rückstausicherung zur Kanalisation. Verzicht auf Lichtschächte, druckfeste Fenster u.a.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)

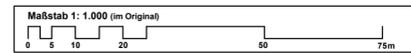
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)



"Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 2. Änderung"

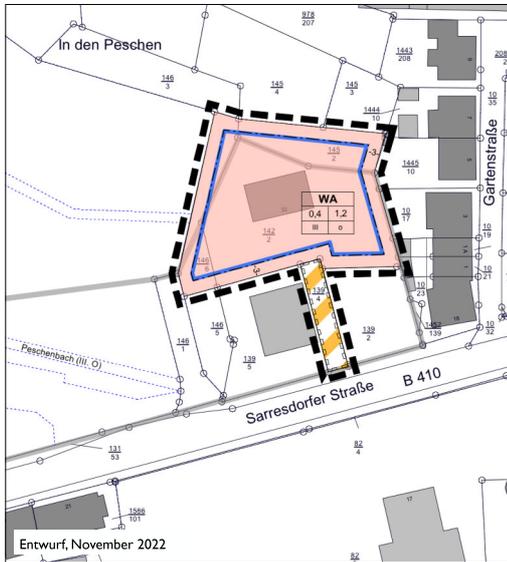
Bebauungsplan gem. § 30 i.V.m. § 13a BauGB
Stand: November 2022 (Entwurf)

Gemarkung Gerolstein • Flur 6 • Flurstücke: 139/4, 142/2, 145/2, 146/6



Stad Gerolstein VGW Gerolstein	Dipl.-Ing. Erik Böffgen Stadtplaner (AK RP, BW)	
Kyllweg 1 54568 Gerolstein	Unterm Georgenberg 21 72762 Reuldingen	
06591/13-0 post@gerolstein.de	0160 / 6005588 boeffgen@t-online.de	

**Bebauungsplan
"Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 2. Änderung"
Stadt Gerolstein**



**Bebauungsplan
"Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 2. Änderung"
Stadt Gerolstein**

Entwurf, November 2022

Auftraggeber:

Stadt Gerolstein
Verbandsgemeindeverwaltung
Kyllweg 1
54568 Gerolstein
06591/ 13-0
post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Stadtplaner (AK BW, RP)
Unterm Georgenberg 21
72762 Reutlingen
0160/ 6005588
boeffgen@t-online.de



Begründung

Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 2. Änderung“

Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 2. Änderung“

I. EINLEITUNG

- 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung 4
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich 4
- 1.3 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben 4

2. FESTSETZUNGEN UND PLANINHALT

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung 5
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung 5
- 2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 5
- 2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 6
- 2.1.5 Verkehrsflächen 6
- 2.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen 6
- 2.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 6
- 2.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6

- 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 7

- 2.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 7

- 2.4 Verwirklichung und Auswirkungen der Planung
- 2.4.1 Bodenordnung 9
- 2.4.2 Ver- und Entsorgung 9
- 2.4.3 Planungsrecht 9
- 2.4.4 Kosten und Folgeinvestitionen 10

3. ANLAGEN

- 3.1 Rechtsgrundlagen 10
- 3.2 Ursprungsfassung des Bebauungsplans „Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 1. Änderung“ 12

I. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Ausgehend von den Überlegungen des Eigentümers, auf seinem Grundstück zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, ist eine partielle Änderung des Bebauungsplans "Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 1. Änderung", erforderlich.
Grund hierfür ist der Umstand, dass die Festsetzungen der seit 2008 rechtskräftigen, ursprünglichen Planfassung einem potentiellen Baugesuch widersprechen. Dies betrifft neben der Vergrößerung des Geltungsbereichs die Änderung von Baugrenzen als auch die Festsetzung einer Zufahrt.

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung, da u.a. die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden und die Konzeption auf eine Nachverdichtung fokussiert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 2. Änderung“ umfasst mit seinem rund 1.760 m² großen Geltungsbereich die Flurstücke 139/4, 142/2, 145/2 und 146/6 der Gemarkung Gerolstein, Flur 6 (Stand III. Quartal 2022). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass einerseits mit zwei zusätzlichen Flurstücken das bisher festgesetzte Wohngebiet erweitert und entlang der eigentumsrechtlichen Situation arrondiert. Andererseits wird nach zwischenzeitlicher Neuermessungen mit dem privaten Flurstück 139/4 als zentrale Zufahrt die Anbindung an die Sarresdorfer Straße gesichert. Bereiche des Sondergebiets Museum verbleiben ansonsten unberührt.

Der Eigentümer beabsichtigt die Freilegung des Grundstücks, da eine Sanierung des bestehenden Gebäudes wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche eine höhere Ausnutzung gewährleistet.

Allgemeines Wohngebiet	nach Grundstückszusammenlegung (Lageplan, 07.12.2021)	1.629 m ²
Verkehrsfläche	Zweckbestimmung Zufahrt, Erschließung	130 m ²

1.3 Übergeordnete und sonstige Planungsvorgaben

• Landes- und Regionalplanung

Von der Planänderung werden keine geltenden bzw. geänderten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung berührt.
Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen darauf Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gerolstein stellt den zu ändernden Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar.
Der Bebauungsplan weicht in der Festsetzung eines Wohngebiets somit nicht von den Darstellungen des FNP ab, so dass er gemäß § 8 Abs. 1 BauGB als aus diesem entwickelt gilt.

2. FESTSETZUNGEN UND PLANINHALT

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.
- Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und zugelassen werden.
- In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

Innerhalb des relativ kleinen Geltungsbereichs zielt die planerische Intention eines allgemeinen Wohngebiets auf die Errichtung zumindest eines Wohngebäudes, die benannten Ausnahmen innerhalb des Gebietstyps zielen auf die Zulässigkeit solcher Anlagen und Betriebe, die ansonsten die Wohnruhe nicht stören. Unter diesem letzten Aspekt ausgeschlossen werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die weder im Gebiet erforderlich oder städtebaulich sinnvoll, noch gewünscht sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Berechnung der Grundflächen ist die mit Signatur gekennzeichnete Baufläche.
- Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen sind höchstens III Vollgeschosse (gem. BauO) zulässig.

Im Baugebiet gilt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine für allgemeine Wohngebiete orientierende Grundflächenzahl von 0,4 unter Anwendung der sog. Mitrechnungsregel. Die Flächen für die interne Wegeführung, Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten dürfen somit zu einer Überschreitung der für die Hauptnutzung festgesetzten GRZ führen. Mit einer GFZ von 1,2 ist somit die Möglichkeit eines dritten Vollgeschosses gemäß LBauO gegeben.

Kriterium für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen mittels Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossigkeit ist die Berücksichtigung der Nachbarbebauung, womit sich künftige Gebäude in das Ortsbild einpassen und mehr Wohnraum pro Grundfläche geschaffen werden kann.

2.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

Die festgesetzte offene Bauweise (max. 50 m Länge, Einhaltung von Bauwischen) ergibt sich gewissermaßen zwangsläufig aus der Größe der nutzbaren Baufläche und entspricht dem baulichen Umfeld.

2.1.8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Innerhalb des Wohngebiets sind mindestens 3 Laub- oder Obstgehölze klimaverträglicher, standortgerechter und vorzugsweise heimischer Arten anzupflanzen. Die Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Zur Sicherstellung ausreichender Wachstumsbedingungen ist auf ein ausreichendes Volumen des durchwurzelbaren Bereichs zu achten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumfällungen dürfen gem. LNatSchG in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. nicht vorgenommen werden.

Naturschutzfachliche Maßnahmen sind zwar im vereinfachten Planverfahren nicht zwingend erforderlich, doch schafft beispielsweise eine Mindestausstattung an Gehölzen biologische Qualitäten hinsichtlich der Avifauna. Zudem wird das Mikroklima vor Ort durch Verschattung und Verdunstung unterstützt.

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Unzulässig sind Holzblockhäuser in einer von außen sichtbaren Rund-Vollstambbauweise sowie auch deren äußere Verkleidung mit Holzlaten, Schalung o.ä. (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO).
- Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, wassergebundene Decke, Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO) nur in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 zulässig. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,1 m aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

Der Ausschluss von Holzblockhäusern rechtfertigt sich durch die innerörtliche Lage des Grundstücks; eine diesbezügliche Präzedenz soll auch mit Verweis auf den gegenüberliegenden Denkmalschutzbereich ausdrücklich vermieden werden.

Der Ausschluss vollflächig versiegelter Oberflächen soll den örtlichen Grundwasserhaushalt schonen und soweit wie möglich die Funktionen des Bodens erhalten. Eine naturnahe Ausgestaltung von Frei- und Gartenflächen zielt auf eine Mindestausstattung zugunsten der Biodiversität.

Im weitesten Sinne damit zusammenhängend begründet sich auch der Ausschluss massiver Mauern als Einfriedung. Diese sind auch aus ästhetischer Sicht abzulehnen.

