

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Bauausschuss	Datum:	23.09.2019
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-1903/19/12-034
Sitzungsdatum:	11.09.2019	Niederschrift:	12/BA/002

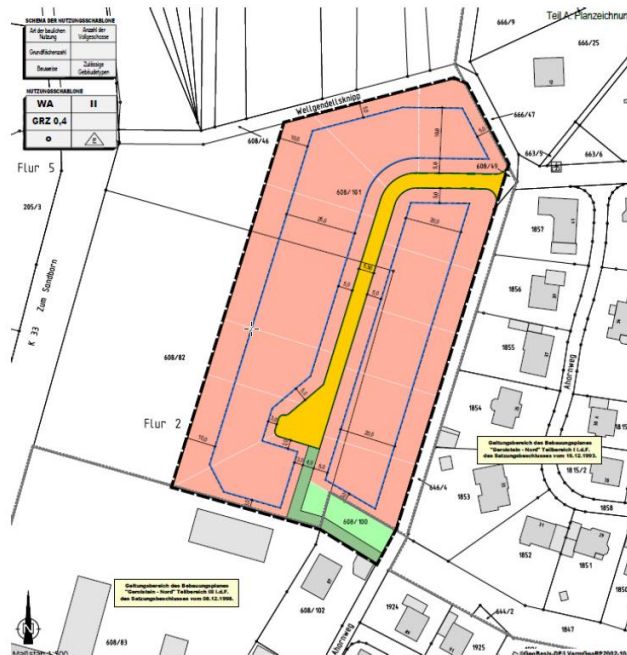
Bebauungsplan "Gerolstein-Nord IV - Sandborn" - Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat

Sachverhalt:

Ein Investorenehepaar aus der Eifel hat die im nachstehenden Lageplan gekennzeichneten Grundstücke im Jahr 2018 käuflich erworben mit der Absicht, dort ein Baugebiet mit 10 – 12 Baugrundstücken – auch für eigene Zwecke – zu erschließen.



Der Stadtrat Gerolstein hatte in seiner Sitzung am 07.06.2018 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Planbereich ist nachstehend dargestellt.



Der Stadtrat hatte ich gleicher Sitzung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Planunterlagen öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen. Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 25.06. bis einschl. 25.07.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörde und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat Gerolstein hat dann in seiner Sitzung am 11.12.2018 über die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Planurkunde um das Gelände der ehem. Straßenmeisterei erweitert. Weiterhin wurde das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt.



In gleicher Sitzung wurde die nochmalige Offenlage der geänderten Planung beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Planunterlagen offenzulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Die Unterlagen haben zusammen mit der Begründung, den Textlichen Festsetzungen, der Schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb des Schießstandes, der Schalltechnischen Stellungnahme zum DEKRA-Gelände sowie der artenschutzrechtlichen Vorprüfung in der Zeit vom

Stadt Gerolstein

28.12.2018 bis einschl. 31.01.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich am Verfahren beteiligt.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 20.03.2019 über die Thematik beraten. Inzwischen hatten die Investoren zusammen mit der Stadt Gerolstein einen Rechtsanwalt mit der Prüfung des Sachverhaltes beauftragt.

Die Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen zusammen mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung / des Planungsbüros werden als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage beigelegt. Aus Sicht der Verwaltung wird aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere aber aufgrund des Hinweises der Regionalstelle Gewerbeaufsicht der SGD Trier: „Die schalltechnische Untersuchung ist zwar für das laufende Bauleitplanverfahren nicht zwingend anzupassen, da die Immissionsrichtwerte am nördlichen Rand des Plangebietes trotz Überzeichnung des Schießbetriebes auch für ein WA eingehalten werden.“ vorgeschlagen, auf die Ausweisung eines Mischgebietes zu verzichten und stattdessen die Ausweisung eines WA –analog der Vorentwurfsfassung –wieder aufleben zu lassen.

Im Vorfeld der heutigen Sitzung wird die Thematik mit den Investoren, dem Rechtsanwalt und Vertretern der Stadt Gerolstein besprochen. Über das Ergebnis wird in der Sitzung informiert.

Die Verwaltung erläutert den Verfahrensstand. RA Dr. Henseler wurde von der Stadt Gerolstein mit einer Rechtsberatung beauftragt und gibt rechtliche Hinweise zum Verfahren. Er geht auch auf die rechtliche Beurteilung der Genehmigungssituation des vorhandenen Schießstandes ein; er weist darauf hin, dass waffenrechtlich die Anlage nicht zu beanstanden sei, allerdings zu keiner Zeit eine immissionsschutzrechtliche Prüfung der Anlage durchgeführt worden sei und von daher auch kein Bestandsschutz für diese Anlage bestünde.

Die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet ist rechtlich nicht möglich. Die Aussage des Rechtsanwaltes der Anwohner, dass, sofern hier ein Mischgebiet ausgewiesen würde, ein sog. „Etikettenschwindel“ vorliegt wird von Herrn Dr. Henseler bekräftigt. Zudem wollen die Investoren in diesem Gebiet keine Gewerbebetriebe, sondern es sollen hier ausschließlich Wohnhäuser errichtet werden. Letztlich sei das gewählte Bebauungsplanverfahren für Mischgebiete nicht geeignet – alles in allem scheide daher ein Mischgebiet aus.

Ebenso geht Herr Dr. Henseler auf die verkehrliche Belastung der Erschließungsstraße ein. Eine Genehmigung des LBM für die Erschließung des Baugebietes über die naheliegende Kreisstraße wurde nicht in Aussicht gestellt; lediglich für eine vorübergehende Zeit wurde zugesagt, dass die Errichtung der Wohnbebauung über den Wirtschaftsweg abgewickelt werden kann. Zusätzlich weist Herr Dr. Henseler auf die von den Investoren beauftragte verkehrstechnische Stellungnahme hin, wonach der Verkehr nach Fertigstellung des Baugebietes über die für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße „Wellgendelsknipp“ geführt werden soll. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung der Straße „Wellgendelsknipp“ durch das neue Baugebiet als sehr gering einzustufen ist und die hierdurch erzeugten Lärmimmissionen weit unter den zulässigen Grenzwerten für solche Straßen liegen.

