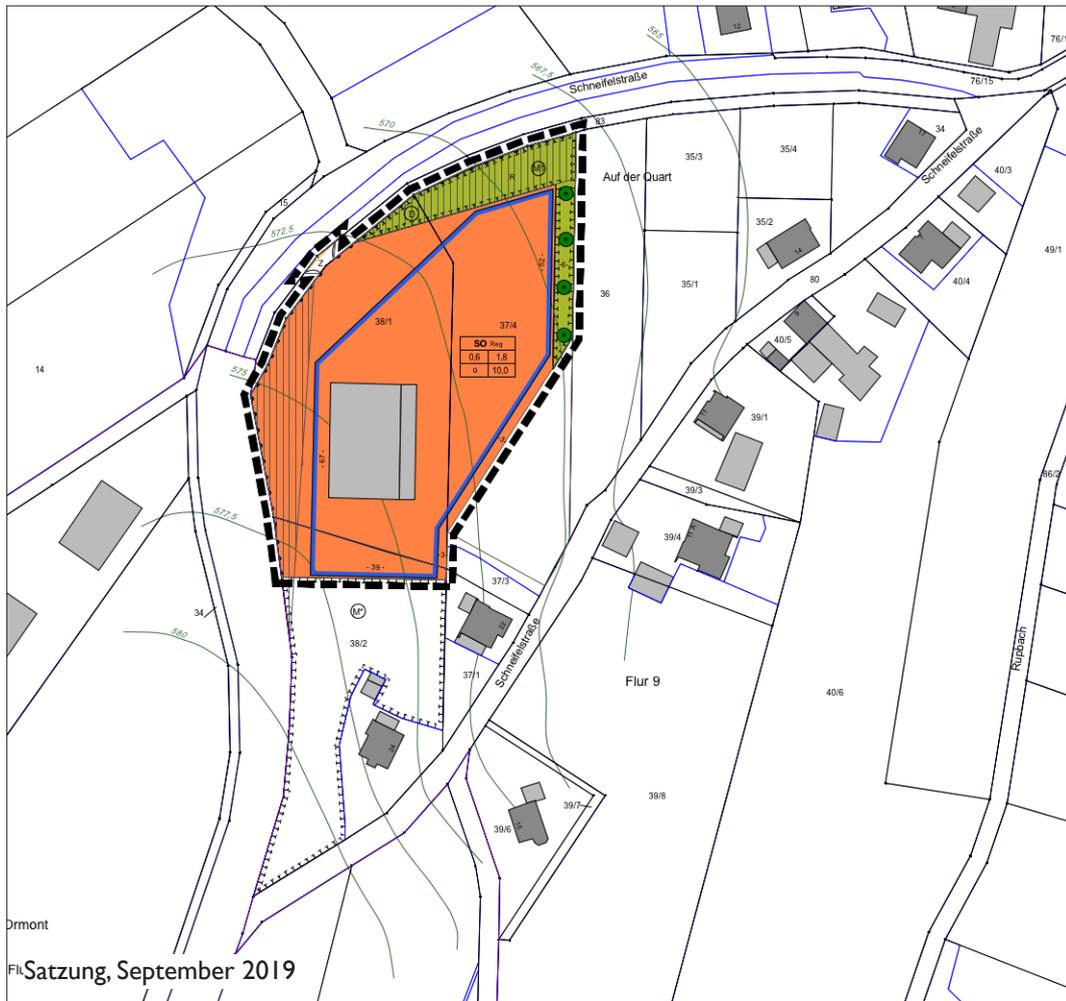


Bebauungsplan "Auf der Quart" Ortsgemeinde Ormont



Bebauungsplan "Auf der Quart" Ortsgemeinde Ormont

Satzung, September 2019

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Ormont
Verbandsgemeindeverwaltung
Gerolstein

Kyllweg 1
54568 Gerolstein

06591/ 13-0

post@gerolstein.de

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Freier Stadtplaner (AK BW, RP)

Mittnachtstraße 62
72760 Reutlingen

07121/ 8976182
0160/ 6005588

boeffgen@t-online.de



A	EINLEITUNG	
AI	ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	
A 1.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
A 1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und städtebauliche Konzeption	4
A2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN	5
B	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	
B I	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	
B 1.1	Bebauung	5
B 1.2	Verkehrsflächen	7
B 1.3	Grünflächen	7
B 1.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
B 2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	8
B 3	VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	
B 3.1	Bodenordnung	10
B 3.2	Ver- und Entsorgung	10
B 3.3	Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen	11
B 3.4	Planungsrecht	11
B 3.5	Kosten und Folgeinvestitionen	11
C	ANLAGEN	
C1	Rechtsgrundlagen	12
C2	Schreiben LBM, 8/2015	A1
C2	Datenblätter Heizanlage (Beispiel)	A2
C3	Leitungsplan Mischwasserkanal (VG-Werke)	A3
D	Umweltbericht	A4