2.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

• Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht besteht im unmittelbaren Plangebiet die Möglichkeit archäologischer Funde. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind jedoch Funde (§ 16 DSchPflG), die auf kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler schließen lassen, der Archäologischen Denkmalpflege, Verbands-gemeindeverwaltung oder unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 17 DSchPflG). In diesem Fall ist für einen Vorhabenträger die Pflicht verbunden, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen (§ 18 DSchPflG).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels eines zusammenhängenden, gegenüber der Vorläuferplanung erweiterten Baufensters festgelegt, welches gemäß LBauO mindestens 3,0 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen einhält. Abhängig von ihrer Höhe können Bauvorhaben i.d.R. ohne die Eintragung einer Baulast zur Wahrung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände realisiert werden.

2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)

- Außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO allgemein, Anlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Ebenfalls sind Stellplätze und Garagen (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Grundsätzlich ist das Baufenster so geschnitten, dass sich darin auch Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) und Stellplätze verwirklichen lassen. Bei künftigen Bauvorhaben könnten jedoch funktionale Einrichtungen oder Zubehör (Trafostationen) erforderlich werden, deren konkreter Bedarf bei Planlegung noch nicht abschätzbar ist.

2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Festgesetzt wird eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt“.

Für die Erschließung des im WA gelegenen Baugrundstücks wird eine dem Bestand entsprechende Zufahrt dauerhaft gesichert.

2.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Zugunsten der Versorgung von im WA gelegenen Grundstücken mit unterirdischen technischen Medien wird die Zufahrt (Flst. 139/4) mit einem Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht (GFL) belastet. Die Fläche des GFL ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

2.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zulässig sind Vorhaben, deren Außenbauteile (Fenster, Lüftungseinrichtungen) über eine ausreichende Mindestdämmung gegen Außenlärm verfügen. Der Nachweis erfolgt gemäß DIN 4109:2018 (Schallschutz im Hochbau; Tabelle 8) unter Zuhilfenahme eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 65 dB(A). Ebenso sind Balkone, Loggien und Terrassen tags (6:00 bis 22:00 Uhr) durch passive Schallschutzvorkehrungen, wie z.B. durch Verglasungen vor Lärm zu schützen. Schlafräume sind nach Möglichkeit auf der schallabgewandten Seite der Gebäude vorzusehen. Zulässig sind auch Vorhaben, bei denen für den konkreten Einzelfall im Rahmen eines fachgutachterlichen Nachweises die Tauglichkeit der Außenbauteile aufgezeigt werden kann. Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird (siehe Anlagen).

Im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans ist gemäß früherer Schallgutachten ein Lärmpegelbereich (LPB) III in einer Entfernung von 35 m ab Fahrbahnrand festgesetzt. Die zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen resultieren somit aus den Anforderungen an ein gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Wirkungsbereich lärmintensiver Emissionsquellen, wie sie die Sarresdorfer Straße (B 410) mit ihrem hohen Fahrzeugbesatz darstellt.

• Bodenschutz, Geologie und Hydrologie

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt. Dennoch ist das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen nicht auszuschließen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlas zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altdasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren). Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH zur Entsorgung anzudienen.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19731, 4020, 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu beachten. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dringend empfohlen. Bei Gründungen und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen.

Zur hydraulischen Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme werden Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung mit ggf. gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers nach DWA A117 empfohlen (z.B. Zisternen, Mulden).

• Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte Dachziegel/-pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen auch in Kombination mit Anlagen für die Nutzung solarer Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich ansonsten nach den Farbtönen RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten.

• Elektrizitätsversorgung

Für ggf. vorhandene 0,4- und 20-kV-Kabel sowie die Kabel und Maste der Straßenbeleuchtung ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungssache) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Anpflanzungen sind mit dem Versorger abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen und Telekommunikationslinien sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

• Schallschutz

Anlagen wie Klima-, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind bzw.

unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Für die vorgesehene allgemeine Wohnnutzung wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz der v.g. Geräte nur zulässig ist, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" (LAI) heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

• Gewässer

Laut Wasserportal RLP ist das Plangebiet nicht akut durch Sturzfluten bzw. Starkregen gefährdet, doch besteht die Möglichkeit von Hochwassersituationen entlang des Peschenbachs (Gewässer III. Ordnung). Mit Verweis auf § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) wird zur Verminderung oder Vermeidung von Schäden durch Hochwasser und Starkregenabflüsse eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen, wie z.B. Abdichtung der Gebäudehülle; Einbau einer Rücktausicherung zur Kanalisation, Verzicht auf Lichtschächte, druckfeste Fenster u.a.

[Zum Zeitpunkt der Planlegung befindet sich eine Konzept zur Renaturierung des Peschenbachs in Bearbeitung. Dieses sieht ein „Abklemmen“ des nördlichen Arms des Gewässers im Zuge der Schaffung zusätzlichen Retentionsraums vor.]

2.4 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.4.1 Bodenordnung

Ein Umliegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht erforderlich, da sich die vom allgemeinen Wohngebiet betroffenen Flurstücke in privatem Besitz befinden; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst. Auf Grundlage eines vorliegenden Lageplans (Corres, 07.12.2021) beantragt der Eigentümer die Grundstückszusammenlegung beim Grundbuchamt.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Notwendige Arbeiten an Versorgungsanlagen bzw. deren Erweiterungen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

- Elektrizität/ Telekommunikation: Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt über einen Hausanschluss aus dem örtlichen Niederspannungsnetz. Die Verlegung evtl. erforderlicher Telekommunikationslinien (Kabel, DSL) erfolgt in enger zeitlicher Abstimmung mit den berührten Leitungsträgern.
- Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz. Es ist sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.
- Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung: Die Entsorgung erfolgt mittels Anschluss an die in der Sarresdorfer Straße verlaufenden öffentlichen Sammler.

2.4.3 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §

6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen wird. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) nicht anzuwenden. Das Planvorhaben unterschreitet deutlich die zulässige Baufläche von 20.000 m² und steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für den Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (städtebauliches Vorhaben), das die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus.

2.4.4 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge der Baureifmachung des Gebiets entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Planungen sowie für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche vom Grundstückseigentümer übernommen werden. Weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

3. ANLAGEN

3.1 Rechtsgrundlagen (jeweils in der bei Aufstellungsbeschluss geltenden Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.3.2021 (BGBl. I S. 540)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.1.1994 (GVBl. S. 154)

Landesstraßengesetz in der Fassung vom 1.8.1977 (GVBl. 1977, S. 273)

Landesnaturschutzgesetz vom 6.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

Denkmalschutzgesetz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159)

Nachbarrechtsgesetz vom 15.6.1970 (GVBl. 1970, S. 198)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl. 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.7.2005 (GVBl. S. 302)

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Tabelle 8

Lärmpegelbereich -LPB-	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ / dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches erf. R _{w, res} [dB]	Büroräume ¹⁾ und ähnliches erf. R _{w, res} [dB]
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	3)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

3.2 URSPRUNGSFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS "SARRESDORFER STRASSE/ LINDENSTRASSE, 1. ÄNDERUNG"



SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Organisation und Finanzen	Datum:	05.12.2022
Aktenzeichen:	1/11140-12 - fa	Vorlage Nr.	1-4622/22/12-505

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Digitalisierung der Ratsarbeit

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.12.2022 haben die UWG-Stadtratsfraktion und die CDU-Stadtratsfraktion einen Antrag auf Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Digitalisierung der Ratsarbeit“ an Stadtbürgermeister Uwe Schneider gerichtet. Dieser Antrag ist der Sitzungsvorlage vollumfänglich als Anlage beigelegt.

Die Verwaltung der Verbandsgemeinde Gerolstein wurde darum gebeten, zu diesem Antrag eine kurze Stellungnahme abzugeben.

Wie auch im Antrag bereits dargelegt, ist Grundlage für diesen Antrag ein Gesetzesentwurf zur Änderung der kommunalrechtlichen Vorschriften. Dieser Gesetzesentwurf wurde vom Innenministerium den kommunalen Spitzenverbänden zur Stellungnahme zugesandt. In dieser Gesetzesänderung soll neben verschiedenen anderen Dingen auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Ratsarbeit weiter zu digitalisieren. Es soll u. a. folgender neuer Paragraph in der Gemeindeordnung ergänzt werden:

„§ 35 a Digitale Sitzungsteilnahme

(1) Ratsmitglieder können mit ihrer Zustimmung an den Sitzungen des Gemeinderats durch Zuschaltung mittels Ton- und Bildübertragungen teilnehmen, soweit der Gemeinderat dies in der Geschäftsordnung zugelassen hat. Satz 1 gilt nicht für den Vorsitzenden. Der Gemeinderat kann die Teilnahme mittels Ton- und Bildübertragung von Voraussetzungen abhängig machen, insbesondere vom Vorliegen familiärer oder beruflicher Gründe. Die zugeschalteten Ratsmitglieder gelten als anwesend im Sinne des § 39 Abs. 1. Die Teilnahme mittels Ton- und Bildübertragung darf nicht zugelassen werden bei konstituierenden Sitzungen, Satzungsbeschlüssen sowie bei geheimen Abstimmungen und Wahlen. Sofern die Geschäftsordnung die Teilnahme durch Zuschaltung mittels Ton- und Bildübertragungen auch an nicht öffentlichen Sitzungen zulässt, haben die zugeschalteten Ratsmitglieder sicherzustellen, dass bei ihnen keine weiteren Personen die Sitzung verfolgen können; § 20 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2)

Die kommunalen Spitzenverbände haben sich unterschiedlich zu diesem Vorschlag des Ministeriums geäußert. Während die Landkreistagtag und der Gemeinde- und Städtebund diesen Vorschlag grds. begrüßen lehnt der Städtetag RLP diese Gesetzesänderung ab. Der Gemeinde- und Städtebund bittet in dem Gesetz jedoch um Regelungen, wie die Finanzierung zwischen den verbandsangehörigen Kommunen und der Verbandsgemeinde gestaltet werden sollen, vor allem in Bezug auf die Betreuung der Systeme. Seitens des Landes wird im Gesetzesentwurf deutlich klar gemacht, dass eine Kostenbeteiligung des Landes auf Grund des Konnexitätsprinzips ausscheidet, da festgehalten wird: „Die neuen Regelungen über die digitale Sitzungsteilnahme führen wegen ihres fakultativen Charakters zu keiner unmittelbaren Belastung der kommunalen Gebietskörperschaften.“

Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen, dass weitere Gesetzgebungsverfahren zunächst abzuwar-

ten. Sofern eine Aufnahme des Gesetzesentwurfes wie vom Land beabsichtigt, auf den Weg gebracht wird, wäre die Mustergeschäftsordnung des Landes RLP vom Innenministerium anzupassen.