Herr Volker Simon hat sich in die Unterlagen zur Genehmigung des Schießsportvereins eingearbeitet und hinterfragt die Aussagen von Herrn Dr. Henseler. Insbesondere weist er auf ein Genehmigungsschreiben der Schießsportanlage aus 2009 hin. Dies wird von Herrn Dr. Henseler entkräftet.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken aus der zweiten Offenlage zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, auf die Ausweisung eines Mischgebietes zu verzichten und stattdessen die Ausweisung eines WA – analog der Vorentwurfsfassung – wieder aufleben zu lassen.

Stadt Gerolstein

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Ja: 9 Nein: 1

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan der Stadt Gerolstein für das Teilgebiet „Gerolstein Nord IV“ eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch wurde vom 28.12.2018 bis zum 31.01.2019 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 2 Stellungnahmen eingegangen.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 28.12.2018 bis zum 31.01.2019 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 15 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	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.01.2019	ja
2	BUND-Kreisgruppe Daun	---	---
3	Deutsche Bahn AG	22.01.2019	nein
4	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	---	---
5	Deutsche Post Real Estate Germany	---	---
6	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.01.2019	ja
7	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel	---	---
8	Eifel Tourismus GmbH	---	---
9	Eisenbahn-Bundesamt	16.01.2019	nein
10	EnBW Energie Baden-Württemberg AG	---	---
11	Energienetze Mittelrhein GmbH	30.01.2019	ja
12	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr	---	---
13	Forstamt Gerolstein	---	---
14	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, Koblenz	07.01.2019	ja
15	Handwerkskammer Trier	---	---
16	Industrie- und Handelskammer Trier	25.01.2019	ja

17	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH / Vodafone	---	---
18	Kreisverwaltung Vulkaneifel	29.01.2019	ja
19	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.	---	---
20	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege	---	---
21	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	---	---
22	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier	---	---
23	Landesbetrieb Mobilität Gerolstein	30.01.2019	ja
24	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.	---	---
25	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	15.01.2019	nein
26	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Trier	30.01.2019	ja
27	LBB Niederlassung Landau, Abt. Pipeline Maßnahmen	---	---
28	NABU Rheinland-Pfalz	---	---
29	Planungsgemeinschaft Region Trier	---	---
30	Polizeiwache Gerolstein	---	---
31	Real Estate Management West	---	---
32	Referat Erdgeschichte Denkmalpflege	---	---
33	Rheinisches Landesmuseum Trier	siehe Ordnungs-Nr. 26	
34	Westnetz GmbH	---	---
35	Amprion GmbH	16.01.2019	ja
36	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier	29.01.2019	ja
37	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	---	---
38	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz	---	---
39	Verbandsgemeinde Obere Kyll	---	---
40	Verbandsgemeinde Kelberg	---	---
41	Verbandsgemeinde Daun	---	---
42	Verbandsgemeinde Hillesheim	---	---
43	Verbandsgemeinde Prüm – Fachbereich 2 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen	09.01.2019	nein
44	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel	---	---
45	Verbandsgemeindewerke	---	---
46	Bauverwaltung – Herr Müller	---	---
47	Bauverwaltung – Herr Schegner	---	---
48	Ortsbürgermeister / Ortsvorsteher	---	---

49	Fachbereich 1	- - -	- - -
50	Fachbereich 3	- - -	- - -
51	Verein Naturpark Nordeifel im Deutsch-Belgischen Naturpark Hohes Venn	- - -	- - -
52	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	07.01.2019	nein

Ord.- Nr.	Öffentlichkeit	Datum der Anregung	
53	Bürger 1 vertreten durch Rechtsanwälte Jeromin & Kerkmann	14.01.2019	ja
54	Bürger 2	22.01.2019	ja