A EINLEITUNG

A I ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

A I.1 Anlass und Zweck der Planaufstellung

Die Überlegung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans geht auf die Initiative eines ortsansässigen Forstunternehmens zurück, die Zentrale eines Nahwärmenetzes innerhalb der Ortslage Ormont zu etablieren. Die beiden zu überplanenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Flächennutzers und eignen sich somit für eine zügige Planumsetzung. Diese ist auch deshalb erwünscht, da neben der Gemeinde mittlerweile auch zahlreiche Hauseigentümer Interesse an einer Versorgung mit regenerativer Heizenergie bekunden.

Das Konzept sieht vor, anfallendes und wirtschaftlich nicht vermarktungsfähiges Restholz bereits im Wald zu Hackschnitzel zu verarbeiten, dort zu lagern und zu trocknen. Der Brennstoff dient anschließend im vorliegenden Plangebiet der Befeuerung einer dem neuesten Stand der Technik entsprechenden Hackschnitzelheizung. Die Gesamtleistung zwischen 300 und 400 kW wird so bemessen, neben einer eigenen Betriebswohnung insbesondere die benachbarte Ortslage mit Nahwärme zu beliefern. Denkbar ist ebenfalls eine Kraft-Wärme-Kopplung zur Stromerzeugung.

Gemäß geltender Rechtslage befinden sich die nördlichen Teile der betroffenen Parzellen nach dem Flächennutzungsplan (FNP) im sog. Außenbereich und sind einer baulichen Nutzung derzeit nicht zugänglich. Großräumig betrachtet ist das Plangebiet günstig sowohl von der Landesstraße 20 als auch von der Schneifelstraße erreichbar, ohne dass zusätzliche verkehrliche Erschließungsanlagen für die Realisierung des Planvorhabens erforderlich wären.

Grundsätzlich begrüßt die Ortsgemeinde Ormont jene innovative Neuausrichtung des Unternehmens und hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans zustimmend beschlossen. Der Bauherr wird einen städtebaulichen Vertrag unterzeichnen, mit dem er sich u.a. zur Übernahme der entstehenden Planungs- und sonstigen Kosten verpflichtet.

A I.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan "Auf der Quart" beansprucht mit seinem Geltungsbereich von rund 0,93 ha die Flurstücke 37/4, 38/1 sowie einen Teilbereich des gemeindlichen Grundstücks 83 der Gemarkung Ormont, Flur 9 (Auszug aus den Geobasisinformationen, Stand VI. Quartal 2018). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein in Richtung Nordosten um rund 9 m mäßig abfallendes Gelände. Neben bestehender Halle und ihrer Zufahrt wird der Areal zwischen L 20 und Schneifelstraße (alt) als Intensivgrünland genutzt und von weiteren Landwirtschaftsflächen und Wohnnutzung im Osten bzw. Süden begrenzt.

Ortsrandlage, Topografie und naturräumliche Ausstattung des Areals lassen somit Raum für die angestrebte Nutzung, ohne in die freie Feldflur einzugreifen. Der Geltungsbereich springt entlang der Schneifelstraße im Südosten um rund 35 m zurück, um einer künftigen Entwicklung bereits baureifer Grundstücke nicht entgegenzustehen. Außerhalb des Geltungsbereichs verbleibt aus praktischen Erwägungen heraus eine direkt angrenzende private Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese.

Flächenbilanz					
Bauflächen	SO	8.200 m ²	bei GRZ 0,6	4.920 m ²	versiegelbar, inkl. Verkehrsflächen
			Bestand	1.810 m ²	
Verkehrsfläche	Zufahrt "Z"	45 m ²	Bestand		
Grünflächen	privat	1.080 m ²	NW-Retention "R", Anpflanzung von Gehölzen M I		

A 2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum keine Ziele und Grundsätze, die der Planung entgegenstehen könnten. Die Ortslage liegt innerhalb der landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und berührt solche für den Grundwasserschutz.

