

Sitzungsunterlagen

öffentliche und anschließend
nichtöffentliche Sitzung des
Bauausschusses

19.04.2023



DER STADTBÜRGERMEISTER DER STADT GEROLSTEIN

Stadtbürgermeister Uwe Schneider,
Kyllweg 1, 54568 Gerolstein

Bearbeiter: Lena Schneider
Az.: 11140-12
Tel.: 06591/13-1140
Fax: (0 65 91) 13-9000
E-Mail: sitzungsmanagement@gerolstein.de

An alle
Mitglieder des Bauausschusses
der Stadt Gerolstein

Gerolstein, 13.04.2023

Sitzung des Bauausschusses

EINLADUNG

zu einer öffentlichen und anschließend nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses der Stadt Gerolstein
am

**Mittwoch, 19.04.2023 um 17:30 Uhr
in Gerolstein, im Sitzungssaal Rathaus.**

Folgende Punkte habe ich für die Tagesordnung vorgesehen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Niederschrift der letzten Sitzung
2. Bauanträge, Bauvoranfragen
 - 2.1. Bauvoranfrage zum Neubau einer LKW-Halle sowie Aufstellung von 5 Containern; Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung
 - 2.2. Neubau eines Garagengebäudes mit Keller; Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung
3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung
4. Bauleitplanung der Stadt Gerolstein
 - 4.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unter Köckerath" - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss - Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat
 - 4.2. 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waldhotel Rose / Schulzentrum"; Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen, Empfehlung an den Stadtrat zum Satzungsbeschluss
 - 4.3. vorhabenbezogene 3. Änderung BPlan "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße", Beratung über eingegangenen Stellungnahmen; Empfehlung Stadtrat zum Satzungsbeschluss
 - 4.4. 4. Änderung des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße"; Beschluss zur Offenlage - Empfehlung an den Stadtrat
 - 4.5. 2. Änderung Bebauungsplan "Sarresdorfer Straße West - Südlicher Teil" - Beschluss zur Offenlage - Empfehlung an den Stadtrat

- 4.6. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße West - Nördlicher Teil" - Beschluss zur Offenlage - Empfehlung an den Stadtrat
- 4.7. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gerolstein-Nord IV - Sandborn" - Beratung über eingegangene Stellungnahmen; Empfehlung an den Stadtrat zum Satzungsbeschluss
- 5. Verschiedenes
- 5.1. Mitteilungen des Stadtbürgermeisters
- 5.2. Anfragen, Wünsche, Anregungen

Nichtöffentliche Sitzung

- 6. Niederschrift der letzten Sitzung
- 7. Bauanträge, Bauvoranfragen
- 8. Grundstücksangelegenheiten
- 9. Verschiedenes
- 9.1. Mitteilungen des Stadtbürgermeisters
- 9.2. Anfrage, Wünsche, Anregungen

Ich würde mich freuen, Sie zur Sitzung begrüßen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Schneider
Stadtbürgermeister

SITZUNGSVORLAGE

| | | | |
|----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 30.03.2023 |
| Aktenzeichen: | FB 2-062-23 | Vorlage Nr.: | 2-0182/23/12-050 |

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|----------------|------------|------------|--------------|
| Bauausschuss | 19.04.2023 | öffentlich | Entscheidung |

Bauvoranfrage zum Neubau einer LKW-Halle sowie Aufstellung von 5 Containern; Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung

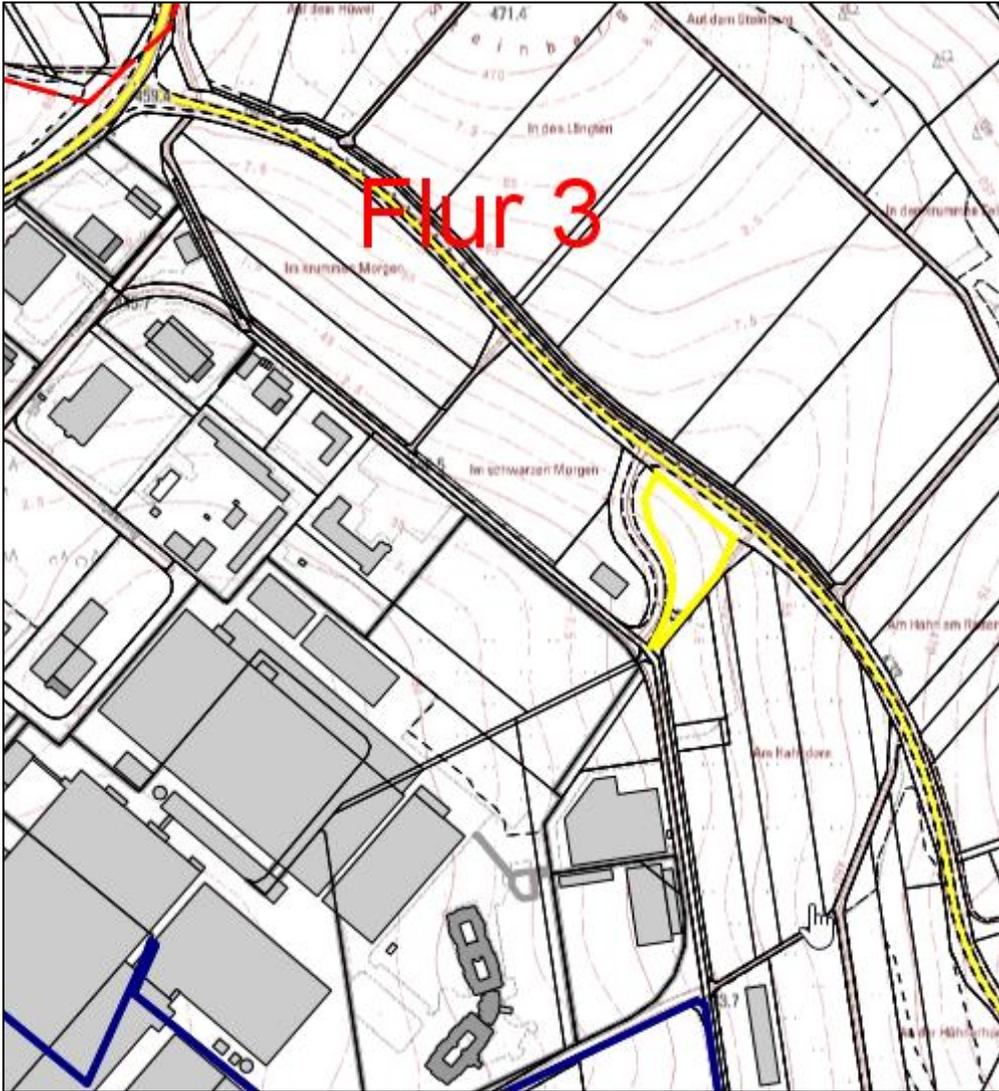
Sachverhalt:

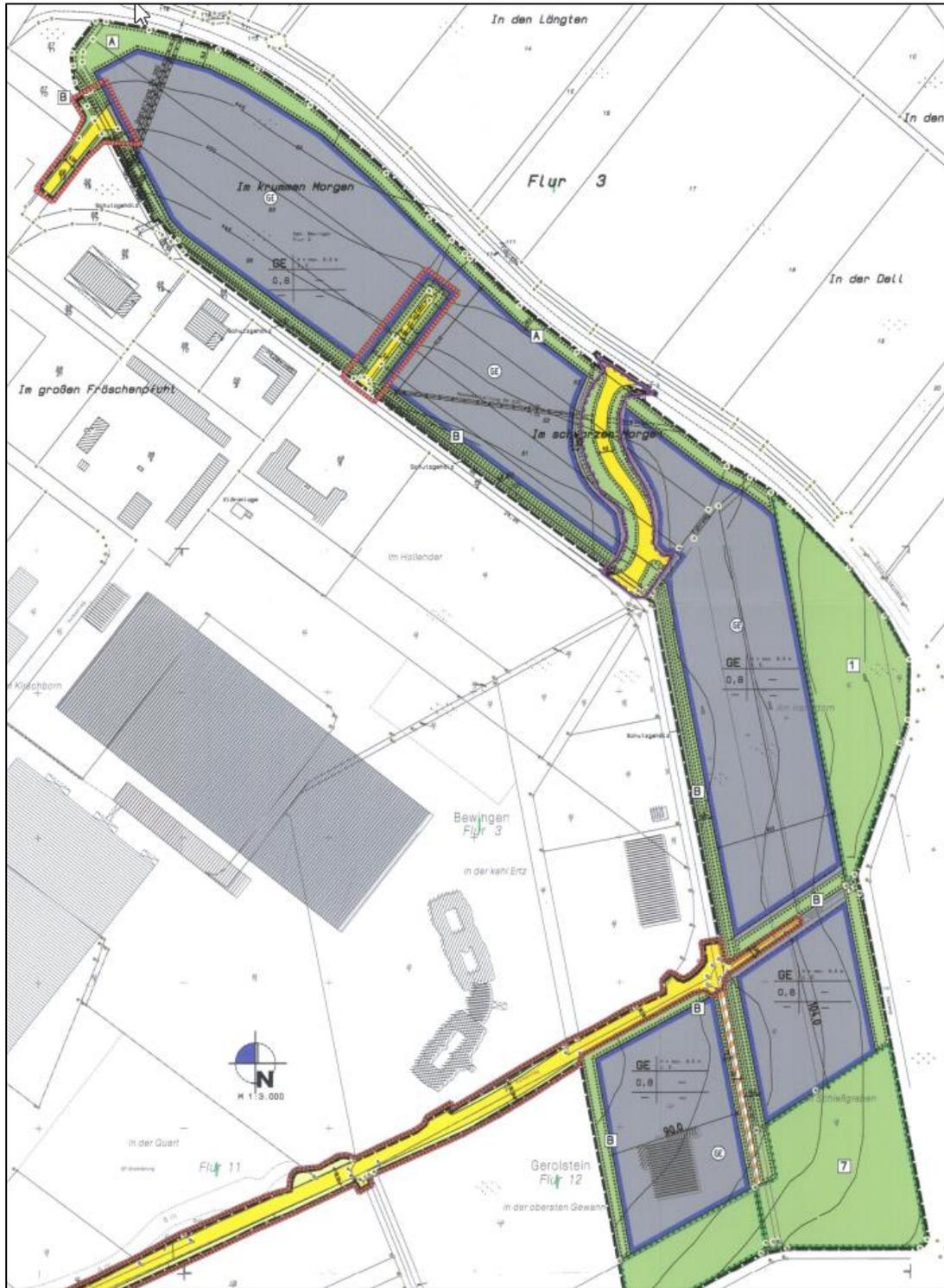
Es liegt eine Bauvoranfrage zum Neubau einer LKW-Halle sowie Aufstellung von 5 Containern auf dem noch städtischen Grundstück Gemarkung Bewingen, Flur 3, Flurstück 52/3 (Vulkanring), vor.

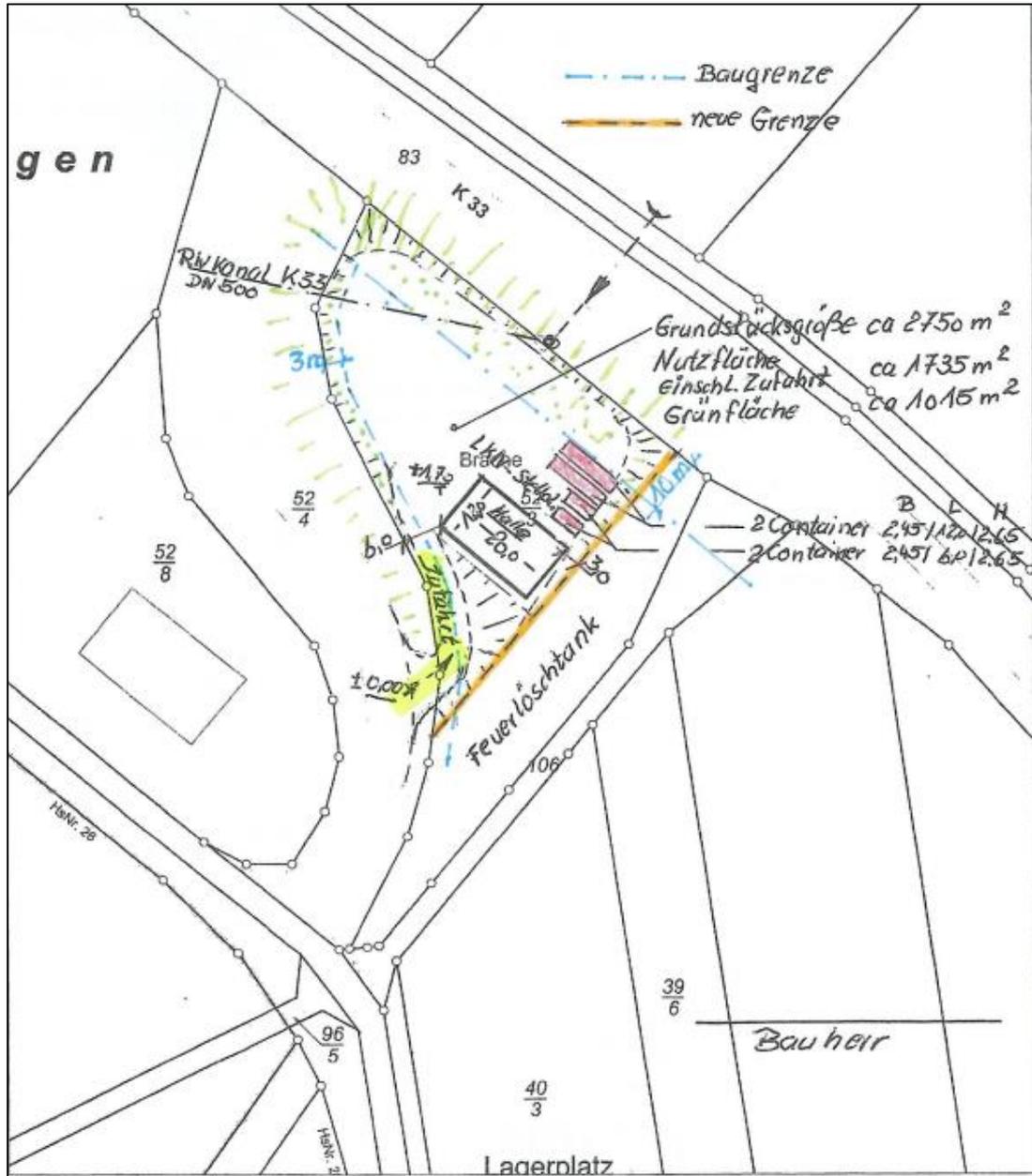
In der Sitzung des Bauausschusses am 22.03.2023 wurde über die Bauvoranfrage und den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gerolstein-Bewingen, 1. Erweiterung, 2. Änderung und 2. Erweiterung“ beraten. Der Antrag auf Befreiung wg. Überschreitung des Baufensters wurde abgelehnt und das Einvernehmen nach § 36 versagt. Am 24.03.2023 hat die Bauherrin geänderte Antragsunterlagen eingereicht. Die neue Planung sieht 4 Container vor und der Standort der Container wurde so abgeändert, dass die Baugrenze eingehalten wird. Die Zufahrt zum Grundstück liegt jedoch innerhalb der Baugrenze. Hierfür wird eine Befreiung beantragt. Die Kreisverwaltung entscheidet als Untere Bauaufsichtsbehörde über die Baugenehmigung und beteiligt auch die Fachbehörden, insbesondere den Landesbetrieb Mobilität.

Begründung des Antrages auf Befreiung:

„An der Süd-West Seite entlang der Verbindungsstraße zwischen Vulkanring und K33 bitte ich um Zustimmung, die Fläche zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze in der Breite von 3 m als Zufahrt zu meiner geplanten Betriebsfläche zu nutzen. Ich bitte zu berücksichtigen, dass das Verhältnis zwischen Nutzfläche und einzuhaltender Grünfläche meine Baumöglichkeiten sehr einengt.“







Beschlussvorschlag:

Der Beschluss wird in der Sitzung formuliert.

SITZUNGSVORLAGE

| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 30.03.2023 |
| Aktenzeichen: | FB 2-097-23 | Vorlage Nr. | 2-0183/23/12-051 |

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|----------------|------------|------------|--------------|
| Bauausschuss | 19.04.2023 | öffentlich | Entscheidung |

Neubau eines Garagengebäudes mit Keller; Antrag auf Befreiung von bauplanungsrechtlicher Festsetzung

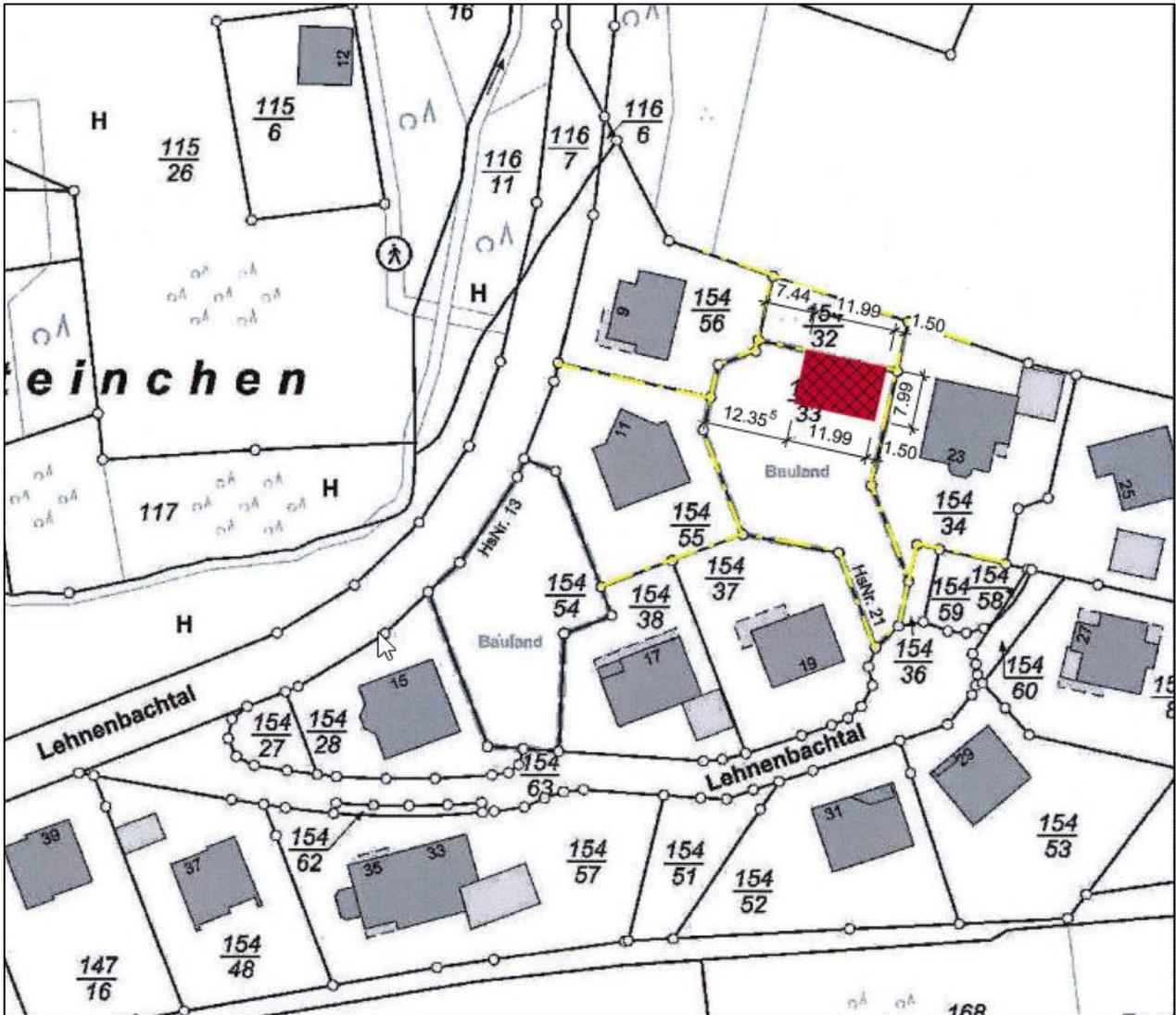
Sachverhalt:

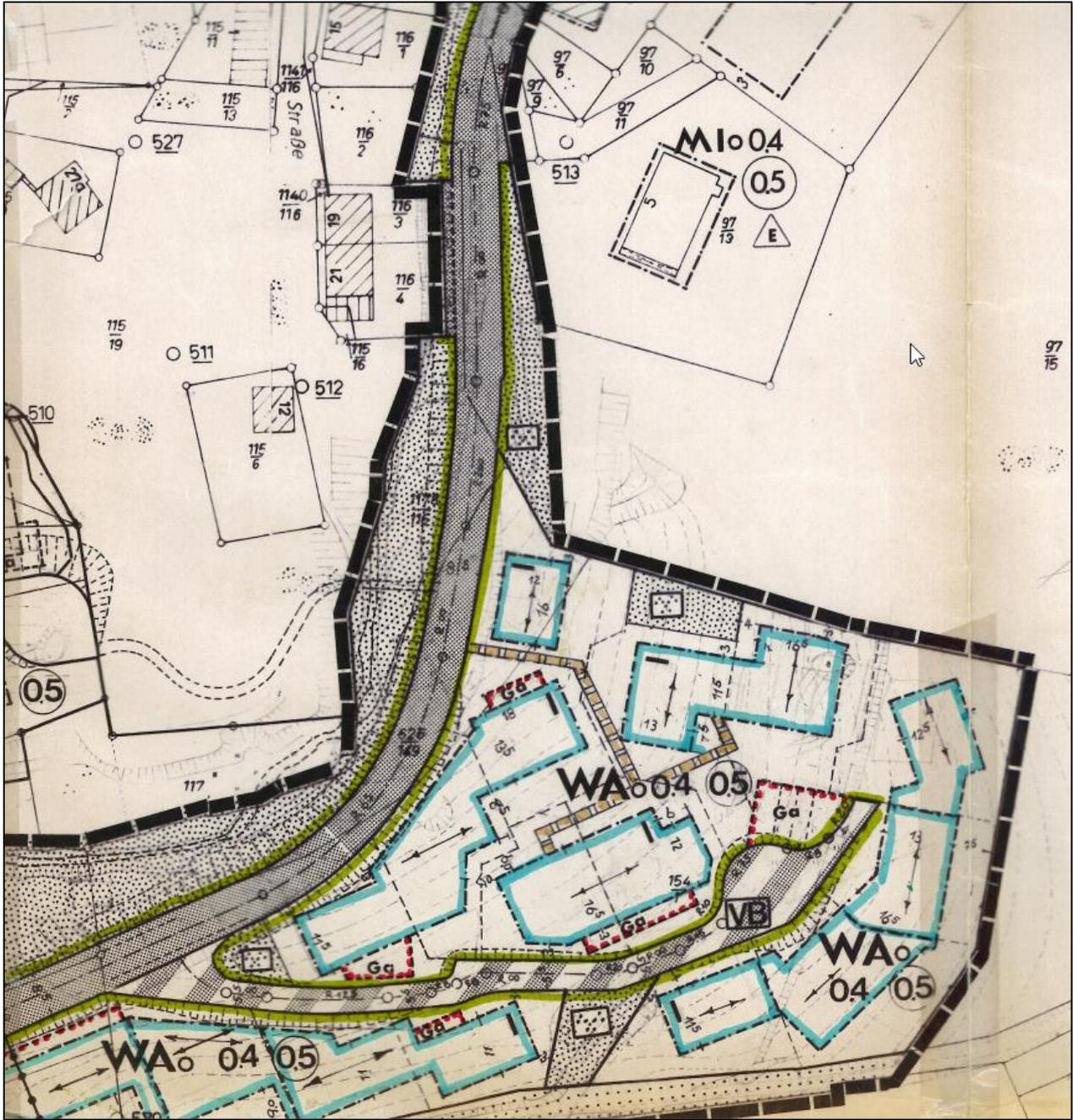
Es liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Garagengebäudes mit Keller auf Grundstück Gemarkung Gerolstein, Flur 8, Flurstück 154/33, Lehenbachtal 21, vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lehenbachtal“. Der Bauherr beantragt die Befreiung wg. Überschreitung der hinteren Baugrenze und wg. der Firstrichtung. Über die Baugenehmigung entscheidet die Kreisverwaltung als Untere Bauaufsichtsbehörde.

Begründung des Antrages auf Befreiung:

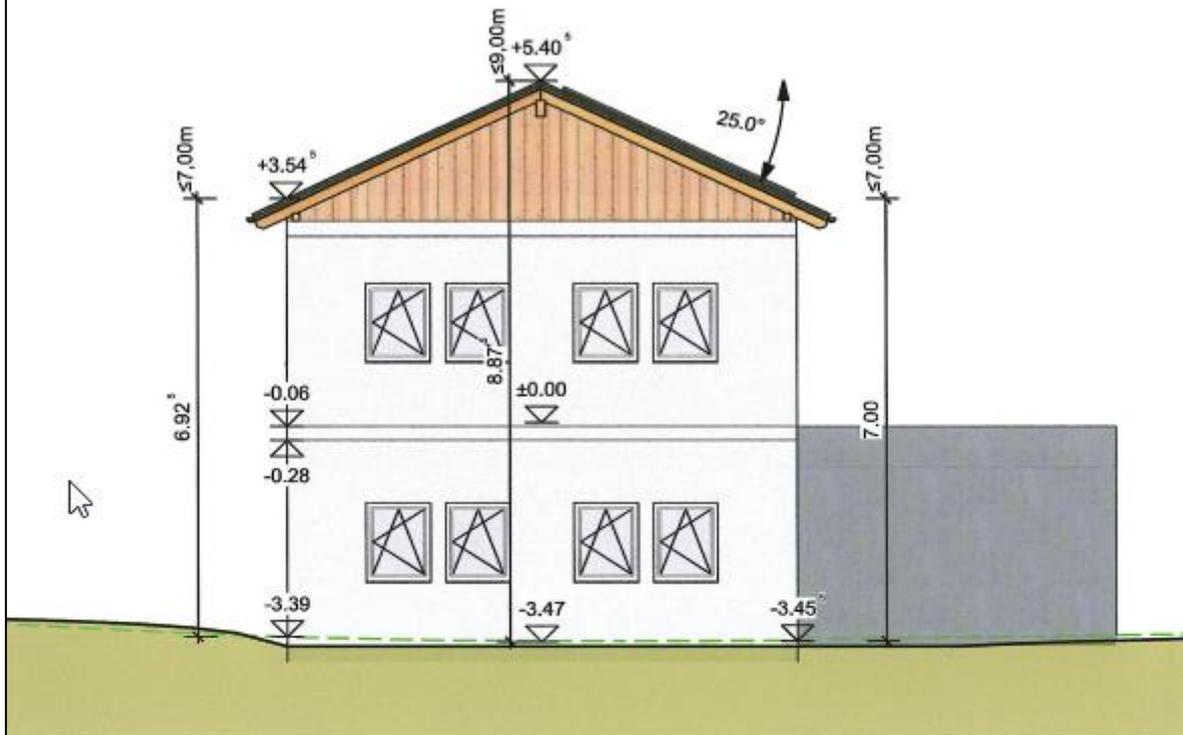
2.1: Der seitliche Bauwuch ist leider bei dem polygonal geschnitten Grundstück nicht ^{WS}genau zu definieren, deshalb bitten wir die beiden Seiten als seitliches Bauwuch anzusehen. Außerdem würde durch die starke Hanglage die Einfahrt zu steil werden, wenn die Garage nicht möglichst weit in den hintern Bereich des Grundstückes gebaut wird. So ergibt sich durch die größere Länge, eine kleine Steigung der Einfahrt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen auch schon andere Garagen außerhalb dieser Flächen.

Firstrichtung: Da es sich um ein Nebengebäude handelt bitten wir um Abweichung der festgesetzten Firstrichtung. Durch die schwierige Grundrissgestaltung, bedingt durch die starke Hanglage des Grundstückes, würde sich ein unwirtschaftliches und optisch nicht ansprechendes Dach entstehen. Außerdem soll das Dach mit einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung genutzt werden und somit hätte man eine Dachausrichtung nach Süden.

