

SITZUNGSVORLAGE

Fachbereich:	Bauen und Umwelt	Datum:	01.03.2023
Aktenzeichen:		Vorlage Nr.	2-0071/23/12-030

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	15.03.2023	öffentlich	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße Oos

Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Oos, Flur 5, Flurstück-Nr. 23 beabsichtigen, den landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufzunehmen und auf dem Grundstück neue Wohngebäude der Betriebseigentümer zu errichten.

Das Grundstück liegt jedoch im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Errichtung von Wohngebäuden ist jedoch im Außenbereich nicht zulässig und – solange der landwirtschaftliche Betrieb nicht im Vollerwerb betrieben wird – nicht privilegiert, sodass das Vorhaben einer bauplanungsrechtlichen Grundlage bedarf.

Die Vorhabenträger haben daher bei der Stadt Gerolstein die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt und sich bereit erklärt, alle mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten zu übernehmen.

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen FNP ist das betroffene Grundstück als Grünfläche ausgewiesen. Da der vorgesehene Bebauungsplan von den Darstellungen im FNP abweicht, ist eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Wohnnutzung) kommt im vorliegenden Falle nach eingehender Prüfung nicht in Frage, da der unmittelbare Anschluss an die bestehende Ortslage fehlt.

Die Vorhabenträger haben ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Bebauungsplanes beauftragt. Der Vorentwurf wurde im Bauausschuss der Stadt Gerolstein am 20.04.2022 beraten mit der Empfehlung an den Stadtrat, die Planungen frühzeitig öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Der Stadtrat Gerolstein hat sich in seiner Sitzung am 25.05.2022 der Empfehlung des Bauausschusses angeschlossen und den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Offenlage und Beteiligung der TöB gefasst.

Die Unterlagen haben in der Zeit vom 04.07. bis 04.08.2022 öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich am Verfahren beteiligt. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, aber keine Bedenken erhoben worden.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen: Keine Bedenken wurden erhoben von:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Schreiben vom 01.07.2022
- Forstamt Gerolstein, E-Mail vom 04.07.2022
- VGV Prüm; E-Mail vom 04.07.2022
- Amprion GmbH, E-Mail vom 05.07.2022

- Westnetz GmbH; E-Mail vom 05.07.2022
- LBB Trier, Schreiben vom 12.07.2022
- Deutsche Telekom; Schreiben vom 14.07.2022
- Deutsche Flugsicherung; Schreiben vom 14.07.2022
- HWK Trier; Schreiben vom 20.07.2022
- Vodafone Kabel Deutschland; E-Mail vom 20.07.2022
- DLR Eifel; Schreiben vom 27.07.2022
- Landwirtschaftskammer Trier; Schreiben vom 27.07.2022
- IHK Trier; Schreiben vom 28.07.2022
- LBM Gerolstein; Schreiben vom 01.08.2022
- Deutscher Wetterdienst; Schreiben vom 02.08.2022
- Bundesamt für Flugaufsicht; Schreiben vom 02.08.2022
- GDKE; Direktion Landesarchäologie; E-Mail vom 03.08.2022

Hinweise wurden geäußert von:

- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz; Schreiben vom 05.07.2022 Abwägung hierzu siehe Anlage
- Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle; E-Mail vom 13.07.2022 Abwägung hierzu siehe Anlage
- Landesjagdverband; Schreiben vom 21.07.2022 Abwägung hierzu siehe Anlage
- Verbandsgemeindewerke Gerolstein; E-Mail vom 25.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 01.07.2022 mit der Bitte um Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren.

Niederschlagswasser:

Für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser liegt eine Wasserrechtliche Genehmigung mit Datum 15.02.2005, Az.: 34-7/03/122-175/02 vor. In diesem Bescheid ist festgesetzt, dass für Erweiterungen des Entwässerungsgebietes, die noch nicht von dieser Erlaubnis erfasst sind, rechtzeitig die Änderungen der Erlaubnis zu beantragen sind. Aus diesem Grund ist hierzu parallel die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Trier (Obere Wasserbehörde) zu beteiligen.

Schmutzwasser:

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die vorhandene Kanalisation in der „Römerstraße“ sichergestellt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt und kann mit Anschluss an das Ortsnetz in der „Römerstraße“ hergestellt werden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

- Landesamt für Geologie und Bergbau; Schreiben vom 04.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Römerstraße" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erschlenen Bergwerksfeldes "Hoffnungsfeld IV" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Die Hinweise werden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Wie bereits in der Sitzung am 25.05.2022 angedeutet, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu

ändern. Für die Fortschreibung des FNP ist die Verbandsgemeinde Gerolstein zuständig.

Der Bauausschuss hat die Stellungnahmen in seiner Sitzung am 22.02.2023 vorberaten und dem Stadtrat empfohlen, den Antrag auf Teilfortschreibung des FNP an die Verbandsgemeinde Gerolstein zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise aus der frühzeitigen Offenlage zur Kenntnis und bittet auf Empfehlung des Bauausschusses die Verbandsgemeinde Gerolstein, die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.