Den Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans (ROPI, Region Trier, mit Teilfortschreibung 2004) folgend, unterliegt das betrachtete Plangebiet grobmaßstäblich der Darstellung als Wohngebiet. Der Ortsgemeinde Ormont werden ansonsten die besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung Landwirtschaft und Erholung, großräumig ein Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung zugewiesen.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgeannten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung grundsätzlich Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Obere Kyll stellt das Plangebiet im Ortslagenausschnitt Ormont überwiegend als Landwirtschaftsfläche dar. Lediglich die dem innerörtlichen Teil der Schneifelstraße zugewandten Grundstücksbereich sind als gemischte Baufläche dargestellt. Die Schaffung von Baurecht im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung bedingt daher eine Erweiterung bzw. Fortschreibung des FNP.

Der Bebauungsplan weicht in der Festsetzung eines Sondergebietes teilweise von den Darstellungen des FNP ab, so dass er als nicht (vollständig) aus diesem entwickelt gilt. Der FNP wird im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ergänzt.

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

B I PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

B I.1 Bebauung

• 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 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Regenerativer Energien" (SO gem. § 11 Abs. 1 BauNVO) zur Unterbringung einer Nahwärme-Heizzentrale festgesetzt.
- Zulässig sind Betriebsgebäude (z.B. Heizhaus), Silos, Lagerhäuser und -plätze (u.a. für Holz/ Hackschnitzel), Büro-, Werkstatt- und Wohngebäude, u.a. für den Betriebsinhaber.

Die Konzeption eines Sondergebietes zielt auf die Verwirklichung einer Heizzentrale zur Versorgung der im und rund um das Plangebiet gelegenen Haushalte mit Wärmeenergie. Zusammen mit entsprechenden Lagerstätten für Holzhackschnitzel (ca. 250 m³ für 3 Monate Puffer), der vorhandenen Halle, sonstiger Betriebsgebäude sowie eines möglichen Wohnhauses für den Betriebsinhaber zählen die baulichen Anlagen nicht zu den privilegierten Vorhaben. Jene spezifische Art der Nutzung alternativer Energiequellen wäre mit ihrer Vorbildfunktion in einem Misch- oder Gewerbegebiet nicht zweckmäßig umzusetzen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet mit Hilfe von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen nach folgenden Regelungen festgesetzt:

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden eine zulässige GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,8 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Grundflächen ist die mit Planzeichen SO gekennzeichneten Bauflächen.
- Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die in den Gebietsteilen durch Anlagen nach § 14 BauNVO beanspruchten Flächen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- Hinsichtlich der Höhenentwicklung darf eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,0 m nicht überschritten werden. Als Firsthöhe gilt das Abstandsmaß zwischen dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) bis zum oberen Abschluss der Dachfläche (First) bzw. zur Oberkante einer Attika zu verstehen.
- Ausnahmsweise kann für begründete, untergeordnete oder der jeweiligen Hauptnutzung dienende Sonderbauwerke und -bauteile (z.B. Silos, Türme, Kräne) sowie für begründete technische Aufbauten und Anlagen aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) und Konstruktion eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zugelassen werden.

Da im gesamten Baugebiet auf die Festsetzung von örtlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der zentralen Zufahrt, verzichtet wird, gelten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 unter Anwendung der sog. Mitrechnungsregel sowie eine maximale Geschossflächenzahl von 1,8. Die Flächen für die interne Wegeführung, Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten dürfen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung nicht zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ führen.

Kriterium für die zulässige Höhenentwicklung im Gewerbegebiet mittels Festsetzung einer maximalen Firsthöhe ist die Lage des Plangebiets außerhalb der Ortslage. Die künftig zulässigen Gebäude sollten jedoch Raum für technische Kran- und Transportanlagen der Produktion bieten. Ausgenommen sind lediglich äußere technische Anlagen (z.B. Lüftung), die sich aufgrund ihrer Kleinteiligkeit ansonsten der Gesamtbaumasse unterordnen.

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)**

- Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen (sog. Baufenster) gemäß Planeinschriebe.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Zuge dieser Änderung mittels zusammenhängender Baugrenzen festgelegt, welche einen jeweiligen Abstand von 3 m zu benachbarten Grundstücksgrenzen bzw. mindestens 20 m zu L 20 einhalten. Im Hinblick auf die geografische Ausrichtung des Baugebiets ermöglicht das Baufenster eine variable Ausnutzung.