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 07.01.2019 Im o.g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab: Durch das Vorhaben werden militärische Belange berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des US Flugplatzes Spangdahlem, in einem Interessengebiet zum Schutz von Funkanwendungen der Bundeswehr sowie in den Emissionsschutzzonen der militärischen Wirtschaftseinrichtungen am Standort Gerolstein. Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.		
3	Deutsche Bahn AG vom 22.01.2019 Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Deutschen Bahn AG nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.		
6	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 16.01.2019 Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH zur Versorgung des o.g. Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH. Daher ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien (TK-Linien) erforderlich. Daher beantragen wir folgende sicherzustellen, – dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, – dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, – dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorgenommen wird und eine Koordinierung der		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgaben 2013 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein mit uns abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird. Bitte informieren Sie uns 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 4 des BauGB.		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
9	Eisenbahn-Bundesamt vom 16.01.2019 Ihr Schreiben ist am 28.12.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange. Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.		
11	energienetze mittelrhein vom 30.01.2019 Vielen Dank für Ihre Information über die erneute Offenlage des Bebauungsplanes „Gerolstein-Nord IV – Sandborn“ der Stadt Gerolstein nach § 13 a, 13 b und § 4 Abs. 2 BauGB. Durch die Anpassung der damaligen Planung und der Einbeziehung der ehemaligen Straßenmeisterei werden unsere Belange nicht berührt. Allgemein möchten wir darauf hinweisen, dass sich durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der Netzanschluss des Gebäudes „Zum Sandborn 46“ innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Die Leitung darf weder bebaut noch bepflanzt werden. Die Lage unserer Netzanlagen können Sie dem beigefügten Auszug von unserer Netzdokumentation entnehmen. Unsere Stellungnahme, die wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 06.07.2018, behält weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. <i>Stellungnahme vom 06.07.2018:</i> <i>Vielen Dank für Ihre Information über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerolstein Nord IV – Sandborn“ der Stadt Gerolstein nach § 4 Abs. 2 BauGB.</i> <i>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Netzanlagen unseres Unternehmens.</i> <i>Die erdgasseitige Versorgung der geplanten Bebauung ist durch eine Erweiterung unseres Bestandsnetzes aus der Straße „Wellgendelsknipp“ grundsätzlich möglich. Ob die Netzerweiterung durchgeführt wird, muss anhand konkreter Bedarfe und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entschieden werden.</i> <i>Weitere Anregungen sind nicht vorzubringen.</i> <i>Zur Beantwortung evtl. Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</i>		
14	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, Koblenz vom 07.01.2019 Wir haben das unten bezeichnete Vorhaben zur Kenntnis genommen. Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Daher bitten wir in jedem Fall, uns den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle größerer Bergungen entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 61-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – 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). Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und Direktion Landesarchäologie / Außenstelle Trier bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und E-Mailadresse zur Verfügung.		
16	Industrie- und Handelskammer Trier vom 25.01.2019 Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gerolstein-Nord IV – Sandborn“ der Stadt Gerolstein stehen seitens der Industrie- und Handelskammer Trier keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Für die bereits darin ansässigen bzw. an das vorgesehene Plangebiet angrenzenden Unternehmen sollten keine Nachteile durch die Planung entstehen.		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
18	Kreisverwaltung Vulkaneifel vom 29.01.2019 Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 18.01.2019 ist in Rheinschrift beigelegt. Der Aufgabenbereich Bauleitplanung teilt mit: Entgegen den Ausführungen in der Begründung, halten wir eine Ausweisung eines Mischgebietes nicht mit den Voraussetzungen des § 13 a Absatz 1 Satz i. V. m § 13 b BauGB, der die Zulässigkeit ausschließlich von Wohnnutzungen zum Ziel hat, für vereinbar. Es ginge wohl über das Regelungsziel, das ausdrücklich auf die Beseitigung von Wohnraummangel zielt, hinaus, wenn z.B. Mischgebiete oder urbane Gebiete ausgewiesen werden könnten. Es sollten wohl lediglich reine bzw. allgemeine Wohngebiete unter die Regelung des § 13 b BauGB zur Beseitigung von Wohnraummangel festgesetzt werden können. Die Planung aller Mischgebietsformen ist im Verfahren nach § 13 b BauGB nicht zulässig. (Kommentar – Brügelmann – Randnummer 14 zu § 13 b). Inwieweit das Immissionsgutachten eine mögliche Erweiterung bzw. Ausdehnung des Schießstandes in die Untersuchung und in das Fazit miteinbezieht und damit auch eine Vorsorgeplanung betreibt, ist von hier nicht erkennbar. Ist hier nur der derzeitige Stand beurteilt worden oder sind auch Ausweitungen der Schießtätigkeiten mit berücksichtigt worden? Ansonsten weisen wir auf unsere Stellungnahme vom 23.07.2018, die wir nochmals beifügen hin. Insbesondere die Verfügbarkeit der Baugrundstücke und die Widmung der Erschließungsstraße als öffentliche Straßen sollen sichergestellt werden.		Die Planung wird auf Grund der neuen Erkenntnisse, insbesondere zu SGD Nord Gewerbeaufsicht (siehe Ordn. Nr. 36) erneut geändert. Der Plangeltungsbereich wird auf die Begrenzung der 1. Offenlage zurückgeführt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet u.a. unter Ausschluss der Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren wird auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB durch eine weitere öffentliche Auslegung (3. Offenlage) fortgesetzt. Es wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Eine abschließende Abwägung über die bis dahin vorgebrachten Anregungen erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird folgendes mitgeteilt: Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes „Gerolstein und Umgebung“ oder des Naturpark Vulkaneifel. Entgegenstehende Belange von Natur und Landschaft werden in diesem Verfahren nicht vorgetragen. <i>Stellungnahme vom 23.07.2018:</i> Die Untere Wasserbehörde teilt mit: <i>Die Fläche ist im Mineralwassereinzugsgebiet Gerolsteiner Brunnen gelegen.</i> Der Aufgabenbereich Bauleitplanung weist auf folgendes hin: <i>Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Nunmehr soll ein allgemeines Wohngebiet hier festgesetzt werden. In der Begründung sollte für diese Änderung noch nähere Ausführungen – neben dem Wunsch des Investors – gemacht werden.</i>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<i>Die Baugrundstücke sollten auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, da die Wohnbaufläche auf die Schwellenwerte für die Wohnbauentwicklung der Stadt Gerolstein angerechnet werden. Hierzu sollte eine vertragliche Absicherung mit dem Investor erfolgen.</i> <i>Ebenso sollte die Erschließungsstraße als öffentliche Straße gewidmet und in das Eigentum der Stadt Gerolstein überführt werden. Die Erschließungsstraße sollte entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – 2007 – hergestellt werden.</i> <i>In der schalltechnischen Stellungnahme sollten auch Aussagen – Untersuchungen – zum bestehenden Schießstand vorgenommen werden, um hier die Verträglichkeit mit dem Baugebiet feststellen zu können.</i>		
23	Landesbetrieb Mobilität Gerolstein vom 30.01.2019 Das Plangebiet liegt oberhalb der K 33, zum Teil im Bereich der freien Strecke. Der Abstand der geplanten Hochbauten zur K 33 ist ausreichend. Die Zufahrt zum Mlg2 ist vorhanden und liegt innerhalb der OD. Die Zufahrt zum Mlg1 soll über das angrenzende Baugebiet erfolgen, während der Bauphase allerdings über einen Wirtschaftsweg direkt zur freien Strecke der K 33. Wir stimmen der Nutzung des Wirtschaftsweges für die Dauer der inneren Erschließung des Baugebietes mit Verkehrsflächen, Wasser- und Stromversorgung, Breitbandversorgung etc. zu. Die Nutzung darf nur unter verkehrsbehördlicher Anordnung und unter Auflagen erfolgen. Die Nutzung des Wirtschaftsweges als Baustellenzufahrt gilt als Sondernutzung, sie separat frühzeitig mit uns zu beantragen ist. Die		Die Planung wird auf Grund der neuen Erkenntnisse, insbesondere zu SGD Nord Gewerbeaufsicht (siehe Ordn. Nr. 36) erneut geändert. Der Plangeltungsbereich wird auf die Begrenzung der 1. Offenlage zurückgeführt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet u.a. unter Ausschluss der Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren wird auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB durch eine weitere öffentliche Auslegung (3. Offenlage) fortgesetzt. Es wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Eine abschließende Abwägung über die bis dahin vorgebrachten Anregungen erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Sondernutzungserlaubnis wird unter Auflagen erteilt, die im Rahmen eines Ortstermines abzustimmen sind. Vor Erteilung der Erlaubnis darf mit den Arbeiten im Plangebiet nicht begonnen werden. Der Baustellenverkehr für die privaten Bauflächen, also für den Bau der Häuser, Hofbefestigung etc., darf für die Dauer von 2 Jahren nach Baureife der Grundstücke über den Wirtschaftsweg erfolgen. Hierfür ist jeweils vor Baubeginn eine befristete Sondernutzungserlaubnis bei uns zu beantragen. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen und der befristeten Nutzung für die Wohnbebauung muss die Anbindung an die K33 durch bauliche Maßnahmen geschlossen werden, um eine verkehrliche Nutzung aus den Wohngebieten zu unterbinden. Eine entsprechende Regelung ist in die Textfestsetzungen aufzunehmen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, die sicherstellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Der Erschließungsträger hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass in Bezug auf die Bauleitplanung alle erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz getroffen werden. Die zum Nachweis erforderlichen Gutachten und Berechnungen hat der Erschließungsträger in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu erbringen. Der Straßenbaulastträger übernimmt in diesem Zusammenhang keinerlei Kosten.		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	(Die Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers ist lediglich bei schädlichen Umwelteinwirkungen gegeben, die durch den Neubau oder eine wesentliche Änderung der Straße hervorgerufen werden (vgl. § 41 Abs. 1 BImSchG i.V.m. 16. BImSchV). Wir weisen darauf hin, dass Teilen unserer Stellungnahme ggfls. aufgrund fachgesetzlicher Regelungen Verbindlichkeit zukommt, die im Regelfall in der Abwägung nicht oder nur stufenweise überwunden werden kann.		