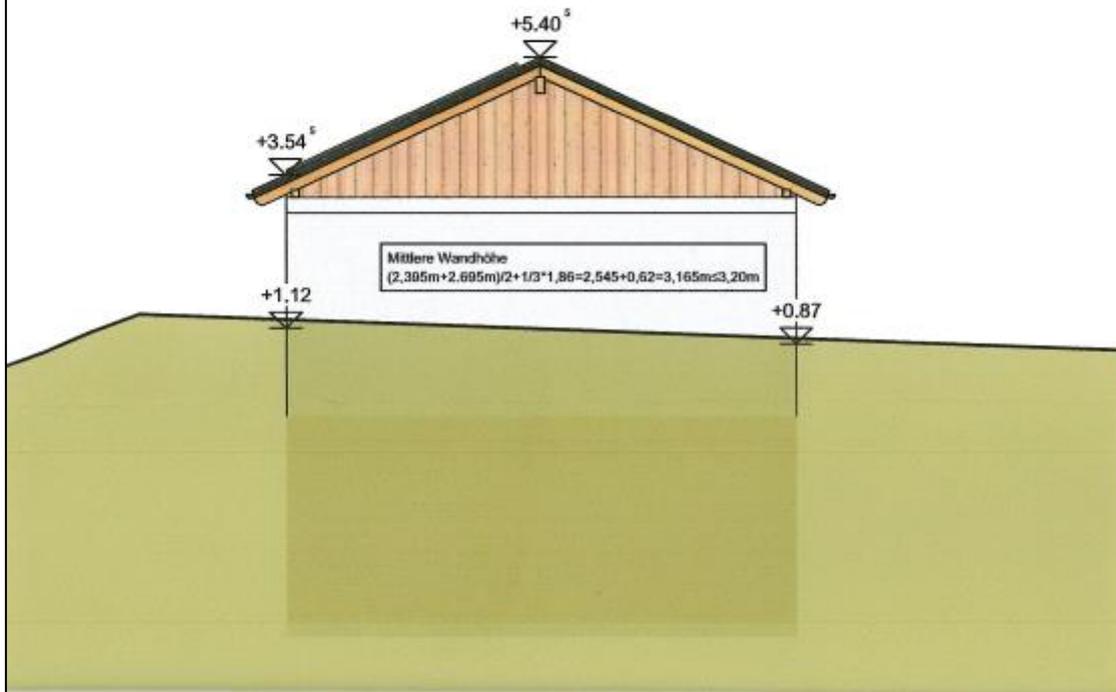




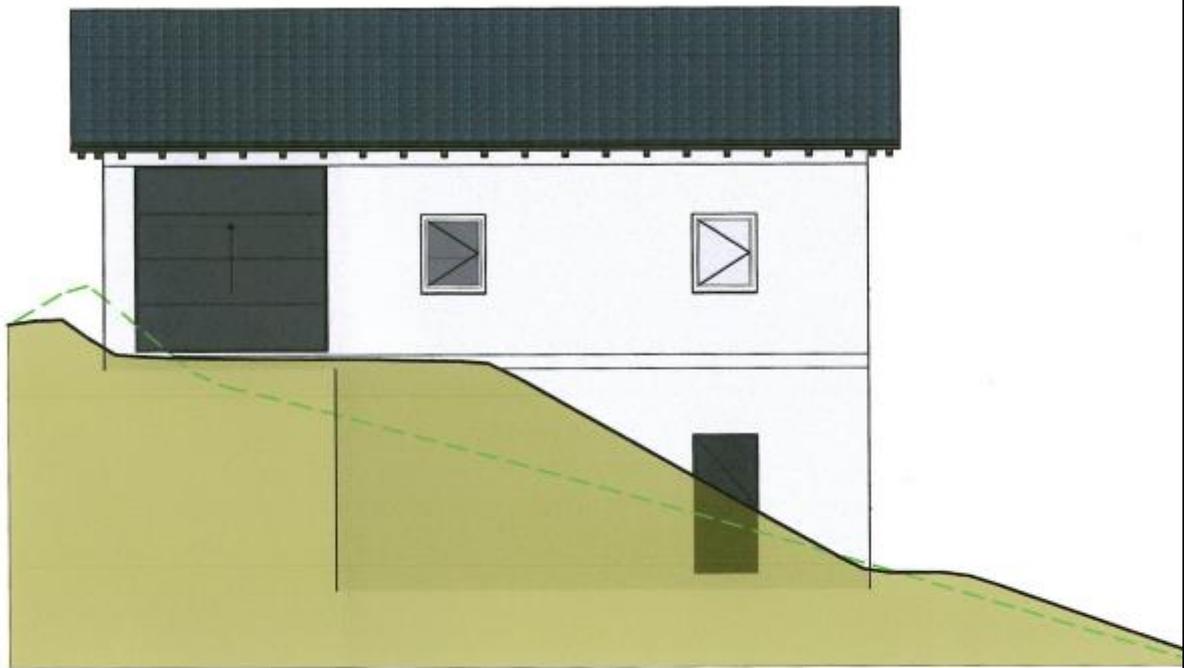
Ansicht von Westen



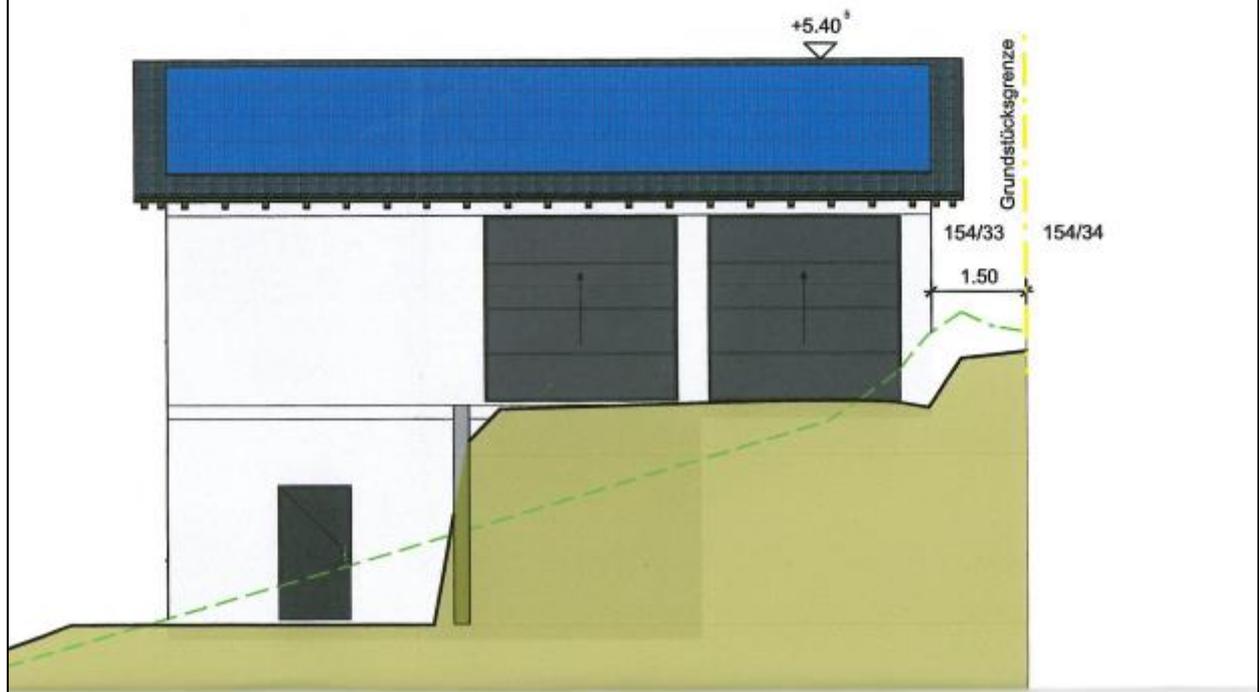
Ansicht von Osten

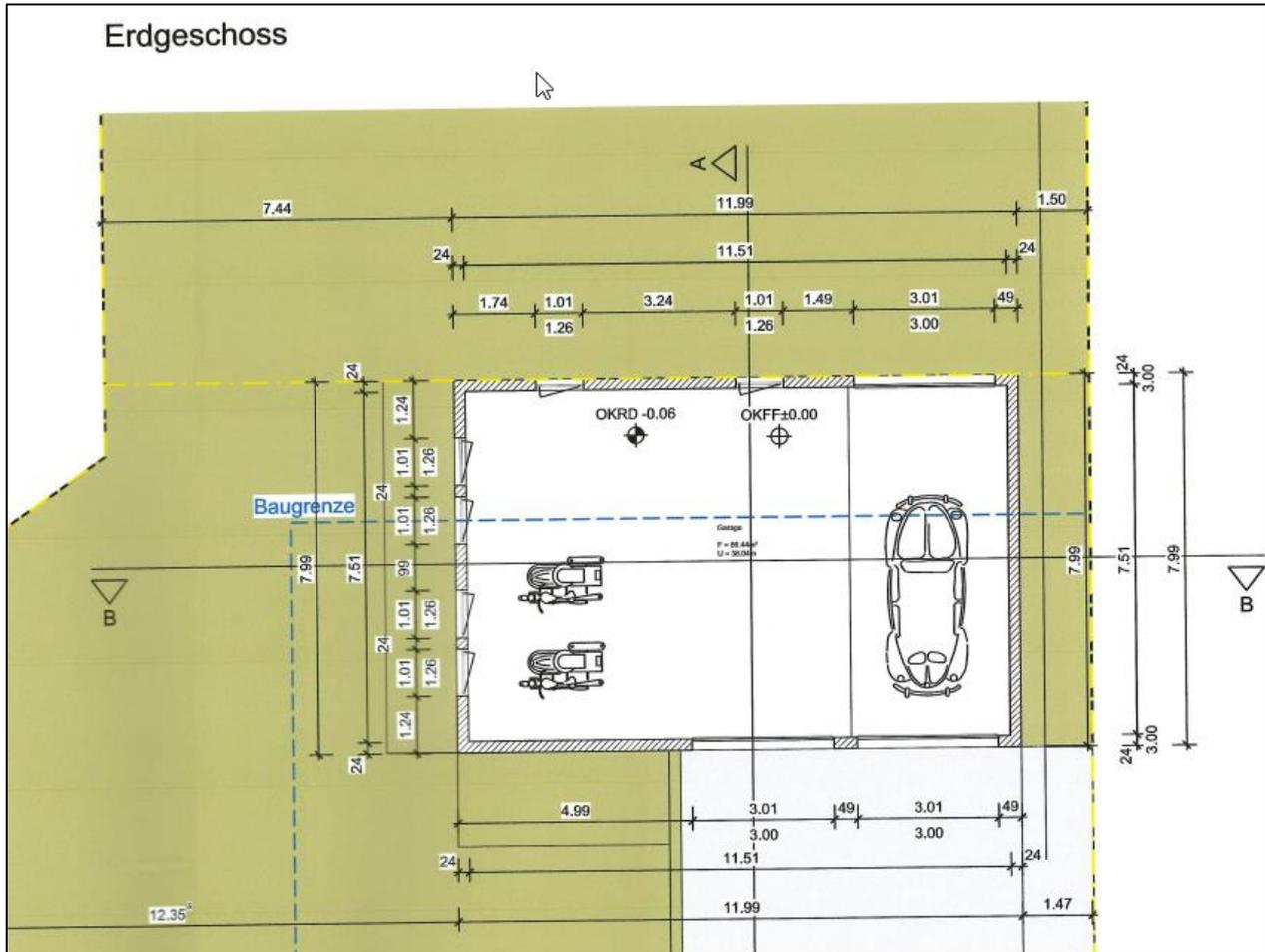


Ansicht von Norden



Ansicht von Süden





Beschlussvorschlag:

Der Beschluss wird in der Sitzung formuliert.

Sonderinteresse/Ruhen des Stimmrechts:

Es wird auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung hingewiesen.

SITZUNGSVORLAGE

| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 03.03.2023 |
| Aktenzeichen: | 51122-120-42 | Vorlage Nr. | 2-0097/23/12-033 |

| | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
| Bauausschuss | 19.04.2023 | öffentlich | Vorberatung |

Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Fortschreibung

Sachverhalt:

Auf der Grundlage verschiedener Nutzungsänderungen von Grundstücken im Bereich Sarresdorf sowie den Wegfall des Brunnengeländes als möglicher Standort für Gewerbenutzungen hat die Stadt Gerolstein die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Auftrag gegeben.

Der Bauausschuss sowie der Stadtrat Gerolstein haben sich im vergangenen Jahr mit der Fortschreibung beschäftigt und die vom Büro Planung 1 aus Wittlich erarbeitete Fortschreibung als Entwurf beschlossen. Dieser Entwurf wurden den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange übersandt mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt, wurden aber noch keiner Abwägung unterzogen. Dem Planungsbüro wurden die Stellungnahmen übersandt. Sobald die Abwägung vorliegt, wird erneut im Bauausschuss über die Fortschreibung beraten.

Anlage(n):

Stellungnahmen EZK Gerolstein

Von: Kinnen, Karl-Heinz <Karl-Heinz.Kinnen@sgdnord.rlp.de>

Gesendet: 17.08.2022 07:42

An: "Bauleitplanung" <bauleitplanung@gerolstein.de>

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ist eine konkrete Stellungnahme zur bisherigen Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Im weiteren Verlauf der/s bauplanungsrechtlichen Verfahren(s) zu Realisierung der/s Einzelhandelsbetriebe(s) sind die Belange des Immissionsschutzes detailliert zu betrachten und zu berücksichtigen. Dies hat bereits im Rahmen möglicher Verfahren zur Bauleitplanung zu erfolgen, spätestens aber in den jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

--

Karl-Heinz Kinnen

Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Deworastraße 8

54290 Trier

Telefon 0651 4601-5229

Telefax 0261 12088-5200

Karl-Heinz.Kinnen@sgdnord.rlp.de

www.sgd-nord.rlp.de

Über die SGD Nord:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord ist eine Obere Landesbehörde des Landes Rheinland-Pfalz. Als moderne Bündelungsbehörde vereint sie Gewerbeaufsicht, Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Raumordnung, Landesplanung, Naturschutz und Bauwesen sowie eine Servicestelle für Unternehmer und Existenzgründer unter einem Dach. Die SGD Nord steht für Kompetenz und sorgt für eine zügige, rechtssichere Bearbeitung von Genehmigungsverfahren. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität von Rheinland-Pfalz als Wirtschaftsstandort und gesundem Lebensraum. Die SGD Nord hat ihren Sitz in Koblenz und ist in Montabaur, Idar-Oberstein und Trier vertreten. Weitere Informationen unter www.sgd-nord.rlp.de

Hinweis:

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdnord.rlp.de/de/ueber-die-sgd-nord/datenschutz/> bereitgestellt.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Zimmer, Monika Im Auftrag von Poststelle24 (SGD Nord)

Gesendet: Mittwoch, 17. August 2022 07:05

An: Kinnen, Karl-Heinz <Karl-Heinz.Kinnen@sgdnord.rlp.de>

Betreff: WG: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Carl, Antonia [mailto:antonia.carl@gerolstein.de]

Gesendet: Donnerstag, 11. August 2022 14:07

An: dieter.hein@vulkaneifel.de; Poststelle34 <Poststelle34@sgdnord.rlp.de>; Poststelle24 (SGD Nord) <Poststelle24SGDNord@sgdnord.rlp.de>; VZAL4-SGDNord <VZAL4@sgdnord.rlp.de>; bauleitplanung@trier.ihk.de; bauleitplanung@hwk-trier.de; Planungsgemeinschaft, Trier <Planungsgemeinschaft.Trier@sgdnord.rlp.de>; info@ehv-trier.de; info@vgv.daun.de; bauleitplanung@vg-pruem.de; bitburgerland@poststelle.rlp.de; bitburg@bitburg.de
Cc: Schegner, Winfried <Winfried.Schegner@gerolstein.de>; Schwarz, Oliver <oliver.schwarz@gerolstein.de>; Schneider, Uwe <uwe.schneider@gerolstein.de>; Fasen, Arno <arno.fasen@gerolstein.de>; Schmitz, Bernd <Bernd.Schmitz@gerolstein.de>
Betreff: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund verschiedener Änderungen von Grundstücksnutzungen in der Sarresdorfer Straße sowie dem Wegfall des Brunnengeländes in der Brunnenstraße als möglicher Standort für Gewerbenutzungen hat die Stadt Gerolstein die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Auftrag gegeben.

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hatte sich in der Sitzung am 18.08.2021 mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschäftigt und dem Stadtrat die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes empfohlen.

In der Sitzung vom 13.04.2022 nimmt der Stadtrat Gerolstein die vorgestellte Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Kenntnis und beschließt auf Empfehlung des Bauausschusses das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwurf.

Wir beteiligen Sie hiermit als zuständige Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB an der Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und bitten Sie um Äußerung/Stellungnahme bis zum 20. September 2022.

Bitte senden Sie uns Ihre Stellungnahme per E-Mail an

bauleitplanung@gerolstein.de <mailto:bauleitplanung@gerolstein.de>

Als Anlage erhalten Sie die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Entwurf zur Einsicht.

Sollte uns bis zum 20. September 2022 keine Stellungnahme/Rückmeldung von Ihnen vorliegen, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange durch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht berührt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Antonia Carl

i.A. von Winfried Schegner

<<https://www.gerolstein.de>> Antonia Carl | Fachbereich 1 - Organisation & Finanzen

Telefon: +49 6591 13-1171

E-Mail: antonia.carl@gerolstein.de <<mailto:antonia.carl@gerolstein.de>>

Verbandsgemeinde Gerolstein | Kyllweg 1 | 54568 Gerolstein

Telefon: +49 6591 13-0 | Fax: +49 6591 13-9000 | E-Mail: post@gerolstein.de | www.gerolstein.de

<<http://>>

Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen und ist nur für die genannten Empfänger bestimmt. Falls Sie kein genannter Empfänger sind, dürfen Sie diese E-Mail nicht verbreiten, verteilen oder kopieren. Bitte benachrichtigen Sie antonia.carl@gerolstein.de umgehend per E-Mail, falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, und löschen Sie sie von Ihrem System. Eine sichere und fehlerfreie E-Mail-Übertragung kann nicht gewährleistet werden, da Informationen abgefangen, beschädigt, zerstört, verzögert werden, verloren gehen, unvollständig sein oder Viren enthalten können. Aus diesem Grund übernimmt die Verbandsgemeinde Gerolstein keine Haftung für jedwede Fehler oder Auslassungen in dieser Nachricht, die auf eine E-Mail-Übertragung zurückzuführen sind. Falls eine Bestätigung erforderlich ist, fordern Sie bitte eine gedruckte Version an.

Von: Standortpolitik <Standortpolitik@ihk-trier.de>

Gesendet: 01.09.2022 16:27

An: "Bauleitplanung" <bauleitplanung@gerolstein.de>

Betreff: Stellungnahme der IHK Trier zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gerolstein

Anlagen: EHK Gerolstein.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Schegner,

Beigefügt finden Sie die Stellungnahme der IHK Trier zum Entwurf des
EHZK Gerolstein zu Ihrer weiteren Verwendung (siehe Anlage).

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Matthias Schmitt
IHK Trier
0651 9777 901

Stellungnahme EHK Gerolstein

Stellungnahme der IHK Trier zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gerolstein

Zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Gerolstein nehmen wir im Folgenden gerne Stellung.

Die Abgrenzung der Versorgungsbereiche entspricht den raumordnerischen Vorgaben und die darauf aufbauenden Berechnungen der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft erscheinen uns grundsätzlich plausibel.

Die Einzelhandelsverkaufsflächen summieren sich im gesamten Versorgungsbereich laut Gutachten auf rund 37.500 qm, was bei einer Einwohnerzahl von rund 30.900 Personen einer Verkaufsflächenausstattung pro Kopf von etwa 1,2 qm entspricht. Für die Stadt Gerolstein separat betrachtet ergibt sich eine Verkaufsfläche von rund 2,5 qm pro Kopf, wobei der Versorgungsauftrag des Mittelzentrums über die Stadtgrenzen hinaus geht. Im deutschlandweiten Vergleich ergibt sich für den Gesamtversorgungsbereich auf Basis der im Gutachten referierten Werte eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.

Hinsichtlich der in Kapitel 5.2 referierten Leistungskennzahlen ist anzumerken, dass die den Umsatzberechnungen zugrunde liegenden Flächenproduktivitäten nicht explizit ausgewiesen werden; dies gehört jedoch zu den zentralen Transparenzkriterien von Einzelhandelsgutachten und sollte daher nachgeholt werden. Gemäß eigener Berechnungen ergibt sich, basierend auf den gutachterlichen Daten für die Stadt Gerolstein, eine durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität im Höhe von rund 4.000 Euro/qm, was uns grundsätzlich plausibel erscheint.

Die im Gutachten dargestellten Werte hinsichtlich der Kaufkraftbindungsquoten zeigen ein differenziertes Bild. Im Bereich der Nahversorgung fallen diese mit rund 80 Prozent zufriedenstellend aus, bei den Innenstadtleitsortimenten Bekleidung und Schuhe ergeben sich ähnlich hohe Werte, was auf eine insgesamt gute Versorgungslage hindeutet, da in diesen Sortimentsbereichen ein erheblicher Anteil der Kaufkraft durch den Online Handel gebunden wird - laut HDE lag dieser in der jüngeren Vergangenheit zwischen 30 und 40 Prozent. In anderen - auch innenstadtrelevanten - Sortimentsbereichen wird hingegen lediglich eine geringe Kaufkraftbindung wirksam, die fallweise weniger als 20 Prozent beträgt.

Kritisch ist anzumerken, dass die durch den Online-Handel gebundenen Kaufkraftpotenziale in den gutachterlichen Berechnungen in diesem Kontext offenbar keine Berücksichtigung finden, sondern lediglich in einem Annex referiert werden. Aufgrund der sehr hohen Anteile des E-Commerce in vielen - gerade auch innenstadtrelevanten - Sortimentsbereichen, ist eine Nichtberücksichtigung dieses Faktors in den Überlegungen zur Kaufkraftbindung aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar und führt zu einer systematischen Überschätzung freier Kaufkraft- und damit Ansiedlungspotenziale in den betroffenen Sortimentsbereichen. Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel spielt der Online-Handel derzeit allerdings immer noch eine untergeordnete Rolle.

Hinsichtlich der gutachterlichen Vorschläge zum Ausweis der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) der Stadt Gerolstein stimmen wir mit den Ausführungen zum ZVB Innenstadt (Zulässigkeit aller Sortimente), zum Ergänzungsstandort Saaresdorfer Straße - östlicher Teil (Zulässigkeit ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Sortimente) und Ergänzungsstandort Vulkanring (Reservefläche ausschließlich für nicht-zentrenrelevante Sortimente) überein.

In Bezug auf den eingeschränkten Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße - westlicher Teil halten wir die hierfür formulierte Sortimentsliste für zu weit gehend, da diese alle wesentlichen

innenstadtrelevanten Sortimente, wenn auch in Abhängigkeit einer Einzelfallprüfung, umfasst. Dieser Standort ist nach unserer Einschätzung städtebaulich unzureichend (da de facto nicht fußläufig) mit dem ZVB Innenstadt verbunden und könnte sich bei ungünstiger Entwicklung zu einem Wettbewerbsstandort für die Innenstadt entwickeln. Gleichwohl sind die gutachterlichen Ausführungen nachvollziehbar, wonach im Innenstadtbereich ohne umfassende Baumaßnahmen keine größeren Einzelhandelsverkaufsflächen aktivierbar sind und eine Lösung für diese Herausforderung gefunden werden sollte.

Aus unserer Sicht sollte die Sortimentsliste für den eingeschränkten ZVB Sarresdorfer Straße daher folgende Sortimentsgruppen umfassen: nicht-innenstadtrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente - bei letzteren unter Voraussetzung der Innenstadtverträglichkeit.

Innenstadtrelevante Ansiedlungen sind aus unserer Sicht nur in eng begrenzten Ausnahmefällen städtebaulich vertretbar: Wenn es sich um eine moderate Ausweitung der Verkaufsflächen bestehender Betriebe handelt, die einem flexiblen Bestandsschutz dienen sowie wenn es sich um Neuansiedlungen mit Sortimenten handelt, die im ZVB Innenstadt nicht oder kaum vorhanden sind - also eine sehr niedrige Kaufkraftbindungsquote aufweisen - und für die es dort auch keine passenden Ansiedlungsmöglichkeiten gibt. Unter diesen engen Voraussetzungen sind unseres Erachtens keine städtebaulich schädlichen Folgen für den ZVB Innenstadt zu erwarten. Eine direkte Konkurrenzsituation - in Bezug auf innenstadtrelevante Sortimente - zwischen den beiden genannten ZVBs sollte soweit als möglich vermieden werden, um die städtebauliche Funktionsfähigkeit des ZVB Innenstadt auch in die Zukunft hinein zu sichern.

Freundliche Grüße

Dr. Matthias Schmitt
IHK Trier
0651 9777 901



Verbandsgemeinde Gerolstein
Frau Antonia Carl
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

**Wirtschaftsförderung
Hans-Werner Lichter**

Telefon 0651 207-281
Telefax 0651 207-215
hlichter@hwk-trier.de

Sekretariat:
Telefon 0651 207-108
Telefax 0651 207-215

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: li / schi

01.09.2022

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein

Ihr Schreiben vom 11.08.2022

Sehr geehrte Frau Carl,

bezugnehmend auf Ihr vorgenanntes Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Bedenken erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Hans-Werner Lichter
Betriebsberater

Irene Schikowski
Sachbearbeiterin
Wirtschaftsförderung

Von: Carl, Antonia <antonia.carl@gerolstein.de>
Gesendet: 13.09.2022 12:22
An: "Schegner, Winfried" <Winfried.Schegner@gerolstein.de>
Betreff: WG: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein -
Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier
Anlagen: VG Gerolstein, Stadt Gerolstein, Fortschreibung EZK, 06.09.2022.pdf



Antonia Carl | Fachbereich 1 - Organisation & Finanzen

Telefon: +49 6591 13-1171

E-Mail: antonia.carl@gerolstein.de

Verbandsgemeinde Gerolstein | Kyllweg 1 | 54568 Gerolstein

Telefon: +49 6591 13-0 | Fax: +49 6591 13-9000 | E-Mail: post@gerolstein.de | www.gerolstein.de

Diese Nachricht enthält vertrauliche Informationen und ist nur für die genannten Empfänger bestimmt. Falls Sie kein genannter Empfänger sind, dürfen Sie diese E-Mail nicht verbreiten, verteilen oder kopieren. Bitte benachrichtigen Sie antonia.carl@gerolstein.de umgehend per E-Mail, falls Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, und löschen Sie sie von Ihrem System. Eine sichere und fehlerfreie E-Mail-Übertragung kann nicht gewährleistet werden, da Informationen abgefangen, beschädigt, zerstört, verzögert werden, verloren gehen, unvollständig sein oder Viren enthalten können. Aus diesem Grund übernimmt die Verbandsgemeinde Gerolstein keine Haftung für jedwede Fehler oder Auslassungen in dieser Nachricht, die auf eine E-Mail-Übertragung zurückzuführen sind. Falls eine Bestätigung erforderlich ist, fordern Sie bitte eine gedruckte Version an.

Von: Weber, Klemens <Klemens.Weber@sgdnord.rlp.de>
Gesendet: Dienstag, 13. September 2022 12:12
An: Carl, Antonia <antonia.carl@gerolstein.de>
Cc: Barz, Emil <Emil.Barz@sgdnord.rlp.de>; Hein, Dieter (dieter.hein@vulkaneifel.de) <dieter.hein@vulkaneifel.de>
Betreff: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein - Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier

Sehr geehrte Frau Carl,

beigefügt übersende ich Ihnen die mit oberer und unterer Landesplanungsbehörde abgestimmte Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein vorab zur Kenntnis und weiteren Verwendung. Die analoge Stellungnahme wird Ihnen in den nächsten Tagen auf dem Postweg zugestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Abs. i. A. - **Klemens Weber** - Referent für Umweltbelange bei der
PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER
Postfach 40 20, D-54230 Trier
Dienstgebäude: Deworastraße 8
Fon: 0651/4601-5256
Fax: 0261/120-88 5256
E-Mail: klemens.weber@sgdnord.rlp.de
Internet: www.plg-region-trier.de

*Im Rahmen eines Verfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert.
Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten finden
Sie auf unserer Internetseite unter: <https://www.plg-region-trier.de/index.php/datenschutz>*



Planungsgemeinschaft Region Trier • Postfach 4020 • D - 54230 Trier

Verbandsgemeinde Gerolstein
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

Postanschrift:
Postfach 40 20 • D - 54230 Trier
Sitz der Geschäftsstelle: **Deworastr. 8, 54290 Trier**
Tel. (Durchwahl): 06 51 / 46 01 - 52 56
Fax: 06 51 / 46 01 - 52 18
e-mail: klemens.weber@sgdnord.rlp.de
G:\VG Gerolstein, Stadt Gerolstein, Fortschreibung EZK, 06.09.2022
Gz.: 1491-233-06/41 TR *bearbeitet von: Herrn Weber*
Trier, den 13.09.2022

Stadt Gerolstein, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022,

Ihr Schreiben vom 11.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gerolstein nehmen wir von Seiten der Regionalplanung wie folgt Stellung:

Von der Planungsgemeinschaft Region Trier wird die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) für die Stadt Gerolstein begrüßt. Mit der Anpassung an die Bevölkerungs- und Einzelhandelsentwicklung sowie an die planerischen Initiativen der Stadt im Rahmen der Infrastrukturplanung, soll die Aktualisierung eines handhabbaren Ordnungs- und Entwicklungsrahmens für eine künftige funktions- und sachgerechte Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in dem Mittelzentrum Gerolstein sichergestellt werden.

Allgemeiner Hinweis

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat in ihrer Sitzung am 10.12.2013 den Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) für das Anhörverfahren beschlossen. Damit haben die in Aufstellung befindlichen Ziele des ROPneu/E gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) den Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht. Wir bitten daher die Zielfestlegungen im Entwurf des ROPneu im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Hinweise zu dem vorliegenden Fortschreibungsentwurf

Zahlenwerk

- Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes sollten u. E. die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklungen im Einzelhandel im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2012 dargestellt werden.
- Bei der Ermittlung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Tabelle 2) sollte erläutert werden, inwiefern pandemiebedingte Sondereffekte in die Berechnung mit eingeflossen sind. So sind die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) im ersten Pandemiejahr gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen (ca. 7 %), da Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Gegensatz zu anderen Einzelhandelsbetrieben durchgängig geöffnet waren. Damit ergibt sich für diese Sortimente eine gegenüber einer "normalen" Entwicklung z. T. erhebliche Steigerung der vorhandenen Kaufkraft. Andererseits verzeichneten im Jahr 2020 die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Uhren und Schmuck Umsatzrückgänge von bis zu 20 %. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden könnte im Falle, dass sich diese Sondereffekte auch in dem vorliegenden Zahlenwerk ausdrücken, eine pandemiebereinigte "Normalentwicklung" gegenübergestellt werden. Unter Berücksichtigung beider Zahlenwerke könnte dann im weiteren Konzept der Spielraum für die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Gerolstein definiert werden.
- Die in Kapitel 5.1 genannte Verkaufsfläche von 14.710 m² VK für die Stadt Gerolstein lässt sich aus Tabelle 3 nicht nachvollziehen. Daher sollte die Zahlenangabe nochmals geprüft bzw. kurz erläutert werden.

Zentralen Versorgungsbereiche und Gerolsteiner Sortimentsliste

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der modifizierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Innenstadt und der Liste der nahversorgungsrelevanten sowie der Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Zentraler Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße (eingeschränkt)

Der modifizierten Abgrenzung des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Sarresdorfer Straße wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt. Mit der Ergänzung der zugehörigen Sortimentsliste um die klassischen innenstadtrelevanten Warengruppen Foto/Optik, Sport/Camping, Glas/Porzellan/Keramik und Uhren/Schmuck erfährt der ZVB Sarresdorfer Straße eine deutliche funktionale Erweiterung gegenüber den bisher hier zulässigen Sortimenten. Da damit eine Konkurrenzsituation zum ZVB Innenstadt ermöglicht wird, die letztlich zu ei-

nem Funktionsverlust der Innenstadt führen kann, sollte diese Erweiterung der Sortimentsliste für den ZVB Sarresdorfer Straße nochmals geprüft und eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten allenfalls als Ausnahme ermöglicht werden.

Ergänzungsstandorte Sarresdorfer Straße und Vulkanring

Der modifizierten Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Sarresdorfer Straße und der Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Vulkanring sowie der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortiment wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Fazit

Unter dem Vorbehalt, dass die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt werden, wird von Seiten der Regionalplanung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein grundsätzlich zugestimmt. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise regen wir dennoch an, die Entwicklung des Einzelhandels seit der Ersterstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2012 zu analysieren und darzustellen, um auf dieser Grundlage die zukünftigen städtebaulichen Handlungserfordernisse für Funktion, Ausstattung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte nachvollziehbar abzuleiten. Da das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 noch in wesentlichen Aussagen Bestand hat empfehlen wir daher, dieses Konzept auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes und unter Berücksichtigung der vorgenannten Anregungen entsprechend zu aktualisieren. Diese Vorgehensweise würde nach unserem Dafürhalten auch wesentlich zum Verständnis und zur Nachvollziehbarkeit der konzeptionellen Überlegungen zur Einzelhandelsentwicklung, die letztendlich auch als Grundlage für weitere städtebauliche Entwicklungen dienen, beitragen.

Diese Stellungnahme ist mit der oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord und der unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Landkreises Vulkaneifel abgestimmt. Von den Landesplanungsbehörden werden keine weitergehenden Anregungen vorgebracht. Aus arbeitsökonomischen Gründen wird daher von diesen Stellen auf die Abgabe eigenständiger Stellungnahmen verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Klemens Weber

PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER



Stadt Gerolstein
15. SEP. 2022
Bearb. 15/09

Beerb.
15. SEP. 2022
Stadt Gerolstein

Planungsgemeinschaft Region Trier • Postfach 4020 • D - 54230 Trier

Postanschrift:

Postfach 40 20 • D - 54230 Trier

Verbandsgemeinde Gerolstein

Kyllweg 1

54568 Gerolstein

FB2

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Verbandsgemeinde Gerolstein | |
| EINGANG AM | 15. Sep. 2022 |
| | |

Sitz der Geschäftsstelle: Deworastr. 8, 54290 Trier

Tel. (Durchwahl): 06 51 / 46 01 - 52 56

Fax: 06 51 / 46 01 - 52 18

e-mail: klemens.weber@sgdnord.rlp.de

G:\VG Gerolstein, Stadt Gerolstein, Fortschreibung EZK, 06.09.2022

Gz.: 1491-233-06/41 TR

bearbeitet von: Herrn Weber

Trier, den 13.09.2022

Stadt Gerolstein, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2022,

Ihr Schreiben vom 11.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Gerolstein nehmen wir von Seiten der Regionalplanung wie folgt Stellung:

Von der Planungsgemeinschaft Region Trier wird die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) für die Stadt Gerolstein begrüßt. Mit der Anpassung an die Bevölkerungs- und Einzelhandelsentwicklung sowie an die planerischen Initiativen der Stadt im Rahmen der Infrastrukturplanung, soll die Aktualisierung eines handhabbaren Ordnungs- und Entwicklungsrahmens für eine künftige funktions- und sachgerechte Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in dem Mittelzentrum Gerolstein sichergestellt werden.

Allgemeiner Hinweis

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat in ihrer Sitzung am 10.12.2013 den Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (ROPneu/E) für das Anhörverfahren beschlossen. Damit haben die in Aufstellung befindlichen Ziele des ROPneu/E gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) den Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht. Wir bitten daher die Zielfestlegungen im Entwurf des ROPneu im weiteren Verfahren gem. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Hinweise zu dem vorliegenden Fortschreibungsentwurf

Zahlenwerk

- Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes sollten u. E. die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklungen im Einzelhandel im Vergleich zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2012 dargestellt werden.
- Bei der Ermittlung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Tabelle 2) sollte erläutert werden, inwiefern pandemiebedingte Sondereffekte in die Berechnung mit eingeflossen sind. So sind die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) im ersten Pandemiejahr gegenüber dem Vorjahr erheblich angestiegen (ca. 7 %), da Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Gegensatz zu anderen Einzelhandelsbetrieben durchgängig geöffnet waren. Damit ergibt sich für diese Sortimente eine gegenüber einer "normalen" Entwicklung z. T. erhebliche Steigerung der vorhandenen Kaufkraft. Andererseits verzeichneten im Jahr 2020 die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren sowie Uhren und Schmuck Umsatzrückgänge von bis zu 20 %. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden könnte im Falle, dass sich diese Sondereffekte auch in dem vorliegenden Zahlenwerk ausdrücken, eine pandemiebereinigte "Normalentwicklung" gegenübergestellt werden. Unter Berücksichtigung beider Zahlenwerke könnte dann im weiteren Konzept der Spielraum für die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Gerolstein definiert werden.
- Die in Kapitel 5.1 genannte Verkaufsfläche von 14.710 m² VK für die Stadt Gerolstein lässt sich aus Tabelle 3 nicht nachvollziehen. Daher sollte die Zahlenangabe nochmals geprüft bzw. kurz erläutert werden.

Zentralen Versorgungsbereiche und Gerolsteiner Sortimentsliste

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der modifizierten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Innenstadt und der Liste der nahversorgungsrelevanten sowie der Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Zentraler Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße (eingeschränkt)

Der modifizierten Abgrenzung des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches Sarresdorfer Straße wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt. Mit der Ergänzung der zugehörigen Sortimentsliste um die klassischen innenstadtrelevanten Warengruppen Foto/Optik, Sport/Camping, Glas/Porzellan/Keramik und Uhren/Schmuck erfährt der ZVB Sarresdorfer Straße eine deutliche funktionale Erweiterung gegenüber den bisher hier zulässigen Sortimenten. Da damit eine Konkurrenzsituation zum ZVB Innenstadt ermöglicht wird, die letztlich zu ei-

nem Funktionsverlust der Innenstadt führen kann, sollte diese Erweiterung der Sortimentsliste für den ZVB Sarresdorfer Straße nochmals geprüft und eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Sortimenten allenfalls als Ausnahme ermöglicht werden.

Ergänzungsstandorte Sarresdorfer Straße und Vulkanring

Der modifizierten Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Sarresdorfer Straße und der Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Vulkanring sowie der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortiment wird von Seiten der Regionalplanung zugestimmt.