Eine offene Bauweise (bis max. 50 m Länge) in Einzel- und Doppelhausform ist gewählt, um Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbilds aufgrund langer Gebäuderiegel zu vermeiden.

- **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 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 zulässig, nicht jedoch zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straßenverkehrsfläche (Schneifelstraße/ L 20); Anlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen) bleiben davon unberührt.
 - Ebenfalls sind Stellplätze und Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch Garagen.

Da das Baufenster großzügig geschnitten ist, lassen sich darin grundsätzlich auch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten verwirklichen. Zur L 20 hin soll zudem ein Abstandsstreifen zur Ausgestaltung eines offenen und einsehbaren Straßenraums eingehalten werden. Technische bzw. der Versorgung dienende Anlagen sind ansonsten auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ("Z" = private Zufahrt) festgesetzt.

- Die zentrale verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird durch die bestehende und von der Straßenbehörde (LBM, Gerolstein) genehmigte, 6,0 m breite Zufahrt von der L 20 gesichert. Zur Gewährleistung von Wendemöglichkeiten für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge sind entsprechende Verkehrsflächen zu schaffen (bspw. gem. RAS 06; Fahrzeuge bis 10 m Länge, 3-achsiges Müllfahrzeug).

Im Einmündungsbereich zur L 20 sind aus verkehrsrechtlichen Gründen und zur Freihaltung Sichtfeldern (Anfahrsicht gemäß RAS) im Planteil eingetragen. Innerhalb jener gelten die Regelungen des LStrG bzw. die vom LBM erteilten Auflagen (s. Anlage C2).

- Festgesetzt werden entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

Die im Jahr 2015 genehmigte und bereits hergestellte Zufahrt seitens der L 20 übernimmt die äußere Anbindung des Plangebiets. Dabei wird das gemeindliche Flurstück 83 abschnittsweise mitbenutzt, wobei die gesicherte Erschließung öffentlich-rechtlich geregelt ist.

Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) befindet, wird die Zugänglichkeit des Baugebiets von der Landesstraße einzig auf die bestehende Zufahrt beschränkt. Im Zuge dessen werden gefährdungsfreie Fahrzeugbewegungen im Kreuzungsbereich mittels nicht bebaubarer Zonen abgesichert.

BI.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" entsprechend der nachfolgenden Regelungen festgesetzt.

BI.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a BauGB)

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich planerischer Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereichs folgende grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen zum Bestandteil dieses Bebauungsplans:

- **Maßnahme 1:** Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist zur Aufnahme des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen ein dem Relief folgendes System von flachen (Einstauhöhe bis max. 0,2 m; wasserrechtlich erlaubnisfrei) und begrünten Versickerungsmulden anzulegen. Zur Herstellung einer belebten Versickerungszone ist die Fläche mit einer ausreichenden Oberbodenandeckung (10 bis 30 cm) und Raseneinsaat auszubilden.
Der Dimensionierung liegt ein Volumen von 50 Litern/ m² versiegelter Dachfläche bei Starkregenereignissen zugrunde. Bei Erreichen der maximalen Einstauhöhe kann das Wasser breitflächig und schadlos in den Straßenentwässerungsgraben bzw. in das benachbarte Gelände überlaufen. Niederschlagswasser von ggf. stark verschmutzten Hof-, Parkierungs- und Wegeflächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes ggf. mittels Absetzbecken zu reinigen.
- **Maßnahme 2 (Pflanzgebot gem. Planzeichen):** Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind im Abstand von mindestens 12 m Laubgehölze einheimischer, standortgerechter Arten anzupflanzen. Die Baumreihe kann mit einer linearen Versickerungsmulde kombiniert werden.
- **Maßnahme 3 (ohne Darstellung): Pflanzgebot als textliche Festsetzung):** Die innere Durchgrünung des Baugebiets hat mit mindestens 1 Baum je angefangene 800 m² Baufläche zu erfolgen. Zur Anpflanzung der als Mindestmaß festgesetzten Laubgehölze sind nur einheimische, standortgerechte Arten zulässig. Bei der Standortwahl sind die eingetragenen Flächen zur Freihaltung der Sicht (Sichtdreiecke, max. Wuchshöhe 0,6 m) sowie die Regelungen des Nachbarrechts zu berücksichtigen.
- **Maßnahme 4 (ohne Darstellung):** Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke o.ä. mit mind. 10 % Fugenanteil. Andere Flächenbefestigungen sind dann zulässig, wenn es ihre Zweckbestimmung erforderlich macht (§ 10 Abs. 4 LBauO). Letzteres ist dann anzunehmen, wenn auf diesen Flächen mit wasser- und bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird.
- **Externe Ausgleichsmaßnahme (M*):** Innerhalb des unbebauten Teils des Flurstücks 38/2 ist eine Obstbaumwiese bzw. Streuobstwiese bestehend aus standorttypischen Arten anzulegen.