25	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 15.01.2019 Wenn dem Bewirtschafter keine Nachteile bestehen, bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken.		
26	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Rheinisches Landesmuseum Trier vom 30.01.2019 Herzlichen Dank, dass Sie mir die Unterlagen zugeschickt haben. Für die Planung gilt immer noch unsere Stellungnahme vom 15.06.2018, die ich unten nochmals angehängt habe. Ausgenommen von unserer Forderung nach einer magnetischen Prospektion ist das Areal der ehemaligen Straßenmeisterei auf Flur 2, Flst. 608/83, da es weitgehend überbaut bzw. durch Verkehrs- und Parkflächen versiegelt ist. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass wir im weiteren Planungsverlauf – abhängig von den Ergebnissen der magnetischen Prospektionen – auch in diesem Areal später ggf. bodendenkmalpflegerische Belange berührt sehen.		Die Planung wird auf Grund der neuen Erkenntnisse, insbesondere zu SGD Nord Gewerbeaufsicht (siehe Ordn. Nr. 36) erneut geändert. Der Plangeltungsbereich wird auf die Begrenzung der 1. Offenlage zurückgeführt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet u.a. unter Ausschluss der Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren wird auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB durch eine weitere öffentliche Auslegung (3. Offenlage) fortgesetzt. Es wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Eine abschließende Abwägung über die bis dahin vorgebrachten Anregungen erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den Planungen zu beteiligen. <i>Stellungnahme vom 29.06.2018:</i> <i>Aufgrund eines hohen Aufkommens von Funden gemäß § 16 DSchG RLP in der unmittelbaren Umgebung, die zahlreiche Epochen der Vor- und Frühgeschichte abdecken, und aufgrund von geographischen und topographischen Gesichtspunkten stuft die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier das betreffende Gebiet des o. g. Bebauungsplanes gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können. Um Art und Umfang von mutmaßlich betroffenen archäologischen Befunden festzustellen, fordert die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier zur Sachstandsermittlung, dass im Vorfeld von Erdeingriffen jeglicher Form geophysikalische Prospektionen nach archäologischen Vorgaben durchgeführt werden, um Art und Umfang der von der Planung betroffenen archäologischen Befunde festzustellen. Aufgrund der Prospektionsergebnisse wird dann die weitere archäologische Begleitung des überplanten Areals erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen.</i>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berück-sichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<i>Da nach § 21 (3) DSchG RLP der Veranlasser von archäologischen Untersuchungen für die Erstattung von Kosten herangezogen werden kann, sind die Prospektionen von dem Bauherren bzw. Veranlasser zu finanzieren und von einem nachweislich befähigten Dienstleister durchzuführen. Die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung der Prospektionsmaßnahmen zu beteiligen. Bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten ist die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier dann nachrichtlich zu beteiligen. Die ausführende Fachfirma benötigt für die Prospektion eine von der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier ausgestellte, projektspezifische Nachforschungsgenehmigung gemäß § 21 (1) DSchG RLP. Die Prospektionsergebnisse sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier sowohl in digitaler als auch in analoger Form rechtzeitig zu übermitteln. Auch an den Kosten ggf. notwendiger Ausgrabungen kann der Veranlasser beteiligt werden.</i> <i>Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16–21 DSchG RLP).</i> <i>Wir bitten Sie, uns in die weiteren Planungen einzubeziehen.</i>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
35	Amprion GmbH vom 16.01.2019 Mit Schreiben vom 28.06.2018 haben wir ihm Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.		
36	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht Trier vom 29.01.2019 Zu dem o.g. Verfahren ergeben sich aus meiner Sicht zwei Punkte, die der Klärung bedürfen: 1. <u>Schießstand</u> Im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Betrieb des Schießstandes des Schießsportvereins Gerolstein 1965 e.V. vorgelegt, die von der FIRU am 05.10.2018, Bericht-Nr. P18-094, erstellt wurde. In dem Bericht wurden Schießszenarien auf Grundlage von Messungen abgebildet. So wurden entsprechend der Tab. 3 Repetiergewehre, halbautomatische Selbstladegewehre		Im Hinblick auf den Schießstand wird zur nebenstehenden Stellungnahme der SGD Nord, Gewerbeaufsicht auf die hierzu ergänzend eingeholte rechtliche Würdigung zum genehmigten Schießbetrieb des Herrn Rechtsanwalt Dr. Henseler, Trier (Schreiben an die VGV Gerolstein vom 31.05.2019) verwiesen. Nach alledem ist davon auszugehen, dass der Planung eines WA im Hinblick auf den zulässigen Schießbetrieb keine schallimmissionsschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen. Nach dem sachlich zutreffenden Ergebnis des Lärmgutachtens der FIRU mbH, Kaiserslautern braucht andererseits der Schießsportverein eine Einschränkung des legalen Schießbetriebes auf der von ihm unterhaltenen Fläche nicht zu fürchten, weil selbst der maximal zulässige Schießbetrieb auf den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Lärmimmissionen verursachen kann, die oberhalb der in der TA-Lärm festgelegten Grenzwerte liegen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	unterschiedlicher Kaliber sowie Kurz Waffen unterschiedlicher Kaliber vermessen. Nach den mir vorliegenden Akten ergibt sich folgender Genehmigungsstand: Der Schießstand wurde mit Schreiben vom 07.10.1993 bei der Gewerbeaufsicht nach § 67 BImSchG angezeigt. In der Betriebsbeschreibung vom 03.03.1993 wird ausgeführt, dass die Schießanlage 50 m nur für Kaliber .22 IfB, die Schießanlage 10 m nur für Luftdruck bzw. CO₂-Waffen mit Kaliber .177 und die Schießanlagen 25 m Duell und Präzision nur für Kaliber .22 IfB bis .45 ACP zugelassen seien; der entsprechende Erlaubnisbescheid nach § 44 WaffG i.d. Fassung vom 08.03.1976 der KV Daun datiert auf 07.06.1985, Az. 31 120-06-KI/Bl. Ergänzend wurde von Seiten der Gewerbeaufsicht mit Schreiben vom 13.10.1993 an die KV Daun der Verwendung von Plastik-Trainingsmunition Kaliber .308 Winch auf der 50 m Bahn aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt. Die Betriebszeiten des Schießstandes wurden in der Anzeige nach § 67 BImSchG nicht genannt. Allerdings liegt ein Schreiben des Schießsportvereins vom 04.02.1992 vor, das als „offizielle Öffnungszeiten ... nunmehr schon seit Jahren“ samstags von 14-18 Uhr und sonntags von 10-13 Uhr angibt. Diese Zeiten sind, wie der vereinseigenen Homepage zu entnehmen ist, momentan nochmals reduziert worden. Ebenso findet nicht mehr an jedem Samstag oder Sonntag ein Schießbetrieb statt. Aktuellere Informationen liegen mir nicht vor.		Die Planung wird auf Grund der nebenstehenden Erkenntnisse erneut geändert. Der Plangeltungsbereich wird auf die Begrenzung der 1. Offenlage zurückgeführt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet u.a. unter Ausschluss der Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren wird auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB durch eine weitere öffentliche Auslegung (3. Offenlage) fortgesetzt. Es wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Eine abschließende Abwägung über die bis dahin vorgebrachten Anregungen erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Die schalltechnische Untersuchung der FIRU bildet somit ungenehmigte Schießszenarien ab, was die vermessenen Waffen-Munition-Kombinationen und die Nutzbarkeit des Schießstandes (Tab. 3 mittlerer Einzelschusspegel gesamt – gleichzeitige Nutzung verschiedener Bahnen entgegen des Erlaubnisbescheides nach WaffG9 anbelangt. Auch weichen die weiteren Beurteilungsgrundlagen wie Öffnungszeiten oder Schusszahlen von der gewohnten Betriebsweise ab. Die schalltechnische Untersuchung ist zwar für das laufende Bauleitplanverfahren nicht zwingend anzupassen, da die Immissionsrichtwerte am nördlichen Rand des Plangebietes trotz Überzeichnung des Schießbetriebes auch für ein WA eingehalten werden. Auswirkungen hat das Gutachten in seiner jetzigen Darstellung allerdings auf das nordöstliche Bauerwartungsland. Eine Anpassung wäre im Verfahren zur Entwicklung dieser Fläche sinnvoll. Sollten sich weitere Erkenntnisse hinsichtlich des genehmigten Umfangs des Schießbetriebes ergeben, so bitte ich um Mitteilung. 2. <u>Anweisung als Mischgebiet</u> Im Gegensatz zum ersten Entwurf wird nun das Gelände der DEKRA und die Lagerhallen mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Notwendigkeit, diesen Bereich zu überplanen, erschließt sich mir nicht; dies spiegelt auch die Aussage der Begründung unter 4.3, dass nicht beabsichtigt sei, die zum Teil überlagerte Satzung aufzuheben, wieder. Somit bliebe die Erfordernis, das nördliche Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	auszuweisen und dessen Schutzbedürftigkeit sicherzustellen. Ich bitte um Information über die Abwägung. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.		
43	Verbandsgemeindeverwaltung Prüm – Fachbereich 2 vom 09.01.2019 Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Seitens der Verbandsgemeinde Prüm gibt es hierzu keinerlei Anregungen oder Bedenken.		
52	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald vom 07.01.2019 Für die Beteiligung in dem vorgenannten Verfahren danken wir. Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. – hat keine Einwände oder Anmerkungen zur vorgestellten Planung.		