Fazit

Unter dem Vorbehalt, dass die vorgetragenen Anregungen berücksichtigt werden, wird von Seiten der Regionalplanung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein grundsätzlich zugestimmt. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise regen wir dennoch an, die Entwicklung des Einzelhandels seit der Ersterstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2012 zu analysieren und darzustellen, um auf dieser Grundlage die zukünftigen städtebaulichen Handlungserfordernisse für Funktion, Ausstattung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte nachvollziehbar abzuleiten. Da das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2012 noch in wesentlichen Aussagen Bestand hat empfehlen wir daher, dieses Konzept auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes und unter Berücksichtigung der vorgenannten Anregungen entsprechend zu aktualisieren. Diese Vorgehensweise würde nach unserem Dafürhalten auch wesentlich zum Verständnis und zur Nachvollziehbarkeit der konzeptionellen Überlegungen zur Einzelhandelsentwicklung, die letztendlich auch als Grundlage für weitere städtebauliche Entwicklungen dienen, beitragen.

Diese Stellungnahme ist mit der oberen Landesplanungsbehörde bei der SGD Nord und der unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Landkreises Vulkaneifel abgestimmt. Von den Landesplanungsbehörden werden keine weitergehenden Anregungen vorgebracht. Aus arbeitsökonomischen Gründen wird daher von diesen Stellen auf die Abgabe eigenständiger Stellungnahmen verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Klemens Weber



| | |
|---|----------------------|
| Verbandsgemeinde Gerolstein | |
| EINGANG AM | 21. Sep. 2022 |
|  | |

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 4020 - 54230 Trier

Verbandsgemeinde Gerolstein
Kyllweg 1
54568 Gerolstein

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Deworastraße 8
54290 Trier
0651 4601-0
0651 4601-5200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

19.09.2022

Mein Aktenzeichen
342-WBB-233-29257/2022
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
11.08.2022
per E-Mail

Ansprechpartner(in)/ E-Mail
Michael Junk / Matthias Bonertz
Michael.Junk@sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax
0651 4601-5435
0261 12088-5435

**Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gerolstein,
Beteiligung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Planung äußere ich mich wie folgt:

Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete:

Aus Sicht des vorsorgenden Grund- und Trinkwasserschutzes ist in Bezug auf das Verfahren kein unmittelbarer Prüfauftrag erkennbar.

Amtliche Wasserschutz-, bzw. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Die in dem städtischen Entwicklungskonzept vorgesehenen unterschiedlichen Planbereiche befinden sich im Mineralwassereinzugsgebiet der Gerolsteiner Brunnen GmbH. Dabei handelt es sich bei der dargestellten Fläche um eine vereinfachte fachliche Umschreibung des Mineralwasserbildungs-, bzw. entstehungsgebietes mit der Festlegung

1/3

Kernarbeitszeiten
Mo.-Do.: 09.00-12.00 Uhr
Freitag: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
5 Minuten Fußweg vom
Hauptbahnhof

Parkmöglichkeiten
Ostallee Parkhaus
„Alleecenter“



eines inneren- und äußeren Bereiches. Die Darstellung des Mineralwassereinzugsgebietes soll vordergründig bei der Beurteilung von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) herangezogen werden.

Für die (privaten) Brunnen der Firma Gerolsteiner existiert kein amtliches Wasserschutzgebiet mit Verboten und Nutzungseinschränkungen nach § 51 WHG i.V. m. § 54 LWG, wie man dies für die öffentliche Trinkwasserversorgung und die dort genutzten Brunnen/Quellen kennt. Hierfür fehlt für das Mineralwassereinzugsgebiet die Rechtsgrundlage in den Wassergesetzen.

Um die privatrechtlichen Interessen und den Schutz der Brunnen der Firma Gerolsteiner GmbH sicherzustellen, raten wir die dortige Benachrichtigung/Beteiligung an.

Hochwasser- und Starkregenvorsorge:

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und der eingeschränkte zentrale Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße können von Oberflächenabfluss nach Starkregen betroffen sein, wobei die Gefährdung nach dem Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt nur schwach bis mäßig ist. Dennoch sollte der private Objektschutz vor Sturzfluten nach Starkregen hier thematisiert werden. Das gilt besonders für den äußersten Westen, der durch Oberflächenabfluss entlang einer von Norden Richtung Plangebiet verlaufenden Tiefenlinie betroffen sein kann.

Der südwestliche Teil des Ergänzungsstandortes Vulkanring ist von potentieller Überflutung entlang einer Tiefenlinie betroffen. Besonders in diesem Bereich sind der private Schutz der Objekte und die Information der betroffenen Betriebe über die Gefährdung wichtig.

Der Ergänzungsstandort Sarresdorfer Straße ist besonders gefährdet durch potentielle Überflutungen nach Starkregenereignissen, die durch Ausuferung des Peschenbaches verursacht werden können. Aus Sicht der Starkregenvorsorge wird davon abgeraten, in diesem Bereich weiteres Schadenspotential zu konzentrieren.

Die Karten des Hochwasserinfopaketes liegen der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein vor und sind im Internet unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> veröffentlicht. Ich weise darauf hin, dass die Karten innerhalb der bebauten Ortslagen nicht immer die tatsächlichen Abflusswege (z. B. über Straßen) abbilden.



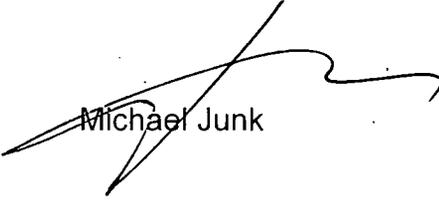
Bodenschutz:

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ist in Bezug auf das Verfahren kein Prüfbedarf erkennbar.

Oberflächengewässer:

Vom Ergänzungsstandort Versorgungsbereich Sarresdorfer Straße werden der Peshenbach und der Parkgraben (beides Gewässer dritter Ordnung) betroffen. Bei Maßnahmen in den 10 m-Gewässerbereichen sind die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 31 LWG zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Michael Junk

Von: Anke Walla <a.walla@ep-suennen.de>

Gesendet: 26.09.2022 11:48

An: "Bauleitplanung" <bauleitplanung@gerolstein.de>

Cc: "Weber Blaumeiser Gerolstein Ines" <ines.weber@blaumeiser-gerolstein.de>; "Jens Walla" <j.walla@ep-suennen.de>; "Reinhold Trenzen" <r.trenzen@gs.provinzial.com>; "Reuter, Frank" <reuter@gerolsteiner-land.de>; "info" <info@pizzeria-costaverde.de>; "info@auto-wirfs.de" <info@auto-wirfs.de>; "JuliaSchneider11@web.de" <JuliaSchneider11@web.de>

Betreff: Einzelhandels-/Zentrenkonzept

Anlagen: Rückmeldung Einzelhandels_Zentrenkonzept_190922.pdf

Sehr geehrter Herr Schegner,

anbei unsere Rückmeldung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Sodermanns-Walla

EP:Sünnen GmbH

Sarresdorfer Straße 3

54568 Gerolstein

Tel.: 06591 9830-0

Fax : 06591 9830-20

Handelsregister Nr.: HRB12608

USt.-Id.-Nr.: DE 813 545 479

Geschäftsführer : Jens Walla



GeroTeam e.V.
Postfach 1302
54563 Gerolstein



Vereinsregister Wittlich VR: 10802
Steuer-Nr.: 43/668/2009/0
Finanzamt Berncastel-Wittlich



Kreissparkasse Vulkaneifel
IBAN: DE03 5865 1240 0001 0105 60
BIC: MALADE51DAU

Volksbank Eifel eG
IBAN: DE36 5866 0101 0008 1251 90
BIC: GENODED1BIT

GeroTeam e.V. | Postfach 1302 | 54563 Gerolstein

Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein
Fachbereich 2 / Bauen und Umwelt
Winfried Schegner
Kyllweg 1

54568 Gerolstein

19.9.2022

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Gerolstein

Sehr geehrter Herr Schegner,

vielen Dank für die Fristverlängerung zur Stellungnahme des Konzeptes. Zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes möchten wir folgendes mitteilen:

In Kapitel 7. des Konzeptes aufgeführt, dass die zulässigen Sortimente im ZVB Sarresdorfer Straße eingeschränkt werden um „die Innenstadt als klaren Handelsschwerpunkt mit einer Angebotsvielfalt in Zukunft weiter zu entwickeln“.

Als Gewerbeverein unterstützen wir die Aussage und das Ziel, dass die Innenstadt als Handelsschwerpunkt weiterentwickelt werden sollte. Gleichzeitig sehen wir hierin auch eine große Herausforderung, denn die nachfolgend aufgeführten Punkte sind im ZVB Innenstadt problematisch sind aber für Unternehmer/n entscheidende Kriterien bei der Auswahl des Standorts:

- Einige der Ladenflächen sind zu klein, d.h. es fehlen entsprechend große Verkaufsflächen um wirtschaftlich und effizient zu arbeiten.
- Vorhandene Immobilien sind teils in schlechtem Zustand; d.h. es fehlt an Investitionen der Eigentümer um attraktive Immobilien und somit attraktiv gestaltete Verkaufsflächen anzubieten.
- Vorhandene Verkaufsflächen werden nicht zu angemessenen Mietpreisen angeboten.

Durch die fehlende Marktfähigkeit verschiedener Immobilien könnte die Gefahr resultieren das Unternehmen sich ggf. gegen Gerolstein entscheiden sofern im ZVB Sarresdorfer Straße eine Ansiedlung komplett ausgeschlossen wird. Dies ist aus unserer Sicht zu vermeiden, denn im Grunde genommen sollte nahezu jedes Unternehmen in Gerolstein willkommen in sein, denn dies ist zur Erhaltung der Gesamtattraktivität der Stadt enorm wichtig.



GeroTeam e.V.
Postfach 1302
54563 Gerolstein



Vereinsregister Wittlich VR: 10802
Steuer-Nr.: 43/668/2009/0
Finanzamt Bernkastel-Wittlich



Kreissparkasse Vulkaneifel
IBAN: DE03 5865 1240 0001 0105 60
BIC: MALADE51DAU

Volksbank Eifel eG
IBAN: DE36 5866 0101 0008 1251 90
BIC: GENODED1BIT

GeroTeam e.V. | Postfach 1302 | 54563 Gerolstein

Das in 9.4. aufgeführte eingeschränkte Sortiment bzw. die zugelassenen Warengruppen müssen daher mit Hilfe eines Kriterienkatalogs genau definiert werden, sodass es später zu nachvollziehbaren Entscheidungen kommt welches Einzelhandelsunternehmen sich ggf. dort ansiedeln darf und welches nicht bzw. wenn bestehende Unternehmen aus der Innenstadt umsiedeln möchten. Hier liegt auch die Aufgabe die Bedingungen so zu formulieren, dass ein „Ausbluten“ der Innenstadt vermieden wird und Unternehmern gleichzeitig eine Alternative angeboten werden kann sofern aufgrund der genannten Punkte eine Ansiedlung in der Innenstadt nicht möglich ist.

Da es sich nach unserer Kenntnis bei dem vorliegenden Konzept um eine Richtlinie bzw. erforderliche Grundlage für den Bebauungsplan der Stadt Gerolstein handelt gehen wir davon aus, dass diese Kriterien und Bedingungen im neu zu erstellenden Bebauungsplan der Stadt Gerolstein erfolgen.

Insgesamt muss die Innenstadt baulich und mit weiteren Maßnahmen attraktiver gestaltet werden, um potentiellen Unternehmern ihre Entscheidung für den Standort Innenstadt zu erleichtern. Die Innenstadt sollte sich immer durch Ihre Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit, kulturelle Einrichtungen und der Verwaltung auszeichnen und muss eine so hohe Aufenthaltsqualität und Attraktivität aufweisen, dass Unternehmer/n ein Interesse haben ihr Geschäft dort zu eröffnen. Denn nur ein attraktives Umfeld schafft Anziehungskraft für weitere Neuansiedlungen. Dies muss durch verschiedene Konzepte gewährleistet werden.

Für Fragen zu unserem Schreiben stehen wir Ihnen gerne und jederzeit zur Verfügung. Bei der Ausgestaltung des Kriterienkatalogs stehen wir gerne als Gesprächspartner bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Anke Sodermanns-Walla
1. Vorsitzende GeroTeam e.V.



SITZUNGSVORLAGE

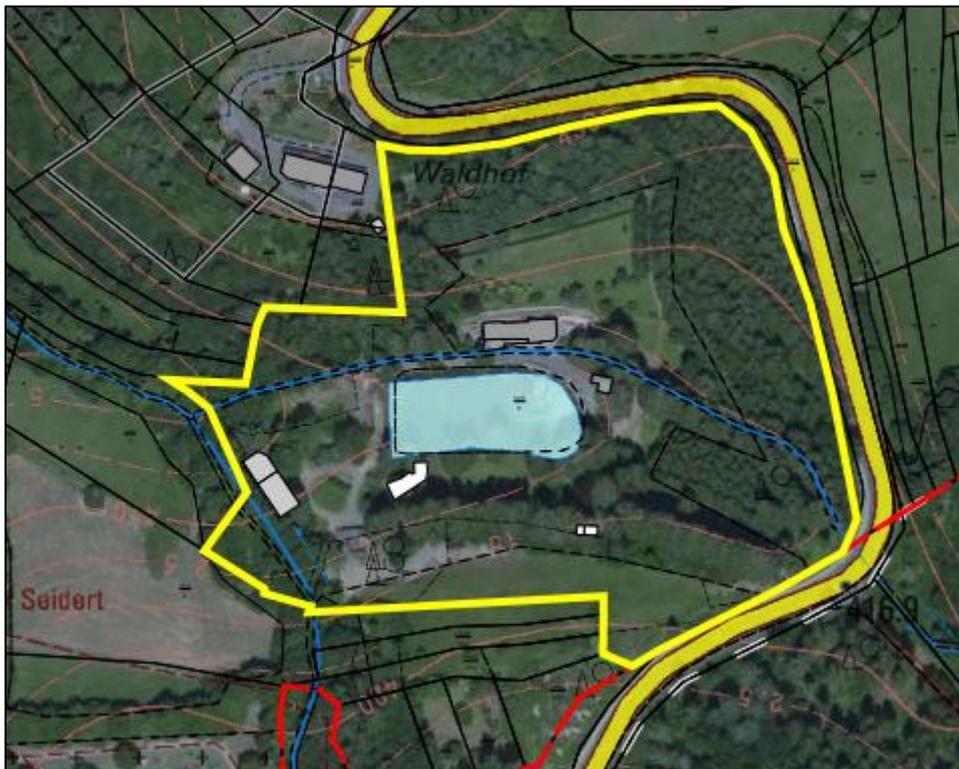
| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 27.03.2023 |
| Aktenzeichen: | 2-51122-120-31 | Vorlage Nr. | 2-0174/23/12-046 |

| | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
| Bauausschuss | 19.04.2023 | öffentlich | Vorberatung |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unter Köckerath" - Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss - Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat

Sachverhalt:

Vor einigen Jahren wurde das im nachstehenden Flurkartenauszug markierte Flurstück an einen Privaten Investor veräußert.



Der Eigentümer hat auf dem - nördlich des Waldfriedhofes Gerolstein gelegenen – Gelände einige bestehende Gebäude umgebaut und erweitert, ohne im Besitz einer entsprechenden Baugenehmigung gewesen zu sein. Eine im Jahr 2015 beantragte Baugenehmigung wurde wegen der fehlenden Privilegierung im Außenbereich sowie der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Stadt Gerolstein abgelehnt.

Nach erfolglos durchgeführtem Rechtsbehelfsverfahren hat der Investor am 28.09.2019 bei der Stadt Gerolstein die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 nach vorheriger Empfehlung durch den Bauausschuss den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Die vom beauftragten Planungsbüro erstellten Unterlagen wurden in der Sitzung des Stadtrates Gerolstein am 15.07.2020 beraten. In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die Vorentwurfsplanung zusammen mit dem Fachbeitrag Naturschutz frühzeitig auszulegen. Nach Bekanntmachung der frühzeitigen Offenlage am 21.08.2020 im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ wurden die Unterlagen in der Zeit vom 31.08. bis einschl. 30.09.2020 frühzeitig ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich schriftlich am Verfahren beteiligt.

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

Der Stadtrat Gerolstein hat die während der frühzeitigen Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zur Kenntnis genommen und diese im Sinne des jeweiligen Abwägungsvorschlages vollumfänglich übernommen. Die geänderte Planung wurde auf Empfehlung des Bauausschusses zur Kenntnis genommen und als Entwurf beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Offenlagebeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Entwurfsplanung öffentlich auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Planungsunterlagen wurden nach öffentlicher Bekanntmachung der Offenlage am 06.01.2023 im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ in der Zeit vom 16.01.2023 bis einschl. 24.02.2023 zu jedermanns Einsicht im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich am Verfahren beteiligt.

Die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in der dieser Sitzungsvorlage beigefügten Tabelle aufgelistet und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Sie werden im Sinne jeweiligen Abwägungsvorschlages vollumfänglich übernommen. Die Begründung und die Planurkunde werden gebilligt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung nach § 10 BauGB zu beschließen.

Anlage(n):

Gerolstein Kökkerath Abwägungstabelle 0323
Gerolstein Kökkerath Begründung 0323
Gerolstein Kökkerath Fachbeitrag 0323
Gerolstein Kökkerath Planzeichnung 0323

AUSWERTUNG DER ANREGUNGEN AUS DER OFFENLAGE GEM. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Ortsgemeinde Densborn

Kommentierung:

1. Bedenken und Anregungen der Bürger

KEINE ANREGUNGEN

2. Auswertung der Träger öffentlicher Belange

KEINE ANREGUNGEN

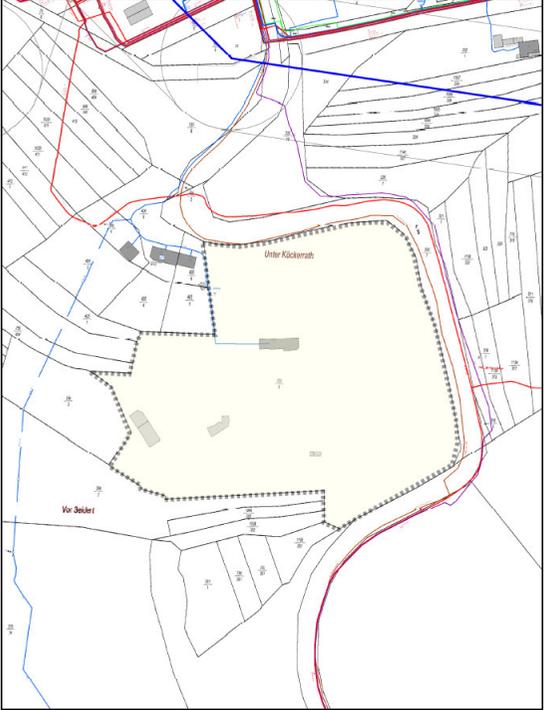
Forstamt Gerolstein, 14.01.2023

Amprion GmbH, 18.01.2023

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte Koblenz, 23.01.2023

Kreisverwaltung Vulkaneifel Bauen, Schulen, ÖPNV Brandschutzdienststelle, 24.01.23

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 25.01.2023

| | |
|--|---|
| <p>1. STELLUNGNAHME Westnetz GmbH - Schreiben vom 17.01.2023</p> | <p>Kommentierung:</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 benannten Bebauungsplanes bestehen.</p>  <p>Leitungsausschnitt Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungslage von der Darstellung im Bebauungsplan nicht genehmigt werden. Leitungslagen sind grundsätzlich nicht abzugeben. In Leitungsplänen sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Bruchungsregeln hin. Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Jahren. © GeoCAD-Systeme GmbH, Vermessungs- und Katasterverwaltungen. Stützpunkt: ... Stichtag: ... Stichtag: ... Stichtag: ...</p> <p>Gerolstein Köckerath Sparte: ... Bearbeiter: ... Stand: ... Merkmal: ... Datum: 17.01.2023</p> | <p>Kenntnisnahme – Kein Abwägungsbedarf</p> |
| | <p>Beschlussvorschlag: -</p> |

| | | | | | | | |
|--|---|-------------------------------------|--|---|---|---|---|
| <p>2. STELLUNGNAHME Kreisverwaltung Vulkaneifel, Fachbereich 4, Verbandsgemeinde Werke - Schreiben vom 17.01.2023</p> | <p>Kommentierung:</p> | | | | | | |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12.01.2023 mit der Bitte um Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanverfahren.</p> <p><u>Trinkwasser:</u> Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.</p> <p><u>Löschwasser:</u> Die Löschwasserversorgung ist privat sicherzustellen.</p> <p><u>Schmutzwasser:</u> Das Gebiet verfügt über eine vollbiologische Kleinkläranlage, die in 2017 durch den Eigentümer errichtet wurde. Für den Betrieb der Kleinkläranlage liegt uns bisher noch keine Wasserrechtliche Erlaubnis vor. Diese ist nachzureichen.</p> <p><u>Niederschlagswasser:</u> Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist dezentral vorgesehen. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation findet nicht statt.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | <p>Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Für den Betrieb der Kleinkläranlage ist die wasserrechtliche Erlaubnis zeitnah vorzulegen.</p> | | | | | | |
| | <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Betrieb der Kleinkläranlage ist die wasserrechtliche Erlaubnis zeitnah vorzulegen.</p> <table border="1" data-bbox="1025 1241 2089 1345"> <tr> <td><input type="checkbox"/> einstimmig</td> <td><input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit</td> <td>Anzahl Stimmen ja nein</td> <td>Enthaltungen</td> <td><input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag</td> <td><input type="checkbox"/> Anträge u./abweichender Beschluss s. Rückseite</td> </tr> </table> <p>An der Abstimmung nahm/en nicht teil:</p> | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Anzahl Stimmen ja nein | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag | <input type="checkbox"/> Anträge u./abweichender Beschluss s. Rückseite |
| <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Anzahl Stimmen ja nein | Enthaltungen | <input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag | <input type="checkbox"/> Anträge u./abweichender Beschluss s. Rückseite | | |

| | |
|--|--|
| <p>3. STELLUNGNAHME Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V. - Schreiben vom 03.02.2023 und 16.09.2020</p> | <p>Kommentierung:</p> |
| <p><i>Stellungnahme 03.02.2023:</i> Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 16.9.2020 halten wir weiterhin aufrecht. Bei der erneuten Offenlage wird wieder der Versuch unternommen, eine widerrechtliche Bebauung nachträglich zu legalisieren. Abgesehen davon, dass jetzt als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer Streuobstwiese angeboten wird, sehen wir keine den Naturschutz betreffenden Neuerung.</p> <p><i>Stellungnahme 16.09.2020:</i> Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:</p> <p>Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das umfriedete Gelände bietet keinen Einblick. Auf dem Gelände, das weitgehenden 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 Festschreibung des vorhandenen Bestandes.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen des Landesjagdverbandes sind nachvollziehbar. Die Stadt hat der Planung dennoch zugestimmt und die Bauherren haben die umfangreichen Kompensationsmaßnahmen und erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich des Gewässers akzeptiert. Durch den Bebauungsplan wird keine weitere Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Es wird der Bestand festgeschrieben.</p> |

| | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|--|
| <p>Innerhalb einer umfriedeten Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, ist es nicht möglich, Aussagen über die ursprünglich vorhandenen Biotope mit ihrer Fauna und Flora zu machen. Da es sich um die Festschreibung des Vorhandenen geht, hat eine nachträgliche Genehmigung jetzt keinen Einfluss mehr auf das Biotop. Aus grundsätzlichen Erwägungen lehnen wir die nachträgliche Legalisierung illegal errichteter Bauwerke ab. Diese Art der Vorgehensweise führt die Bau- u. Naturschutzgesetzgebung ad absurdum.</p> | <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält aus o.g. Gründen an der Planung fest. Planänderungen ergeben sich nicht.</p> <table border="1" data-bbox="1025 692 2089 798"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>einstimmig</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>mit Stimmen- mehrheit</td> <td>Anzahl Stimmen ja nein</td> <td>Enthal- tungen</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>wie Beschluss- vorschlag</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Anträge u./ abweichender Beschluss s. Rückseite</td> </tr> </table> <p>An der Abstimmung nahm/en nicht teil:</p> | <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mit Stimmen- mehrheit | Anzahl Stimmen ja nein | Enthal- tungen | <input type="checkbox"/> | wie Beschluss- vorschlag | <input type="checkbox"/> | Anträge u./ abweichender Beschluss s. Rückseite |
| <input type="checkbox"/> | einstimmig | <input type="checkbox"/> | mit Stimmen- mehrheit | Anzahl Stimmen ja nein | Enthal- tungen | <input type="checkbox"/> | wie Beschluss- vorschlag | <input type="checkbox"/> | Anträge u./ abweichender Beschluss s. Rückseite | | |

| | |
|---|---|
| <p>4. STELLUNGNAHME Landesbetreib Mobilität Gerolstein - Schreiben vom 14.02.2023 Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir stimmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter nachstehenden Auflagen zu: Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der L 29 bei Gerolstein. Bereits vorhandene Bauvorhaben haben einen ausreichenden Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der L 29. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt, welche an der freien Strecke der L 29 anbindet. Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die L 29 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten. Die Sicht-</p> | <p>Kommentierung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der geforderte Lageplan mit der Eintragung der Sichtfelder ist dem LBM zeitnah vorzulegen. Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung, wie gefordert, darzustellen.</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>flächen sind in einem Lageplan darzustellen und uns zur Prüfung vorzulegen. Die Sichtflächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> | |
| | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der geforderte Lageplan mit der Eintragung der Sichtfelder ist dem LBM zeitnah vorzulegen. Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung, wie gefordert, darzustellen.</p> |

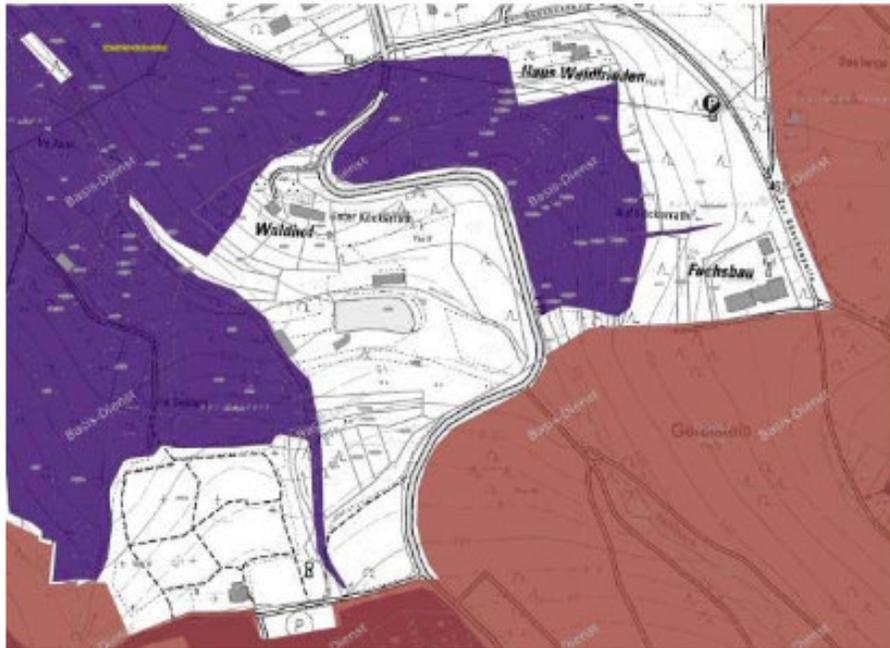
| | | | | | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|---|--|---|--|
| <p>5. STELLUNGNAHME Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Trier - Schreiben vom 24.02.2023</p> | <p>Kommentierung:</p> | | | | | | |
| <p>Sehr geehrter Herr Schegner,</p> <p>in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP). Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p> | <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind vom Bauherrn zu beachten. Entsprechende Hinweise und die Kontaktdaten sind in den Planunterlagen enthalten.</p> | | | | | | |
| | <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Bauausführung vom Bauherrn zu beachten. Planänderungen ergeben sich ansonsten nicht.</p> <table border="1" data-bbox="1025 1252 2101 1353"> <tr> <td><input type="checkbox"/> einstimmig</td> <td><input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit</td> <td>Anzahl Stimmen ja nein</td> <td>Enthal-tungen</td> <td><input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag</td> <td><input type="checkbox"/> Anträge u./ä./abweichender Beschluss s. Rückseite</td> </tr> </table> <p>An der Abstimmung nahm/en nicht teil:</p> | <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Anzahl Stimmen ja nein | Enthal-tungen | <input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag | <input type="checkbox"/> Anträge u./ä./abweichender Beschluss s. Rückseite |
| <input type="checkbox"/> einstimmig | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit | Anzahl Stimmen ja nein | Enthal-tungen | <input type="checkbox"/> wie Beschlussvorschlag | <input type="checkbox"/> Anträge u./ä./abweichender Beschluss s. Rückseite | | |

6. STELLUNGNAHME

Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine - Schreiben vom 08.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht in die Planungsunterlagen nehmen wir gemäß § 63 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz wie folgt Stellung.



Aufgrund des Umfangs der baulichen Maßnahmen, insbesondere der Auswirkungen auf den FFH Waldbestand und die dort heimischen und betroffenen Fledermausarten, sowie die Auswirkungen auf den biotopkartierten Bereich ist eine nachhaltige und nicht unerhebliche Beeinträchtigung von Fauna und Flora vorliegend.

Diese Beeinträchtigungen sind nicht durch die geringfügigen be-

Kommentierung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen des Landesverbandes Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine und des Landesjagdverbandes sind, wie bereits dargestellt, nachvollziehbar. Die Stadt hat der Planung dennoch zugestimmt und die Bauherren haben die umfangreichen Kompensationsmaßnahmen und erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich des Gewässers akzeptiert. Durch den Bebauungsplan wird keine weitere Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Es wird der Bestand festgeschrieben.

Der Fachbeitrag und die Kompensationsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in einem Ortstermin besprochen. Die Ablehnung der Bauanträge resultiert u.a. aus dem Fehlen der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen. Diese werden mit vorliegendem Plan geschaffen. Die erforderlichen Baugenehmigungen sind dann umgehend zu beantragen.

Der Fachbeitrag Naturschutz kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: 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 zulegende 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.

schriebenen Maßnahmen wie in den Erläuterungen des Planungsbüros zu entnehmen sind aufgewogen. Darüber hinaus wurden in jüngster Vergangenheit nachträgliche Bauanträge bei der zust. Kreisverwaltung Vulkaneifel für Schuppen zur Unterstellung von Maschinen zur Landschaftspflege abgelehnt.

Aufgrund dessen und um zukünftigen ähnlichen Verfahren keine Angriffsfläche zu bieten wird die nachträgliche Änderung des Bebauungsplans von Seiten des Eifelvereins nicht befürwortet.

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 Durchschnittsbeobachter 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 Potentialanalyse zu besonders und streng geschützten Arten wurde vom Gutachter folgendes Fazit gezogen:

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

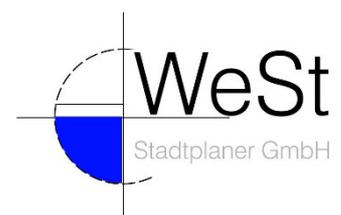
| | |
|--|---|
| | <p>(hoher Flächenverbrauch für Erschließung und Standorte der baulichen Anlagen), ggf. Strukturen entfernt worden, die aus artenschutzrechtlich Gründen erhaltenswert waren und daher zu kompensieren sind (vgl. Kap. Kompensationsmaßnahmen). (Hinweis: Es besteht die Möglichkeit zur Kombination von Kompensationsmaßnahmen Artenschutz/Naturschutz).</p> <p>Die Stadt sieht deshalb die Erforderlichkeit, die im Fachbeitrag dargestellten Kompensationsmaßnahmen vollständig umzusetzen und hat diese Maßnahmen vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Stadt und sollte zeitnah nach Umsetzung erfolgen.</p> |
| | <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält aus o.g. Gründen an der Planung fest. Planänderungen ergeben sich nicht.</p> |

2023

Stadt Gerolstein
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
,Unter Kökkerath‘

Entwurf

April 2023





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 |



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 Unterkunft- 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 Kökkerrath“ 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.



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.



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 Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz.

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

Bei konkurrierenden Nutzungsanforderungen in den Vorbehaltsgebieten 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



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 Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

G 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 Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete 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 Vorbehaltsgebietes Forstwirtschaft.

G 154 Im Falle konkurrierender gleichrangiger Nutzungsinteressen im Wald, die sich einer regionalplanerischen Letzt abwägung entziehen, werden Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft festgesetzt.

In den Vorbehaltsgebieten 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 Vorbehaltsgebiete 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.



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 Einzelfalls 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.



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 größtmöglichen Umfang innerhalb des Geltungsbereichs 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.