Abschließend möchte die Verwaltung noch darstellen, dass natürlich jede Kommune für sich entscheiden muss, ob sie das Angebot des neuen § 35a GemO annehmen möchte. Sofern die Rahmenbedingungen klar sind, werden wir dies in den Gremien der VG beraten und eine Entscheidung herbeiführen.

Beschlussvorschlag:

Unter Berücksichtigung der Ausführungen der Verwaltung soll das Gesetzgebungsverfahren zunächst abgewartet werden. Sodann soll das Thema nochmals aufgegriffen werden.

Anlage(n):

Antrag UWG u. CDU Fraktion, Digitalisierung Ratsarbeit



Stadtratsfraktion

CDU Stadtratsfraktion

Herrn Stadtbürgermeister
Uwe Schneider
Kyllweg 1

54568 Gerolstein

01.12.2022

Antrag der UWG Stadtratsfraktion und der CDU Stadtratsfraktion zur Aufnahme eines Tagesordnungspunktes zur nächsten Stadtratssitzung am 14.12.2022.

Digitalisierung der Ratsarbeit.

Begründung:

Digitale Ratsarbeit stärkt Vereinbarkeit und fördert Frauen und junge Menschen die sich in Räten engagieren wollen. Lt. Innenministerium soll in Zukunft in rheinland-pfälzischen Gemeinde- und Stadträten eine digitale Sitzungsteilnahme durch Zuschaltung möglich sein. Die digitale Ratsarbeit, die aufgrund der Pandemie erstmals geschaffen wurden, sollen für den generellen Ratsalltag eröffnet werden. Einen entsprechenden Gesetzesentwurf hat der Ministerrat beschlossen.

Das digitale Sitzungsformat hat sich bewährt und es ist zeitgemäß. Deshalb wollen wir auch außerhalb von Ausnahmesituationen die digitale Teilnahme von Ratsmitgliedern an Sitzungen der Stadt- und Gemeinderäte sowie der Ausschüsse ermöglichen“, so Innenminister Michael Ebling. Hybride Sitzungsformate, bei denen den Teilnehmerinnen und Teilnehmern sowohl die Mitwirkung in Präsenz als auch digital offen stehe, fördere insbesondere die Vereinbarkeit von Familie, Beruf und Ehrenamt und mache somit auch die Übernahme eines kommunalen Ratsmandats attraktiver. „Die digitalen Möglichkeiten können dabei einen wichtigen Beitrag leisten“, so der Minister.

Die Kommunen können künftig eigenverantwortlich darüber entscheiden, ob und inwieweit sie die Präsenzsitzungen für die digitale Zuschaltung von Ratsmitgliedern öffnen. Eine Verbesserung der Rahmenbedingungen des kommunalen Ehrenamts und eine wirksame Frauenförderung war im Koalitionsvertrag vereinbart worden.

Der Gesetzesentwurf in Umsetzung des Koalitionsvertrags hat auch eine stärkere Einbindung von Jugendlichen in der Kommunalpolitik zum Ziel. „Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass Jugendliche bei Planungen und Vorhaben, die ihre Interessen berühren, zukünftig obligatorisch durch die Kommunen zu beteiligen sind“, so Ebling. Darüber hinaus werde den Jugendlichen ein institutionalisiertes Antragsrecht auf Einrichtung einer kommunalen Jugendvertretung gesetzlich garantiert. Nach Zustimmung des Ministerrats wird sich nun der Landtag mit dem Gesetzesentwurf beschäftigen.

29.11.2022 | Kommunales

Der Stadtrat möge daher in seiner nächsten Sitzung am 14.12.2022 nachstehendes beschließen:

Der Stadtbürgermeister veranlasst eine sofortige (baldige) Prüfung der Förderbarkeit und verständigt sich mit dem Verbandsbürgermeister, gleiches im Verbandsgemeinderat einzuführen. (Nutzung gleicher Systeme)

Mit den besten vorweihnachtlichen Wünschen

**Hans-Hermann Grewe
Fraktionssprecher**

**Winfried Wülferath
Fraktionssprecher**

UWG Stadtratsfraktion

CDU Stadtratsfraktion

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Organisation und Finanzen	Datum:	07.12.2022
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	1-4626/22/12-509

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Sanierung Gemeindehaus sowie Realisierung Kita Müllenborn als 2-Gruppenanlage

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.12.2022 hat wurde die Aufnahme des Tagesordnungspunktes beantragt; folgende Fragen wurden gestellt:

1. Sind die Flutschäden in und um das Gebäude gutachterlich bewertet und beim Land und in welcher Höhe zur Schadensregulierung angemeldet? Sind hier alle Fristen eingehalten, bzw. welche Fristen gilt es hierbei zu beachten?
2. Sind bereits Sanierungsaufträge erteilt, oder wird eine Erstattung der Schäden im Rahmen der Realisierung des neuen Kindergartens erfolgen. Wenn ja, in welcher Höhe liegen hier Zusagen vor?
3. Ist der beschlossene Architektenwettbewerb in die Wege geleitet? Wann konkret geht es hier weiter?

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Frage 1

Die Flutschäden wurden noch nicht gutachterlich bewertet. Der Schaden wurde jedoch mit einem grob geschätzten Kostenvolumen von 25.000 € beim Land über die Maßnahmenliste angemeldet. Der Förderantrag muss laut VV Wiederaufbau bis Mitte 2023 gestellt werden. Parallel dazu wurde das Gebäude im Beisein der Herren Lames, Lenzen und OV Dahm besichtigt. Die Verwaltung hatte seinerzeit vorgeschlagen, den Bodenaufbau zu trocknen und die Flächen anschließend zu desinfizieren. Danach sollte das Gebäude auf etwaige Schadstoffe von einem Fachlabor untersucht werden. Die Anwesenden der Stadt Gerolstein sahen jedoch die Möglichkeit, insbesondere den Teil der KiTa auf Fußbodenheizung umzustellen, so dass man einhellig der Meinung war, den Bodenaufbau zurück zu bauen. Da zu diesem Zeitpunkt auch zahlreiche Schäden in Gebäuden der VG zu verzeichnen waren, konnte seitens der VG leider nur die Schadstoffmessung angefragt und beauftragt werden. Vor Ort war daher besprochen worden, dass die Rückbauarbeiten durch die Stadt organisiert werden. Eine Rückmeldung liegt dem FB 2 bis heute nicht vor, so dass auch die Laboruntersuchungen nicht durchgeführt werden konnten. Zwischenzeitlich wurden noch Schäden an der Zaunanlagen p.p. gemeldet, welche in einem noch zu stellen Förderantrag Berücksichtigung finden können.

Zu Frage 2

Der Rückbau/Abbruch des Bodenaufbaus sollte wie unter Punkt 1 dargestellt von der Stadt organisiert werden. Weitergehende Sanierungsaufträge sind dem FB 2 nicht bekannt. Da das KiTa-Gebäude zeitnah saniert und erweitert werden soll, wurde seitens der VG vorgeschlagen, diese Sanierungsarbeiten vom noch zu beauftragenden Büro durchführen zu lassen, damit auch sichergestellt werden kann, dass die sanierten Flächen auch in das neue Sanierungskonzept passen und nachträglich nicht wieder zurückgebaut werden müssen.

Zu Frage 3:

Die Veröffentlichung der europaweiten Ausschreibung der Planungsleistungen erfolgte für die drei Lose (Architektur, TGA und Tragwerksplanung) am 09.12.2022. Folgende Terminplanung liegt der Veröffentli-

chung zu Grunde:

09.12.2022 Veröffentlichung der Ausschreibung

12.01.2023 Schlusstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge (Stufe 1)

13.02.2023 Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes an Architekten bzw. TGA-Planer / Statiker

22.03.2023 Schlusstermin für den Eingang der Angebote (Stufe 2)

06.04.2023 Einladungsversand zur Präsentationsveranstaltung

26.04.2023 Präsentations- und Verhandlungstermin Los 1

27.04.2023 Präsentations- und Verhandlungstermin Lose 2 und 3

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss wird in der Sitzung formuliert.