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
53	Bürger 1 vertreten durch Rechtsanwälte Jeromin & Kerkmann vom 14.01.2019 Hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen des Bürgers 1 vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt vor. Namens, im Auftrag und mit Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gerolstein-Nord IV – Zum Sandborn“ wie folgt Stellung. I. Zur Sachlage: Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Ahornweg 41 in Gerolstein. Der Bebauungsplan „Gerolstein-Nord IV – Zum Sandborn“ sieht eine Erschließung über die Straße Wellgendelsknipp vor. Eine derartige Erschließung würde zu einer erheblichen Erhöhung der Lärm- und Verkehrsbelastung der anliegenden Grundstückseigentümer führen. Zunächst war ein einer vorherigen Fassung des Planentwurfs allein die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt. Aufgrund der unter anderem nicht einhaltbaren Lärmwerte wurde von dieser Planung abgesehen und zwei Mischgebiete (MI) festgesetzt.		Die Planung wird auf Grund der neuen Erkenntnisse, insbesondere zu SGD Nord Gewerbeaufsicht (siehe Ord. Nr. 36) erneut geändert. Der Plangeltungsbereich wird auf die Begrenzung der 1. Offenlage zurückgeführt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet u.a. unter Ausschluss der Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren wird auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB durch eine weitere öffentliche Auslegung (3. Offenlage) fortgesetzt. Es wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Eine abschließende Abwägung über die bis dahin vorgebrachten Anregungen erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Im Hinblick auf Schallimmissionsschutz wurde bereits frühzeitig auf Wohnverträglichkeit geprüft. Die Immissionen der gewerblichen Nutzung auf dem Dekra-Gelände wurden im Hinblick auf die Nutzung der Halle und durch Kfz-Fahrten und Parkvorgänge auf dem Flurstück 608/83 schalltechnisch beurteilt. Bis zu einem Abstand von 10 m zur nächstgelegenen relevanten Geräuschquelle auf dem DEKRA-Gelände konnte die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nachgewiesen werden. Damit wurde ein konfliktfreies Nebeneinander von gewerblicher Nutzung auf dem DEKRA-Gelände mit einer Wohnbebauung bestätigt. Im Hinblick auf den Schießstand wird auf die Stellungnahme der SGD Nord, Gewerbeaufsicht (Ord. Nr. 36) und die rechtliche Würdigung zum genehmigten Schießbetrieb des Herrn Rechtsanwalt Dr. Henseler, Trier (Schreiben an die VGV Gerolstein vom 31.05.2019) verwiesen. Nach alledem ist davon auszugehen, dass der Planung eines WA im Hinblick auf den zulässigen Schießbetrieb keine schallimmissionsschutzrechtlichen Aspekte