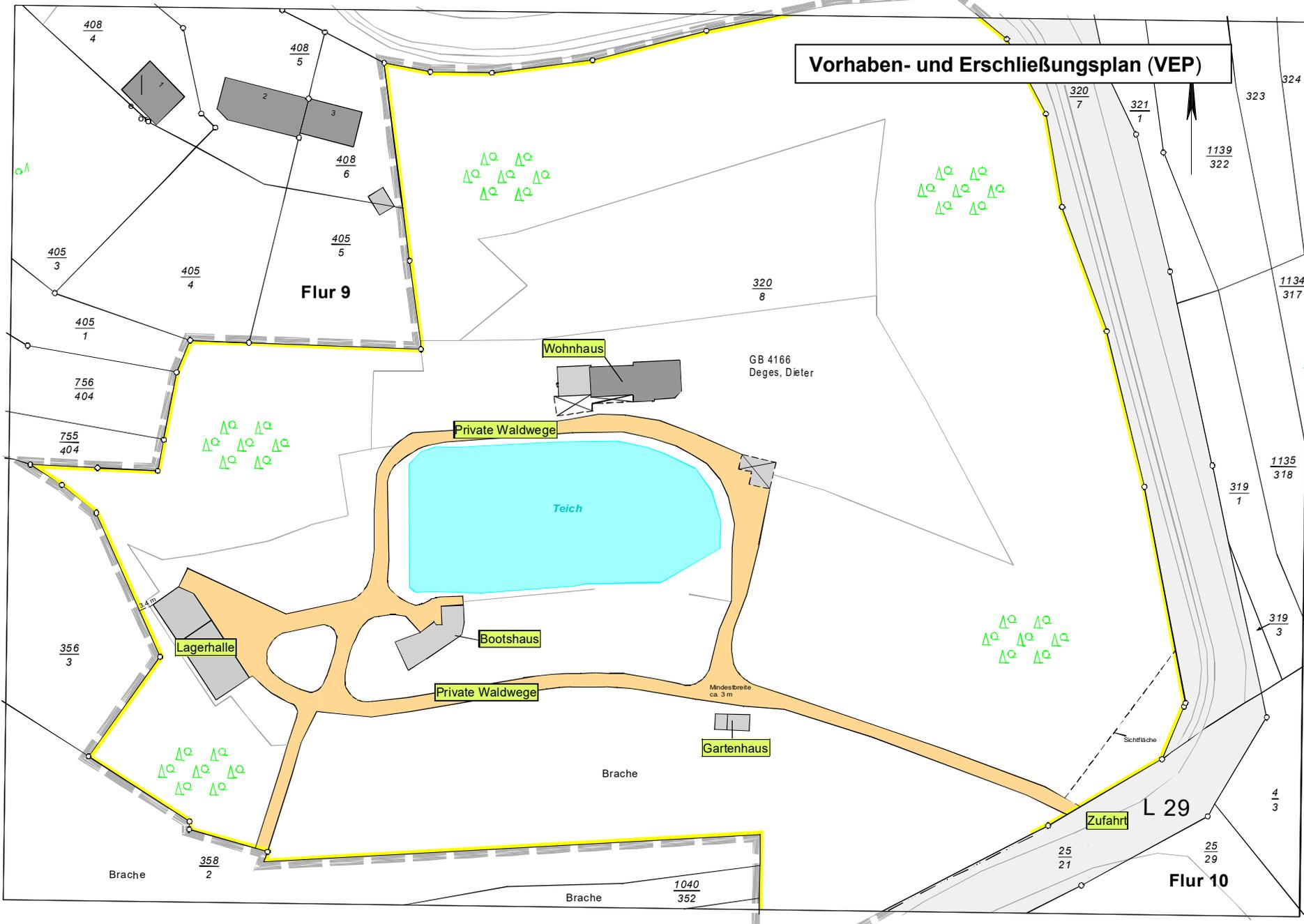
7 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

7.1 Städtebauliches Konzept

Entsprechend des Bestands wird im vorliegen 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.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)





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 Nadelreinbestandes 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.



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

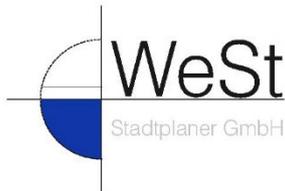
11.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Trier

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, April 2023

Gerolstein, den _____ 2023
Stadt Gerolstein
gez.

(Udo Schneider)
Stadtbürgermeister



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 = I** 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-



saat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. die Bezugsfertigkeit 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 Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang |
| • Obstbäume: | |
| • 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 wasserdurchlässig 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.



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/gefaehrdung-bewertung-management/gebietseigene-herkuenfte/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.

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.



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
- Kleiberhöhle 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 namenloses 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. Auewaldsituation 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.



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 Vernichtung 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 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.

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 Gebüsch 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.

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

Apfel von Groncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gelber Bellefleur
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer
Bohnapfel

Birnensorten

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen

Braune Leberkirsche
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen

Hauszwetsche
Ontariopflaume

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

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen.
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlage-rung.
2. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbe-ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Bezüglich einzuhaltender Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitun-gen sind die Vorgaben aus folgenden Merkblättern zu berücksichtigen:
'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der For-schungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen,
'Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen';
'Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstü-cken', 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 archäologische 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 Archäologischen Denkmalpflege für die Kreise Bernkastel-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 Te-lefon 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 Ver-wendung 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 Trinkwasserversorgungsan-lage installiert sind, müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV2001 dem Gesundheitsamt spä-testens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme angezeigt werden.
Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)
Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht ver-bunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnah-mestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis ‚Kein Trink-wasser‘ zu kennzeichnen.



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

10. 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.
11. 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.
12. 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 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-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 Ausschluss 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. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutschebahn.com/de/geschaefte/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.



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 Neuaufstellung 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



BEBAUUNGSPLAN ‚UNTER KÖKKERATH‘

- 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 | Voraussetzliche 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. |



BEBAUUNGSPLAN ‚UNTER KÖKKERATH‘

| | | | | |
|---|---------------------------|---|------|--|
| 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 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 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 Immissionschutzrechts | ja | <ul style="list-style-type: none"> Flächennutzungsplan: Flächen für Wald |



| | | | | |
|----|---------------------------|--|------|---|
| 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 | zusätzlichen 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 Bebauungsaufstellung wurde der Bebauungsplan für die baulichen Anlagen nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Gerolstein entwickelt.

13.8 Festlegung des räumlichen Umfangs der Umweltprüfung

Unter Berücksichtigung der konkreten Standortgegebenheiten des Plangebietes bezog sich der Untersuchungsraum unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten auf das Plangebiet selbst sowie auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche und Freiflächen

13.9 Referenzliste der Quellen

Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz – Stand August 2020 – Mainz, Oppenheim.



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 Unterkunft- 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,



- 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

Amtliche Angaben über evtl. Altlastenverdachtsflächen 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 Straßenkehricht 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.

***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 die 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



| 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 artenschutzrechtlich Gründen erhaltenswert waren und daher zu kompensieren sind (vgl. Kap. Kompensationsmaßnahmen). (Hinweis: Es besteht die Möglichkeit zur Kombination von Kompensationsmaßnahmen Artenschutz/Naturschutz).

**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



| 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.

**Wassergewinnung:**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen 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:

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 gemäßigt. 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



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.



13.20 Landschaft

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 kompensatorische 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

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 Kalkeifel“. 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.

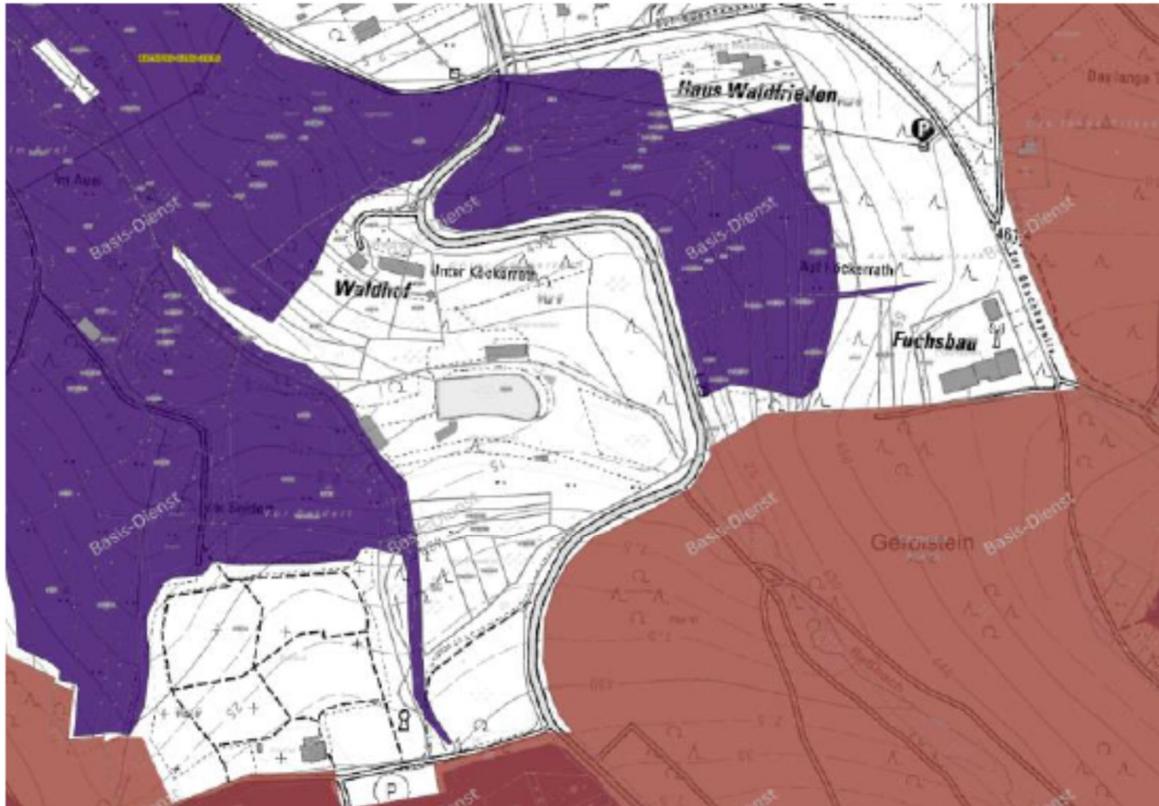


Abbildung 4: Internationale Schutzgebiete (unmaßstäblich) © Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS)/Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen

Festzuhalten ist, dass durch die ungenehmigten baulichen Anlagen keine biotopkartierten Objekte direkt in Anspruch genommen wurden. Das südwestlich am Plangebiet vorbeiführende Gewässer „Bach östlich 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 beispielweise 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.

**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

**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 Ausgangsbiopte 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.

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 erhaltenswert 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.



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 kompensatorische 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)



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 Bestandsfestschreibung 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



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 Bebauungsplanes 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 Biotope sowie Landschaftsbild/Erholung, mit Bezug auf die zu Grunde



zulegende 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 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 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 artenschutzrechtlichen 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.



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.

Stadt Gerolstein

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

Stand: April 2023

Planungsbüro Valerius

Landschaftsarchitektur · Umweltplanung



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

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 |

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 Unterkunft- 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. LANDESBIOTOPKARTIERUNG 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 Kalkeifel“. 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.

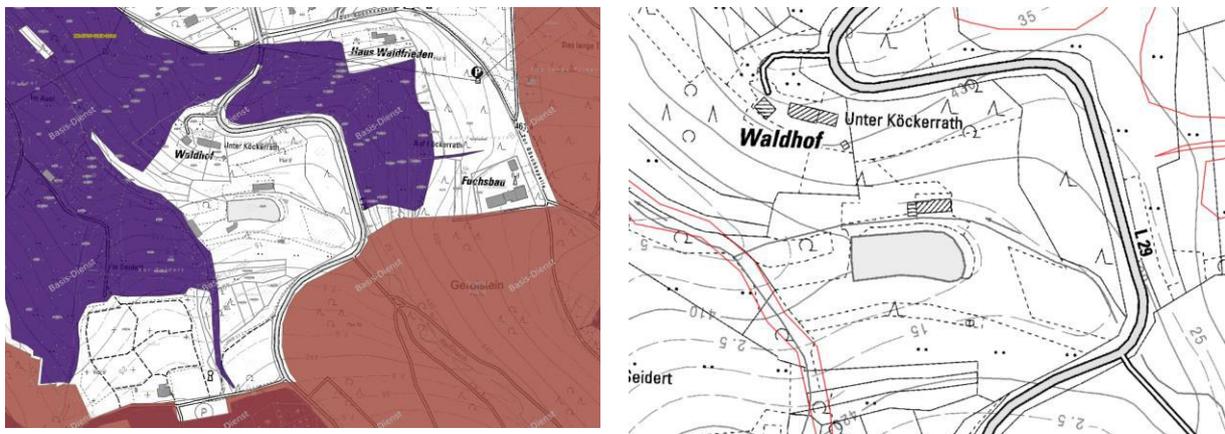


Abbildung 2: Auszug aus der Landesbiotopkartierung RLP, 2022

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 beispielweise 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 Ausgangsbiotope 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.

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 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.

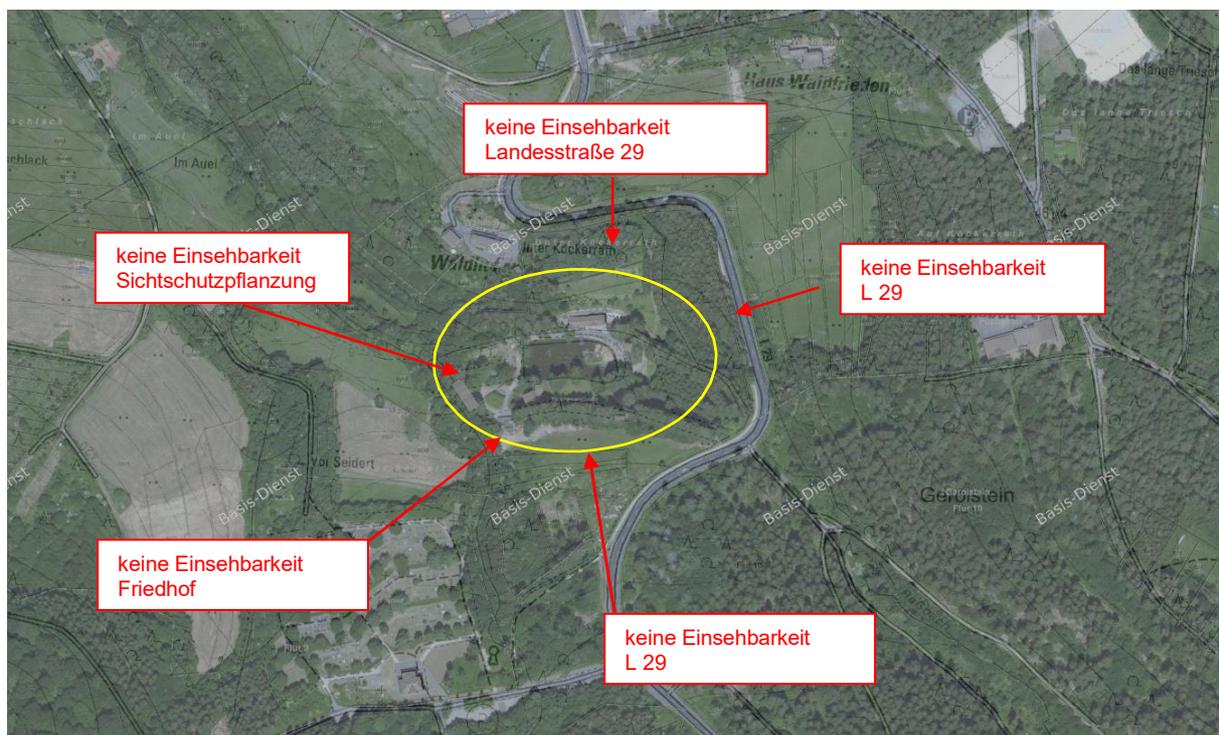


Abbildung 3: pot. Einsehbarkeit in den Planungsraum

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

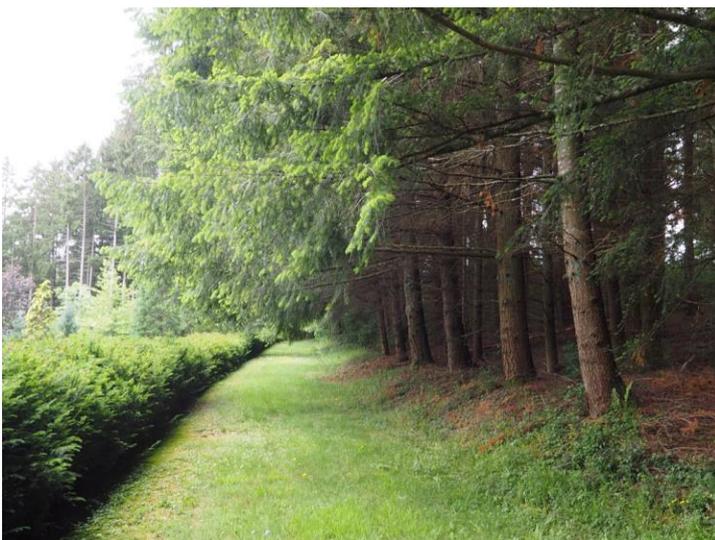


Abbildung 12: Douglasien-Fichtenbestand (pot. Kompensationsfläche)



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 zulegende 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 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.

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

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 artenschutzrechtlichen 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 Eingriffsumfangs 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 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.

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 Holzlatten 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 Pferdegröße 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. (vgl. www.bfn.de/themen/artenschutz/gefaehrdung-bewertung-management/gebietseigene-herkuenfte/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

Apfel von Groncels
Boikenapfel

Danziger Kantapfel

Geflammtter Kardinal
Gelber Bellefleur
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer
Bohnapfel

Birnensorten

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne

Poiteau

Wasserbirne

Süßkirschen

Braune Leberkirsche
Große Schwarze
Knorpel
Schneiders Späte
Knorpel

Pflaumen

Hauszwetsche
Ontariopflaume

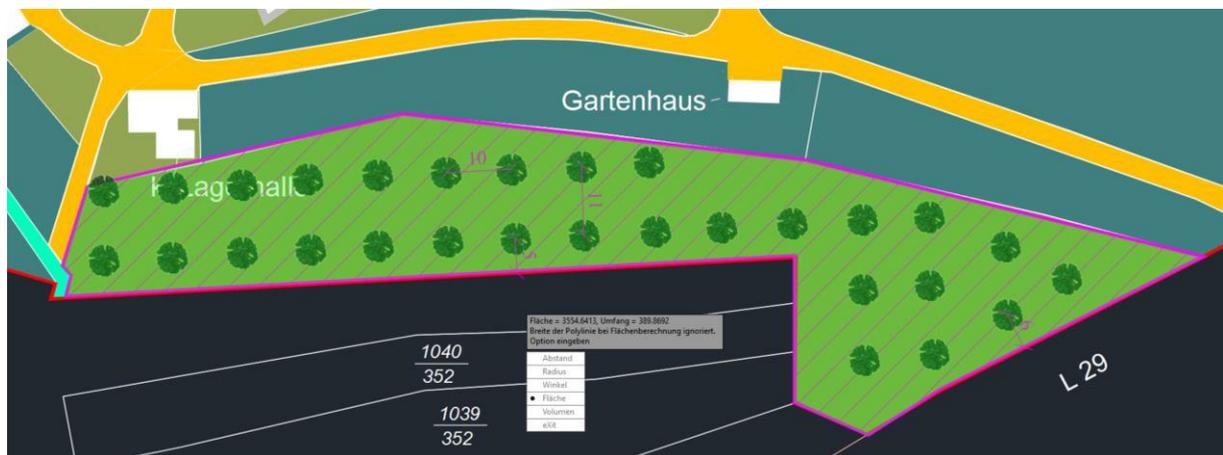


Abbildung 16: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese (Fläche 3.554 m²; 29 Obstgehölze) (vgl. Maßnahmenplan zum FN)



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.

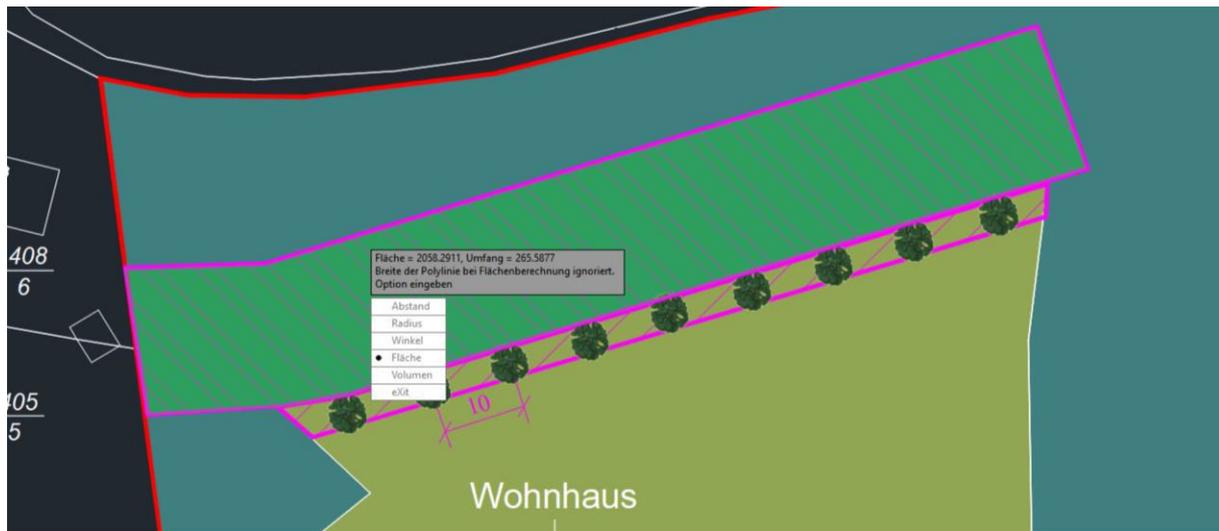


Abbildung 18: Umwandlung eines Nadelreinbestandes in einen Laub- bzw., plenterartig aufgebauten Mischwald (Größe: 2060 m²), (vgl. Maßnahmenplan zum FN)

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
- Kleiberhöhle 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 Landkriese 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).

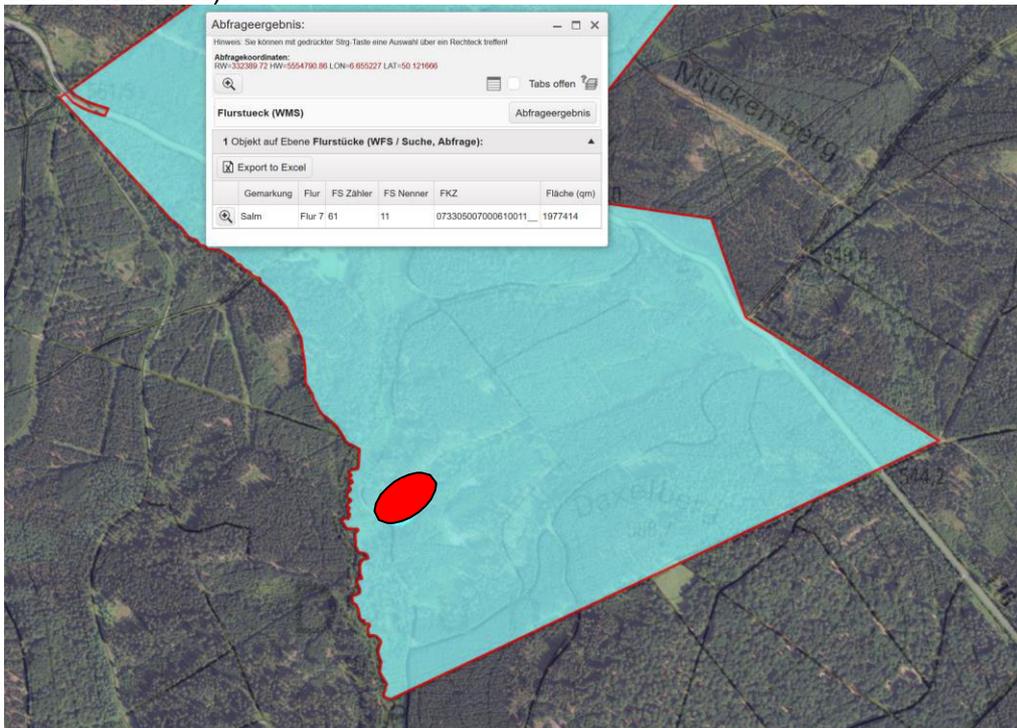


Abbildung 20: Lage der externen Kompensationsfläche (Quelle: LANIS 2022)

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. Auewaldsituation 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 | | |
| Schutzstatus: | - | | |
| Kurzcharakteristik des Planungsraumes: | <p>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.</p> | | |
| Lebensraumtypen/ Arten | <p>Berücksichtigt werden nur die pot. gefährdeten LRT und planungsrelevanten Arten des FFH-Gebiets</p> <p>Arten Anhang (I) -</p> <p>Arten (Anhang II): Säugetiere Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteinii</i>) Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>) Teichfledermaus (<i>Myotis dasycneme</i>)</p> <p>Amphibien -</p> <p>Käfer Hirschkäfer</p> <p>Schmetterlinge Skabiosen-Scheckenfalter Spanische Flagge</p> | | |
| Übersichtskarte mit Lage des FFH-Gebietes und des Plangebietes | | | |

| Erhaltungsziele | |
|---|--|
| Bechstein Fledermaus (Myotis bechsteini) | <p>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.</p> <p>Beim Neubau oder Ausbau von Straßen sollte ein Abstand von 3 km um bekannte Quartiere und Wochenstuben eingehalten werden.</p> |
| Großes Mausohr (Myotis myotis) | <p>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.</p> |
| Teichfledermaus (Myotis dasycneme) | <p>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.</p> <p>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 militärische Befestigungsanlagen. Diese müssen frostfrei sein und Temperaturen zwischen 1° und 8°C sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit aufweisen.</p> <p>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.</p> |

| | |
|-------------------------------------|--|
| <p>Hirschkäfer (Lucanus cervus)</p> | <p>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 Waldungen nicht überwunden, sondern Korridore über Offenlandstrukturen angenommen werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> |
|-------------------------------------|--|

| | |
|--|--|
| <p>Skabiosen- Scheckenfalter (<i>Euphydryas aurinia</i>)</p> | <p>Schutzmaßnahmen für das langfristige Überleben des Skabiosen-Scheckenfalters 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 Falterarten eine wesentliche Rolle.</p> <p>Eine besondere Bedeutung für das Überleben von <i>Euphydryas aurinia</i> 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.</p> <p>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 Biotoppflegepläne können zum Erhalt der Art beitragen.</p> <p>Um die Raupengespinste 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.</p> |
| <p>Spanische Flagge (<i>Euplagia quadripunctaria</i>) *</p> | <p>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 besonderer, felsiger Böschungen an Hangfüßen, Wegen oder Flusstälern, Teilentbuschungen, die Pflege und Vernetzung von Saumbiotopen und Hecken als besiedelbare Geländestrukturen, ein hochsommerlicher Mahdverzicht von an Wasserdost 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.</p> |

| 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><u>Keine Inanspruchnahme des FFH-Gebietes</u></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 Löschteichs als pot. Teilnahrungshabitat der Teichfledermaus und sonstiger Fledermausarten, keine Veränderung gegenüber dem Status quo Keine Beeinträchtigung des Hirschkäfers gegenüber dem Status quo <p><u>Keine Inanspruchnahme des FFH-Gebietes</u></p> |

| Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebietes | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Beeinträchtigung mit Bezug zur Fläche: | Zerschneidung: | <u>nein</u> | Beeinträchtigung: | <u>nein</u> | Gebietsverkleinerung in %: | <u>nein</u> |
| | Restflächen in %: | nein | kleinster Abstand in m: | 0 | Vorübergehende Inanspruchnahme: | <u>nein</u> |
| <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.</p> <p>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).</p> <p>Eine Barrierewirkung zwischen Quartieren im FFH-Gebiet und Jagdgebieten außerhalb desselben (z.B. Löschteich) ist durch die bestehende Bebauung nicht abzuleiten.</p> <p>Gleichzeitig werden durch die Kompensationsmaßnahmen KM 1 und KM 2 mittel- und langfristig Biotop 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. Habitats 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 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.

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 April
2023 Bearbeitung:

Antragsteller:

Stadt Gerolstein



Planungsbüro Valerius
Dipl.-Ing. M. Valerius

Stadt Gerolstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unter Köckerath"



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 Pflanzenzei**
 §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
 §9 Abs.7 BauGB
- Sonstige Darstellungen**
 29 Flurstücksbezogene laut Kataster
 5 Gebäude laut Kataster

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

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 zu-lässig.

B. GRÜNDORDERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Allgemeine gründerische Festsetzungen
 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. Einsatz spezieller Bodenverbesserungs- sowie Pflanzenschutzmaßnahmen mit ein. Ausgefällene Gehölze sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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 Abflusswert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A 138 - z.B. offenfellige Pflaster, wasserpermeable Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig 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 ausgewählter (Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Nr. 320/8 tw.). Für die frisch zu pflanzenden Obstbäume wird, wegen der zukünftigen extensiven Wiesennutzung in Form von Düngung und Aussaat konkurrierender Gräser und Kräuter 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 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 der 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 im Herbst dar. Das Mähgut 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 auszufällene Bäume sind zu ersetzen. Eine Herbstpflanzung eignet sich für alle Gehölze, die nicht frostempfindlich sind, wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschgen und Beereneräucher. Sie ist Voraussetzung für einen kräftigen Austrieb im Frühjahr. Das Einbringen von Saatgut und Gehölzen erfolgt entsprechend § 44 BNatSchG. ([vgl. www.bfn.de/themen/artschutz/gefaehrungsbewertung-management/gebietseigenes-kenntnis/gebieteigenes-saatgut.html](http://vgl.www.bfn.de/themen/artschutz/gefaehrungsbewertung-management/gebietseigenes-kenntnis/gebieteigenes-saatgut.html))

Für alle Gehölze gilt als Zeitraume der Nachpflanzung für auszufällene Gehölze ist vorrangig der Herbst, ggf. das Frühjahr vorzuziehen. Zu favorisieren ist der Herbstzeitraum, da die winterlichen Niederschläge, insbesondere im milden Winter, dort genutzt werden können.

Maßnahme: Umwandlung des Nadelreinstandes (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 Plenters vorgeschlagen. Ein Plenterwald ist zu 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 ein 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 Kronenschlag 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 schattenolerant sind. Die Robuche 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 Schirmlbäume 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 sollen 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 Bodenstatus
- Bäume mit schlechter Holzqualität, kleinen Kronen oder Stammsschäden sind zu entnehmen (Fällen), aber als Totholz im Bestand zu belassen.

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

- Baumlaufferhöhe Typ 2 B oder 2 BN, => 4 Stück
- Halbhöhe Typ 2 HW, => 6 Stück
- Kiefernöhle 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. Schweger 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 (Lössleicht)
 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 tw.

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

Ziel ist es, den im Bereich des namenlosen Gewässers II. 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. Ausweidung zu forcieren.

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

Um die Schützgüter, 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 tw. (Größe: ca. 1300 m²)“, vom Vorhabenträger einmalig an das Forstamt Daun, vor dem Satzungsbeschluss überweisen. Der Vertrag wird von der Kreisverwaltung Vulkaneifel erstellt.

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 Vergedung 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“.

Grenzzustände 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.

Zudem ist bei allen baulichen Eingriffen die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 BNatSchG - z. B. durch eine ökologische Begleitplanung - sicherzustellen. Rodungsarbeiten über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus sind nicht zulässig.

Pflanzenliste regionaler Obstsorten

| Regionale Obstsorten (Hochstamm) | (gehören zu Bäumen II. Ordnung) | Apfelsorten | Birnenorten | Südkirschen | Pflaumen |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------|------------------|
| | | Aide von Cronels | Gellers Butterbirne | Braune Lieberkirsche | Hausweidische |
| | | Boksnäpfel | Grüne Jagdbirne | Große Schwarze Knopfel | Ontarioapfelbaum |
| | | Danziger Kantapfel | Pollbau | Schneiders Späle Knopfel | |
| | | Gelber Bellefleur | Wasserbirne | | |
| | | Graue Herbstrenette | | | |
| | | Großer Rheinscher Bonapfel | | | |

C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergedung zu schützen.
2. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau (Bauarbeiten)“ bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die DIN 18300 „Erdbauarbeiten“ ist zu berücksichtigen.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elle Abschritt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Bezüglich einzuhaltenen Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versiegelungsflächen sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz zu beachten.

„Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweesen.

„Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen“.

„Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken“, Arbeitsausschuss kommunale Straßen- und Versorgungsanlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergedung zu schützen.
- 2. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
- 3. Die Anforderungen an den Baugrund sind zu beachten.
- 4. Die Anforderungen an den Baugrund sind zu beachten.
- 5. Die Anforderungen an den Baugrund sind zu beachten.
- 6. Die Anforderungen an den Baugrund sind zu beachten.
- 7. Die Anforderungen an den Baugrund sind zu beachten.
- 8. Die Anforderungen an den Baugrund sind zu beachten.
- 9. Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die §§ 26 und 27 LWVG (Luftwassererzeugnisgesetz) in Verbindung mit § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
- 10. Die Anforderungen an den Baugrund sind zu beachten.

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/Zistemennutzung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet.

Zum Nachweachen ist grundsätzlich Trinkwasser zu verwenden bzw. es muß eine Anschlussmöglichkeit zum Reinigen der Wäsche im Trinkwasser vorhanden sein.

Anzeigepflichtige

Besondere Anordnungen die in einem Haus zusätzlich zu der Trinkwasseranlagene installiert sind müssen gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV2001 dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vor der Inbetriebnahme Besondere Anordnungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein. Sichtbare Leitungen der Regenwasserzuleitungen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Sämtliche Entnahmestellen der Regenwasserzuleitungen sind dauerhaft über dem Hinweis „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

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

Bei Arbeiten 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 Einzelplanung 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.