Die vorliegende Bauleitplanung bezieht sich auf ein bereits teilweise genutztes Gebiet und entwickelt dieses mit möglichst natur- und landschaftsbildverträglichen Qualitäten weiter. Der mit einer späteren Vorhabensrealisierung verbundene Eingriff bezieht sich insgesamt auf eine Fläche ohne besondere Biotopausstattung.

Der naturschutzrechtlich und -fachlich begründete Zweck der Festsetzungen folgt u.a. den gesetzlichen Erfordernissen, den Abfluss von Niederschlagswasser möglichst am Ort seines Entstehens zugunsten der Grundwasserneubildung zu reduzieren. Die Maßnahmen der Regenwasserversickerung und -rückhaltung dienen folglich der Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt sowie als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die punktuell wählbare Anpflanzung von Bäumen fördert Biotopausstattung (z.B. für Avifauna) und Mikroklima (Beschattung), während die randliche Eingrünung zusätzlich dem Landschaftsbild zugute kommt.

B 2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

• Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich gem. der Landesverordnung über den „Naturpark Nordeifel - Teilgebiet Landkreis Prüm“ vom 06.11.1970 im Umgriff des NTP-072-001; eine Kernzone wird darin nicht berührt. Laut den Schutzbestimmung nach § 4 bedürfen Maßnahmen, die schädigende Wirkungen bei Natur und Landschaftsbild hervorrufen, einer vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Dazu gehören bspw. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Die Genehmigung erfolgt in jenen Fällen durch die zuständige Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

- **Landesstraße 20**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der L 20. Hinsichtlich der damit verbundenen Sondernutzungsrechtliche Bestimmungen für die Zufahrt und sonstige Regelungen wird auf das als Anlage beigefügte Schreiben des LBM vom 03.08.2015 verwiesen.

Sollte eine Verlegung von Fernwärme-Leitungen innerhalb der L 20 oder ihren Einrichtungen erforderlich werden, muss dies frühzeitig mit dem LBM abgestimmt werden.

- **Denkmalschutz**

Unmittelbar im Planungsgebiet befindet sich ein bekanntes Element der Baulichen Gesamtanlage "Westwall und Luftverteidigungszone West", die gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz genießt. Sie befindet sich unseren Unterlagen zufolge im Grenzbereich der Flurstücke 38/1 und 37/4.

Die zu betrachtende Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet sowie in der Kernzone des Westwalls, daher ist bei baulichen Maßnahmen auf ober- sowie untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände unbedingt zu achten. Falls vor Beginn einer Maßnahme die präventive Absuche von Kampfmitteln erfolgen sollte, ist diese durch einen Vertreter der Denkmalfachbehörde zu begleiten. Auch bei Eingriffen in das Erdreich ist aufgrund der hohen Dichte an Objekten der Baulichen Gesamtanlage "Westwall" im gesamten Planungsgebiet eine fachliche Begleitung durch die Denkmalfachbehörde, bzw. durch einen Vertreter dieser nötig.

- **Bodenschutz, Geologie**

Durch die Bauleitplanung sind gemäß des Altablagungskatasters des Landes Rheinland-Pfalz bislang keine bekannten Altablagerungen berührt. Eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wurde bisher nicht durchgeführt.

Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsalstandorte, militärische Altstandorte sowie gewerblich-industrieller Altstandorte kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand daher nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 Bodenschutzgesetz). Ferner ist die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten (Erlass zur Berücksichtigung von Fläche mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren).

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) zu beachten. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten ist bei Bedarf ein entsprechendes Boden- und hydrologisches Gutachten einzuholen (DIN 1054) bzw. Geländeuntersuchungen durchzuführen.

- **Luftreinhaltung, Emissionsschutz**

Zur Verhinderung eines eventuellen Austretens von staubförmigen Emissionen und Gerüchen sind die Grenzwerte einschlägiger Regelwerke einzuhalten. Im Falle einer nachgewiesenen Überschreitung der zulässigen Immissionswerte (gem. TA-Luft) sind die Betriebsanlagen innerhalb des Plangebiets ggf. entsprechend nachzurüsten (z.B. durch zusätzliche Filter oder verbesserte Filtertechnik). Im und rund um das Plangebiet ist mit allgemeinen Emissionen seitens Landwirtschaft und Straßenverkehr zu rechnen.