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Aufgrund der Vielzahl der Personen, die sich gegen diesen Bebauungsplan wehren möchten, werden die folgenden Einwendungen aus praktischen Gründen zunächst nur von Seiten des Bürgers 1 vorgetragen. II. Zur Rechtslage: Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Gerolstein-Nord IV – Zum Sandborn“ kann ich der vorliegenden Fassung nicht zur Rechtskraft gebracht werden. Es bestehen erhebliche rechtliche Bedenken sowohl in formeller, als auch in materieller Hinsicht gegen die vorgelegte Planung. Wir empfehlen, das Planverfahren einzustellen: Im Einzelnen gilt: 1. Etikettenschwindel Der Bebauungsplan ist nicht erforderlich und verstößt gegen die Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB. Es handelt sich offensichtlich bei der geplanten Ausweisung eines Mischgebiets (MI) um einen klassischen Etikettenschwindel. a) Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschrift regelt die „Erforderlichkeit“ der Bauleitplanung, die zeitlicher („sobald“) und inhaltlicher („soweit“) Hinsicht vorliegen muss und insoweit die Planungsbefugnis der Gemeinde begrenzt. Die fehlende Erforderlichkeit der Planung führt unmittelbar zur Unwirksamkeit des Planes,		entgegenstehen. Nach dem sachlich zutreffenden Ergebnis des Lärmgutachtens der FIRU mbH, Kaiserslautern braucht andererseits der Schießsportverein eine Einschränkung des legalen Schießbetriebes auf der von ihm unterhaltenen Fläche nicht zu fürchten, weil selbst der maximal zulässige Schießbetrieb auf den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Lärmimmissionen verursachen kann, die oberhalb der in der TA-Lärm festgelegten Grenzwerte liegen. Im Hinblick auf die Verfahrenswahl erfolgen die zutreffenden Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan. Auf diese wird verwiesen. Im Verfahren gemäß § 13b BauGB ist eine Entwicklung der Planung aus dem FNP nicht zu beachten. Im Hinblick auf die Alternativenprüfung ist festzuhalten, dass ein Umweltbericht in dem vorliegend zutreffend gewählten Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch nicht erforderlich ist. Eine Alternativenprüfung hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Erschließung hat jedoch in Vorbereitung der Planung stattgefunden. Demnach scheidet die in der dem nebenstehenden Schreiben zu entnehmenden Grafik dargestellte nördliche Erschließungsvariante aus, weil die Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zur freien Strecke der Kreisstraße K 33 gelegen und somit ohne weiteres nicht genehmigungsfähig ist. Die in der Grafik angedeutete mittlere Erschließungsvariante wurde nach Prüfung ausgeschieden, da die Anbindung hinter einer Kuppe der K 33 zu liegen käme. Gründe der Verkehrssicherheit sprechen somit gegen diese Anbindung. Die in nebenstehender Skizze angedeutete südliche Erschließungsvariante durch das DEKRA-Gelände wurde nicht weiter verfolgt, da die hierfür benötigten Flächen nicht im Eigentum der Stadt stehen und – nach derzeitigem Erkenntnisstand – ohne erheblichen Aufwand auch nicht in das Eigentum der Stadt gelangen können. In einer verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme (VERTEC Koblenz von April 2019) wird bestätigt, dass selbst im ungünstigsten