Wir bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angeordnet werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geotechnische / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Adalwinstraße, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
 - 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).
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2021 (BGBl. I S. 541), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
 - Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516), etzte berückichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2019 (GVBl. S. 55).
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
 - Landeskompensationsverordnung (L-KompV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. S. 160).
 - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
 - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), letzte berückichtigte Änderung: § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
 - Denkmalschutzgesetz (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), letzte berückichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
 - Bundesfernstraßengesetz (FSrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2020 (BGBl. I S. 1206), Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.
 - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LSrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, letzte berückichtigte Änderung: zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung.

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Projekt

| | | | |
|---|---------------------|--|--|
| Stadt Gerolstein Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Unter Köckerath" | | | |
| Satzung | | | |
| Auftraggeber: Stadt Gerolstein | Projekt-Nr.: 01-741 | | |
| Phase: Satzung | Stand: April 2023 | | |
| Bearbeitet: Rolf Weber | Maßstab: 1:1000 | | |
| | | Waldstraße 14 56766 Ulmen Tel.: 02676/9519110 Fax.: 02676/9519111 | |

Verfahrensvermerke

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Stadt Gerolstein hat am 15.07.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unter Köckerath“ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ in der Bekanntmachung im Internet am _____ in der Stellungnahme bis einschließlich _____ gegeben wurde.</p> <p>Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Stadtratssitzung vom _____ beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Stadtrat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Gerolstein, den _____</p> <p>Uwe Schneider, Stadtbürgermeister</p> | <p>Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>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 Stellungnahme bis einschließlich _____ gegeben wurde.</p> <p>Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Stadtratssitzung vom _____ beraten und beschlossen. Ferner beschloss der Stadtrat die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Gerolstein, den _____</p> <p>Uwe Schneider, Stadtbürgermeister</p> | <p>Offenlegung und Beteiligung der Behörden</p> <p>Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich 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.</p> <p>Gerolstein, den _____</p> <p>Uwe Schneider, Stadtbürgermeister</p> | <p>Satzungsbeschluss</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">BESCHLOSSEN</p> <p>Gerolstein, den _____</p> <p>Uwe Schneider, Stadtbürgermeister</p> |
| <p>Ausfertigung</p> <p>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 bekannt.</p> <p>Gerolstein, den _____</p> <p>Uwe Schneider, Stadtbürgermeister</p> | <p>Anordnung der Bekanntmachung</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.</p> <p>Gerolstein, den _____</p> <p>Uwe Schneider, Stadtbürgermeister</p> | <p>Genehmigung</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Unter Köckerath“ wird gem. §§ 8 Abs. 3, 10 Abs. 3 BauGB genehmigt.</p> <p>Genehmigt: Gehört zur Verfügung von Az.: _____</p> <p style="text-align: center;">RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Kreisverwaltung Daun, den _____</p> <p>Gerolstein, den _____</p> <p>Uwe Schneider, Stadtbürgermeister</p> | <p>Bekanntmachung</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am _____ gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die Planung während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein von Jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplanänderung</p> <p style="text-align: center;">RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Gerolstein, den _____</p> <p>Uwe Schneider, Stadtbürgermeister</p> |

Luftbild der externen Kompensationsmaßnahmen (ohne Maßstab)



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

Nutzungsschablone (Beispiel)

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| Art der baulichen Nutzung | - | Zahl der Wohnungen |
| Grundfläche als Höchstmaß | GR 1.350 m ² | - |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | I | 0 |
| Gebäude Höhe als Höchstmaß | GH 4,50 m | - |

Systemskizze



Plangrundlage

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) ©Geobasis-DE/VermsGeoRP, Juni 2020. Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung M. 1:1000 sowie den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigelegt.

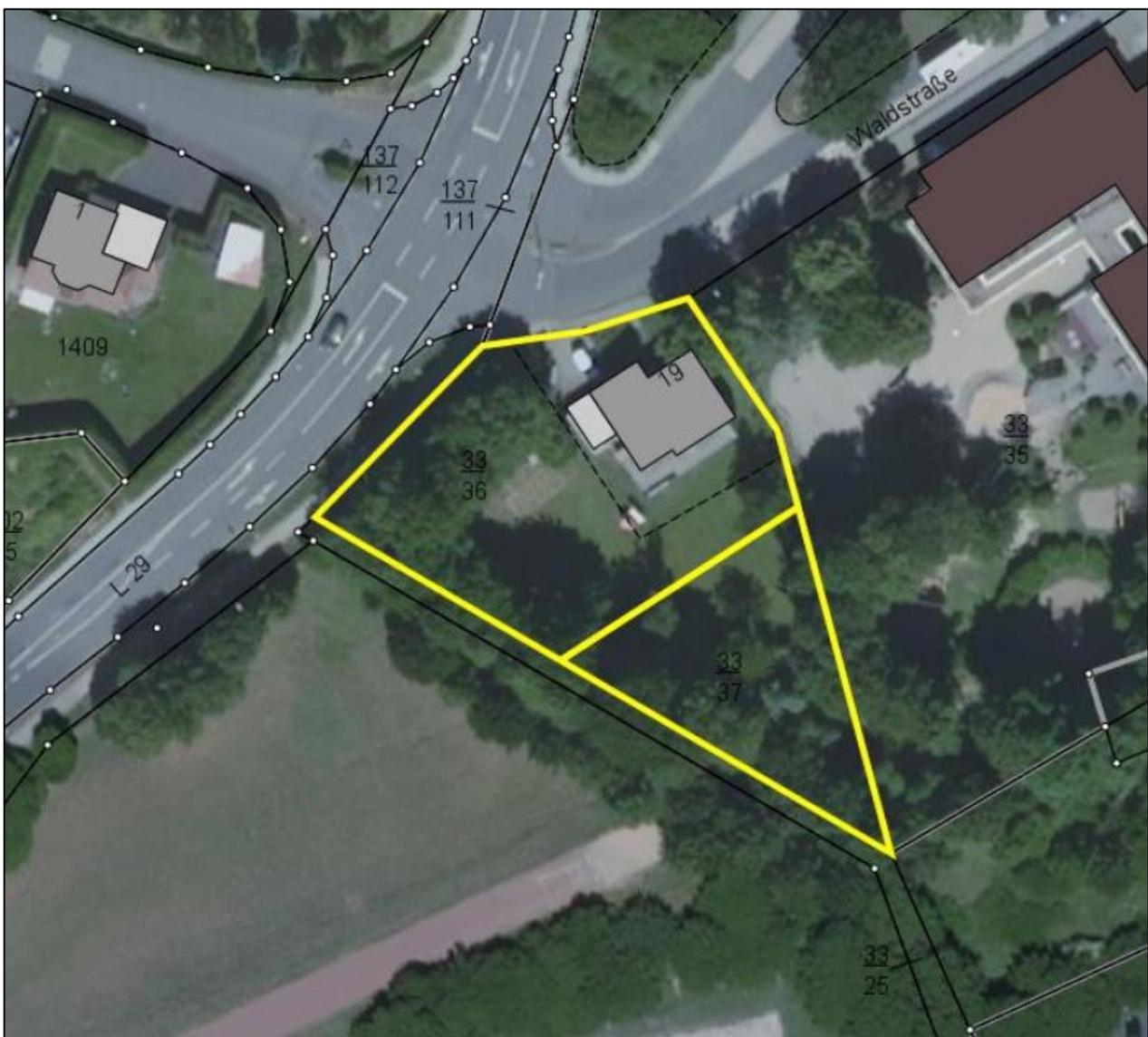
SITZUNGSVORLAGE

| | | | |
|---------------|------------------|-------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 27.03.2023 |
| Aktenzeichen: | 51122-120-45 | Vorlage Nr. | 2-0175/23/12-047 |

| | | | |
|----------------|------------|------------|-------------|
| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
| Bauausschuss | 19.04.2023 | öffentlich | Vorberatung |

3. Änderung des Bebauungsplanes "Waldhotel Rose / Schulzentrum"; Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen, Empfehlung an den Stadtrat zum Satzungsbeschluss**Sachverhalt:**

Die Verbandsgemeinde Gerolstein als Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Gerolstein, Flur 9, Flurstücke Nr. 33/36 und 33/37 beabsichtigt, diese Grundstücke einer anderen Nutzung zuzuführen und zu veräußern.



Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldhotel Rose / Am Schulzentrum, 2. Änderung“. In diesem Bebauungsplan sind die Flächen der Grundschule Waldstraße, des Förderzentrums und der beiden v.g. Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, was einer anderen Nutzung und einer Veräußerung im Wege stehen könnte.

Daher hat die Verbandsgemeinde Gerolstein bei der Stadt Gerolstein die Änderung des Bebauungsplanes beantragt.

Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Die vom Planungsbüro erstellten Planungsunterlagen wurden in verschiedenen Sitzungen der städtischen Gremien beraten. Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner Sitzung am 12.10.2022 auf Empfehlung des Bauausschusses die Planung im Entwurf beschlossen und die Verwaltung angewiesen, die Planunterlagen öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Bebauungsplanunterlagen haben in der Zeit vom 16.01. bis 24.02.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich im Rathaus Gerolstein ausgelegt. Die Offenlage wurde im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ am 06.01.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich am Verfahren beteiligt.

Die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in beigefügter Tabelle aufgeführt und mit den jeweiligen Abwägungsvorschlag ergänzt. Die Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen ist als Anlage der Sitzungsvorlage beigefügt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken erhoben:

- Amprion GmbH, E-Mail vom 18.01.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 30.01.2023
- SGD Nord Abteilung Gewerbeaufsicht, Regionalstelle Trier, E-Mail vom 16.01.2023

Die anderen Stellungnahmen sind in der beigefügten Tabelle aufgelistet.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein nimmt die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Abwägungsvorschläge werden in vollem Umfang übernommen.

Da gegen die Planung keine Bedenken geäußert wurden, empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat, den Bebauungsplan gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung zu beschließen.

Anlage(n):

2023_03_27 8430_Abwägung Gerolstein_Waldhotel_3. Änderung_Openlage

3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Gerolstein, Teilgebiet „Waldhotel Rose / Am Schulzentrum“, Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Darstellung und Bewertung der zur 3. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Gerolstein für das Teilgebiet „Waldhotel Rose / Am Schulzentrum“ aus der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 16.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 16.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 12 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

| Ord.- Nr. | Beteiligte TÖB | Datum der Anregung | Abwägungsrelevant |
|-----------|--|--------------------|-------------------|
| 1 | Amprion GmbH | 18.01.2023 | Nicht betroffen |
| 2 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 30.01.2023 | Keine Einwände |
| 3 | Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH | - - - | - - - |
| 4 | Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, Koblenz | 23.01.2023 | Ja |
| 5 | Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege | - - - | - - - |
| 6 | Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Trier, Rheinisches Landesmuseum | 24.02.2023 | Ja |
| 7 | Kreisverwaltung Vulkaneifel, Untere Landesplanungsbehörde | - - - | - - - |
| 8 | Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle | 24.01.2023 | Ja |
| 9 | Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. | - - - | - - - |
| 10 | Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz | 16.02.2023 | Ja |
| 11 | Landesbetrieb Mobilität Gerolstein | 14.02.2023 | Ja |
| 12 | NABU Rheinland-Pfalz | - - - | - - - |
| 13 | Planungsgemeinschaft Region Trier | - - - | - - - |
| 14 | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier | 16.01.2023 | Keine Einwände |
| 15 | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz | 06.02.2023 | Ja |
| 16 | Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz | - - - | - - - |

| | | | |
|------------------|--|---------------------------|--------------------------|
| 17 | Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH | 24.02.2023 | Ja |
| 18 | Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel | --- | --- |
| 19 | Westnetz GmbH | --- | --- |
| 20 | Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rauschermühle | 17.01.2023 | Ja |
| 21 | Verbandsgemeindewerke | 21.02.2023 | Keine Bedenken |
| 22 | Bauverwaltung – Frau M. | --- | --- |
| 23 | Bauverwaltung – Bauleitplanung - Herr S. | --- | --- |
| 24 | Bauverwaltung – Bauleitplanung - Frau B. | --- | --- |
| 25 | Bauverwaltung – Bauleitplanung – Herr B. | --- | --- |
| 26 | Bauverwaltung – Technik | --- | --- |
| 27 | Bauverwaltung – Herr M. | --- | --- |
| 28 | Bauverwaltung – Frau Z. | --- | --- |
| 29 | Bauverwaltung – FBL – Herr S. | --- | --- |
| 30 | Fachbereich 3 | --- | --- |
| Ord.- Nr. | Öffentlichkeit | Datum der Anregung | Abwägungsrelevant |
| | Keine Stellungnahme eingegangen | | |

Eingegangene, jedoch nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen sind zur Kenntnis im Anschluss an die Abwägungstabelle in Kopie beigelegt. In der nachfolgenden Abwägungstabelle werden die nicht abwägungsrelevanten Stellungnahmen nicht aufgeführt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----------|--|--|--|
| 04 | <p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, Koblenz vom 32.01.2023</p> <p>Wir haben das unten bezeichnete Vorhaben zur Kenntnis genommen. Im Umfeld des Planungsgebietes sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt (Devon, etwa 380 Millionen Jahre alt).</p> <p>Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie /Abteilung Erdgeschichte ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> | <p>Unter der Nummer 8.6 wurden die entsprechenden Hinweise in die Begründung eingefügt.</p> |

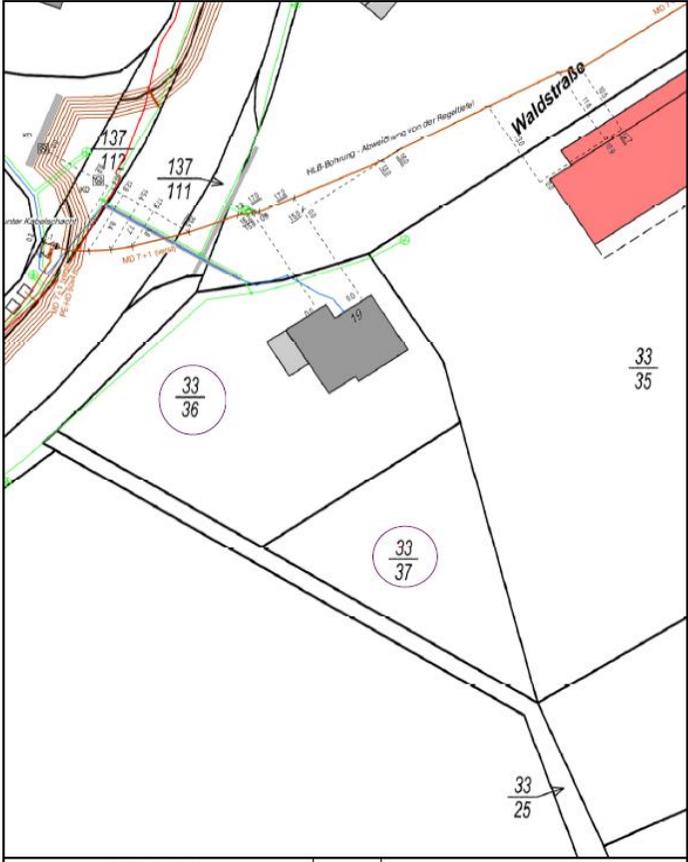
| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|--|--|--|
| | <p>Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen, damit die Vorplanung einer Dokumentation und Bergung der erdgeschichtlich relevanten Funde und Befunde anlaufen kann. Deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation muss vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen.</p> <p>Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Abteilung Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§21 Abs. 3). Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.</p> <p>Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Abteilung Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Unter der Nummer 8.6 wurden die entsprechenden Hinweise in die Begründung eingefügt. Des Weiteren: Angelegenheit des Planvollzugs.</p> <p>Unter der Nummer 8.6 wurden die entsprechenden Hinweise in die Begründung eingefügt. Des Weiteren: Angelegenheit des Planvollzugs.</p> <p>Die praktische Denkmalpflege sowie die Landesarchäologie, Außenstelle Trier wurden mit den Nummern 5 bzw. 6 gesondert beteiligt und informiert.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|--|---|---|
| | Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung. | Kenntnisnahme | |
| 06 | <p>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rhein. Landesmuseum Trier vom 24.02.2023</p> <p>In dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.</p> <p>Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG RLP).</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Die Begründung wurde unter dem Punkt 8.5 entsprechend ergänzt. Des Weiteren: Angelegenheit des Planvollzuges.</p> <p>Das Referat Erdgeschichte bzw. die Direktion Landesdenkmalpflege wurden mit den Ordnungsnummern 4 bzw. 5 gesondert angeschrieben und informiert.</p> |
| 08 | <p>Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle vom 24.01.2023</p> <p>Gegen die Änderung dieses Bebauungsplanes bestehen dann keine Bedenken, wenn an der Zufahrt zum Grundstück seitens des Wasserwerkes ein Hydrant eingebaut ist oder eingebaut wird.</p> | Kenntnisnahme | Angelegenheit des Planvollzugs. |
| 10 | <p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 16.02.2023</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten</p> | | |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|---|--|--|
| | <p>Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Waldhotel Rose / Am Schulzentrum" im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Löwenburg" liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.</p> <p>Boden und Baugrund – allgemein: Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in der Begründung unter Kap. 8.2 und 8.3 werden fachlich bestätigt. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html).</p> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Unter der Nummer 8.3 wurden die entsprechenden Hinweise in der Begründung ergänzt. Des Weiteren: Angelegenheit des Planvollzugs.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|--|--|--|
| | <p>militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.</p> <p><u>Hinweis</u> - Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.</p> <p>Starkregenvorsorge Dem Plangebiet kann nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser von den südlich angrenzenden Hängen zufließen. Das Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt (Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen) stellt eine beginnende geringe bis mäßige Abflusskonzentration im Plangebiet dar. Demnach kann Oberflächenwasser auch konzentriert entlang der Waldstraße auf das Plangebiet zufließen. Aus Sicht der Starkregenvorsorge empfehle ich, entsprechende Hinweise zur angepassten Bauweise bzw. zum Objektschutz in die Planung aufzunehmen.</p> <p>Abwasserbeseitigung Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.</p> | <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Unter der Nummer 8.12 ist bereits ein entsprechender Hinweis in der Begründung enthalten. Des Weiteren: Angelegenheit des Planvollzugs.</p> <p>Unter der Nummer 8.11 wird der Hinweis in der Begründung ergänzt. Des Weiteren: Angelegenheit des Planvollzugs.</p> <p>Durch die Planungsänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung. Des Weiteren: Angelegenheit des Planvollzugs.</p> |
| 17 | <p>Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 24.02.2023</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.01.2023.</p> | | |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|--|----------------------|---------------------------------------|
| |  <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Angelegenheit des Planvollzugs</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|--|------------------|------------------------------|
| | <p>Sollten Änderungen unserer Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.</p> <p>Anlage: Leitungsplan Westnetz</p>  <p>Leitungsauskunft Mit Abweichungen der tatsächlichen Leitungssage von der Darstellung im Bestandsplan muß gerechnet werden. Leitungen sind grundsätzlich nicht abzugeben! In Leitungslinien sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Wir weisen ausdrücklich auf die Schutzabstände hin. Dieser Plan verliert seine Gültigkeit nach 10 Tagen. © Geopassantformationen der amt. Vermessungs-katasterverwaltungen. Störungsmeldung Strom, Wasser, Wärme, Telekommunikation: G&E</p> <p>Gerolstein Waldhotel Rose/Am Schulzentrum Sparte: Bearbeiter: Blattnummer: 1 von 1 Telefon: Maßstab: 1:500 Fax: Druckdatum: 17.01.2023</p> | | |

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

- Der Stadtrat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Diese werden durch die Stellungnahme der Verwaltung umfassend und ordnungsgemäß beantwortet. Der Stadtrat schließt sich den Abwägungsvorschlägen vollumfänglich an.

Abweichender / Ergänzender Beschluss:

| | | | | | | |
|---|--|----------------|-------|---------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> einstimmig angenommen | <input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit angenommen | Anzahl Stimmen | | Enthaltungen: | <input type="checkbox"/> wie Beschlussvor- schlag | <input type="checkbox"/> Anträge und abweichender Beschluss siehe oben |
| | | Ja: | Nein: | | | |

An der Abstimmung nahmen gemäß § 22 GemO nicht teil:

SITZUNGSVORLAGE

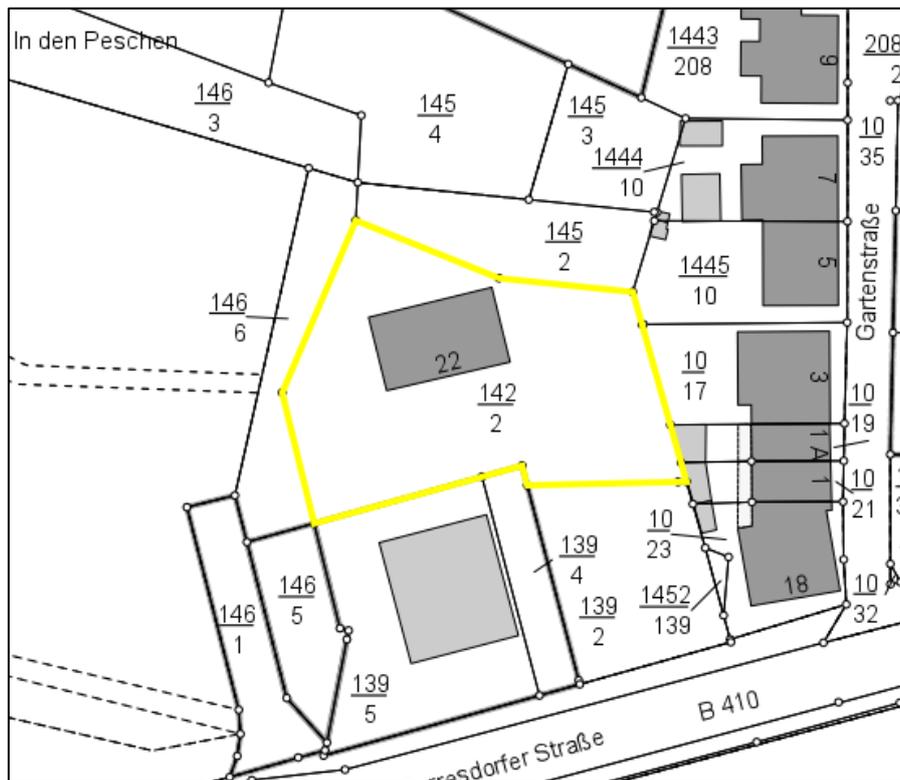
| | | | |
|----------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 29.03.2023 |
| Aktenzeichen: | 51122-120-46 | Vorlage Nr.: | 2-0177/23/12-048 |

| | | | |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
| Bauausschuss | 19.04.2023 | öffentlich | Vorberatung |

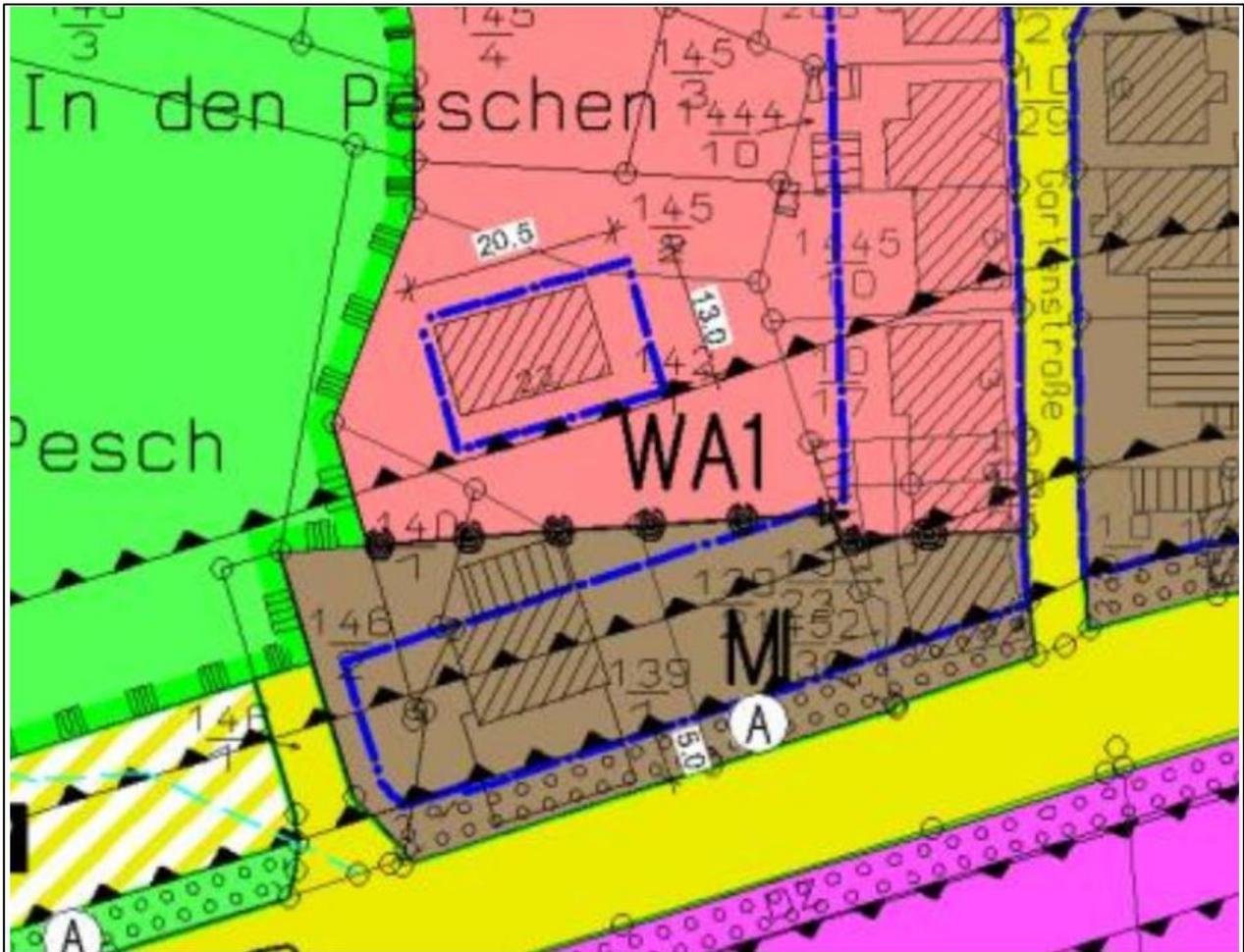
vorhabenbezogene 3. Änderung BPlan "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße", Beratung über eingegangenen Stellungnahmen; Empfehlung Stadtrat zum Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

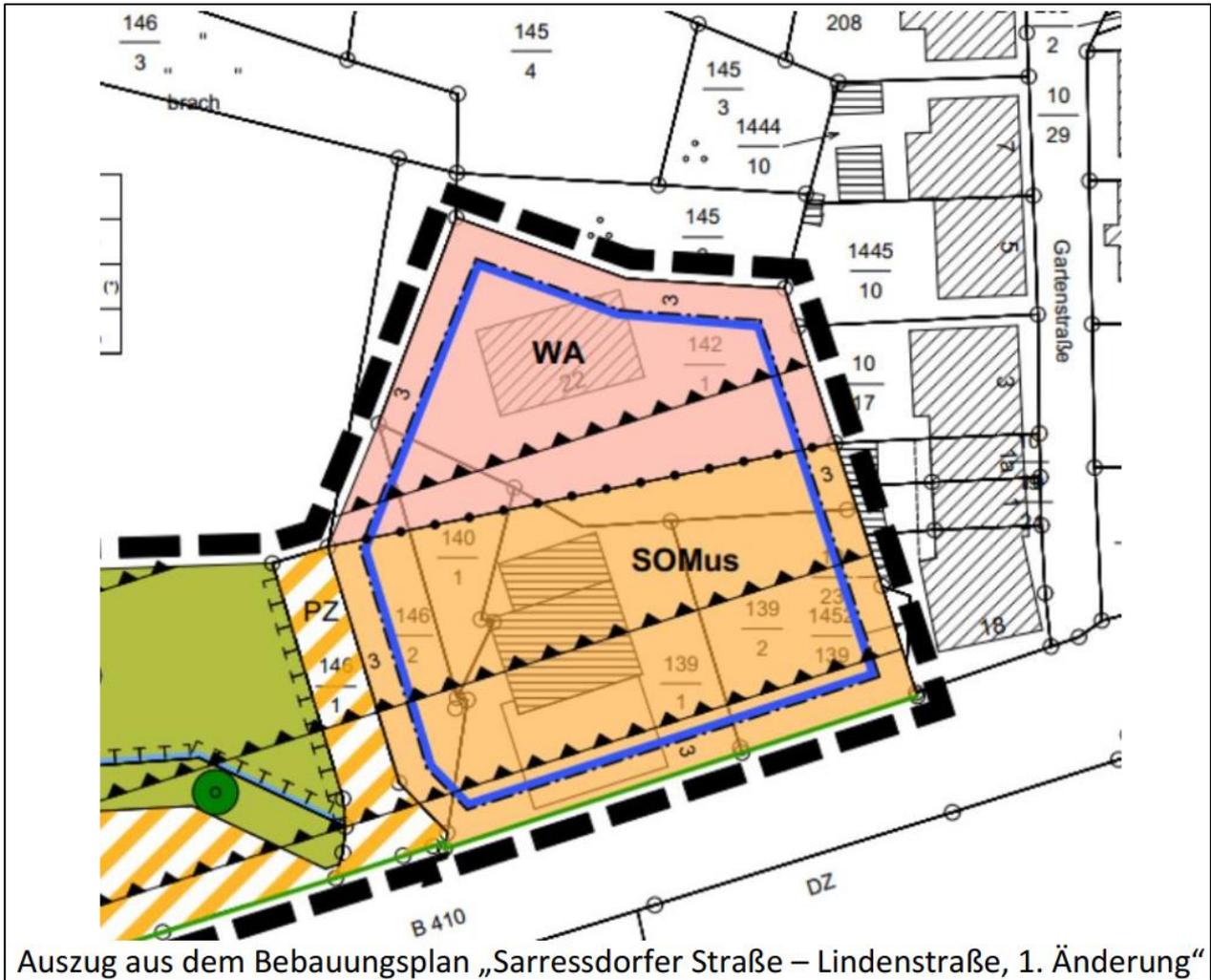
Der Eigentümer des Anwesens Sarresdorfer Straße 22 beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus rückzubauen und durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen.



Das betroffene Grundstück liegt sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße – Lindenstraße“ wie auch im Geltungsbereich der dazugehörigen 1. Änderung.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße – Lindenstraße“



Das vom Grundstückseigentümer geplante Vorhaben ist weder nach der Urfassung noch nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarressdorfer Straße / Lindenstraße“ realisierbar, da die Baufenster unzureichend abgegrenzt sind. Daher hat der Grundstückseigentümer bei der Stadt Gerolstein die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes unter Erweiterung des Geltungsbereiches sowie die Aufweitung der Baufenster beantragt.

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hat sich erstmals in der Sitzung am 23.01.2022 mit der Thematik auseinandergesetzt. Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.03.2022 den Änderungsbeschluss gefasst und beschlossen, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern. .

Das beauftragte Planungsbüro hat den Entwurf erarbeitet und begründet. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke befinden sich alle im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Stadtrat Gerolstein hat auf Empfehlung des Bauausschusses in seiner Sitzung am 14.12.2022 die 3. Änderung des Bebauungsplanes im Entwurf beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Unterlagen öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Unterlagen haben in der Zeit vom 16.01. bis 24.02.2023 zu jedermanns Einsicht im Rathaus Gerolstein ausgelegt. Die Offenlage wurde im Mitteilungsblatt „Verbandsgemeinde Gerolstein aktuell“ am 06.01.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich am Verfahren beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken erhoben:

- Vodafone, E-Mail vom 24.02.2023
- ENM, E-Mail vom 15.02.2023
- HWK Trier, Schreiben vom 01.02.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.01.2023
- Kreisverwaltung Vulkaneifel, Brandschutzdienststelle, E-Mail vom 24.01.2023
- Amprion GmbH, E-Mail vom 18.01.2023
- Westnetz, E-Mail vom 17.01.2023

Die anderen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt:

Abwägungsentscheidung

Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße“ der Stadt Gerolstein

Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Vor Eintritt in diesen Tagesordnungspunkt wurde geprüft, ob keine Ausschließungsgründe gemäß § 22 GemO vorliegen

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange und benachbarte Gemeinden haben keine Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen – Beschlussfassung nicht erforderlich:

KV Vulkaneifel - Brandschutzdienststelle, 24.01.2023

Westnetz, 18.01.2023

Amprion, 18.01.2023

HWK Trier, 01.02.2023

Deutsche Telekom Technik, 30.01.2023

Vodafone GmbH, 24.02.2023

Energienetze Mittelrhein, 15.02.2023

Die nachfolgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken, bzw. Anregungen vorgetragen, gaben jedoch Hinweise:

➤ SGD Nord, Abt. Gewerbeaufsicht, 19.01.2023

„Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die beabsichtigte Änderung des o.g. Bebauungsplanes, da Teilbereiche des Änderungsbereiches bereits jetzt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind.“

Durch den geplanten Abriss des zurückgesetzten bestehenden Wohnhaus Sarresdorfer Straße 22 und die beabsichtigte Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses ist jedoch mit einer deutlich größeren Ausnutzung des geplanten Baufensters zu rechnen. Zusätzlich zu dem Umstand, dass das neue Baufenster etwas näher an das gewerblich genutzte Gebäude Sarresdorfer Straße 22a heranrückt, ist in jedem Fall davon auszugehen, dass das zu erwartende Mehrfamilienhaus aufgrund seiner Größe insgesamt deutlich näher an das gewerblich genutzte Gebäude Sarresdorfer Straße 22a heranrückt. Insoweit ist von einer geänderten bzw. verstärkten Lärmimmissionsbelastung im Plangebiet auszugehen. Im Textteil werden jedoch die Auswirkungen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes, hier Lärm, überhaupt nicht betrachtet. Unter Nr. 2.1.7 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ wird lediglich auf den vom anlagenbezogenen Immissionsschutz rechtlich gänzlich unabhängig zu betrachtenden Straßenverkehrslärm eingegangen. Die Auswirkungen des anlagenbezogenen Immissionsschutzes, hier Lärm, sind deshalb ergänzend zu betrachten (siehe auch Definition der maßgeblichen Immissionsorte nach Anhang 1.3 TA Lärm 98 [u. a. Messung 0,5 m vor geöffnetem Fenster]).