Anlage(n):

Antrag Realisierung Kita und Gemeindehaus MB 1

CDU Stadtratsfraktion
UWG Stadtratsfraktion

Herrn Stadtbürgermeister
Uwe Schneider
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

01.12.2022

Antrag der CDU-Stadtratsfraktion gemeinsam mit der UWG-Stadtratsfraktion zur Aufnahme eines Tagesordnungspunktes für die nächste Stadtratssitzung am 14.12.22 öffentlicher Teil

Sanierung Gemeindehaus sowie Realisierung Kita Müllenborn als 2-Gruppenanlage

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Schneider,

wir bitten Sie in der nächsten Sitzung o.g. Tagesordnungspunkt zum Thema Kindergarten und Gemeindehaus Müllenborn mit aufzunehmen.

Folgende Fragen bitten wir zu beantworten:

1. Sind die Flutschäden in und um das Gebäude gutachterlich bewertet und beim Land und in welcher Höhe zu Schadensregulierung angemeldet? Sind hier alle Fristen eingehalten, bzw. welche Fristen gilt es hierbei zu beachten?
2. Sind bereits Sanierungsaufträge erteilt, oder wird eine Erstattung der Schäden im Rahmen der Realisierung des neuen Kindergartens erfolgen. Wenn ja, in welcher Höhe liegen hier Zusagen vor?
3. Ist der beschlossene Architektenwettbewerb in die Wege geleitet? Wann konkret geht es hier weiter?

Begründung:

Das städtische Gemeindehaus mit integrierter Kita befindet sich derzeit im Inneren sowie Außenbereich, der Flutkatastrophe geschuldet, in einem desolaten Zustand. Vor dem Hintergrund, dass die Situation in den Kindergärten angespannt ist, drängt die CDU-Stadtratsfraktion gemeinsam mit der UWG-Fraktion weiter auf eine zügige Realisierung des Projekts. Des Weiteren kann das Gemeindehaus weder für private noch öffentliche Veranstaltungen genutzt werden.

Der Stadtrat möge daher in seiner nächsten Sitzung beschließen:

1. Der Stadtbürgermeister veranlasst den Flutschaden an dem für die Kindertagesstätte und Gemeindehaus vorgesehenen Gebäude umgehend und komplett von innen sowie außen zu regulieren.
2. Der Architektenwettbewerb zur Realisierung des Neubaus der Kindertagesstätte in Müllenborn wird zeitnah, spätestens im ersten Quartal 2023 durchgeführt.

Mit freundlichen Grüßen

Winfried Wülferath
CDU-Fraktionssprecher

Hans-Hermann Grewe
UWG-Fraktionssprecher

CDU-Stadtratsfraktion

UWG-Stadtratsfraktion

Stadtbürgermeister Uwe Schneider

Kyllweg 1

54568 Gerolstein

01.12.2022

Antrag zur Tagesordnung öffentlicher Teil der nächsten Stadtratssitzung

Antrag der CDU-Stadtratsfraktion und der UWG-Stadtratsfraktion zur Realisierung des Baugebiets Sengheck

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Schneider,

die CDU-Stadtratsfraktion beantragt gemeinsam mit der UWG Stadtratsfraktion zur nächsten Stadtratssitzung einen Tagesordnungspunkt zum geplanten Baugebiet Sengheck. CDU und UWG sehen die dringende Notwendigkeit Baustellen für die Menschen in Gerolstein anzubieten. Wir haben daher bereits in der Vergangenheit darauf gedrängt ein Baugebiet auf Sengheck zu realisieren.

Bitte informieren Sie uns in der Sitzung, wie das Vegetationsgutachten verlaufen ist und ob es von der Seite grundsätzliche Hinderungsgründe gegen das geplante Baugebiet gibt. Sollten hier keine unabweislichen Bedenken vorliegen, bitten wir um Auskunft, ob Sie die Rodung des Gebietes beauftragt haben, bzw. wie Sie gedenken in der Angelegenheit weiter vorzugehen. Uns ist es wichtig, dass die anstehende Rodungsperiode in der solche Arbeiten durchgeführt werden können nicht ungenutzt verstreicht.

Des Weiteren hatten wir ja vereinbart, dass der Bebauungsplan noch einmal in seinen Grundsätzen diskutiert wird und wir haben hierzu ja auch vor längerem Diskussionsvorschläge eingereicht. Wann erfolgt dies? Welcher weitere zeitlichen Ablauf ist hierfür vorgesehen?

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Schneider, wird denken, dass es an der Zeit ist die Realisierung des Baugebiets Sengheck offensiv voran zu treiben. Der Stadtrat möge daher in seiner nächsten Sitzung beschließen, dass:

1. Die Rodung des Gebietes Sengheck bis zum 28.02.2023 durchgeführt wird.
2. Der Bebauungsplan umgehend erstellt wird und die weitere Planung vorangetrieben wird.

Mit freundlichen Grüßen

Winfried Wülferath

CDU Fraktionssprecher

Hans-Hermann Grewe

UWG-Fraktionssprecher

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	04.12.2022
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-3729/22/12-503

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Kenntnisnahme

Realisierung eines Radweges zwischen Gerolstein und Prüm - Informationen zum Sachstand

Sachverhalt:

Die Stadt Gerolstein und die Verbandsgemeinde Prüm planen gemeinsam die Realisierung eines Radweges auf der alten Bahntrasse zwischen Gerolstein und Prüm. Mit der Umsetzung des Gemeinschaftsprojektes ist der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Gerolstein beauftragt.

Zu diesem Projekt haben die Stadtratsfraktionen von CDU und UWG am 01.12.2022 den im Wortlaut dieser Vorlage beigefügten Antrag gestellt. Stadtbürgermeister und Verwaltung haben den LBM aufgrund des o.g. Antrages um eine aktuelle Information zum Sachstand gebeten und von Herrn Enders daraufhin nachfolgende Stellungnahme erhalten:

„Auf dem Streckenabschnitt der B410 zwischen Prüm und Gerolstein ist aufgrund des starken Verkehrsaufkommens eine sichere Führung des Rad- und Fußverkehrs nicht gewährleistet. Zur Entflechtung soll auf der noch im Nahbereich vorhandenen, stillgelegten Bahntrasse ein kombinierter Geh-/Radweg errichtet werden.

Planungsbeginn: Kreisverkehrsplatz B265/Gerberweg/Prümtalstraße in Prüm
Planungsende: Bahn/Kyll/Rasbach in Höhe HIT Verbrauchermarkt Stadt Gerolstein

Die Länge des Abschnittes beträgt ca. 22,65 km, die geplante Breite des Geh-Radweges 2,50m. Die Planung beinhaltet zudem die Sanierung der Bauwerke, die Anbindungen an angrenzende Gemeinden, sowie die Anlegung von 2 Park-/Rastanlagen. Zu möglichen Standorten der beiden Rastplätze steht noch eine abschließende Prüfung aus landespflegerischer Sicht aus.

Die verkehrstechnischen Planungsarbeiten werden vom LBM Gerolstein selbst durchgeführt und sind seit Anfang Oktober 2021 in der Bearbeitung. Die planerische Darstellung des Radweges erfolgt auf der Basis von DGM-Daten. Hierzu werden Übersichts- und Lagepläne, sowie ein Regelquerschnitt mit einzelnen Querprofilen erstellt. Die Planung der Bauwerke erfolgt ebenfalls hausintern im LBM Gerolstein.

Die landespflegerische Begleitplanung wird derzeit durch ein externes Planungsbüro erstellt. Die Bestandskartierung (Biotopkartierung und die faunistische Kartierung) ist abgeschlossen. Die gesamte Trasse ist landespflegerisch sehr sensibel. Es wurden insgesamt über 130 betroffene und teilweise pauschalgeschützte Tier- und Vogelarten kartiert. Derzeit wird die Eingriffsermittlung erstellt und festgelegt welche Maßnahmen als Ausgleich nötig sind. Anschließend erfolgt die konkrete Flächenbedarfsermittlung für den erforderlichen landespflegerischen Ausgleich.

Eine Rodung der Strecke und damit auch der Verkauf der Gleise ist erst möglich, wenn die landespflegerische Genehmigung vorliegt. Man muss deutlich darauf hinweisen, dass eine andere Vorgehensweise im Hinblick auf den Artenschutz strafrechtliche Konsequenzen hätte. Auf der Grundlage der inzwischen abgeschlossenen Bestands- u. Konfliktermittlung wird aktuell am landespflegerischen Maßnahmenprogramm

gearbeitet und in der ersten Jahreshälfte 2023 soll der Genehmigungsantrag gestellt werden. Der LBM wird die Maßnahme dementsprechend für den Bundeshaushalt 2024 anmelden.