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<i>vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 1 Rn. 31.</i> Die Erforderlichkeit ist unter anderem dann zu verneinen, wenn das Planungsergebnis nicht der wirklichen Planungsabsicht der Gemeinde entspricht. So verhält es sich bei einem sog. Etikettenschwindel, der unter anderem anzunehmen ist, wenn eine Gebietsausweisung offensichtlich nicht ernsthaft beabsichtigt, sondern nur vorgeschoben ist, um ein auf dem Papier stimmiges Konzept zu konstruieren. Dies kann auch bei einer Ausweisung eines Mischgebietes der Fall sein, wenn das Ziel der Planung darin besteht, die Schutzwürdigkeit einer in Wahrheit ausschließlich angestrebten Wohnbebauung gegenüber immissionsträchtigen Gegebenheiten in den Randbereichen zu dem geplanten Baugebiet herabzustufen. Ob dies der Fall ist, richtet sich nach dem wahren Willen der Gemeinde, so wie er aus dem Planungsvorgang und dem Planungsergebnis zutage tritt, <i>vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.10.2009 – 1 C 10150.09, juris Rn. 25.</i> b) Im vorliegenden Fall gibt es durchaus hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Stadt Gerolstein in dem nun als Mischgebiet ausgewiesenen Planbereich in Wahrheit die Realisierung eines wie zu vor geplanten allgemeinen Wohngebiets anstrebt. Dies ergibt sich zum einen bereits aus den entsprechenden		Fall (Planung eines Mischgebietes) die Gesamtbelastung des Wellgendellsknipp als sehr gering einzustufen ist. Sie liegt deutlich unterhalb der für Wohnwege zulässigen stündlichen Verkehrsbelastung von maximal 150 Kfz/h. Die Verkehrsqualität wird in der Stellungnahme mit der Qualitätsstufe A „sehr gut“ bewertet. Weitere Nachweise sind aus verkehrsplanerischer Sicht bzw. –technischen Aspekten nicht erforderlich. Um den Anregungen zur verkehrlichen Erschließung dennoch entgegen zu kommen, wird im städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dass der Bauverkehr von der K 33 abgewickelt wird. Dem hatte der LBM Gerolstein zugestimmt. Die Rechtsgrundlagen werden entsprechend den nebenstehenden Anregungen klargestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berück-sichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Festsetzungen und zum anderen aus vorangegangenen Planungsversuchen. Aus den Festsetzungen, welche sich unter anderem auf das Konzept der BKS Ingenieurgesellschaft stützen ist klar erkennbar, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) entstehen soll. Diesbezüglich drängt es sich geradezu auf, dass die südliche Fläche nur (zusätzlich) in den Geltungsbereich aufgenommen wurde, um künstlich ein Mischgebiet (MI) darzustellen und damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entsprechen. Auch sind die beplanten Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu klein bemessen, sodass auch durch diese Festsetzung die Ansiedlung der mischgebietstypischen Gewerbe von vorne herein ausgeschlossen werden. c) Eine unwirksame Gebietsfestsetzung führt wiederum dann zur Gesamtunwirksamkeit und nicht nur zur teilweisen Unwirksamkeit eines Bebauungsplans, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen für sich betrachtet keine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können, <i>vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2014 – Az. 4 CN 3.14, juris Rn. 26.</i> Dies ist vorliegend der Fall, da die übrigen Regelungen, ohne die Festsetzung eines		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Mischgebietes, keine durchführbare Planung wirksam zu begründen vermögen. So würde keines der Plangebiete (MI 1 oder MI 2) wegen der vorhandenen Vorbelastung und einer wesentlichen Überschreitung der Schallpegelwerte als Wohngebiet eingestuft werden können. Denn zum einen befindet sich die DEKRA-Akademie im Gebiet des MI 2 und zum anderen steht die Festsetzung eines Wohngebietes im Konflikt mit der Lärmbelastung durch den nah gelegenen Schießsportverein. Auch diese Tatsache zeigt deutlich den Etikettenschwindel auf, da das gewollte Wohngebiet bereits im Hinblick auf diese Tatsachen nicht zu realisieren wäre. Der Bebauungsplan würde daher auch nicht mit der Beibehaltung der übrigen Festsetzungen Bestand haben können und ist somit in seiner Gesamtheit unwirksam. 2. Verfahrenswahl nach § 13 a und § 13 b BauGB Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Beurteilung der Verfahrensart nach § 13 a und § 13 b BauGB fehlerhaft ist. a) Da es sich bei dem beplanten Gebiet im Wesentlichen um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB handelt, kann das Verfahren nur auf Grundlage des § 13 b BauGB durchgeführt werden. Denn § 13 a BauGB kommt in räumlicher Hinsicht ausschließlich bei Plangebieten innerhalb eines im		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB in Betracht. Im Gegensatz dazu kommt die Vorschrift des § 13 b BauGB in räumlicher Hinsicht für Bebauungspläne für Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter in Betracht, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. In sachlicher Hinsicht kommt die Vorschrift für Bebauungspläne in Betracht, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, <i>vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (EZBK), 130. EK August 2018, BauGB § 13 b RN. 6.</i> Dies hat zur Folge, dass die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13 a BauGB einen beachtlichen Verfahrensfehler darstellt. b) Ebenso stellt die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13 b BauGB einen Verfahrensfehler dar. Zum einen ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB – ebenso wie die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB – nur unter den in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zulässig. Sowohl für § 13 a Abs. 1 Nr. 1 (Grundfläche von weniger als 20.000 qm) als auch für Nr. 2 (Grundfläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm) ist das		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG oder nach Landesrecht (LUVPG) unterliegen, vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Und zum anderen ist das in § 13 b BauGB geregelte Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren für die Festsetzung eines Mischgebietes ausgeschlossen, <i>vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.06.2018 – 1 C 11757/17.OVG.</i> 3. Fehlende Alternativenprüfung Auch wurde die erforderliche Alternativenprüfung der Erschließungsmöglichkeiten vorliegend umgangen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung zu erfolgen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierbei ist die Anlage 1 zu dem Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden. Anlage 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) regelt die Bestandteile eines Umweltberichts. Dieser umfasst nach Nr. 2 d) die in Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und er räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl; mithin auch eine Alternativenprüfung im Hinblick auf die Erschließung. Vorliegend bestehen neben der geplanten Erschließung zahlreiche weitere Erschließungsmöglichkeiten, welche die Anwohner der Straße Wellgendelsknipp sowie des Ahornwegs weniger lärmbelasten würden. Beispielfhaft seien folgende Erschließungsmöglichkeiten – neben der im Bebauungsplanentwurf beabsichtigten Möglichkeit dargelegt:		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	 Eine solche Alternativenprüfung ist vorliegend nicht ansatzweise erfolgt. Mithin ist auch in diesem Vorgehen ein Verfahrensfehler zu sehen, der zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanverfahrens führt. 4. Verstoß gegen Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB Des Weiteren liegt mit der vorliegenden Entwurfsfassung ein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BauGB vor. Nach dieser Norm sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	zu entwickeln. Vorliegend war ein – tatsächlich gewolltes – Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant, obwohl der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet (MI) darstellt. Daher ist festzustellen, dass es zusätzlich zu der Aufstellung des Bebauungsplans einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf. Denn der Flächennutzungsplan weist für das geplante Gebiet ein Mischgebiet (MI) aus. Vorliegend ist der – wie unter obigen Ausführungen unstreitig zu ermittelnde – tatsächliche Wille jedoch im Wege des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Eine Entwicklung des in Planung befindlichen Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB ist daher derzeit nicht möglich. 5. Ungenaue Angabe der Rechtsgrundlagen Darüber hinaus sind die angegebenen Rechtsgrundlagen ungenau. So gilt das Baugesetzbuch beispielsweise „in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017“. Gleiches gilt für die Baunutzungsverordnung <i>„in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017“.</i>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Betreffend des nachfolgenden Verfahrens bitten wir Sie, uns den mit dem Investorenpaar geschlossenen städtebaulichen Vertrag zur Einsichtnahme zu überlassen. Kosten für die Aktenübersendung werden von uns übernommen.		
54	Bürger 2 vom 22.01.2019 Hiermit lege ich Einspruch gegen die geplante zweigeschossige Festsetzung auf meinem Firmengrundstück, Flurstück 608/83, Flur 2 Gemarkung Gerolstein (ehem. Straßenmeisterei Gerolstein – Süd) ein. Das Grundstück ist 1995 mit Dreigeschossigen Gebäuden bebaut. Durch die jetzige geplante Festsetzung einer nur noch zweigeschossigen Bebauung würde ein erheblicher Wertverlust entstehen. Ich beantrage die Festsetzung für mein o.g. Grundstück auf die vorhandene dreigeschossige Bebauung im B-Plan festzulegen. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.		Die Planung wird auf Grund der neuen Erkenntnisse, insbesondere zu SGD Nord Gewerbeaufsicht (siehe Ordn. Nr. 36) erneut geändert. Der Plangeltungsbereich wird auf die Begrenzung der 1. Offenlage zurückgeführt. Das Firmengrundstück, Flurstück 608/83, Flur 2 Gemarkung Gerolstein (ehem. Straßenmeisterei Gerolstein – Süd) ist sodann nicht mehr Teil der hier in Rede stehenden neuen Bebauungsplanung.