Nach eigener Recherche handelt es sich bei dem gewerblich genutzten Gebäude Sarresdorfer Straße 22a um ein Cafe- und Verkaufspavillon für Bäckereierzeugnisse deren Öffnungszeiten werktags jeweils um 05:30 Uhr und sonntags um 07:00 Uhr beginnen. Damit fallen Betriebszeiten sowohl teilweise in den nach der zur Beurteilung maßgebenden TA Lärm 98 festgelegten Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr, Nr. 6.4 TA Lärm) als auch in die u.a. für allgemeine Wohngebiet festgelegten ruhebedürftigen Zeiten (werktags von 06:00 – 07:00 Uhr, sonntags von 06:00 – 09:00 Uhr, Nr. 6.5 TA Lärm). Als wesentliche Lärmquellen ist hierbei sowohl vom Anlieferverkehr als auch von den Verkehrsbewegungen auf dem Anlagengelände/Parkplatz auszugehen.

Auch ist festzuhalten, dass das gewerblich genutzte Gebäude Sarresdorfer Straße 22a nach der derzeit gültigen (und in diesem Bereich auch zukünftig gültigen) Ursprungsfassung des Bebauungsplans "SARRES-DORFER STRASSE/ LINDENSTRASSE, 1. ÄNDERUNG" in einem als „Sondergebiet Museum“ ausgewiesenen Planbereich verortet ist.“

Abwägungsempfehlung:

Die Planunterlagen werden textlich um die Aspekte der TA Lärm ergänzt und entsprechende Hinweise zum Schallschutz formuliert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die gegen Verkehrslärm umzusetzenden Maßnahmen ausreichend sind, auch die durch Anlieferung der Bäckerei entstehenden und kurzzeitigen Lärmemissionen abzudecken. Für Sondergebiete („Museum“) weist die TA Lärm hingegen keine Immissionsrichtwerte aus.

➤ Generaldirektion Kulturelles Erbe, Abt. Erdgeschichte, 23.01.2023

„Wir haben das im Betreff genannte Vorhaben zur Kenntnis genommen. In dem angegebenen Planungsreich sind der Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte keine Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Abteilung Erdgeschichte ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.“

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden in die Planung aufgenommen.

➤ **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, 06.02.2023**

Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiete

Der Vorhabenbereich befindet sich im Mineralwasserbildungsgebiet der Gerolsteiner Brunnen GmbH, dort innerhalb des festgelegten Zentralbereiches („Innerer Bereich“). Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte fachliche Umschreibung des jeweiligen Mineralwasserbildungs- bzw. -einzugsgebietes.

Eine Rechtsverordnung (RVO) mit konkreten Verbotstatbeständen analog zu Wasserschutzgebieten besteht wegen des Fehlens der gesetzlichen Voraussetzungen für das Mineralwassereinzugsgebiet indes nicht. Die vorgenannte raumordnerische und wasserwirtschaftliche Festlegung des Mineralwasserbildungsgebietes steht dem Vorhaben zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße" nicht entgegen, sofern folgende fachlichen Aspekte berücksichtigt werden:

- Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, (private Brunnen zur Eigenversorgung sind nicht möglich)
- Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung, bzw. ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, (zugelassene Kleinkläranlage)
- Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen und nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nach wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen: Rückhaltung/Versickerung vor Ableitung,
- Verbot von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) im Mineralwassereinzugsgebiet-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 vorsorglich nicht zulässig.
- Heizölverbraucheranlagen und Lagerung von Heizöl nach den Vorschriften der geltenden AwSV (insbesondere wiederkehrende Prüfungen).

Bodenschutz / Altlasten

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die Bodenschutzfläche Reg.-Nr. 233 06 026 -5004 ist nicht betroffen, da sich diese vollständig auf dem südlich an den BPlan angrenzenden Flurstück 139/5, Flur 6 befindet. Außerdem wird die Bodenschutzfläche derzeit nach abgeschlossenen Dekontaminationsmaßnahmen als nicht altlastverdächtiger Altstandort (ehem. Tankstelle) geführt.

Hinweise

Ich weise darauf hin, dass die o.g. Einstufungen, Eingrenzungen und die Festlegungen auf Grundlage der der SGD Nord, Reg. WAB Trier vorliegenden Gutachten und Unterlagen und unter zu Grundelegung der maßgebenden Nutzung im Sinne von § 4 (4) BBodSchG durchgeführt worden ist. Aufgrund nie ganz auszuschließender Unzulänglichkeiten (Lücken oder Fehler) in den Bearbeitungsschritten von der historischen Recherche bis zur Sanierungsdurchführung und Abnahme sind die Gutachten mit einem Erkundungsrisiko behaftet, so dass ein Restrisiko auf unentdeckte Kontaminationen besteht.

Starkregenvorsorge

Auf das Plangebiet läuft von Nordwesten eine Linie der Abflusskonzentration nach Starkregen zu, die im Planbereich etwa dem Verlauf des nördlichen Armes des Peschenbaches folgt. Der Süden des Plangebietes und die Zufahrt zur Sarresdorfer Straße liegen im Wirkungsbereich potentieller Überflutung an Tiefenlinien (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

Die Belange der Starkregenvorsorge sind im Planentwurf grundsätzlich durch die Hinweise zur angepassten Bauweise berücksichtigt. Darüber hinaus empfehle ich:

- Die Hinweise zur hochwasser- und starkregenangepassten Bauweise auch unter 2.1.3 oder 2.1. des Textteiles aufzunehmen
- Die Aussage zu Gewässern im Planentwurf (nachrichtliche Übernahmen und Hinweise), wonach das Plangebiet nicht akut durch Sturzfluten bzw. Starkregen gefährdet ist, entsprechend meinen Ausführungen weiter oben zu korrigieren.

Oberflächengewässer

Es wird beabsichtigt, den nördlichen Arm des Peschenbaches (Parkgraben), welcher das südliche Plangebiet quert, abzuklemmen.

Hierzu ist im Vorfeld (noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes) ein wasserrechtliches Verfahren nach § 67 WHG (hier: Beseitigung eines Gewässers) durchzuführen.

Abwägungsempfehlung:

Die Hinweise werden in die Planung aufgenommen, die Aussagen zum Starkregenrisiko korrigiert.

➤ **LBM, 14.02.2023**

„Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt, welche innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze von Gerolstein an die B 410 anbindet. Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die B 410 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) ausreichende Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten.“

Abwägungsempfehlung:

Wird zur Kenntnis genommen; aufgrund des sehr breiten Gehwegs werden die notwendigen Sichtflächen gewahrt.

➤ **IHK Trier, 21.02.2023**

„Wir bitten darum, zu prüfen, inwieweit die angestrebte Planung zu Beeinträchtigungen für die an Planungsgebiet angrenzenden Unternehmen führen könnte und mögliche Beeinträchtigungen im weiteren Verfahren auszuschließen.“

Abwägungsempfehlung:

Die Prüfung erfolgt über die Erläuterungen zu Lärmimmissionen gem. TA Lärm.

➤ **VG-Werke, 21.02.2023**

„Das Vorhaben ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung mit einer Menge von 800 l/ min sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung hat über den Mischwasserkanal in der Sarresdorfer Straße zu erfolgen. Die Formulierung auf Seite 9 unter 2.4.2 unter Ver- und Entsorgung ist entsprechend zu ändern.

Die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers hat dezentral im Plangebiet zu erfolgen. Auf Seite 8 unter 2.3 Bodenschutz, Geologie und Hydrologie ist folgendes geschrieben: „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).“

Die Formulierung ist dahingehend zu ändern, dass keine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal (Öffentliches Abwassersystem) erfolgt. Das Plangebiet wird durch den Peschenbach (Gewässer III. Ordnung) gekreuzt. Überschüssiges Niederschlagswasser, welches nicht zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung gebracht werden kann, ist nach vorheriger Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde in den Peschenbach einzuleiten.“

Abwägungsempfehlung:

Die Planunterlagen werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt bzw. korrigiert.

➤ **Generaldirektion Landesarchäologie, 24.02.2023**

„Das Plangebiet liegt in landwirtschaftlichen Produktionsteil (pars rustica) einer großen römischen Gutsanlage (villa), deren Hauptgebäude und Verwaltergebäude zu Beginn des 20. Jhs. teilweise archäologisch untersucht wurden. Südlich der Sarresdorfer Straße gelegene Teile des Hauptgebäudes sind durch ein Grabungsschutzgebiet § 22 DSchG RLP geschützt. Weiterhin liegt das Plangebiet nur wenig östlich der ehemaligen Kirche der bereits im 8. Jh. nachgewiesenen und wüst gefallenen Siedlung Sarresdorf, so dass es als nicht unwahrscheinlich anzusehen ist, dass sich auch Funde der mittelalterlichen Siedlung in dem Plangebiet befinden. Da eine Umsetzung der Planung die archäologischen Funde mit Zerstörung bedroht, wenden wir Bedenken gegen die Planung ein. Lediglich für die Bereiche, in denen durch die Errichtung des Bestandsgebäudes die archäologischen Funde bereits zerstört sein sollten, sehen wir eine Überplanung als unkritisch an. Um zu ermitteln, in welchem Umfang von der Planung archäologische Funde betroffen sind, fordern wir, dass die noch nicht durch das Bestandsgebäude gestörten Bereiche des Plangebietes durch von der Landesarchäologie Trier archäologisch begleitete Baggersondagen im Rahmen einer bodendenkmalpflegerischen Sachverhaltsermittlung untersucht werden. Erst anhand der Sondageergebnisse können wir eine dann eine detaillierte bodendenkmalpflegerische Stellungnahme anfertigen. Dies ist in den Bauzeitenplänen zu berücksichtigen. Die Baggersondagen sind frühzeitig (mindestens 8 Monate im Voraus) mit der Landesarchäologie Trier sachlich und fachlich abzusprechen. Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass der Veranlasser archäologischer Maßnahmen gemäß § 21 (3) DSchG RLP auch an deren Kosten beteiligt werden kann.

Wir empfehlen dringend, dass der Planungsträger sich mit der Landesarchäologie Trier in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).“

Abwägungsempfehlung:

Nach Rücksprache mit der Landesarchäologie ist aufgrund der historisch überlieferten Situation vor Ort eine sog. Sachverhaltsermittlung (Baggersondage) notwendig. Diese steht einem Satzungsbeschluss jedoch nicht grundlegend entgegen, da im Fall der Freilegung wissenschaftlich relevanter, jedoch nicht flächendeckend vermuteter Funde mit entsprechender Platzierung von Baukörpern innerhalb des Baufesters reagiert werden kann.

Beschlussvorschlag:

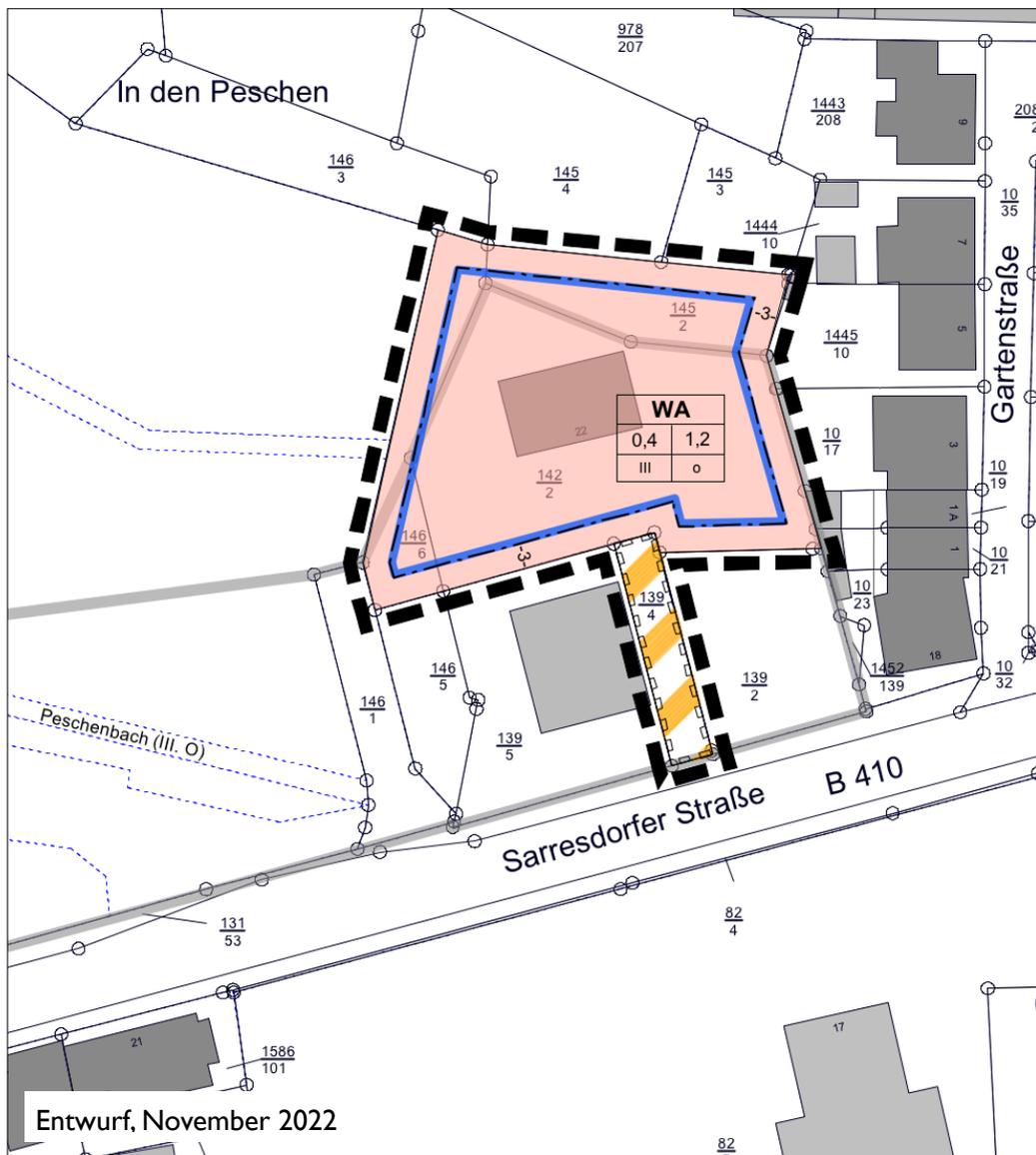
Der Bauausschuss nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Abwägungsvorschläge werden in vollem Umfang übernommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Dem Stadtrat wird empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage(n):

Sarresdorf 3.A“, Textteil

Bebauungsplan "Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 3. Änderung" Stadt Gerolstein



Begründung

**Bebauungsplan
"Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 3. 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



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

I.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.

I.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Sarresdorfer Straße/ Lindenstraße, 3. 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 Neuvermessungen 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 |

I.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 Gebiets-typs 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 Gebiets wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschiebe.

Die festgesetzte offene Bauweise (max. 50 m Länge, Einhaltung von Bauwichen) ergibt sich gewissermaßen zwangsläufig aus der Größe der nutzbaren Baufläche und entspricht dem baulichen Umfeld.

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 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 (*s. 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 gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Wirkungsbereich lärmintensiver Emissionsquellen, wie sie die Sarresdorfer Straße (B 410) mit ihrem hohen Fahrzeugbesatz darstellt.

Zudem handelt es sich i.S.d. TA Lärm bei dem südlich gelegenen, gewerblich genutzten Gebäude Sarresdorfer Straße 22a um ein Café- und Verkaufspavillon für Bäckereierzeugnisse, deren Öffnungszeiten werktags jeweils um 05:30 Uhr und sonntags um 07:00 Uhr beginnen. Damit fallen die Betriebszeiten sowohl teilweise in den nach der zur Beurteilung maßgebenden TA Lärm 98 festgelegten Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr, Nr. 6.4 TA Lärm) als auch in die u.a. für allgemeine Wohngebiet festgelegten ruhebedürftigen Zeiten (werktags von 06:00-07:00 Uhr, sonntags von 06:00-09:00 Uhr, Nr. 6.5 TA Lärm). Als wesentliche Lärmquellen ist hierbei sowohl von (kurzzeitigem) Anlieferverkehr als auch von den Verkehrsbewegungen auf dem zugehörigen Parkplatz auszugehen (s. Hinweise).

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 Holzplatten, 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 (auch ggf. Lärmschutz südlich) 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 erdgeschichtlicher Gesichtspunkten handelt es sich im Plangebiet um potenziell fossilführende Gesteine. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/ Abteilung Erdgeschichte ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1-3 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG); über den Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig (Anzeige 4 Wochen vorher an erdgeschichte@gdke.rlp.de) zu informieren.

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlichen Produktionsteil (pars rustica) einer großen römischen Gutsanlage (villa), deren Hauptgebäude und Verwaltergebäude zu Beginn des 20. Jh. teilweise archäologisch untersucht wurden (Südlich der Sarresdorfer Straße gelegene Teile des Hauptgebäudes sind durch ein Grabungsschutzgebiet § 22 DSchG geschützt). Zudem liegt das Plangebiet nur wenig östlich der ehemaligen Kirche der bereits im 8. Jh. nachgewiesenen und wüst gefallenen Siedlung Sarresdorf, so dass es als nicht unwahrscheinlich anzusehen ist, dass sich auch Funde der mittelalterlichen Siedlung in dem Plangebiet befinden.

Lediglich für die Bereiche, in denen durch die Errichtung von Bestandsgebäuden die archäologischen Funde bereits zerstört sein sollten, wird eine Überplanung als unkritisch angesehen. Um zu ermitteln, in welchem Umfang von der Planung archäologische Funde betroffen sind, sind die noch nicht gestörten Bereiche des Plangebiets durch von der Landesarchäologie begleitete Bagger Sondagen im Rahmen einer bodendenkmalpflegerischen Sachverhaltsermittlung zu untersuchen. Dies ist in den Bauzeitenplänen zu berücksichtigen. Die Bagger Sondagen sind frühzeitig (mindestens 8 Monate vorher) mit der Landesarchäologie Trier sachlich und fachlich abzusprechen. Es sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass der Veranlasser archäologischer Maßnahmen gemäß § 21 Abs. 3 DSchG auch an deren Kosten beteiligt werden kann.

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16-19 DSchG).

• Bodenschutz, Geologie und Hydrologie

Eine konkrete Belastung durch Altablagerungen und Kampfmittel im Plangebiet selbst ist nicht bekannt. Auf dem südlich an den BPlan angrenzenden Flurstück 139/5, Flur 6 wird eine Bodenschutzfläche derzeit nach abgeschlossenen Dekontaminationsmaßnahmen als nicht altlastverdächtiger Altstandort (ehem. Tankstelle) geführt.

Die Einstufungen, Eingrenzungen und die Festlegungen sind auf Grundlage der der SGD Nord, Reg. WAB Trier vorliegenden Gutachten und Unterlagen und unter zu Grundelegung der maßgebenden Nutzung im Sinne von § 4 Abs. 4 BBodSchG durchgeführt worden. Aufgrund nie ganz auszuschließender Unzulänglichkeiten (Lücken oder Fehler) in den Bearbeitungsschritten von der historischen Recherche bis zur Sanierungsdurchführung und Abnahme sind die Gutachten mit einem Erkundungsrisiko behaftet, so dass ein Restrisiko

auf unentdeckte Kontaminationen besteht. Sollten daher 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 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 Gründungs- und Bodenarbeiten wird die Einholung eines Boden- und hydrologischen Gutachtens (DIN 1054) bzw. die Durchführung von Geländeuntersuchungen dringend empfohlen.

Der Vorhabenbereich befindet sich im Mineralwasserbildungsgebiet der Gerolsteiner Brunnen GmbH, dort innerhalb des festgelegten Zentralbereichs („Innerer Bereich“). Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte fachliche Umschreibung des jeweiligen Mineralwasserbildungs- bzw. -einzugsgebiets. Eine Rechtsverordnung (RVO) mit konkreten Verbotstatbeständen analog zu Wasserschutzgebieten besteht wegen des Fehlens der gesetzlichen Voraussetzungen für das Mineralwassereinzugsgebiet indes nicht. Die vorgenannte raumordnerische und wasserwirtschaftliche Festlegung des Mineralwasserbildungsgebiets steht der Planung nicht entgegen, sofern folgende fachlichen Aspekte berücksichtigt werden:

- Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung,
- Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung, bzw. ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung,
- Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen und nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nach wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen: Rückhaltung/Versickerung vor Ableitung,
- Verbot von Erdwärmesondenanlagen (EWSA) im Mineralwassereinzugsgebiet-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 Mineralwassergewinnungsgebiets vorsorglich nicht zulässig,
- Heizölverbraucheranlagen und Lagerung von Heizöl nach den Vorschriften der geltenden AwSV (insbesondere wiederkehrende Prüfungen).

• 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.

• Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorgung

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 Leitungssachse) 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 "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten. Ähnliches gilt für vorhandene Gasleitungen.

• Schallschutz

Auch im Sinne des anlagenbezogenen Immissionsschutzes durch Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Betriebsstätte (Verkauf von Backwaren, Café) werden verschiedene Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ verbindlich festgesetzt. Städtebauliche Intention bei der Führung von überbaubaren Grundstücksgrenzen ist es, die Wohnnutzung im Norden des Grundstücks zu platzieren, um – neben dem größeren Abstand zu Verkehr und Verkaufstätte – die attraktivere Südseite als Aufenthaltsfläche gestalten zu können. Entlang der südlichen Baugrenze sollten daher Nebenanlagen (Schuppen, Garagen etc.) als zusätzliche Abschirmung aufgestellt werden.

Aufgrund des planungsrechtlich verankerten Schutzes vor Verkehrslärm (60 dB(A) tags) ist davon auszugehen, dass durch kurzzeitige Belieferung bedingte Immissionswerte (IRW, gem. Tab. 6 zu Nr. 6.1 TA Lärm) von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Zudem erlaubt die TA Lärm kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts, womit mögliche Beurteilungspegel vor 6.00 Uhr abgedeckt werden. Es steht dem künftigen Bauherrn frei, zur Steigerung der Wohnruhe TA-Lärm-konforme Schallschutzmaßnahmen in Form von Prallscheiben oder Hamburg HafenCity-Fernstern zu ergreifen.

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.

• Starkregenvorsorge und Oberflächengewässer

Auf das Plangebiet läuft von Nordwesten eine Linie der Abflusskonzentration nach Starkregen zu, die im Planbereich etwa dem Verlauf des nördlichen Arms des Peschenbachs folgt. Der Süden des Plangebiets und die Zufahrt zur Sarresdorfer Straße liegen im Wirkungsbereich potentieller Überflutung an Tiefenlinien (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

Zudem besteht die Möglichkeit von Hochwassersituationen entlang des Peschenbachs (Gewässer III. Ordnung). Mit Verweis auf § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) ist zur Verminderung oder Vermeidung von Schäden durch Hochwasser und Starkregenabflüsse auf eine hochwasserangepasste Bauweise (nicht i.S.d. BauNVO) zu achten, wie z.B. Abdichtung der Gebäudehülle; Einbau einer Rückstausicherung zur Kanalisation, Verzicht auf Lichtschächte, druckfeste Fenster u.a.

Zum Zeitpunkt der Planlegung befindet sich ein Konzept zur Renaturierung des Peschenbachs in Bearbeitung. Dieses sieht ein „Abklemmen“ des nördlichen Arms des Gewässers im Zuge der Schaffung zusätzlichen Retentionsraums vor. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ist ein wasserrechtliches Verfahren nach § 67 WHG (hier: Beseitigung eines Gewässers) durchzuführen.

2.4 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

2.4.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren 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 von Schmutzwasser erfolgt mittels Anschluss an die in der Sarresdorfer Straße verlaufenden öffentlichen Sammler.
Zur hydraulischen Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme werden dezentrale Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung mit ggf. gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers nach DWA A117 erforderlich (z.B. Zisternen, Mulden), da eine Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal nicht erfolgt. Überschüssiges Niederschlagswasser, welches nicht zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung gebracht werden kann, ist nach vorheriger Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde in den Pechenbach einzuleiten.

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 I 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. 1991 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 Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

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 | ²⁾ | 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, I. ÄNDERUNG"



SITZUNGSVORLAGE

| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 31.03.2023 |
| Aktenzeichen: | 51122-120-44 | Vorlage Nr. | 2-0185/23/12-052 |

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|----------------|------------|------------------|-------------|
| Bauausschuss | 19.04.2023 | nicht öffentlich | Vorberatung |

4. Änderung des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße / Lindenstraße"; Beschluss zur Offenlage - Empfehlung an den Stadtrat

Sachverhalt:

In den Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist ein Verbot für Werbeanlagen, welche nicht in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung stehen, nicht explizit verboten. In der Begründung ist lediglich folgender Hinweis enthalten:

„Die Vorgaben zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen zielen in die gleiche Richtung: Zum einen soll zwar die zweifelsohne notwendige Werbung in ausreichendem Maße ermöglicht werden, zum anderen sollen aber eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes sowie extreme Gestaltungsauffälligkeiten verhindert werden. Um eine gewisse Übersichtlichkeit gewährleisten und eine gute Orientierung für Kunden und Anlieferer ermöglichen zu können, sind sowohl Standorte als auch Gestaltungstypen für bauliche selbständige Schilder beschränkt. Diese sind nur in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung zulässig.“

Das Verwaltungsgericht Trier hat in einem aktuellen Urteil vom 19.05.2021 der Klage einer Werbefirma zwecks Errichtung einer großflächigen, beleuchteten Werbetafel in der Lindenstraße stattgegeben und die Kreisverwaltung aus Baugenehmigungsbehörde verurteilt, die versagte Baugenehmigung zu erteilen.

Die Stadt Gerolstein hat daher auf Anraten der Verwaltung im Juni 2021 die Thematik beraten. Der Stadtrat Gerolstein hat dann in seiner Sitzung am 11.08.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um die Zulässigkeit von Werbeanlagen neu zu regeln.

Das beauftragte Planungsbüro hat zwischenzeitlich verschiedene Lösungsansätze erarbeitet. Zusammen mit der Stadtspitze wurde sich auf beigefügte Fassung verständigt, die Abend durch Vertreter des Planungsbüros vorgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die geänderten Textfestsetzungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße / Lindenstraße“ öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Anlage(n):

230330 4. Änderung Sarresdorferstr Lindenstr TF_Vorentwurf



Stadt Gerolstein (VG Gerolstein)

4. Änderung des Bebauungsplanes 'SARRESDORFER STRASSE/LINDENSTRASSE' Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 06. März 2023

Entwurf

ISU

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB | 5 |
| 1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 1.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 1.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 1.2 | Höhenlage der Baukörper | 7 |
| 1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... | 7 |
| 1.4 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 7 |
| 1.4.1 | Nebenanlagen | 7 |
| 1.4.2 | Stellplätze und Garagen..... | 7 |
| 1.4.3 | Werbeanlagen | 7 |
| 1.5 | Flächen für den Gemeinbedarf..... | 8 |
| 1.6 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen..... | 8 |
| 1.6.1 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 8 |
| 1.6.2 | Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche | 8 |
| 1.7 | Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen..... | 8 |
| 2 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 9 |
| 2.1 | Öffentliche Grünflächen | 9 |
| 2.2 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 9 |
| 2.3 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 9 |
| 2.3.1 | Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken..... | 9 |
| 2.3.2 | Fassadenbegrünung | 10 |
| 2.3.3 | Pflanzung von Straßenbäumen..... | 10 |
| 2.3.4 | Straßenbegleitende Pflanzung von Laubbäumen | 10 |
| 2.3.5 | Anlage von Gehölzstreifen | 10 |
| 2.3.6 | Begrünung der Stellplätze | 10 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz | 10 |
| 3.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen..... | 10 |
| 3.1.1 | Dachneigung | 10 |
| 3.1.2 | Dachaufbauten | 11 |
| 3.1.3 | Dacheindeckung..... | 11 |
| 3.1.4 | Fassaden- und Wandgestaltung | 11 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.1.5 | Werbeanlagen | 11 |
| 3.2 | Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen..... | 12 |
| 4 | HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN | 12 |
| 5 | SONSTIGE HINWEISE..... | 14 |
| 6 | Anhang zu den textlichen Festsetzungen | 15 |
| 6.1 | Pflanzenliste..... | 15 |
| 6.2 | Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen..... | 16 |

Hinweis

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Sarresdorfer Str./Lindenstraße bezieht sich ausschließlich auf Änderungen der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die übrigen textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung sowie die der 1., 2. und 3. Änderung gelten weiterhin fort. Die Planzeichnung der Ursprungsfassung gilt weiterhin fort.

Der nachfolgende Text gibt zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen die textlichen Festsetzungen in einer Form wieder, in der Änderungen, Ergänzungen und Neufassungen unterstrichen dargestellt sind.

Nicht unterstrichene Textpassagen wurden nicht verändert.

Der Übersicht halber sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes im Übrigen nachrichtlich in aufgehellter Form dargestellt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

WA1 und WA2 = Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:
 1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen.

MI = Mischgebiet (gemäß § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen.
- (4) Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

1. Vergnügungsstätten

2. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Überschreitung der GRZ

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die GRZ um 20% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit Z = II als Mindestmaß und mit Z= III als Höchstmaß festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist Z = II als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. (vgl. Planzeichnung)

Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- **Traufhöhe (TH):** Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (= Erdgeschossfußbodenhöhe) und der äußeren Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut.
In den Bereichen MI und WA1 darf eine Traufhöhe von **7,50 m** nicht überschritten werden. Im WA2 darf eine Traufhöhe von **5,00 m** nicht überschritten werden.
- **Firsthöhe (FH):** Die Firsthöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (= Erdgeschossfußbodenhöhe) und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
In den Bereichen MI und WA1 darf eine Firsthöhe von **12,00 m** nicht überschritten werden. Im WA2 darf eine Firsthöhe von **9,00 m** nicht überschritten werden.
- **Drempel bzw. Kniestock:** Drempel oder Kniestock ist das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand zu verstehen.
In den Wohn- und Mischgebieten ist ein Kniestock bzw. Drempel bis zu einer Höhe von max. **1,25 m** zulässig.

1.2 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF): Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird definiert als der Abstand zwischen Oberkante der angrenzenden erschließungsfähigen Verkehrsfläche in ihrem höchsten unmittelbar angrenzenden Punkt und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

Im Plangebiet darf eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **0,60 m** nicht überschritten werden.

Bei Gebäuden, die von mehr als einer Seite erschlossen werden bzw. an öffentliche erschließungsfähige Verkehrsflächen angrenzen, beziehen sich die Festsetzungen zur Höhenlage sowie sämtliche Höhen- und Geschossigkeitsfestsetzungen für jeden Gebäudeteil separat auf die jeweils nächstliegende erschließungsfähige Verkehrsfläche. Das bedeutet, dass die Höhen einzelner Gebäudeteile jeweils nach der Verkehrsfläche, die am nächsten zu ihrer straßenzugewandten Fassade liegt, bestimmt werden. (Beispiel: Ein Gebäude grenzt an die Lindenstraße und die Sarresdorfer Straße an. Da hier im MI-Gebiet maximal 3 Geschosse zulässig sind, dürfen sowohl zur Lindenstraße als auch zur – wesentlich tiefer liegenden – Sarresdorfer Straße jeweils nur maximal 3 Geschosse in Erscheinung treten.)

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

Im Teilbereich WA2 ist die offene Bauweise festgesetzt. In allen anderen Teilbereichen ist die Bauweise freigestellt.

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

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 (5) BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl wird auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

1.4.1 Nebenanlagen

In den Wohn- und Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO im Bereich zwischen der straßenzugewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze können im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese unmittelbar an der Grundstückszufahrt angeordnet werden und eine Fläche von maximal 25 m² nicht überschreiten.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, wenn ein ausreichender Rückstauraum parallel zur durchgehenden Fahrbahn der jeweils angrenzenden Straße eingerichtet wird.

1.4.3 Werbeanlagen

~~Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen können ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Bereich von Grundstückseinfahrten liegen und die Funktion eines Hinweisschildes für einen auf dem betreffenden Grundstück angesiedelten Betrieb (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Stelle der Leistung) übernehmen. (Des Weiteren gelten die Regelungen nach Nr. 3.1.5).~~

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche, die der Erlösergemeinde dient. Das hier zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der entsprechenden Nutzungsschablone.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung PW sind als Privatweg bzw. mit der Zweckbestimmung AW als Anliegerweg zur Erschließung hinterliegender Grundstücke festgesetzt. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung P ist als öffentlicher Parkplatz für die umliegenden Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche, Museum, Friedhof, Park usw.) festgesetzt.