Die Rodungen wird der LBM angehen, sobald die landespflegerische Genehmigung vorliegt – allerdings nicht vor Oktober 2023 (Vegetationsperiode).“

In der Stellungnahme des LBM wird deutlich, dass die von den beiden Fraktionen beantragte Rodung der Bahnstrecke im städtischen Eigentum bis zum 28.02.2023 und ein anschließender Verkauf der Gleise aktuell nicht möglich ist und strafrechtliche Konsequenzen für die Stadt Gerolstein hätte. Sobald alle Genehmigungen vorliegen, wird der LBM – voraussichtlich im Herbst 2023 - eine Rodung der gesamten Strecke in Auftrag geben und das weitere Vorgehen zum Verkauf der Gleise mit der Stadt Gerolstein und Verbandsgemeinde Prüm abstimmen.

Herr Enders hält seine persönliche Teilnahme an der Stadtratssitzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für erforderlich. Die VG-Verwaltung teilt diese Auffassung. Sobald die landespflegerische Genehmigung vorliegt, werden LBM und Verwaltung das Projekt – voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2023 – im Fachausschuss oder Stadtrat vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Information zum Sachstand im Projekt „Realisierung eines Radweges von Gerolstein nach Prüm“ zur Kenntnis.

Anlage(n):

2022-11-14 LBM Sachstand Planung Radweg Prüm Gerolstein
Antrag TO Radweg Prüm

Sachstand Planung Radweg Prüm- Gerolstein

Auf dem Streckenabschnitt der B410 zwischen Prüm und Gerolstein ist aufgrund des starken Verkehrsaufkommens eine sichere Führung des Rad - und Fußverkehrs nicht gewährleistet. Zur Entflechtung soll auf der noch im Nahbereich vorhandenen, stillgelegten Bahntrasse ein kombinierter Geh-/Radweg errichtet werden.

Planungsbeginn: Kreisverkehrsplatz B265/Gerberweg/Prümtalstraße

Planungsende: Bahn/Kyll/Rasbach in Höhe HIT Verbrauchermarkt Stadt Gerolstein

Die Länge des Abschnittes beträgt ca. 22,65 km, die geplante Breite des Geh-Radweges 2,50m. Die Planung beinhaltet zudem die Sanierung der Bauwerke, die Anbindungen an angrenzende Gemeinden, sowie die Anlegung von 2 Park-/Rastanlagen. Eine jeweils mögliche Lage der einzelnen Rastplätze wurde im Rahmen einer Besichtigung vor Ort vorgeschlagen. Dazu steht noch eine abschließende Prüfung aus landespflegerischer Sicht aus.

Die verkehrstechnischen Planungsarbeiten werden vom LBM Gerolstein selbst durchgeführt und sind seit Anfang Oktober in der Bearbeitung. Die planerische Darstellung des Radweges erfolgt auf der Basis von DGM-Daten. Hierzu werden Übersichts- und Lagepläne, sowie ein Regelquerschnitt mit einzelnen Querprofilen erstellt. Die Planung der Bauwerke erfolgt ebenfalls hausintern im LBM Gerolstein.

Die landespflegerische Begleitplanung wird derzeit durch ein externes Planungsbüro erstellt.

Die Bestandskartierung (Biotopkartierung und die faunistische Kartierung) ist abgeschlossen. Die gesamte Trasse ist landespflegerisch sehr sensibel. Es wurden insgesamt über 130 betroffene und teilweise pauschalgeschützte Tier- und Vogelarten kartiert.

Derzeit wird die Eingriffsermittlung erstellt und festgelegt welche Maßnahmen als Ausgleich nötig sind. Anschließend erfolgt die konkrete Flächenbedarfsermittlung für den erforderlichen landespflegerischen Ausgleich.

Eine Rodung der Strecke und damit auch der Verkauf der Gleise ist erst möglich, wenn die landespflegerische Genehmigung vorliegt. Man muss deutlich darauf hinweisen, dass eine andere Vorgehensweise im Hinblick auf den Artenschutz strafrechtliche Konsequenzen hätte. Auf der Grundlage der inzwischen abgeschlossene Bestands- u. Konfliktermittlung wird aktuell am landespflegerischen Maßnahmenprogramm gearbeitet und noch in der ersten Jahreshälfte soll der Genehmigungsantrag gestellt werden. Wir werden die Maßnahme dementsprechend für den Bundeshaushalt 2024 anmelden.

Die Rodungen wollen wir angehen, sobald die landespflegerische Genehmigung vorliegt – allerdings nicht vor Oktober 2023 (Vegetationsperiode). Aufgrund der positiven Vorabstimmung mit den zuständigen Landespflegebehörden sind wir hier optimistisch.

CDU Stadtratsfraktion

UWG-Stadtratsfraktion

Herrn Stadtbürgermeister

Uwe Schneider

Kyllweg 1

54568 Gerolstein

Antrag der CDU-Stadtratsfraktion gemeinsam mit der UWG Stadtratsfraktion zur Aufnahme eines Tagesordnungspunktes zur Stadtratssitzung 14.12.2022 im öffentlichen Teil:

Realisierung des Radweges Gerolstein-Prüm auf der alten Bahntrasse

Sehr geehrter Herr Stadtbürgermeister Schneider,

die CDU Stadtratsfraktion und die UWG-Stadtratsfraktion bitten Sie in der nächsten Stadtratssitzung einen Tagesordnungspunkt zum Thema Realisierung Radweg auf alter Bahntrasse Gerolstein-Prüm aufzunehmen.

Zunächst bitten wir um eine Sachstandsmitteilung in der Sitzung.

1. Wie weit ist die Planung vorangeschritten?
2. Welche Abstimmungen wurden mit der VG Prüm vorgenommen?
3. Wer wird Baulastträger der Radstrecke?
4. Wie weit ist der Verkauf der Gleise durch die Stadt vorangeschritten?
5. Da nunmehr die Vegetationsphase weitgehend abgeschlossen ist, bitten wir um Mitteilung ob bereits ein Auftrag für die Rodung der Strecke erteilt ist oder wie Sie sicherstellen wollen, dass die anstehende Rodungsphase genutzt wird.

Wir bitten Sie zu dem Tagesordnungspunkt den Leiter des LBM Herrn Enders einzuladen. Wir halten es für wichtig den konkreten Planungsstand darzustellen und auch die zeitliche Realisierungsperspektive zu erfahren.

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Der Stadtbürgermeister wird beauftragt die Rodung der Bahnstrecke im städtischen Eigentum auf der oben genannten Fläche bis zum 28.02.2023 durchführen zu lassen.
2. Der Stadtbürgermeister wird beauftragt den Verkauf der Bahngleise umgehend in die Wege zu leiten.

Vielen Dank

Winfried Wülferath

CDU-Fraktionssprecher

Hans-Hermann Grewe

UWG-Fraktionssprecher

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	07.12.2022
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-3736/22/12-508

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Grundstücksangelegenheiten

Sachverhalt:

Das Unternehmen Reisedienst Hens GmbH aus Üxheim-Heyroth beabsichtigt im Gewerbegebiet „Vulkanring“ das in untenstehender Grafik dargestellte Grundstück mit einer Teilfläche von ca. 10.000 qm zu erwerben. Die Fläche wurde mit der Wirtschaftsförderung der Verwaltung besichtigt.

Es ist eine Verlagerung und Neugründung des Betriebes vom Stammsitz Heyroth nach Gerolstein geplant. Das Unternehmen beabsichtigt hier im ersten Zug die Errichtung einer Gewerbehalle mit einer Nutzfläche von ca. 200-250 qm nebst Verwaltungstrakt sowie optional eine Bus-/LKW-Waschstraße (Wasserrecycling) zu errichten.

Die Halle nebst Waschanlage soll modernsten energetischen Standards entsprechen.

Die detaillierte Planung und Umsetzung des Projekts sollen im Jahr 2023 erfolgen.



Die Thematik wurde bereits im Bauausschuss am 19.10.2022 beraten. Sollte die Grundstücksverhandlung erfolgreich umgesetzt werden, könnte die verbleibende Fläche für Freiflächen-PV-Anlagen herangezogen werden.

Da dem Bauausschuss die Beschlussfassung beim Erwerb/Veräußerung von Grundstücken nur bis zu einer Wertgrenze von 50.000 € übertragen ist, wurde dem Stadtrat der Verkauf einer noch zu vermessenden Teilfläche an den beiden Flurstücken Gemarkung Bewingen, Flur 3, Flurstücke 40/5 und 39/4 von ca. 10.000 m² empfohlen, wenn eine dauerhafte Verlagerung des Firmensitzes nach Gerolstein vorgesehen ist.

Im Gewerbegebiet Vulkanring wurden die unbebauten bisher alle für einen m²-Preis von 10,00 Euro veräußert.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat folgt der Empfehlung des Bauausschusses und beschließt, eine noch zu vermessende Teilfläche an den beiden Flurstücken Gemarkung Bewingen, Flur 3, Flurstücke Nr. 40/5 und 39/4 von insgesamt rd. 10.000 m² zum Preis von _____ €/m² an die Firma Reisedienst Hens GmbH aus Heyroth unter der Bedingung zu veräußern, dass der Firmensitz nach Gerolstein verlegt wird.

Der Stadtbürgermeister wird ermächtigt, in Absprache mit dem potenziellen Käufer die Vermessung zu beauftragen, den Kaufvertrag zu unterzeichnen und den Verkauf abzuschließen.

