

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bauausschuss	Datum:	10.03.2023
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-0015/23/12-007
Sitzungsdatum:	22.02.2023	Niederschrift:	12/BA/042

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße Oos - Beschluss zur Offenlage Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat

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

Stadt Gerolstein

- 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 erschienen 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.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages vollumfänglich übernommen. Die Planung wird entsprechend geändert. Die VG Gerolstein wird gebeten den FLplan für den Bereich fortzuschreiben. Der BA empfiehlt dem Stadtrat die Offenlage zu beschließen

Die Verbandsgemeinde Gerolstein wird gebeten, den Flächennutzungsplan für den Planbereich fortzuschreiben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 9

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße



Legende:

Art der baulichen Nutzung	MD		
Grundflächenzahl	0,6	1,8	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	III	12	Max. Gebäudehöhe

	Geltungsbereich des Bebauungsplans		Baugrenze
	Bestandsgebäude		Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Dorfgebiet		

Aufstellungsbeschuß

Der Bauausschuß der Stadt Gerolstein hat in seiner Sitzung am der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Römerstraße** zugestimmt. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

....., den

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

....., den

(Unterschrift)

Satzungsbeschuß

Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

....., den

(Unterschrift)

Genehmigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) genehmigt.

....., den

(Unterschrift)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße

Gedr. Sohns GmbH
Planungsbüro
Zum Marstall 20
54608 Brandscheid

06555/92900
info@sohns.eu

ANNE FIEDLER
design- planung- bauleitung

Am Markt 8
54608 Bleialf
01717881784
ANNEFIEDLER@mail.de



Plan-Nr.
B 02

Maßstab
M 1: 1000

Datum
10.05.2022

Abwägung der Stellungnahmen zum Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Römerstraße“ im Stadtteil Oos

Abwägung der Stellungnahme der SGD Nord – Gewerbeaufsicht:

Vielen Dank für Ihre ausführliche Erläuterung bzgl. des Bebauungsplanes!

Nach Rücksprache mit Herrn Reiter wurde es als sinnvoll betrachtet, aufgrund der beschriebenen Nutzung und der umliegenden Ortslage das Mischgebiet nach §6 BauNVO in ein Dorfgebiet nach §5 BauNVO umzuändern. Die Änderung in der textlichen Festsetzung wurde parallel übernommen. Das Dorfgebiet lässt alle geplanten Aktivitäten ebenfalls zu, ermöglicht jedoch erst die eventuelle landwirtschaftliche Weiternutzung der Siedlung.

Abwägung der Stellungnahme des Landesjagdverbandes RLP:

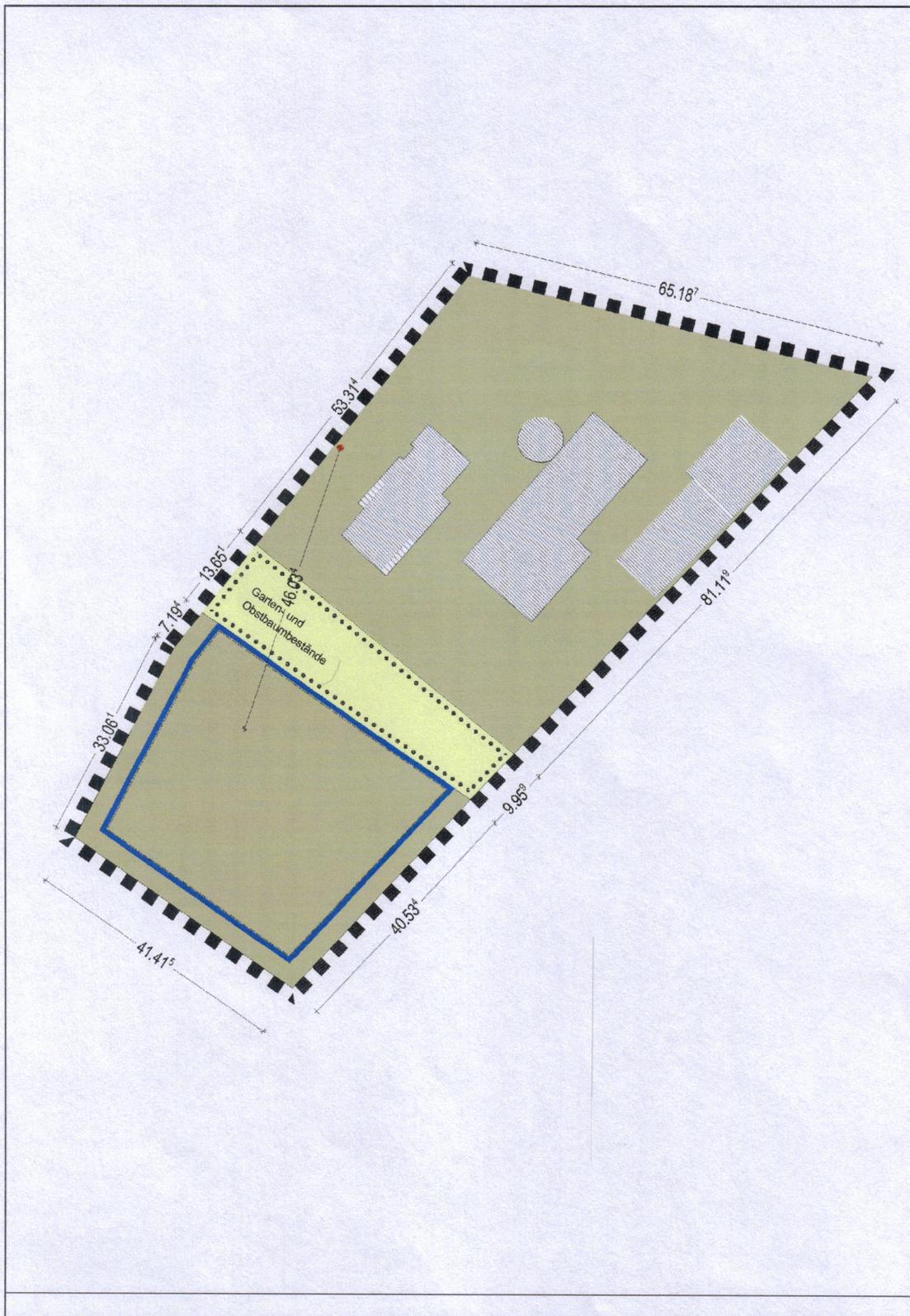
Vielen Dank für die positive Rückmeldung!

Da dieser Bebauungsplan die Grundlage für die Baugenehmigung für das geplante Wohnhaus ist, kann die Landwirtschaft als Hobby- und Nebenbetrieb bestehen bleiben, da ein Vollerwerb nicht notwendig ist um eine Baugenehmigung zu erhalten. Die wiesentypische Fauna wird erhalten, da keine Intensivierung der Landwirtschaft in diesem Sinne geplant und gewünscht ist. Sollte die Landwirtschaft anderweitig betrieben werden, muss diese in einem einzelnen Verfahren genehmigt und geprüft werden. In diesem Zug wäre es dann an der Zeit Ausgleichsflächen zu bestimmen und auszuweisen. Die Grünflächen um das Anwesen sind auch aus landwirtschaftlicher Sicht als Grünflächen gemeldet, daher würde es nicht einfach gehen diese in z.B. Ackerflächen umzuwandeln. Für diesen Schritt müssten dann erst Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Abwägung der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle Kreisverwaltung Vulkaneifel:

Im Vorgarten des bestehenden Wohnhauses in der Römerstr. 15 befindet sich ein Hydrant, welcher weniger als 75m vom geplanten Wohnhaus entfernt ist (siehe Anhang). Da in der Nähe dieses Hydranten keine weiteren Gebäude vorhanden sind, dient dieser lediglich diesen Gebäuden.

Anhang 1:



Gerolstein-Opus, 22.12.2022

z i m m e r e n
e n e r g i e z e n t r u m

Römerstr. 6, 54568 Gerolstein

i. A. Lars Rosch

0176-47166593

info@roschgmkt.de

www.roschgmkt.de