1.6.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Je Grundstück sind höchstens zwei Zufahrten bis zu einer Breite von je 6,00 m zulässig. Bei Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 5.000 m² können ausnahmsweise weitere Zufahrten zugelassen werden.

1.7 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist beidseitig der Sarresdorfer Straße / B 410 in einem jeweils **5,00 m** breiten Bereich (gemessen senkrecht zum tatsächlichen Fahrbahnrand auf der jeweiligen Straßenseite) sowie in einem **7,50 m** breiten Bereich südlich der Lindenstraße / K 47 der **Lärmpegelbereich (LPB) VI** gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt.

In dem daran anschließenden **10,00 m** breiten Bereich (insgesamt jeweils 15,00 m Abstand vom tatsächlichen Fahrbahnrand der Sarresdorfer Straße auf der jeweiligen Straßenseite bzw. 17,50 m vom Fahrbahnrand der Lindenstraße) ist der **Lärmpegelbereich V** festgesetzt.

In den daran anschließenden **20,00 m** (insgesamt jeweils 35,00 m Abstand vom tatsächlichen Fahrbahnrand der Sarresdorfer Straße auf der jeweiligen Straßenseite bzw. 37,50 m vom Fahrbahnrand der Lindenstraße) ist der **Lärmpegelbereich IV** festgesetzt.

In allen anderen Bereichen des Geltungsbereiches gilt gemäß Schallgutachten der **Lärmpegelbereich III** als festgesetzt.

In den genannten Bereichen sind für die Außenbauteile von Gebäuden mit **schutzbedürftigen Nutzungen** die bewerteten resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten (vgl. Anhang **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Unter schutzbedürftigen Nutzungen sind die in der DIN 4109 (Abschnitt 1 und Tabelle 8) genannten Nutzungen zu verstehen (vgl. Anhang **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Für die Fassaden in Richtung der B 410 / K 47 ist jeweils der höchste Lärmpegelbereich am Ort des Gebäudes anzusetzen. Dieser ist auch für die seitlichen Fassaden maßgeblich. Für die **Rückseite**, die von der Straße B 410 bzw. K 47 abgewandt ist, kann der Lärmpegelbereich der Vorderseite um **1 Stufe herabgesetzt** werden (Beispiel: Vorderseite LPB V → Rückseite LPB IV).

Genau auf der festgesetzten Baugrenze bzw. den festgesetzten Lärmpegelbereichsgrenzen errichtete Gebäudefassaden sind immer dem jeweils **höheren** Lärmpegelbereich zuzuordnen (Beispiel: Fassade genau auf der Baugrenze zur B 410 → LPB VI).

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen erfordern einen Einzelnachweis.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ist außerhalb der als Schutzgebiet umgrenzten Fläche die Anlage eines bis zu 2,50 m breiten Fußweges mit wassergebundener Decke in Nord-Süd-Richtung zulässig. Bei der Anlage des Wegs ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Bereiche der Grünfläche ausgeschlossen werden.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Gestaltung von Fußwegen, Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. 88 Abs. 3 LBauO)

Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie für die Nutzung bzw. Erschließung zwingend erforderlich sind. Für Zuwege, Zufahrten, Anlieferungs- und Rangierflächen, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Lagerflächen und -plätze sowie für Stellplätze sind wassergebundene Materialien wie Schotterrassen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt und Kiesschüttungen sowie Pflasterbelag mit Breitfuge oder vergleichbare Materialien zu verwenden. Für Fahrgassen innerhalb von Stellplatzanlagen sowie für Zufahrten, Lager- und Rangierflächen, die regelmäßig von schweren LKW bzw. sonstigem schweren Gerät befahren / benutzt werden oder auf denen mit wasser- / bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird, sind auch andere Befestigungen zulässig.

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.3.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen, vorzugsweise entlang der privaten Grundstücksgrenzen zu begrünen. Dabei sind je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 6 Sträucher zu pflanzen. Bereits vorhandene Laubbäume, Obstbäume und Sträucher sollen erhalten und können hierauf angerechnet werden. Es sind Laubbäume und Sträucher gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden.

2.3.2 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 10 m mit mindestens 4 Kletterpflanzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Dabei sind Pflanzen gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Es ist alternativ zulässig, je angefangene 10 m fenster-, tor- oder türlose Fassade einen zusätzlichen Laubbaum gemäß Pflanzliste (Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken) im Bereich der betroffenen Fassade zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.3.3 Pflanzung von Straßenbäumen

Die Verkehrsflächen sind in den Bereichen, in denen dies aus verkehrlicher Sicht möglich ist, mit Alleebäumen zu begrünen. Je 100 lfd. Meter sind hierzu mindestens 3 Alleebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Alleebaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Alleebäume gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden.

2.3.4 Straßenbegleitende Pflanzung von Laubbäumen

Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Flächen ist je 100 m² ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zulässig. Es sind Laubbäume gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden.

2.3.5 Anlage von Gehölzstreifen

Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzstreifen mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 50 m² sind in diesen Gehölzstreifen mindestens 15 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind zulässig.

2.3.6 Begrünung der Stellplätze

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 12 Stellplätze, bei Einzelreihen je 6 Stellplätze ein Alleebaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Alleebäume sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern und sollen eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 4 m² haben. Dabei sind Alleebäume gemäß im Anhang ersichtlicher Pflanzliste zu verwenden.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

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

3.1.1 Dachneigung

In den Wohn- und Mischgebieten darf die Dachneigung höchstens 45° betragen. Auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Dachneigung frei.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen einzeln maximal ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Zu den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

3.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nicht glänzende Materialien der Farbbereiche schwarz, grau, braun und rotbraun zulässig. In untergeordnetem Umfang sind auch Metalleinfassungen o.Ä. zulässig.

3.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind flächige Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien bzw. Anstrichen.

3.1.5 Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind generell unzulässig.

Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist eine kumulierte Eigenwerbung (aufsummierte Ansichtsfläche der Werbung) von bis zu 3 qm pro Fassadenseite zulässig. Insgesamt sind höchstens 6 m² pro Nutzungseinheit zulässig.

Werbeanlagen sind in einen Mindestabstand von 50 cm zur Traulinie anzubringen. Werbeanlagen oberhalb der Traulinie sind generell unzulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Traulinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 6 m nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen sowie für Hinweisschilder unzulässig. Das Be-, Hinter- und Anleuchten von Werbeanlagen ist zulässig.

Unzulässig ist die Errichtung oder Nutzung von Videowalls, Monitoren und programmierbaren LED-Displays. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit sich bewegenden oder wechselnden Reklamen, einschließlich Werbungen mit wechselnden Rolltransparenten.

Je Grundstück sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen höchstens 2 Fahnggruppen, bestehend aus 3 Einzelfahnen je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten

Unzulässig sind Werbeanlagen mit akustischer Untermalung und Toneffekten.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Landesbauordnung RLP.

~~Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 % der von einer öffentlichen Erschließungsstraße sichtbaren Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die in Ziffer 1.1.2 maximal festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.~~

~~Baulich selbständige Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist jeweils nur eine baulich selbständige Werbeanlage pro Grundstück zulässig. Mehrere Werbungen für unterschiedliche Betriebe auf einem Grundstück sind auf einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Die Größe der tatsächlich zu Werbezwecken genutzten Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 3 m² nicht überschreiten.~~

~~Zusätzlich können ausnahmsweise baulich selbständige Werbeanlagen in Form von **Hinweisschildern** (= neutral gestaltete Wegweiser) innerhalb der nicht überbaubaren, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Grundstücksflächen und im unmittelbaren Bereich der jeweiligen Grundstückseinfahrt des betreffende Betriebes zugelassen werden (vgl. 1.4.3). Mehrere Hinweisschilder auf einem Grundstück sind zu einer einheitlich gestalteten Hinweistafel zusammenzufassen. Pro Grundstück ist nur ein Hinweisschild bzw. eine Hinweistafel je offizieller Grundstückszufahrt zulässig.~~

~~Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind für alle Werbeanlagen und Hinweisschilder unzulässig.~~

~~Die Hinweisschilder dürfen eine Höhe von 2,50 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Sonstige baulich selbständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m ab dem o.g. Bezugspunkt nicht überschreiten.~~

3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

In den Wohngebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

Vorgärten im Bereich der Wohngebiete dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorgärten als Nutz- oder Ziergarten anzulegen.

4 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
5. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
6. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen sowie der VDE-Bestimmungen zu berücksichtigen. Im Bereich von 20-

- und 0,4-kV-Kabeln ist ein Schutzstreifen von 1,00 m Breite (0,50 m Breite beiderseits der Leitungssachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.
7. Der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) der Forschungsstelle für Straßen und Verkehrswesen vorgegebene Abstand zwischen den Kompaktrafostationen der RWE und neuen Fahrbahnen muss eingehalten werden. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen der RWE AG notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.
 8. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich über größere Längen Kabeltrassen des Streckenfernmeldekabels F 44" Gerolstein Trier und mehrerer Bahnhoffernmeldekabel. Falls Änderungen am Gelände innerhalb des Schutzstreifens der Kabeltrassen vorgenommen werden, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Telematik GmbH notwendig. Die Einhaltung der Forderungen von Kabelmerkblättern, welche bei der örtlichen Einweisung ausgehändigt werden, ist ebenfalls notwendig. Hierzu ist mindestens 7 Arbeitstage im Voraus unter der Bearbeitungsnummer 501 705 759 ein Termin mit der Auftragssteuerung von DB Telematik GmbH, Netzadministration, Am Hauptbahnhof 4, 66111 Saarbrücken abzustimmen.
 9. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahngelände zugeleitet werden.
 10. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
 11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
 12. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekanntzugeben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktagen offen zu halten.
 13. Nur Änderungsbereich "Auf der Ram": Nach Beobachtungen im unmittelbar angrenzenden Bauareal liegt dort ein römisches Siedlungsareal ("Fundstelle 49") vor, das wohl zu der südwestlich benachbarten "Villa Sarabodis" gehört. Zur Sicherstellung baubegleitender Beobachtungen gelten hier folgende Auflagen: Das Rheinische Landesmuseum Trier ist bei Ausschachtungen im Änderungsbereich "Auf der Ram" (außerhalb der Straße) 10 Werktagen vor Beginn der Arbeiten schriftlich oder per Fax (0651-9774 222; zu Hd. Frau Dr. S. Faust) zu verständigen. Bei wichtigen archäologischen Beobachtungen verlängert sich die Erhaltungsfrist nach § 18 DSchPflG auf Verlangen des Rheinischen Landesmuseums Trier auf bis zu 15 Werktagen.
 14. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG

15. Brauchwassernutzung

Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.

Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächlich in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

5 SONSTIGE HINWEISE

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen einbezogen, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Auf der Ram' liegen. Die hiervon betroffenen Grundstücke sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans werden die bisher rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Auf der Ram' für die genannten Teilflächen unwirksam. Voraussetzung für die Unwirksamkeit der bisherigen Festsetzungen ist aber der ordnungsgemäße Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 'Sarresdorfer Straße / Lindenstraße'. Sollte dieses Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, behalten die ursprünglichen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

6 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

6.1 Pflanzenliste

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Innere Durchgrünung:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|------------------|---|---------------|
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Betula pendula | - | Hänge-Birke |
| Populus tremula | - | Zitter-Pappel |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Ilex aquifolium | - | Stechpalme |

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|-------------------|---|--------------------|
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Cytisus scoparius | - | Besenginster |
| Salix caprea | - | Salweide |
| Sambucus racemosa | - | Trauben-Holunder |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Rosa arvensis | - | Feld-Rose |

Fassadenbegrünung:

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Waldrebe | Clematis montana |
| Efeu | Hedera helix |
| Kletter-Hortensie | Hydranega petiolaris |
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Wilder Wein (Selbstklimmer) | Parthenocissus tricuspidata |

Straßenbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | |
|-------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Platane | Platanus acerifolia |
| Winterlinde | Tilla cordata |

Stellplatzbegrünung:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | |
|------------|---------------------|
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Rotdorn | Crataegus laevigata |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |

6.2 Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

| Spalte | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------|------------------|--|--|---|--------------------------------------|
| Zeile | Lärmpegelbereich | 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A) | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume ¹ und ähnliches |
| | | | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | | |
| 1 | I | bis 55 | 35 | 30 | – |
| 2 | II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| 5 | V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| 6 | VI | 76 bis 80 | ² | 50 | 45 |
| 7 | VII | > 80 | ² | ² | 50 |

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Sarresdorfer Str./Lindenstraße, 4. Änderung“ der Stadt Gerolstein

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

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

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)

SITZUNGSVORLAGE

| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 03.04.2023 |
| Aktenzeichen: | 51122-120-44a | Vorlage Nr. | 2-0189/23/12-053 |

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|----------------|------------|------------|-------------|
| Bauausschuss | 19.04.2023 | öffentlich | Vorberatung |

2. Änderung Bebauungsplan "Sarresdorfer Straße West - Südlicher Teil" - Beschluss zur Offenlage - Empfehlung an den Stadtrat

Sachverhalt:

In den Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist ein Verbot für Werbeanlagen, welche nicht in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung stehen, nicht explizit verboten. In der Begründung ist lediglich folgender Hinweis enthalten:

„Die Vorgaben zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen zielen in die gleiche Richtung: Zum einen soll zwar die zweifelsohne notwendige Werbung in ausreichendem Maße ermöglicht werden, zum anderen sollen aber eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes sowie extreme Gestaltungsauffälligkeiten verhindert werden. Um eine gewisse Übersichtlichkeit gewährleisten und eine gute Orientierung für Kunden und Anlieferer ermöglichen zu können, sind sowohl Standorte als auch Gestaltungstypen für bauliche selbständige Schilder beschränkt. Diese sind nur in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung zulässig.“

Das Verwaltungsgericht Trier hat in einem aktuellen Urteil vom 19.05.2021 der Klage einer Werbefirma zwecks Errichtung einer großflächigen, beleuchteten Werbetafel in der Lindenstraße stattgegeben und die Kreisverwaltung aus Baugenehmigungsbehörde verurteilt, die versagte Baugenehmigung zu erteilen.

Die Stadt Gerolstein hat daher auf Anraten der Verwaltung im Juni 2021 die Thematik beraten. Der Stadtrat Gerolstein hat dann in seiner Sitzung am 11.08.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um die Zulässigkeit von Werbeanlagen neu zu regeln.

Das beauftragte Planungsbüro hat zwischenzeitlich verschiedene Lösungsansätze erarbeitet. Zusammen mit der Stadtspitze wurde sich auf beigefügte Fassung verständigt, die Abend durch Vertreter des Planungsbüros vorgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die geänderten Textfestsetzungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil“ öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Anlage(n):

230330 Sarresdorferstr südlicher Teil TF_Vorentwurf



Stadt Gerolstein (VG Gerolstein)

2. Änderung des Bebauungsplanes 'Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil' Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen
Stand: 30. März 2023
Entwurf

ISU

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB | 4 |
| 1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| 1.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 1.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 1.2 | Höhenlage der Baukörper | 8 |
| 1.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 8 |
| 1.4 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 9 |
| 1.4.1 | Nebenanlagen | 9 |
| 1.4.2 | Stellplätze und Garagen | 9 |
| 1.4.3 | Werbeanlagen | 9 |
| 1.5 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen..... | 9 |
| 1.5.1 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 9 |
| 1.5.2 | Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche | 9 |
| 1.6 | Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen..... | 9 |
| 2 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 10 |
| 2.1 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 10 |
| | Gestaltung von Fußwegen, Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen | 10 |
| 2.2 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 10 |
| 2.2.1 | Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken..... | 10 |
| 2.2.2 | Fassadenbegrünung | 11 |
| 2.2.3 | Straßenbegleitende Pflanzung von Alleebäumen | 11 |
| 2.2.4 | Anlage von Gehölzstreifen | 11 |
| 2.2.5 | Begrünung der Stellplätze | 11 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz.. | 11 |
| 3.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen..... | 11 |
| 3.1.1 | Dachneigung | 11 |
| 3.1.2 | Dachaufbauten | 11 |
| 3.1.3 | Dacheindeckung..... | 12 |
| 3.1.4 | Fassaden- und Wandgestaltung | 12 |
| 3.1.5 | Werbeanlagen | 12 |
| 3.2 | Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen..... | 13 |

| | | |
|-----|---|----|
| 4 | Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften ..Fehler! Textmarke nicht definiert. | |
| 5 | Anhang zu den textlichen Festsetzungen | 15 |
| 5.1 | Pflanzenliste | 15 |
| 5.2 | Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen | 17 |

Hinweis

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Sarresdorfer Str./Südlicher Teilbereich bezieht sich ausschließlich auf Änderungen der bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die übrigen textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung und die der 1. Änderung gelten weiterhin fort.

Der nachfolgende Text gibt zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen die textlichen Festsetzungen in einer Form wieder, in der Änderungen, Ergänzungen und Neufassungen unterstrichen dargestellt sind.

Nicht unterstrichene Textpassagen wurden nicht verändert.

Die Planzeichnung der Ursprungsfassung gilt weiterhin fort.

Der Übersicht halber sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes im Übrigen nachrichtlich in aufgehellter Form dargestellt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

SO1_a= Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe' (gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

(2) Allgemein zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m² und 3.000 m² mit folgenden Hauptsortimenten:

- Auslegeware, Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Campingartikel, Düngemittel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser, Gitter, Großmaschinen, Herde, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz sowie Zubehör und Reifen, Kraft- und Schmierstoffe, Lacke, Landmaschinen, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorisierte Zweiräder, Naturhölzer, Öfen, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Teppiche, Torf, Werkzeuge, Wohnmobile, Wohnwagen, Zäune sowie vergleichbare nicht innenstadtrelevante Warengruppen
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Lebensmittel, Tabakwaren, Hygiene- und Körperpflegeprodukte des täglichen Bedarfs, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren sowie vergleichbare Warengruppen, die der Nahversorgung dienen

2. Die branchenüblichen (auch innenstadtrelevanten) Randsortimente sind bis zu einem Flächenanteil von zusammen 20% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig. Dabei dürfen dauerhafte Angebote maximal 5% der Gesamtverkaufsfläche umfassen; diese dauerhaften Angebote dürfen nicht die unter Absatz 4 genannten Sortimente umfassen. Zeitlich auf maximal 1 Woche pro Angebot beschränkte Aktionswaren und Sonderposten dürfen aus sämtlichen Sortimentsbereichen stammen; insgesamt dürfen durch sämtliche Randsortimente nicht mehr als 20% der Verkaufsfläche belegt werden.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m² und 3.000 m² mit folgenden Hauptsortimenten:

Antiquitäten, Reformwaren, Drogeriewaren, die über die Hygiene- und Körperpflegeprodukte des täglichen Bedarfs hinausgehen, Kosmetika, Parfüm, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Blumen, Haushaltswaren, Kunst, Glas, Keramik, Porzellan, Musikinstrumente, Spielwaren, Büro- und Schulbedarf, Papier- und Schreibwaren, Software, Elektrokleingeräte, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Büromaschinen, EDV, Ton- und Bildträger, Telekommunikation, Fotografie, Raumausstattung, Dekoration, Bastelartikel, Hohl- und Stahlwaren, Korb- und Flechtwaren, Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen,

Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Waffen, Munition, Jagdbedarf, Sportartikel, Beleuchtungskörper, Lampen, Leuchten, Teppiche, Läufer, Stoffe, Gardinen und Zubehör, Nähmaschinen, Kurzwaren, Nähzubehör, Wolle, Bettwaren, Meterware für Bekleidung und Wäsche sowie vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen, die nicht nach Absatz 4 ausgeschlossen sind.

2. Kioske, Imbisse und Betriebe des Lebensmittelhandwerks nur in unmittelbarem baulich-funktionalem Zusammenhang mit einer allgemein zulässigen Hauptnutzung.

(4) Unzulässig sind insbesondere:

1. Einkaufszentren
2. Einzelhandelsbetriebe mit jeweils unter 700 m² Verkaufsfläche
3. Funktionseinheiten mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe auch wenn diese zusammen über 700 m² Verkaufsfläche aufweisen
4. Alle sonstigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe insbesondere mit folgenden Sortimenten:
 - Heim- und Haustextilien, Bettwäsche, Kleidung, Wäsche, Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Kürschnerwaren,
 - Handarbeiten, Devotionalien, Souvenirs, Geschenkartikel,
 - Schmuck, Uhren, Edelmetallwaren,
 - Pharmazeutika, medizinische Artikel, Sanitätsbedarf sowie,
 - vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen.
5. Betriebe aus insbesondere folgenden Dienstleistungsbereichen:
 - Fotostudios, Akustik, Optik, Orthopädie, Sanitätshäuser,
 - Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen,
 - Frisöre, Fußpflege, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen-, Tattoo- und Piercingstudios,
 - Reisebüros, Kopiershops,
 - Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüssel-service
 - Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Briefmarken, Rechtsanwälte, freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sowie,
 - vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen.
6. Gastronomiebetriebe, Internetcafés, Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Vergnügungstätten.

SO2 = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe' (gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment.

(2) Allgemein zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m² und 3.000 m² mit folgenden Hauptsortimenten: Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Auslegeware, Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Campingartikel, Düngemittel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser, Gitter, Großmaschinen, Herde, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz sowie Zubehör und Reifen, Kraft- und Schmierstoffe, Lacke, Landmaschinen, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorisierte Zweiräder, Naturhölzer, Öfen, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Teppiche, Torf, Werkzeuge, Wohnmobile, Wohnwagen, Zäune sowie vergleichbare nicht innenstadtrelevante Warengruppen.
2. Die branchenüblichen Randsortimente sind bis zu einem Flächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig. Dies umfasst insbesondere folgende Sortimente:
 - Heimtextilien, Bürobedarf, Haushaltswaren, Geschenke, Kunst, Glas, Keramik, Porzellan, Spielwaren, Unterhaltungselektronik, EDV, Telekommunikation, Elektroklein-geräte, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Zooartikel, Lampen, Beleuchtungskörper, Leuchten sowie vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen, die im SO1 nicht unzulässig sind.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Imbisse, Kioske und Betriebe des Lebensmittelhandwerks nur in unmittelbarem baulich-funktionalem Zusammenhang mit einer allgemein zulässigen Hauptnutzung. Gartenbaubetriebe,

(4) Unzulässig sind insbesondere:

Alle sonstigen Einzelhandels-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

GE = Gewerbegebiet (gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- (1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
3. Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften.

(4) Unzulässig sind:

1. Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment (= alle Sortimente, die in den Festsetzungen zu SO1 in Abs. 2 Nr. 1 Unterpunkt 2, Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 Nr. 4 genannt sind) sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art
2. Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen, Frisöre, Fußpflege-, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen- Tattoo- und Piercingstudios, Reisebüros, Kopiershops, Fotostudios, Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüsselservice, Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Rechtsanwälte sowie vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen
3. Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
4. Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Internetcafés, Vergnügungsstätten.

MI a = Mischgebiet (gemäß § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

(1) Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 700 m² Verkaufsfläche,
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

(3) Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Absatz 4 Nr. 4 zu SO1,
2. Dienstleistungsbetriebe gemäß Absatz 4 Nr. 5 zu SO1,
3. Funktionseinheiten mehrerer allgemein zulässiger Einzelhandelsbetriebe,
4. Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
5. Vergnügungsstätten.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Überschreitung der GRZ

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann in den Mischgebieten die GRZ um 20% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit Z = II als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Nutzungsschablonen) als Höchstmaß festgesetzt. In den **Sonder-, Gewerbe- und Mischgebieten** ist die Gebäudehöhe gemäß folgender Definition festgesetzt

- Gebäudehöhe (GH): Die Gebäudehöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (→Erdgeschossfußbodenhöhe) und der Oberkante der Dachhaut. Dieser Wert bezieht sich jeweils auf die höchste Stelle eines Gebäudes, also bei beidseitig geneigten Dächern die Firstlinie, bei Flach- und Pultdächern, die höchste Gebäudeoberkante.

In den Mischgebieten MI a ist eine maximale Gebäudehöhe von **10,00 m** festgesetzt; in sämtlichen Gewerbegebieten sowie den Sondergebieten SO1 a und SO2 beträgt sie **12,00 m**. (vgl. Nutzungsschablonen).

Sofern der Betriebsablauf es erfordert und der räumliche und funktionale Zusammenhang gegeben ist, können ausnahmsweise auf bis zu einem Viertel der überbaubaren Grundstücksfläche einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.;) bis zu einer Gesamthöhe von **16,00 m** zugelassen werden. Dies gilt jedoch nicht für Werbeanlagen.

1.2 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet darf eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **0,60 m** nicht überschritten werden.

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF): Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird definiert als der Abstand zwischen Oberkante der angrenzenden erschließungsfähigen Verkehrsfläche in ihrem höchsten unmittelbar angrenzenden Punkt und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen

In den Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze generell unzulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Garagen müssen im gesamten Plangebiet einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.4.3 Werbeanlagen

~~Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. In der Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten können baulich selbstständige Werbeanlagen ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Bereich von Grundstückseinfahrten liegen und ausschließlich die Funktion eines Hinweisschildes für einen auf dem betreffenden Grundstück angesiedelten Betrieb (räumlich funktionaler Zusammenhang mit der Stelle der Leistung) übernehmen. (Des Weiteren gelten die Regelungen nach Nr. 3.1.5).~~

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **F** sind gemäß des Bestandes als Fußweg festgesetzt.

1.5.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Je Grundstück sind höchstens zwei Zufahrten bis zu einer Breite von je 6,00 m zulässig. Bei Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 5.000 m² können ausnahmsweise weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, fahrgeometrische Gründe vorliegen und/oder der Betriebsablauf es erfordert.

1.6 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der Lärmimmissionen der 35 m nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden B 410 der **Lärmpegelbereich (LPB) III** gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist deckungsgleich mit der Grenze zwischen den LPB III und IV.

Für die Außenbauteile von Gebäuden mit **schutzbedürftigen Nutzungen** sind die bewerteten resultierenden Schalldämmwerte ($R'_{w, res}$) des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten (vgl. Anhang 5.2). Unter schutzbedürftigen Nutzungen sind die in der DIN 4109 (Abschnitt 1 und Tabelle 8) genannten Nutzungen zu verstehen (vgl. Anhang 5.2).

Für die Fassaden in Richtung der B 410 ist jeweils der höchste Lärmpegelbereich am Ort des Gebäudes anzusetzen. Dieser ist auch für die seitlichen Fassaden maßgeblich. Für die Rückseite, die von der Straße B 410 abgewandt ist, kann der Lärmpegelbereich der Vorderseite um 1 Stufe herabgesetzt werden (Beispiel: Vorderseite LPB III → Rückseite LPB II).

Genau auf den festgesetzten Lärmpegelbereichsgrenzen errichtete Gebäudefassaden sind immer dem jeweils **höheren** Lärmpegelbereich zuzuordnen. Da die Grenze zwischen den LPB III und IV genau auf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, ist für Fassaden, die genau auf dieser nördlichen Plangebietsgrenze zur B 410 ausgerichtet errichtet werden, der LPB IV anzusetzen. Gebäude, die teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes 'Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil' liegen, sind gemäß der Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes (Nördlicher Teil) zu beurteilen.

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen erfordern einen Einzelnachweis.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gestaltung von Fußwegen, Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. 88 Abs. 3 LBauO)

Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie für die Nutzung bzw. Erschließung zwingend erforderlich sind. Für Zuwege, Zufahrten, Anlieferungs- und Rangierflächen, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Lagerflächen und -plätze sowie für Stellplätze sind wassergebundene Materialien wie Schotterrassen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt und Kiesschüttungen sowie Pflasterbelag mit Breitfuge oder vergleichbare Materialien zu verwenden. Für Fahrgassen innerhalb von Stellplatzanlagen sowie für Zufahrten, Lager- und Rangierflächen, die regelmäßig von schweren Lkw bzw. sonstigem schweren Gerät befahren / benutzt werden oder auf denen mit wasser- / bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird, sind auch andere Befestigungen zulässig.

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.2.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen, vorzugsweise entlang der privaten Grundstücksgrenzen zu begrünen. Dabei sind je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 6 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume und Sträucher sollen erhalten und können hierauf angerechnet werden. Es sind Laubbäume und Sträucher gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden.

2.2.2 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 10 m mit mindestens 4 Kletterpflanzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Dabei sind Pflanzen gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Es ist alternativ zulässig, je angefangene 10 m fenster-, tor- oder türlose Fassade einen zusätzlichen Laubbaum gemäß Pflanzliste (Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken) im Bereich der betroffenen Fassade zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.3 Straßenbegleitende Pflanzung von Alleebäumen

Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Flächen ist je 100 m² ein Alleebaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern es sich bei den Baumstandorten um ansonsten überwiegend versiegelte Flächen handelt, sind die Baumpflanzungen mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.5 zulässig. Es sind Alleebäume gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Die Stadt Gerolstein führt diese Pflanzungen als beitragspflichtige Ausbaumaßnahme aus.

2.2.4 Anlage von Gehölzstreifen

Innerhalb der mit **B** gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzstreifen mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 50 m² sind in diesen Gehölzstreifen mindestens 15 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.5 zulässig.

2.2.5 Begrünung der Stellplätze

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 12 Stellplätze, bei Einzelreihen je 6 Stellplätze ein Alleebaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Alleebäume sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern und sollen eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 4 m² haben. Dabei sind Alleebäume gemäß im Anhang ersichtlicher Pflanzliste zu verwenden.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

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

3.1.1 Dachneigung

Im Plangebiet darf eine maximale Dachneigung von 45° nicht überschritten werden.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen einzeln maximal ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Zu den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

3.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nicht glänzende Materialien der Farbbereiche schwarz, grau, braun und rotbraun (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7033, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8024, 8025, 8028, 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig. Metalleinfassungen sind in vorgewittertem Zink oder Kupfer zulässig. Ebenfalls zulässig sind Solardächer bzw. die Integration von Solarkollektoren oder Fotovoltaikanlagen in die Dachflächen.

3.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

3.1.5 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fremdwerbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 12 m² pro Ansichtsfläche zulässig. Sie können zweiseitig ausgeführt werden und dürfen beleuchtet oder angestrahlt werden.

Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist eine kumulierte Eigenwerbung (aufsummierte Ansichtsfläche der Werbung) von bis zu 5 qm pro Fassadenseite zulässig. Insgesamt sind höchstens 10 m² pro gewerblicher Nutzungseinheit zulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen (Eigen- und Fremdwerbung) sowie für Hinweisschilder unzulässig. Das Be-, Hinter- und Anleuchten von Werbeanlagen ist zulässig.

Unzulässig ist die Errichtung oder Nutzung von Videowalls, Monitoren und programmierbaren LED-Displays. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit sich bewegenden oder wechselnden Reklamen, einschließlich Werbungen mit wechselnden Rolltransparenten.

Je Grundstück sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen höchstens 2 Fahngruppen, bestehend aus 3 Einzelfahnen je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit akustischer Untermalung und Toneffekten.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Landesbauordnung RLP.

~~Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 % der von einer öffentlichen Erschließungsstraße sichtbaren Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die in Ziffer 1.1.2 maximal festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.~~

~~Baulich selbständige Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist jeweils nur eine baulich selbständige Werbeanlage pro Grundstück zulässig. Mehrere Werbungen für unterschiedliche Betriebe auf einem Grundstück sind auf einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Die Größe der tatsächlich zu Werbezwecken genutzten Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 3 m² nicht überschreiten.~~

~~Zusätzlich können ausnahmsweise baulich selbständige Werbeanlagen in Form von Hinweisschildern (= neutral gestaltete Wegweiser) innerhalb der nicht überbaubaren, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Grundstücksflächen und im unmittelbaren Bereich der jeweiligen Grundstückseinfahrt des betreffenden Betriebes zugelassen werden (vgl. 1.4.3). Mehrere Hinweisschilder auf einem Grundstück sind zu einer einheitlich gestalteten Hinweistafel zusammenzufassen.~~

~~Pro Grundstück ist nur ein Hinweisschild bzw. eine Hinweistafel je offizieller Grundstückszufahrt zulässig.~~

~~Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind für alle Werbeanlagen und Hinweisschilder unzulässig.~~

~~Die Hinweisschilder dürfen eine Höhe von 2,50 m — gemessen ab Oberkante angrenzen der erschließungsfähiger Verkehrsfläche — nicht überschreiten. Sonstige baulich selbständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m ab dem o.g. Bezugspunkt nicht überschreiten.~~

3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

4 Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
4. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumallnahmen'.
5. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
6. Tiefbauunternehmen werden auf die Erkundungspflicht nach vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf die einschlägigen Vorgaben gemäß Kabelschäden bei der Näherung zu Kabelanlagen hingewiesen.
7. Der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS, von der Forschungsstelle für Straßen und Verkehrswesen vorgegebene Abstand zwischen den vorhandenen Kompakttrafostationen und neuen Fahrbahnen muss eingehalten werden. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der RWE Net AG im Grundbuch zu sichern.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Für die 20- und 0,4-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt sind.
9. Im Bereich der südlichen Bebauungsplangrenze befinden sich über größere Längen Kabeltrassen des Streckenfernmeldekabels F 44" Gerolstein Trier und mehrerer Bahnhoffernmeldekabel. Falls Änderungen am Gelände innerhalb des Schutzstreifens der Kabeltrassen vorgenommen werden, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Telematik GmbH notwendig.