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Organisation und Finanzen	Datum:	06.12.2022
Aktenzeichen:	11140-12 LS	Vorlage Nr.	1-4624/22/12-506

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	14.12.2022	öffentlich	Entscheidung

Sachstandsmitteilung über die Stadtratsbeschlüsse 2022

Sachverhalt:

In der Stadtratssitzung vom 12. Oktober 2022 bat Ratsmitglied Grewe um eine Sachstandsmitteilung der Beschlüsse des Stadtrates 2022. Im Auftrag des Stadtbürgermeister hat die Verwaltung eine Auflistung aller im Jahr 2022 im Stadtrat gefassten Beschlüsse inklusive Sachstandsmitteilungen für die Stadtratssitzung am 14. Dezember 2022 vorbereitet.

Die gewünschte Auflistung ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Anlage(n):

Sachstandsmitteilung - Stadtratsbeschlüsse 2022, Stadt Gerolstein

Sitzungsdatum	Gremium	TOP	Beschluss	Sachstand
26.01.2022	Stadtrat	Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022	In Kenntnis der Beschlussempfehlung der Haupt- und Finanzausschusses beschließt der Stadtrat die Haushaltssatzung nebst Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 in der Fassung des vorgelegten Entwurfes mit folgenden Änderungen: 1.Einstellung von 15.000,00 EUR für fünf Fahrradboxen am Gerolsteiner Bahnhof. 2.Einstellung von 14.000,00 EUR für das Baugebiet „Gretchensgarten“ im Stadtteil Gees. 3.Einstellung von 10.000,00 EUR Reparaturaufwendungen für den Dietzenleyturm. 4.Einstellung von 2.300,00 EUR für eine Tischtennisplatte im Stadtteil Hinterhausen. 5.Einstellung von 50.000,00 EUR zur Sicherung der hausärztlichen Versorgung in der Stadt Gerolstein. 6.Anhebung des Gewerbesteuerhebesatzes auf 410 %.	Weiterleitung an KV Vulkaneifel, Aufsichtsbehörd; Erneute Beschlussfassung in der Sitzung des Stadtrates am 25.05.2022
26.01.2022	Stadtrat	Bauleitplanung der Stadt Gerolstein - Aufhebung des Bebauungsplanes "In der Joch" Büscheich	Der Stadtrat Gerolstein folgt dem Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses und beschließt, den Bebauungsplan „In der Joch“ samt aller ergangener Änderungen ersatzlos aufzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, Honorarangebote einzuholen.	Das Einholen der Honorarangebote steht noch offen.
26.01.2022	Stadtrat	Neuausschreibung Stromlieferungsverträge; 5. Bündelausschreibung für den kommunalen Strombedarf, Lieferzeitraum 2023 - 2025	1.Der Stadtrat nimmt das dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügte Schreiben des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz vom 11.11.2021 sowie die Ausschreibungskonzeption der Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH zur Kenntnis. 2.Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gt-service) mit der Ausschreibung der Stromlieferung der Stadt ab dem 01.01.2023 dauerhaft zu beauftragen, die sich zur Durchführung der Ausschreibung weiterer Kooperationspartner bedienen kann. 3.Der Stadtrat bevollmächtigt den Aufsichtsrat der Gt-service die Zuschlagsentscheidungen und Zuschlagserteilungen im Rahmen der Bündelausschreibung(en) Strom, an denen die Stadt teilnimmt, namens und im Auftrag der Stadt vorzunehmen. 4.Die Stadt verpflichtet sich, das Ergebnis der Bündelausschreibung(en) als für sich verbindlich anzuerkennen. Sie verpflichtet sich zur Stromabnahme von dem Lieferanten / den Lieferanten, der / die jeweils den Zuschlag erhält / erhalten, für die Dauer der jeweils vereinbarten Vertragslaufzeit. 5.a) Die Verwaltung wird beauftragt, Strom mit folgender Qualität im Rahmen der Bündelausschreibung Strom über die Gt-service GmbH auszuschreiben: 100 % Strom aus erneuerbaren Energien (Ökostrom) ohne Neuanlagenquote Beschaffung nach dem sogenannten Händlermodell b) Die Ausschreibung von Ökostrom soll erfolgen: Für alle Abnahmestellen des Auftraggebers	Die Ausschreibung ist erfolgt, es haben sich jedoch keine Bieter gemeldet. Der Stadtbürgermeister ist informiert. In der Ortsbürgermeisterdienstbesprechung wird über die Thematik nochmals informiert.
26.01.2022	Stadtrat	Neuausschreibung Erdgaslieferungsverträge; 3. Bündelausschreibung für den kommunalen Erdgasbedarf; Lieferzeitraum 2023 - 2025	1.Der Stadtrat nimmt das dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügte Schreiben des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz vom 02.11.2021 sowie die Ausschreibungskonzeption der Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH zur Kenntnis. 2.Die Verwaltung wird bevollmächtigt, die Gt-service Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gt-service) mit der Ausschreibung der Erdgaslieferung der Stadt ab dem 01.01.2023 dauerhaft zu beauftragen, die sich zur Durchführung der Ausschreibung weiterer Kooperationspartner bedienen kann. 3.Der Stadtrat bevollmächtigt den Aufsichtsrat der Gt-service die Zuschlagsentscheidungen und Zuschlagserteilungen im Rahmen der Bündelausschreibung(en) Erdgas, an denen die Stadt teilnimmt, namens und im Auftrag der Stadt vorzunehmen. 4.Die Stadt verpflichtet sich, das Ergebnis der Bündelausschreibung(en) als für sich verbindlich anzuerkennen. Sie verpflichtet sich zur Erdgasabnahme von dem Lieferanten / den Lieferanten, der / die jeweils den Zuschlag erhält / erhalten, für die Dauer der jeweils vereinbarten Vertragslaufzeit. 5.Die Verwaltung wird beauftragt, Erdgas mit folgender Qualität im Rahmen der Bündelausschreibung Erdgas über die Gt-service GmbH auszuschreiben: Für alle Abnahmestellen Erdgas ohne Biogasanteil	Die Ausschreibung ist erfolgt, es haben sich jedoch keine Bieter gemeldet. Der Stadtbürgermeister ist informiert. In der Ortsbürgermeisterdienstbesprechung wird über die Thematik nochmals informiert.
07.03.2022	Stadtrat	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gerolstein Nord IV - Sandborn" - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der 4. Offenlage; Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	Der Stadtrat übernimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages umfassend gewürdigt und beantwortet, teilweise auch begründet zurückgewiesen. Durch die Stellungnahmen und Bedenken wird eine Planänderung nicht erforderlich. Der Stadtrat beschließt daher den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der vorliegenden Form als Satzung gem. § 10 BauGB. Die Verwaltung wird gebeten, den Satzungsbeschluss zu veröffentlichen, sobald die Planurkunde durch den Stadtbürgermeister ausgefertigt ist. Der Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden zusammen mit der Begründung und den Textfestsetzungen als Anlagen im Ratsinfosystem hinterlegt.	Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt "Gerolstein aktuell", Erscheinungsdatum 18.03.2022, Ausgabe 11/2022
07.03.2022	Stadtrat	Bebauungsplan "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße - 2. Änderung" - Aufstellungsbeschluss u. Beschluss zur Offenlage	Auf Empfehlung des Bauausschusses beschließt der Stadtrat nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ als Bebauungsplan zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Der in der heutigen Sitzung beratene Bebauungsplan wird als Entwurf beschlossen. Die Verwaltung wird gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a BauGB beauftragt, die Planunterlagen öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.	Der Auftrag an die Verwaltung ist in Arbeit.
07.03.2022	Stadtrat	Bebauungsplan "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße - 3. Änderung" - Aufstellungsbeschluss	Auf Empfehlung des Bauausschusses beschließt der Stadtrat, den Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße – Lindenstraße“ gem. Antrag des Grundstückseigentümers vorhabenbezogen zu ändern. Die Verwaltung wird gebeten, den Änderungsbeschluss gem. § 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.	Hierzu wird ein Beschluss in der Stadtratssitzung am 14.12.2022 gefasst.