Zur Wahrung des Schallschutzes sind bei Industrie- und Gewerbeanlagen die Orientierungswerte für Dorf- bzw. Mischgebiete der TA Lärm von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- **Dachgestaltung**

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel/ -pfannen und Schiefer, Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei 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. Metalleindeckungen aus Kupfer sind im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung zu vermeiden; alternativ das Dachflächenwasser gesondert zu reinigen.

- **Elektrizitätsversorgung**

Für 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 (Westnetz GmbH) abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" einzuhalten.

Eine Änderung/Erweiterung der Straßenbeleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrages. Bei eventuell vorgesehenen Veräußerungen der ehemaligen Straßen-/Wegeflächen sind die in diesen Flächen befindlichen Leitungen/Anlagen durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Versorgers im Grundbuch zu sichern. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

- **Radonvorsorge**

Im Plangebiet kann ein erhöhtes Radonpotential nicht ausgeschlossen werden. Es werden folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195; konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mind. 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung); Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien; Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.a. von außen; im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte).

B 3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B3.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst.

B3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich sowie mit verschiedenen stadttechnischen Medien erschlossen. Eventuelle Arbeiten an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern (z.B. RWE, VG-Werke) rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen:

- **Elektrizität:** Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz.
- **Wasserversorgung:** Die Versorgung mit Trinkwasser wird über einen Anschluss (NW 100) an das Ortsnetz sichergestellt; Konkretes hierzu regelt ein Erschließungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und dem Versorger (KNE). Bezüglich der Löschwasserversorgung und entsprechend der späteren Bauausführung von Gebäuden und Hallen mit Brandabschnittsgrößen bis 2.500 m² ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) erforderlich (Industriebaurichtlinie – IndBauRL, 1/2002).
- **Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:** Derzeit existiert für die landwirtschaftliche Halle hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung eine geschlossene Sammelgrube, das Regenwasser wird versickert. Zur Erschließung der Gewerbefläche ist daher ein leitungsgebundener Schmutzwasser-Anschluss an den Endschacht (09062110; MW-Kanal) in der Schneifelstraße/ L20 herzustellen. Ein Ausbau der L 20 und die damit verbundene Herstellung eines Trennsystems ist für voraussichtlich 2023 geplant, sodass dann auch die Möglichkeit zur gedrosselten Ableitung überschüssigen Regenwassers mittels separatem Anschluss gegeben ist. Bis dahin kann das Regenwasser laut VG-Werke optional dem o.g. Mischwasserkanal zugeführt werden.
Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht jedoch einen Verbleib des auf Dach- und Freiflächen anfallenden unbelasteten Regenwassers im Plangebiet vor (vgl. B1.4) und ist im Baugenehmigungsverfahren ggf. weiter zu vertiefen (Bemessungsregen; KOSTRA). Ein Oberflächengewässer wird von der Planung nicht berührt; die Beantragung einer Einleitungserlaubnis entfällt.

B3.3 Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

Durchführung und Kosten der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 135a Abs. 1 und 3 BauGB vom Vorhabenträger übernommen. Umzusetzen sind die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (gebrauchsfertige Retentionsmulden) mindestens zeitgleich mit der Bauwerksfertigstellung, die übrigen bis zur darauf folgenden Vegetationsperiode.

B3.4 Planungsrecht

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.

B3.5 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieses Bebauungsplans entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen, welche der Grundstückseigentümer gemäß eines städtebaulichen Vertrags übernimmt; weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

C ANLAGEN

CI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG), i.d.F. der Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesstraßengesetz (LStrG), in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15.06.1970 (GVBl 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Landesverordnung über den „Naturpark Vulkaneifel“ vom 07.05.2010

Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau Rheinland-Pfalz (IndBauRL – Industriebau-richtlinie) i.d.F. vom März 2000 (MBI. Nr. 6 vom 13.03. 2002 S. 254)

Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 an die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter zur Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)

Sonstige DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Hinweise: Verweis gemäß Empfehlung der Fachbehörden)

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

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. S. 511)

Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissions-Richtlinie – GIRL), i.d.F. vom 29.02.2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen, Verfasser: Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), nicht in allen Bundesländern eingeführt