Die Einhaltung der Forderungen von Kabelmerkblättern, welche bei der örtlichen Einweisung ausgehändigt werden, ist ebenfalls notwendig. Hierzu ist mindestens 7 Arbeitstage im Voraus unter der Bearbeitungsnummer 501 705 759 ein Termin mit der Auftragssteuerung von DB Telematik GmbH Netzadministration abzustimmen. Die Adresse lautet: DB Telematik GmbH, Am Hauptbahnhof 4, 66111 Saarbrücken.

10. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden.
11. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
12. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekannt zu geben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktagen offen zu halten.
13. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
14. Brauchwassernutzung

Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.

Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächlich in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

5 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

5.1 Pflanzenliste

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Laubbäume und Sträucher zur Durchführung von 'Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken'

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|---------------------|---|-------------------|
| Fraxinus excelsior | - | Gewöhnliche Esche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Betula pendula | - | Hänge-Birke |
| Tilia cordata | - | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | - | Sommer-Linde |

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|---------------------|---|--------------------------|
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus monogyna | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| Salix caprea | - | Salweide |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Crataegus laevigata | - | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|-----------------------------|---|----------------|
| Hedera helix | - | Efeu |
| Clematis vitalba | - | Waldrebe |
| Parthenocissus tricuspidata | - | Wilder Wein |
| Lonicera periclymenum | - | Wald-Geißblatt |

Alleebäume zur straßenbegleitenden Pflanzung / Begrünung der Stellplätze

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|--------------------------------------|---|---------------------------|
| Tilia cordata 'Greenspire' | - | Stadt-Linde |
| Tilia cordata 'Erecta' | - | Winter-Linde 'Erecta' |
| Tilia cordata 'Rancho' | - | Kleinkronige Winter-Linde |
| Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie' | - | Straßen-Esche |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche |
| Acer platanoides 'Cleveland' | - | Spitz-Ahorn 'Cleveland' |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn |

Laubbäume und Sträucher zur 'Pflanzung von Laubbäumen auf Privatgrundstücken' (A) und 'Anlage von Gehölzstreifen' (B):Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|---------------------|---|-------------------|
| Fraxinus excelsior | - | Gewöhnliche Esche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn |
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | - | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |

Sträucher

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | - Eingrifflicher Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | - Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus catharticus | - Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Cornus sanguinea | - Blutroter Hartriegel |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |

5.2 Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

| Spalte | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------|------------------|--|--|---|-------------------------------------|
| Zeile | Lärmpegelbereich | 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A) | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Bürräume ¹ und ähnliches |
| | | | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | | |
| 1 | I | bis 55 | 35 | 30 | – |
| 2 | II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| 5 | V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| 6 | VI | 76 bis 80 | 2 | 50 | 45 |
| 7 | VII | > 80 | 2 | 2 | 50 |

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Sarresdorfer Str. West/Südlicher Teil“, 2. Änderung der Stadt Gerolstein

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

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

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)

SITZUNGSVORLAGE

| | | | |
|----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Fachbereich: | Bauen und Umwelt | Datum: | 03.04.2023 |
| Aktenzeichen: | 51122-120-44b | Vorlage Nr. | 2-0190/23/12-054 |

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|----------------|------------|------------|-------------|
| Bauausschuss | 19.04.2023 | öffentlich | Vorberatung |

1. Änderung des Bebauungsplanes "Sarresdorfer Straße West - Nördlicher Teil" - Beschluss zur Offenlage - Empfehlung an den Stadtrat

Sachverhalt:

In den Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan ist ein Verbot für Werbeanlagen, welche nicht in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung stehen, nicht explizit verboten. In der Begründung ist lediglich folgender Hinweis enthalten:

„Die Vorgaben zur Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen zielen in die gleiche Richtung: Zum einen soll zwar die zweifelsohne notwendige Werbung in ausreichendem Maße ermöglicht werden, zum anderen sollen aber eine Überfrachtung des öffentlichen Raumes sowie extreme Gestaltungsauffälligkeiten verhindert werden. Um eine gewisse Übersichtlichkeit gewährleisten und eine gute Orientierung für Kunden und Anlieferer ermöglichen zu können, sind sowohl Standorte als auch Gestaltungstypen für bauliche selbständige Schilder beschränkt. Diese sind nur in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Ort der Leistung zulässig.“

Das Verwaltungsgericht Trier hat in einem aktuellen Urteil vom 19.05.2021 der Klage einer Werbefirma zwecks Errichtung einer großflächigen, beleuchteten Werbetafel in der Lindenstraße stattgegeben und die Kreisverwaltung aus Baugenehmigungsbehörde verurteilt, die versagte Baugenehmigung zu erteilen.

Die Stadt Gerolstein hat daher auf Anraten der Verwaltung im Juni 2021 die Thematik beraten. Der Stadtrat Gerolstein hat dann in seiner Sitzung am 11.08.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst, um die Zulässigkeit von Werbeanlagen neu zu regeln.

Das beauftragte Planungsbüro hat zwischenzeitlich verschiedene Lösungsansätze erarbeitet. Zusammen mit der Stadtspitze wurde sich auf beigefügte Fassung verständigt, die heute Abend durch Vertreter des Planungsbüros vorgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die geänderten Textfestsetzungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sarresdorfer Straße West – Nördlicher Teil“ öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Anlage(n):

230330 Sarresdorferstr noerdl Teil TF_Vorentwurf



Stadt Gerolstein (VG Gerolstein)

1. Änderung des Bebauungsplanes 'SARRESDORFER STRASSE WEST - NÖRDLICHER TEIL' Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 06. März 2023

Entwurf

ISU

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB | 5 |
| 1.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 1.1.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 1.1.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 1.2 | Höhenlage der Baukörper..... | 11 |
| 1.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... | 11 |
| 1.4 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 11 |
| 1.4.1 | Nebenanlagen..... | 11 |
| 1.4.2 | Stellplätze und Garagen..... | 11 |
| 1.4.3 | Werbeanlagen..... | 11 |
| 1.5 | Flächen für den Gemeinbedarf..... | 11 |
| 1.6 | Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen..... | 12 |
| | Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche..... | 12 |
| 1.7 | Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen..... | 12 |
| 2 | Grünordnerische Festsetzungen | 13 |
| 2.1 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 13 |
| 2.2 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 13 |
| 2.2.1 | Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken..... | 13 |
| 2.2.2 | Fassadenbegrünung..... | 13 |
| 2.2.3 | Straßenbegleitende Pflanzung von Alleebäumen..... | 13 |
| 2.3.4 | Anlage von Gehölzstreifen..... | 14 |
| 2.3.5 | Begrünung der Stellplätze..... | 14 |
| 3 | Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz | 14 |
| 3.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen..... | 14 |
| 3.1.1 | Dachneigung..... | 14 |
| 3.1.2 | Dachaufbauten..... | 14 |
| 3.1.3 | Dacheindeckung..... | 14 |
| 3.1.4 | Fassaden- und Wandgestaltung..... | 14 |
| 3.1.5 | Werbeanlagen..... | 15 |
| 3.2 | Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen..... | 16 |

| | | |
|-----|--|----|
| 4 | HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN | 16 |
| 5 | SONSTIGE HINWEISE | 18 |
| 6 | Anhang zu den textlichen Festsetzungen..... | 19 |
| 6.1 | Pflanzenliste..... | 19 |
| 6.2 | Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen..... | 21 |

Hinweis

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Sarresdorfer Str./Lindenstraße bezieht sich ausschließlich auf Änderungen der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Die übrigen textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung gelten weiterhin fort.

Der nachfolgende Text gibt zur besseren Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen die textlichen Festsetzungen in einer Form wieder, in der Änderungen, Ergänzungen und Neufassungen unterstrichen dargestellt sind.

Nicht unterstrichene Textpassagen wurden nicht verändert.

Die Planzeichnung der Ursprungsfassung gilt weiterhin fort.

Der Übersicht halber sind die Festsetzungen des Ursprungsplanes im Übrigen nachrichtlich in aufgehellter Form dargestellt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Nutzungsschablone werden für das Plangebiet folgende Nutzungsarten festgesetzt:

SO1_{a&b} = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe' (gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m² und 3.000 m² mit folgenden Hauptsortimenten:
 - Auslegeware, Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Campingartikel, Düngemittel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser, Gitter, Großmaschinen, Herde, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz sowie Zubehör und Reifen, Kraft- und Schmierstoffe, Lacke, Landmaschinen, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorisierte Zweiräder, Naturhölzer, Öfen, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Teppiche, Torf, Werkzeuge, Wohnmobile, Wohnwagen, Zäune sowie vergleichbare nicht innenstadtrelevante Warengruppen
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Lebensmittel, Tabakwaren, Hygiene- und Körperpflegeprodukte des täglichen Bedarfs, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren sowie vergleichbare Warengruppen, die der Nahversorgung dienen
 2. Die branchenüblichen (auch innenstadtrelevanten) Randsortimente sind bis zu einem Flächenanteil von zusammen 20% der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig. Dabei dürfen dauerhafte Angebote maximal 5% der Gesamtverkaufsfläche umfassen; diese dauerhaften Angebote dürfen nicht die unter Absatz 4 genannten Sortimente umfassen. Zeitlich auf maximal 1 Woche pro Angebot beschränkte Aktionswaren und Sonderposten dürfen aus sämtlichen Sortimentsbereichen stammen; insgesamt dürfen durch sämtliche Randsortimente nicht mehr als 20% der Verkaufsfläche belegt werden.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m² und 3.000 m² mit folgenden Hauptsortimenten:

Antiquitäten, Reformwaren, Drogeriewaren, die über die Hygiene- und Körperpflegeprodukte des täglichen Bedarfs hinausgehen, Kosmetika, Parfüm, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Blumen, Haushaltswaren, Kunst, Glas, Keramik, Porzellan, Musikinstrumente, Spielwaren, Büro- und Schulbedarf, Papier- und Schreibwaren, Software, Elektrokleingeräte, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Büromaschinen, EDV, Ton- und Bildträger, Telekommunikation, Fotografie, Raumausstattung, Dekoration, Bastelartikel, Hohl- und Stahlwaren, Korb- und Flechtwaren, Baby- und Kinderartikel, Kinderwagen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Waffen, Munition, Jagdbedarf, Sportartikel, Beleuchtungskörper, Lampen, Leuchten, Teppiche, Läufer, Stoffe, Gardinen und Zubehör, Nähmaschinen, Kurzwaren, Nähzubehör, Wolle, Bettwaren, Meterware für Bekleidung und Wäsche sowie vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen, die nicht nach Absatz 4 ausgeschlossen sind.

2. Kioske, Imbisse und Betriebe des Lebensmittelhandwerks nur in unmittelbarem baulich-funktionalem Zusammenhang mit einer allgemein zulässigen Hauptnutzung.

(4) Unzulässig sind insbesondere:

1. Einkaufszentren
2. Einzelhandelsbetriebe mit jeweils unter 700 m² Verkaufsfläche
3. Funktionseinheiten mehrerer kleiner Einzelhandelsbetriebe auch wenn diese zusammen über 700 m² Verkaufsfläche aufweisen
4. Alle sonstigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe insbesondere mit folgenden Sortimenten:
 - Heim- und Haustextilien, Bettwäsche, Kleidung, Wäsche, Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Kürschnerwaren,
 - Handarbeiten, Devotionalien, Souvenirs, Geschenkartikel
 - Schmuck, Uhren, Edelmetallwaren,
 - Pharmazeutika, medizinische Artikel, Sanitätsbedarf sowie
 - vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen
5. Betriebe aus insbesondere folgenden Dienstleistungsbereichen:
 - Fotostudios, Akustik, Optik, Orthopädie, Sanitätshäuser
 - Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen
 - Frisöre, Fußpflege, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen-, Tattoo- und Piercingstudios
 - Reisebüros, Kopiershops
 - Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüsselservice
 - Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Briefmarken, Rechtsanwälte, freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sowie
 - vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen

6. Gastronomiebetriebe, Internetcafés, Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Vergnügungsstätten
7. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).

SO2^{EZH} Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe' (gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 700 m² und 3.000 m² mit folgenden Hauptsortimenten:
 - Auslegeware, Badeeinrichtungen, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Bodenbeläge, Boote und Zubehör, Brennstoffe, Campingartikel, Düngemittel, Eisenwaren, Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware), Erde, Fahrräder, Farben, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser, Gitter, Großmaschinen, Herde, Holz, Installationsmaterial, Jalousien, Kfz sowie Zubehör und Reifen, Kraft- und Schmierstoffe, Lacke, Landmaschinen, Markisen, Mineralölerzeugnisse, Möbel, Motorisierte Zweiräder, Naturhölzer, Öfen, Pflanzen, Pflanzengefäße, Rasenmäher, Reifen, Rollläden, Sanitärerzeugnisse, Tapeten, Teppiche, Torf, Werkzeuge, Wohnmobile, Wohnwagen, Zäune sowie vergleichbare nicht innenstadtrelevante Warengruppen
 2. Die branchenüblichen Randsortimente sind bis zu einem Flächenanteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes zulässig. Dies umfasst insbesondere folgende Sortimente:
 - Heimtextilien, Bürobedarf, Haushaltswaren, Geschenke, Kunst, Glas, Keramik, Porzellan, Spielwaren, Unterhaltungselektronik, EDV, Telekommunikation, Elektrokleingeräte, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Zooartikel, Lampen, Beleuchtungskörper, Leuchten sowie vergleichbare innenstadtrelevante Warengruppen, die im SO1 nicht unzulässig sind.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Imbisse, Kioske und Betriebe des Lebensmittelhandwerks nur in unmittelbarem baulich-funktionalem Zusammenhang mit einer allgemein zulässigen Hauptnutzung.

Unzulässig sind insbesondere:

Alle sonstigen Einzelhandels-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe und Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).

GE = Gewerbegebiet (gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- (1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
 3. Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften.
- (4) Unzulässig sind:
 1. Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment (= alle Sortimente, die in den Festsetzungen zu SO1 in Abs. 2 Nr. 1 Unterpunkt 2, Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 Nr. 4 genannt sind) sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe aller Art
 2. Apotheken, Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten, gesundheitliche Dienstleistungen, Frisöre, Fußpflege-, Fingernagel-, Kosmetik-, Sonnen- Tattoo- und Piercingstudios, Reisebüros, Kopiershops, Fotostudios, Reinigungen, Wäschereien, Heißmangeln, Schuhreparatur, Schlüsselservice, Leih- und Pfandhäuser, Makler, Banken, Versicherungen, Postdienste, Rechtsanwälte sowie vergleichbare innenstadtrelevante Dienstleistungen
 3. Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
 4. Spielhallen, Videotheken, Theater, Kinos, Internetcafés, Vergnügungsstätten.
 5. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen)

MI_{a&b} = Mischgebiet (gemäß § 6 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 700 m² Verkaufsfläche

4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. sonstige Gewerbebetriebe,
 6. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 7. Gartenbaubetriebe,
 8. Tankstellen.
- (3) Unzulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Absatz 4 Nr. 4 zu SO1
 2. Dienstleistungsbetriebe gemäß Absatz 4 Nr. 5 zu SO1
 3. Funktionseinheiten mehrerer allgemein zulässiger Einzelhandelsbetriebe
 4. Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
 5. Vergnügungsstätten
 6. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen)

WA = Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Unzulässig sind:
1. Läden und sonstige Einzelhandelsbetriebe,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen,
 5. Fremdwerbeanlagen (Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden und nicht im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen).

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Überschreitung der GRZ

Zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen kann die GRZ um 20% überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit $Z = II$ als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Nutzungsschablonen) als Höchstmaß festgesetzt. In den **Sonder-, Gewerbe- und Mischgebieten** ist die Gebäudehöhe gemäß folgender Definition festgesetzt.

- Gebäudehöhe (GH): Die Gebäudehöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (I Erdgeschossfußbodenhöhe) und der Oberkante der Dachhaut. Dieser Wert bezieht sich jeweils auf die höchste Stelle eines Gebäudes, also bei beidseitig geneigten Dächern die Firstlinie, bei Flach- und Pultdächern, die höchste Gebäudeoberkante.

In den Mischgebieten MI a ist eine maximale Gebäudehöhe von **10,00 m** festgesetzt; in sämtlichen Gewerbegebieten sowie den Sondergebieten SO1 a und SO2 beträgt sie **12,00 m**. In den Bereichen SO1 b und MI b ist abweichend hiervon eine maximale Gebäudehöhe von **9,00 m** zulässig (vgl. Nutzungsschablonen).

Sofern der Betriebsablauf es erfordert und der räumliche und funktionale Zusammenhang gegeben ist, können ausnahmsweise auf bis zu einem Viertel der überbaubaren Grundstücksfläche einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) bis zu einer Gesamthöhe von **16,00 m** zugelassen werden. Dies gilt jedoch nicht für Werbeanlagen.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** wird die Gebäudehöhe durch die Trauf- und die Firsthöhe gemäß folgender Definitionen festgesetzt.

- Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (= Erdgeschossfußbodenhöhe) und der äußeren Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut.

Im WA-Bereich darf eine Traufhöhe von **5,00 m** nicht überschritten werden.

- Firsthöhe (FH): Die Firsthöhe wird definiert als der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (= Erdgeschossfußbodenhöhe) und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Im Bereich WA darf eine Firsthöhe von **9,00 m** nicht überschritten werden.

1.2 Höhenlage der Baukörper

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet darf eine Erdgeschossfußbodenhöhe von **0,60 m** nicht überschritten werden.

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF): Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird definiert als der Abstand zwischen Oberkante der angrenzenden erschließungsfähigen Verkehrsfläche in ihrem höchsten unmittelbar angrenzenden Punkt und der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In allen anderen Teilbereichen ist die Bauweise freigestellt.

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

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen

In den Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderster Baugrenze generell unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt diese Einschränkung nicht.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Garagen müssen im gesamten Plangebiet einen Abstand von mindestens 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.4.3 Werbeanlagen

~~Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Sonder-, Misch- und Gewerbegebieten können baulich selbständige Werbeanlagen ausnahmsweise im Bereich zwischen vorderster Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren Bereich von Grundstückseinfahrten liegen und ausschließlich die Funktion eines Hinweisschildes für einen auf dem betreffenden Grundstück angesiedelten Betrieb (räumlich funktionaler Zusammenhang mit der Stelle der Leistung) übernehmen. (Des Weiteren gelten die Regelungen nach Nr. 3.1.5).~~

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche, die der Kreisberufsschule dient. Das hier zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der entsprechenden Nutzungs-
schablone.

1.6 Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche

Je Grundstück sind höchstens zwei Zufahrten bis zu einer Breite von je 6,00 m zulässig. Bei Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 5.000 m² können ausnahmsweise weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist, fahrgeometrische Gründe vorliegen und/oder der Betriebsablauf es erfordert.

1.7 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist beidseitig der Sarresdorfer Straße / B 410 in einem jeweils **5,00 m** breiten Bereich (gemessen senkrecht zum tatsächlichen Fahrbahnrand auf der jeweiligen Straßenseite) der Lärmpegelbereich (LPB) VI gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt.

In dem daran anschließenden **10,00 m** breiten Bereich (insgesamt jeweils 15,00 m Abstand vom tatsächlichen Fahrbahnrand der Sarresdorfer Straße auf der jeweiligen Straßenseite) ist der **Lärmpegelbereich V** festgesetzt.

In den daran anschließenden **20,00 m** (insgesamt jeweils 35,00 m Abstand vom tatsächlichen Fahrbahnrand der Sarresdorfer Straße auf der jeweiligen Straßenseite) ist der **Lärmpegelbereich IV** festgesetzt.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist deckungsgleich mit der Grenze des LPB IV zum Lärmpegelbereich III.

In den genannten Bereichen sind für die Außenbauteile von Gebäuden mit **schutzbedürftigen Nutzungen** die bewerteten resultierenden Schalldämmmaße (R'_w res) des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten (vgl. Anhang 6.2). Unter schutzbedürftigen Nutzungen sind die in der DIN 4109 (Abschnitt 1 und Tabelle 8) genannten Nutzungen zu verstehen (vgl. Anhang 6.2).

Für die Fassaden in Richtung der B 410 ist jeweils der höchste Lärmpegelbereich am Ort des Gebäudes anzusetzen. Dieser ist auch für die seitlichen Fassaden maßgeblich. Für die **Rückseite**, die von der Straße B 410 abgewandt ist, kann der Lärmpegelbereich der Vorderseite um **1 Stufe** herabgesetzt werden (Beispiel: Vorderseite LPB V 4 Rückseite LPB IV).

Genau auf der festgesetzten Baugrenze bzw. den festgesetzten Lärmpegelbereichsgrenzen errichtete Gebäudefassaden sind immer dem jeweils **höheren** Lärmpegelbereich zuzuordnen (Beispiel: Fassade genau auf der Baugrenze zur B 410 4 LPB VI).

Gebäude, die teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des südlich angrenzenden Bebauungsplanes 'Sarresdorfer Straße West – Südlicher Teil' liegen, sind gemäß der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Nördlicher Teil) zu beurteilen.

Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen erfordern einen Einzelnachweis.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Gestaltung von Fußwegen, Stellplätzen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. 88 Abs. 3 LBauO)

Auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur zulässig, soweit sie für die Nutzung bzw. Erschließung zwingend erforderlich sind. Für Zuwege, Zufahrten, Anlieferungs- und Rangierflächen, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Lagerflächen und -plätze sowie für Stellplätze sind wassergebundene Materialien wie Schotterrasen, Spurbahnweg mit Grassteinen, Splitt und Kiesschüttungen sowie Pflasterbelag mit Breitfuge oder vergleichbare Materialien zu verwenden. Für Fahrgassen innerhalb von Stellplatzanlagen sowie für Zufahrten, Lager- und Rangierflächen, die regelmäßig von schweren LKW bzw. sonstigem schweren Gerät befahren / benutzt werden oder auf denen mit wasser- / bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird, sind auch andere Befestigungen zulässig.

2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

2.2.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Im Bebauungsplangebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen, vorzugsweise entlang der privaten Grundstücksgrenzen zu begrünen. Dabei sind je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 6 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits vorhandene Bäume und Sträucher sollen erhalten und können hierauf angerechnet werden. Es sind Laubbäume und Sträucher gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden.

2.2.2 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 10 m mit mindestens 4 Kletterpflanzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten sind. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Dabei sind Pflanzen gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Es ist alternativ zulässig, je angefangene 10 m fenster-, tor- oder türlose Fassade einen zusätzlichen Laubbaum gemäß Pflanzliste (Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken) im Bereich der betroffenen Fassade zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2.3 Straßenbegleitende Pflanzung von Alleebäumen

Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen ist je 100 m² ein Alleebaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern es sich bei den Baumstandorten um ansonsten überwiegend versiegelte Flächen handelt, sind die Baumpflanzungen mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.6 zulässig. Es sind Alleebäume gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu verwenden. Die Stadt Gerolstein führt diese Pflanzungen als beitragspflichtige Ausbaumaßnahme aus.

2.3.4 Anlage von Gehölzstreifen

Innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzstreifen mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß der im Anhang ersichtlichen Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 50 m² sind in diesen Gehölzstreifen mindestens 15 Sträucher und 1 Laubbaum zu pflanzen. Grundstückszufahrten innerhalb dieser Flächen sind im Rahmen der Festsetzungen unter 1.6 zulässig.

2.3.5 Begrünung der Stellplätze

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 12 Stellplätze, bei Einzelreihen je 6 Stellplätze ein Alleebaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Alleebäume sind durch einen Anfahrtsschutz zu sichern und sollen eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 4 m² haben. Dabei sind Alleebäume gemäß im Anhang ersichtlicher Pflanzliste zu verwenden.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen

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

3.1.1 Dachneigung

Im Plangebiet darf eine maximale Dachneigung von 45° nicht überschritten werden.

3.1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) dürfen einzeln maximal ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite in Anspruch nehmen. Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Ihre Firstlinie soll mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen. Zu den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

3.1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nicht glänzende Materialien der Farbbereiche schwarz, grau, braun und rotbraun (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026, 7030, 7033, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8024, 8025, 8028, 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig.

Metalleinfassungen sind in vorgewittertem Zink oder Kupfer zulässig. Ebenfalls zulässig sind Solar-dächer bzw. die Integration von Solarkollektoren oder Fotovoltaikanlagen in die Dachflächen.

3.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind flächige Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

3.1.5 Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind generell unzulässig.

Pro gewerblicher Nutzungseinheit ist eine kumulierte Eigenwerbung (aufsummierte Ansichtsfläche der Werbung) von bis zu 5 qm pro Fassadenseite zulässig. Insgesamt sind höchstens 10 m² pro Nutzungseinheit zulässig.

Werbeanlagen sind in einen Mindestabstand von 50 cm zur Traulinie anzubringen. Werbeanlagen oberhalb der Traulinie sind generell unzulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Traulinie, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Blinklichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen sind für alle Werbeanlagen sowie für Hinweisschilder unzulässig. Das Be-, Hinter- und Anleuchten von Werbeanlagen ist zulässig.

Unzulässig ist die Errichtung oder Nutzung von Videowalls, Monitoren und programmierbaren LED-Displays. Ebenfalls unzulässig sind Werbeanlagen mit sich bewegenden oder wechselnden Reklamen, einschließlich Werbungen mit wechselnden Rolltransparenten.

Je Grundstück sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen höchstens 2 Fahngruppen, bestehend aus 3 Einzelfahnen je Gruppe, zulässig. Die Höhe der Fahnenmaste darf 6,00 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit akustischer Untermalung und Toneffekten.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Landesbauordnung RLP.

Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 % der von einer öffentlichen Erschließungsstraße sichtbaren **Fassadenfläche** auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die in Ziffer 1.1.2 maximal festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.

Baulich **selbständige Werbeanlagen** sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist jeweils nur eine baulich selbständige Werbeanlage pro Grundstück zulässig. Mehrere Werbungen für unterschiedliche Betriebe auf einem Grundstück sind auf einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Die Größe der tatsächlich zu Werbezwecken genutzten Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 3 m² nicht überschreiten.

Zusätzlich können ausnahmsweise baulich selbständige Werbeanlagen in Form von **Hinweisschildern** (= neutral gestaltete Wegweiser) innerhalb der nicht überbaubaren, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Grundstücksflächen und im unmittelbaren Bereich der jeweiligen Grundstückseinfahrt des betreffenden Betriebes zugelassen werden (vgl. 1.4.3). Mehrere Hinweisschilder auf einem Grundstück sind zu einer einheitlich gestalteten Hinweistafel zusammenzufassen. Pro Grundstück ist nur ein Hinweisschild bzw. eine Hinweistafel je offizieller Grundstückszufahrt zulässig.

Blink- bzw. Wechselbeleuchtung sind für alle Werbeanlagen und Hinweisschilder unzulässig.

~~Die Hinweisschilder dürfen eine Höhe von 2,50 m – gemessen ab Oberkante angrenzender erschließungsfähiger Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Sonstige baulich selbständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m ab dem o.g. Bezugspunkt nicht überschreiten.~~

3.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft instand zu halten.

4 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
4. Tiefbauunternehmen werden auf die Erkundungspflicht nach vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf die einschlägigen Vorgaben gemäß Kabelschäden bei der Näherung zu Kabelanlagen hingewiesen.
5. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzbe-ständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’.
6. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz ‘Grenzabstände für Pflanzen’ zu beachten.
7. Der gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS, von der Forschungsstelle für Straßen und Verkehrswesen vorgegebene Abstand zwischen den vorhandenen Kompakttrafostationen und neuen Fahrbahnen muss eingehalten werden. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkei-ten zu Gunsten der RWE Net AG im Grundbuch zu sichern.
8. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß ‘Merkblatt ober Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen’ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen. Für die 20- und 0,4-kV-Kabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Lei-tungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdenden Maßnahmen untersagt sind.
9. Im gesamten Planbereich sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden, die von den Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen ge-sichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Deutsche Telekom AG ist daher mindestens 3 Monate vor Ausschreibung der Baumaßnahmen zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile genutzt werden können.
10. Im Plangebiet sind Anlagen der Kabel Deutschland vorhanden. Für die rechtzeitige Ko-ordination mit anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf ge-planter Baumaßnahmen so früh wie möglich vorher schriftlich angezeigt werden.

11. Im Bereich der südlichen Bebauungsplangrenze befinden sich über größere Längen Kabeltrassen des Streckenfernmeldekabels F 44" Gerolstein Trier und mehrerer Bahnhoffernmeldekabel. Falls Änderungen am Gelände innerhalb des Schutzstreifens der Kabeltrassen vorgenommen werden, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Telematik GmbH notwendig. Die Einhaltung der Forderungen von Kabelmerkblättern, welche bei der örtlichen Einweisung ausgehändigt werden, ist ebenfalls notwendig. Hierzu ist mindestens 7 Arbeitstage im Voraus unter der Bearbeitungsnummer 501 705 759 ein Termin mit der Auftragssteuerung von DB Telematik GmbH Netzadministration abzustimmen. Die Adresse lautet: DB Telematik GmbH, Am Hauptbahnhof 4, 66111 Saarbrücken.
12. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeleitet werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekanntzugeben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktage offen zu halten.
13. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
14. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Landesmuseum fünf Werktage vorher schriftlich oder per Fax bekannt zu geben. Die zunächst von Mutterboden befreite Fläche ist vor dem weiteren Ausschachten für eine Begutachtung und auf Anforderung für Ausgrabungen bis zu 20 Werktage offen zu halten.
15. Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser erfolgt nach § 26 und 27 LWG in Verbindung mit § 7 WHG
16. Brauchwassernutzung
Um Trinkwasser einzusparen ist die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) sinnvoll. Zur Rückhaltung und Speicherung des Wassers bieten sich Zisternen an.
Überschüssiges Brauchwasser, bzw. das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser kann über ein getrenntes Leitungsnetz oder aber oberflächlich in die hierfür vorgesehenen Retentions- und Versickerungsflächen geleitet und dort zurückgehalten bzw. versickert werden.

5 SONSTIGE HINWEISE

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen einbezogen, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan 'Am Auberg, 2. Änderung' liegen. Die hiervon betroffenen Grundstücke sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans werden die bisher rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Am Auberg, 2. Änderung' für die genannten Teilflächen unwirksam. Voraussetzung für die Unwirksamkeit der bisherigen Festsetzungen ist aber der ordnungsgemäße Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 'Sarresdorfer Straße West'. Sollte dieses Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, behalten die ursprünglichen Festsetzungen ihre Gültigkeit.

6 Anhang zu den textlichen Festsetzungen

6.1 Pflanzenliste

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans.

Laubbäume und Sträucher zur Durchführung von 'Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken'

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|----------------------------|---|-------------------|
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - | Gewöhnliche Esche |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stieleiche |
| <i>Acer platanoides</i> | - | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Berg-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Betula pendula</i> | - | Hänge-Birke |
| <i>Tilia cordata</i> | - | Winter-Linde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | - | Sommer-Linde |

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|----------------------------|---|---------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Salix caprea</i> | - | Salweide |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Cornus mas</i> | - | Kornelkirsche |
| <i>Crataegus laevigata</i> | - | Zweiggrifflicher Weißdorn |
| <i>Viburnum lantana</i> | - | Wolliger Schneeball |

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|------------------------------------|---|----------------|
| <i>Hedera helix</i> | - | Efeu |
| <i>Clematis vitalba</i> | - | Waldrebe |
| <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | - | Wilder Wein |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | - | Wald-Geißblatt |

Alleebäume zur strahlenbegleitenden Pflanzung / Begrünung der Stellplätze

Hochstämme für Strahlenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|---|---|---------------------------|
| <i>Tilia cordata</i> 'Greenspire' | - | Stadt-Linde |
| <i>Tilia cordata</i> 'Erecta' | - | Winter-Linde 'Erecta' |
| <i>Tilia cordata</i> 'Rancho' | - | Kleinkronige Winter-Linde |
| <i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhofs Glorie' | - | Strahlen-Esche |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stiel-Eiche |
| <i>Acer platanoides</i> 'Cleveland' | - | Spitz-Ahorn 'Cleveland' |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Berg-Ahorn |

Laubbäume und Sträucher zur 'Pflanzung von Laubbäumen auf Privatgrundstücken' (A) und 'Anlage von Gehölzstreifen' (B):Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|----------------------------|---|-------------------|
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - | Gewöhnliche Esche |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stieleiche |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Berg-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | - | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer campestre</i> | - | Feld-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | - | Hänge-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | - | Vogel-Kirsche |

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|----------------------------|---|---------------------------|
| <i>Cornus mas</i> | - | Kornelkirsche |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | - | Echter Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> | - | Hundsrose |
| <i>Viburnum lantana</i> | - | Wolliger Schneeball |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - | Blutroter Hartriegel |

Sambucus nigra

-

Schwarzer Holunder

6.2 Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

| Spalte | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------|------------------|--|--|---|-------------------------------------|
| Zeile | Lärmpegelbereich | 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A) | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Bürräume ¹ und ähnliches |
| | | | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | | |
| 1 | I | bis 55 | 35 | 30 | – |
| 2 | II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| 3 | III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| 4 | IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| 5 | V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| 6 | VI | 76 bis 80 | ² | 50 | 45 |
| 7 | VII | > 80 | ² | ² | 50 |

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Diese Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Sarresdorfer Str. West/Nördlicher Teil, 1. Änderung“ der Stadt Gerolstein

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

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

Gerolstein, den _____

(Stadtbürgermeister)