07.03.2022	Stadtrat	Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Rückübertragung eines Baugrundstückes wegen Nichterfüllung der Bauverpflichtung	Der Stadtrat Gerolstein beauftragt die Verwaltung die rechtlichen Möglichkeiten zu prüfen. Das Ergebnis soll in der Bauausschusssitzung am 30. März 2022 diskutiert werden.	Die Angelegenheit wurde in der Bauausschusssitzung am 31.08.2022 beraten und beschlossen.
07.03.2022	Stadtrat	Vertragsangelegenheiten	Der Stadtrat nimmt den vorliegenden und bereits unterzeichneten Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gerolstein Nord IV – Sandborn“ zur Kenntnis und beschließt diesen in der vorliegenden Fassung.	Vertragsabschluss rechtskräftig.
13.04.2022	Stadtrat	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Auf Kilbenheck" - Beratung über eingegangene Stellungnahmen; Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	Der Stadtrat Gerolstein nimmt die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages vollumfänglich übernommen, teilweise auch begründet zurückgewiesen. Durch die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist eine Änderung der Festsetzungen erforderlich. Der Stadtrat beschließt daher, die geänderte Planung erneut öffentlich unter Verkürzung der Offenlagefrist auf zwei Wochen auszulegen. Die Verwaltung wird beauftragt, die geänderte Planung erneut öffentlich unter Verkürzung der Offenlagefrist auf zwei Wochen auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.	Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt "Gerolstein aktuell", Erscheinungsdatum 27.05.2022, Ausgabe 21/2022
13.04.2022	Stadtrat	Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein	Der Stadtrat nimmt die in der heutigen Sitzung vorgestellte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Kenntnis und beschließt auf Empfehlung des Bauausschusses dieses als Entwurf. Die Verwaltung wird gebeten, die betroffenen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.	Die Bearbeitung der Stellungnahmen steht noch offen.
13.04.2022	Stadtrat	Übertragung von Haushaltsermächtigungen des Haushaltsjahres 2021 in das Haushaltsjahr 2022 - Beratung und Beschlussfassung	Der Stadtrat beschließt, in Kenntnis der Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 16.03.2022, die Übertragung der Haushaltsermächtigungen nach § 17 Abs. 1 GemHVO für die ordentlichen Aufwendungen und ordentlichen Auszahlungen gemäß der beigefügten Übersicht (Anlage 1).	Beschlussfassung über die Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2022 in der Sitzung des Stadtrates am 25.05.2022
13.04.2022	Stadtrat	Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße West - Nördlicher Teil	Der Stadtrat Gerolstein erklärt sich mit der Nachnutzung des ehemaligen dm-Marktes durch die Firma Woolworth einverstanden und beschließt die Befreiung von den Festsetzungen dahingehend, dass für diesen Markt innenstadtrelevantes Sortiment zugelassen werden soll.	Erledigt, der Woolworth ist bereits ins ehemalige dm-Gebäude eingezogen.
13.04.2022	Stadtrat	Festsetzung eines Wahltermins für die Neuwahl eines Ortsvorstehers/einer Ortsvorsteherin für den Stadtteil Michelbach	Als Wahltag für die Wahl der ehrenamtlichen Ortsvorsteherin/des ehrenamtlichen Ortsvorstehers der Stadt Gerolstein, Stadtteil Michelbach setzt der Stadtrat Gerolstein Sonntag, den 3. Juli 2022 fest und als Termin für eine eventuelle Stichwahl, Sonntag, den 24. Juli 2022. Die Verbandsgemeindeverwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vorbereitungen und Bekanntmachungen zu veranlassen.	Es wurde kein Wahlvorschlag eingereicht; Frau Mandok wurde in der Sitzung des Ortsbeirates Michelbach am 15.06.2022 zur Ortsvorsteherin in Michelbach gewählt.
13.04.2022	Stadtrat	Vertragsangelegenheiten - Durchführungsvertrag vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf Kilbenheck"	Der Stadtrat nimmt den Durchführungsvertrag als Entwurf zur Kenntnis und beauftragt den Stadtbürgermeister, diesen bis zur nächsten Stadtratssitzung abzuschließen.	Der Vertrag wurde rechtskräftig abgeschlossen.
25.05.2022	Stadtrat	Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 - erneute Beratung und Beschlussfassung	Der Stadtrat beschließt die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 in der Fassung des vorgelegten Entwurfes mit folgenden Änderungen: 1.Änderung der Veranschlagung der Investitionsmaßnahme „Ausbau Bahnhofstraße“, Investitionsnummer 12-5410-58, wie folgt: Haushaltsansatz bisher: 500.000 € Haushaltsansatz nunmehr neu: 100.000 € Verpflichtungsermächtigung neu in Höhe von 400.000 €. Veranschlagung wiederkehrende Beiträge bisher: 2023 = 350.000 €, nunmehr 2023 = 70.000 € und 2024 = 280.000 € Kreditbedarf/Eigenmittel: bisher 150.000 € nunmehr 30.000 € 2. Hereinnahme der Investitionsmaßnahme „Neubau Kindertagesstätte – Planung“, Investitionsnummer 12-3652-04 Haushaltsansatz bisher: 0 € Haushaltsansatz neu: 60.000 € Kreditbedarf/Eigenmittel: bisher 0 € - nunmehr: 60.000 € 3. Änderung § 2 Haushaltssatzung: Gesamtbetrag der vorgesehenen Kredite im Haushaltsjahr 2022 – bisher: 122.858 € - neu nunmehr: 62.858 € 4. Änderung § 3 Haushaltssatzung: Gesamtbetrag der vorgesehenen Ermächtigungen – bisher 91.700 € - neu nunmehr: 491.700 €	Beschlussfassung über die Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2022
25.05.2022	Stadtrat	VV Wiederaufbau RLP 2021 - Maßnahmenplan der Stadt	Der Stadtrat stellt den Maßnahmenplan für Ihre Stadt in der beigefügten Fassung vom 08.12.2021 fest. Des Weiteren bittet die Stadt die Verwaltung darum, den Maßnahmenplan um folgenden Punkt zu ergänzen: -Reinigung der städtischen Grundstücke	Weiterleitung an die Kreisverwaltung Vulkaneifel - anschl. Weiterleitung an das Ministerium des Innern und für Sport (MdL)
25.05.2022	Stadtrat	Bebauungsplan "FF-PVA Meerfelder Hof" - Aufstellungsbeschluss	Nach Beratung beschließt der Stadtrat der Stadt Gerolstein den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB für den Bebauungsplan „FF-PVA Meerfelder Hof“ zu fassen. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen und den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vorzubereiten. Weiterhin beantragt die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Prüfung, ob die weiter westlich liegende Fläche anstelle der östlichen Fläche, welche vom Feriengebiet einsehbar ist, für die weitere Planung mit einbezogen werden kann.	Die landesplanerischen Stellungnahme ist in der Vorbereitung.
25.05.2022	Stadtrat	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Römerstraße im Stadtteil Oos	Der Stadtrat folgt der Empfehlung des Bauausschusses und beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Römerstraße“ aufzustellen. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, die Planunterlagen frühzeitig öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.	Die Rückmeldung der Planungsträger steht noch offen.
25.05.2022	Stadtrat	Änderung und Neufassung der Ausbaubeitragssatzung Gerolstein	Der Stadtrat Gerolstein nimmt die Änderung und Neufassung der Ausbaubeitragssatzung der Stadt Gerolstein zur Kenntnis. Auf Empfehlung des Bauausschusses beschließt der Stadtrat die Neufassung als Satzung gem. § 24 GemO. Die Verwaltung wird beauftragt, die neue Ausbaubeitragssatzung im Mitteilungsblatt zu veröffentlichen.	Veröffentlichung der Änderung und Neufassung der Ausbaubeitragssatzung Gerolstein im Mitteilungsblatt "Gerolstein aktuell", Erscheinungsdatum 24.06.2022, Ausgabe 25/2022
25.05.2022	Stadtrat	Endausbau Erschließungsstraße im Neubaugebiet "Vorderste Dell" und Neubau Anbindung Neubaugebiet an "Prümer Straße" Vergabe der Tiefbauarbeiten und Beschluss über Bauprogramm	Der Stadtrat nimmt den Beschluss des Bauausschusses am 20.04.2022 zur Kenntnis und beschließt das zuvor beschriebene Bauprogramm. Der Auftragserteilung durch den Stadtbürgermeister an die Firma HTI aus Daun zum Angebotspreis von 1.240.095,89 € wird zugestimmt. Der Anteil für den Straßenbau beträgt 1.113.550,21 €. Entgegen der Beschlussfassung des Bauausschusses vom 20.04.2022 werden für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Anbindung des Neubaugebiets an die Prümer Straße Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch im Verhältnis 90 (Anteil Grundstückseigentümer) zu 10 (Anteil Stadt Gerolstein) festgesetzt und erhoben.	Die Arbeiten der Firma HTI haben bereits begonnen.

13.07.2022	Stadtrat	Nachwahl zu den Ausschüssen	<p>1. Der Stadtrat Gerolstein wählt auf Vorschlag der CDU-Fraktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herrn Karl-Heinz Kunze als Ordentliches Mitglied in den Haupt- und Finanzausschuss, • Frau Monika Neumann als Stellvertretendes Mitglied in den Bauausschuss, • Herrn Gotthard Lenzen als Stellvertretendes Mitglied in den Ausschuss für Soziales, Generationen, Sport und Kultur, und • Herrn Gotthard Lenzen als Stellvertretendes Mitglied in den Ausschuss für Tourismus und Stadtentwicklung. <p>2. Der Stadtrat Gerolstein wählt auf Vorschlag der SPD-Fraktion</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frau Carola Korell als Ordentliches Mitglied in den Ausschuss für Soziales, Generationen, Sport und Kultur, • Herrn Herbert Lames als Ordentliches Mitglied und Frau Carola Korell als Stellvertretendes Mitglied in den Forst, Wege- und Umweltausschuss, • Frau Carola Korell als Stellvertretendes Mitglied in den Rechnungsprüfungsausschuss, • Frau Elsbeth Mandok als Ordentliches Mitglied in den Elternbeirat der Kindergärten, und • Herrn Herbert Lames als Stellvertretendes Mitglied in den Haupt- und Finanzausschuss. 	Änderungen im Bürger-, und Gremieninfoportal eingepflegt
13.07.2022	Stadtrat	Festsetzung eines Wahltermins für die Neuwahl eines Ortsvorstehers/einer Ortsvorsteherin für den Stadtteil Oos	<p>Als Wahltag für die Wahl der ehrenamtlichen Ortsvorsteherin/des ehrenamtlichen Ortsvorstehers der Stadt Gerolstein, Stadtteil Oos setzt der Stadtrat Gerolstein Sonntag, den 9. Oktober 2022 fest und als Termin für eine eventuelle Stichwahl, Sonntag, den 23. Oktober 2022.</p> <p>Die Verbandsgemeindeverwaltung wird beauftragt, die notwendigen Vorbereitungen und Bekanntmachungen zu veranlassen.</p>	Es wurde kein Wahlvorschlag eingereicht; Herr Lodde wurde in der Sitzung des Ortsbeirates Oos 27.09.2022 zum Ortsvorsteher Oos gewählt.
13.07.2022	Stadtrat	Glasfaserausbau in der Stadt Gerolstein	Der Stadtrat begrüßt die Ausbaubestrebungen der Deutschen Telekom und sagt eine Unterstützung im Rahmen wettbewerbsrechtlichen Möglichkeiten zu. Der Stadtbürgermeister wird ermächtigt in Abstimmung mit den Beigeordneten ein Letter of Intent (LOI) zu unterzeichnen.	Es liegt eine weitere Ausbauzusage der Westenergie Breitband GmbH für das gesamte Stadtgebiet vor. Diese soll Zug um Zug eigenwirtschaftlich umgesetzt werden. Die Unterzeichnung des LOI wurde zunächst zurück gestellt um Doppelstrukturen und für den Bürger unverständliche zweite Straßenaufbrüche zu vermeiden.
13.07.2022	Stadtrat	Beratung und Beschlussfassung über die europaweite Ausschreibung von Planungsleistungen zur Erweiterung der Kindertagesstätte Müllenborn	<p>Der Stadtrat der Stadt Gerolstein beschließt, die Planungsleistungen für die Erweiterung der Kindertagesstätte in Gerolstein-Müllenborn europaweit auszuschreiben, sobald die Finanzierung für die erste Stufe der Beauftragung (LPH 1 bis 3) gesichert ist.</p> <p>Der Stadtbürgermeister wird mit seinen Beigeordneten bevollmächtigt, die Ausschreibungsunterlagen samt Wertungskriterien freizugeben und nach Vorlage der Teilnahmeanträge diese zu sichten, die Eignung der Bieter festzustellen und je 3 bis 5 Planungsbüros (je Los) zu einer Angebotsabgabe aufzufordern (2. Stufe).</p> <p>Der Stadtbürgermeister und seine Beigeordneten werden unter Anhörung des Bauausschusses dazu bevollmächtigt, die Angebote im Rahmen einer Präsentationsveranstaltung zu verhandeln und zu bewerten.</p> <p>Schließlich wird der Stadtbürgermeister bevollmächtigt, die Planungsaufträge für die Lose 1 bis 3 entsprechend des Ergebnisses der Angebotsverhandlung/-bewertung im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel zu vergeben.</p> <p>Über den Fortgang des Ausschreibungsverfahrens soll der Stadtbürgermeister regelmäßig im Bauausschuss informieren.</p>	Die Ausschreibung geht in der 50. Kalenderwoche raus.
13.07.2022	Stadtrat	Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kilbenheck" - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen - Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch	<p>Der Stadtrat nimmt die während der erneuten Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages vollumfänglich übernommen. Durch die Stellungnahmen wird eine Planänderung nicht erforderlich, die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Oberflächenentwässerung entsprechend angepasst. Der Stadtrat beschließt daher den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf Kilbenheck“ als Satzung gem. § 10 BauGB.</p> <p>Die Verwaltung wird gebeten, den Satzungsbeschluss zu veröffentlichen, sobald die Planurkunde durch den Stadtbürgermeister ausgefertigt ist.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nachstehend auszugsweise abgebildet. Maßgebend ist die Darstellung in den Planurkunden.</p>	Der Satzungsbeschluss wurde veröffentlicht.
13.07.2022	Stadtrat	Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Energiesparen in der Kommune - Reduktion der Straßenbeleuchtung auf das wirklich Notwendige	Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen beschließt der Stadtrat Gerolstein, dass eine Prüfung der Leuchtzeiten der Straßenlaternen stattfinden soll, um diese zum Sparen von Stromkosten um ca. eine Stunde täglich zu reduzieren.	Mit der Umrüstung von 1933 Leuchtstellen auf LED konnte schon ein erhebliches Einsparpotential gehoben werden (391.000 KWH/Jahr) . Eine Leistungsreduzierung von 23.00 Uhr – 05.00 Uhr wurde bereits umgesetzt. Weitere Einsparpotentiale werden aktuell seitens der Westnetz geprüft.
12.10.2022	Stadtrat	Nachwahl zu den Ausschüssen	<p>1. Der Stadtrat Gerolstein wählt auf Vorschlag der CDU-Fraktion Frau Monika Neumann als Stellvertretendes Mitglied in den Haupt- und Finanzausschuss.</p> <p>2. Der Stadtrat Gerolstein wählt auf Vorschlag der CDU-Fraktion Frau Monika Zilligen als Ordentliches Mitglied in den Ausschuss für Tourismus und Stadtentwicklung.</p> <p>3. Der Stadtrat Gerolstein wählt auf Vorschlag der UWG-Fraktion Frau Ines Weber als Ordentliches Mitglied in den Ausschuss für Tourismus und Stadtentwicklung.</p>	Änderungen im Bürger-, und Gremieninfoportal eingepflegt
12.10.2022	Stadtrat	Forstwirtschaftsplan 2023 - Beratung und Beschlussfassung	Der Stadtrat stimmt auf Empfehlung des Forst-, Wegebau- und Umweltausschusses dem vorliegenden Entwurf des Forstwirtschaftsplanes 2023 und die Übernahme der Planansätze in den Haushaltsplan 2023 zu.	Die Plansätze werden in den Haushaltsplan 2023 übernommen. Beschlussfassung erfolgt im KJ 2023
12.10.2022	Stadtrat	Festsetzung der Brennholzpreise für das Haushaltsjahr 2022/2023	<p>Nach Beratung und in Kenntnis der Empfehlung des Forst-, Wegebau u. Umweltausschuss beschließt der Stadtrat folgende Brennholzpreise:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Laub-Hartholz: 68 €/fm - wobei bis zu 30 % Weichlaubhölzer/Nadelholz akzeptiert werden müssen. -Reine Nadelholzlose: 50 €/fm. -Abgabe in Losen zu 7 fm. -max. Abgabe je Einzelhaushalt: 14 fm (ca. 20 rm). -Die o.a. Preise sind Bruttopreise. -Selbstwerbung ausnahmsweise nur an zuverlässige und sachkundige Kunden durch den Revierleiter. 	Die Brennholzpreise wurden im Mitteilungsblatt "Gerolstein aktuell" veröffentlicht.
12.10.2022	Stadtrat	Einführung einer Zweitwohnungssteuer für die Stadt Gerolstein, Erlass der Satzung ab 01.01.2023	Der Stadtrat beschließt nach eingehender Beratung den Erlass der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Gerolstein ab dem 01.01.2023 in der Fassung des vorgelegten Satzungsentwurf.	Veröffentlichung der Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer im Mitteilungsblatt "Gerolstein aktuell", Erscheinungsdatum 21.10.2022 , Ausgabe 42/2022; Erneute Beschlussfassung heutigen Sitzung

12.10.2022	Stadtrat	Widmung der Straße "Schlossweiher" für den öffentlichen Verkehr	Aufgrund der §§ 2 und 36 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977 in der zurzeit gültigen Fassung werden die Erschließungsanlagen im Baugebiet „Schlossweiher“, umfassend das Grundstück Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Flurstücke Nr. 18/45 gemäß der im Kartenausschnitt dargestellten Verkehrsanlage für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Wegeflächen erhalten die Eigenschaft als eine dem öffentlichen Verkehr dienende Gemeindestraße (Stadtstraße). Bestandteil dieser Widmungsverfügung ist ein Lageplan, in dem die zu widmende Fläche dargestellt ist. Die Verwaltung wird beauftragt, die Widmung entsprechend zu veröffentlichen.	Die Veröffentlichung steht noch offen.
12.10.2022	Stadtrat	Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes "Waldhotel Rose/Am Schulzentrum", Beschluss zur Offenlage	Der Stadtrat nimmt die geänderte Planung zur Kenntnis und beschließt auf Empfehlung des Bauausschusses die vorliegende Planung als Entwurf. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planunterlagen öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.	Die Bekanntmachung steht noch offen.
12.10.2022	Stadtrat	Antrag Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: Hitzereduzierende Maßnahmen beim Neubau Busbahnhof und Bahnstraße umsetzen	Der Stadtrat beschließt, dass bei der Neuplanung des Busbahnhofs und der Bahnstraße besonderer Wert auf die Umsetzung von hitzereduzierenden Maßnahmen und naturnaher Regenwasserbewirtschaftung Wert gelegt wird. Der Planer wird beauftragt entsprechende konkrete Vorschläge zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt Fördermöglichkeiten für Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung aufzuzeigen.	Die Prüfung steht noch offen.