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

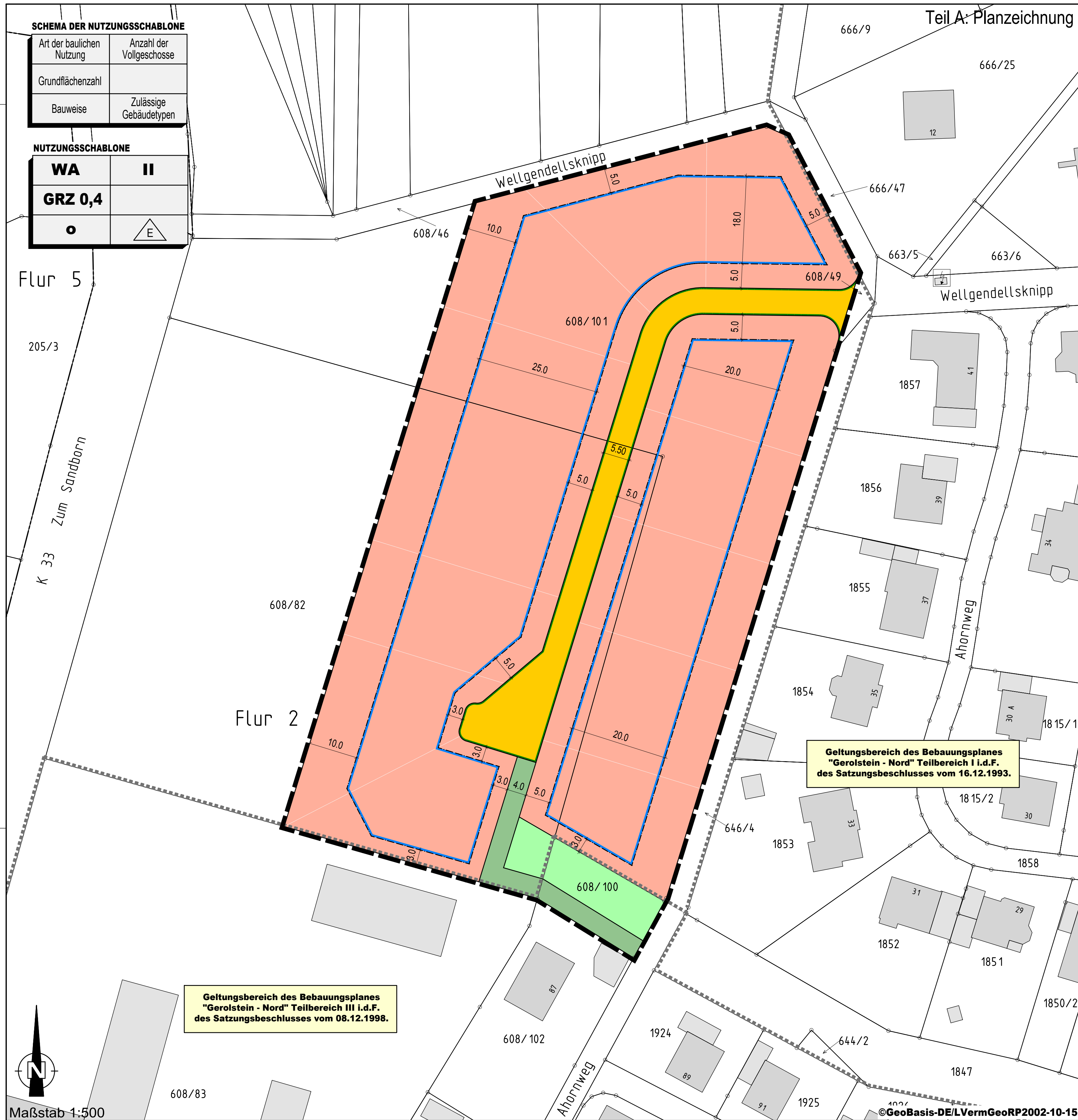
- Der Stadtrat nimmt die Anregungen und Hinweise zur Kenntnis. Der Plangeltungsbereich wird auf die Begrenzung der 1. Offenlage zurückgeführt. Es wird ein allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Verfahren wird auf der Rechtsgrundlage des § 13b BauGB durch eine weitere öffentliche Auslegung (3. Offenlage) fortgesetzt.
- Es wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Eine abschließende Abwägung über die bis dahin vorgebrachten Anregungen erfolgt vor dem Satzungsbeschluss. Das Ergebnis wird anschließend mitgeteilt.
-

Abweichender / Ergänzendes Beschluss:

☐ einstimmig angenommen	☐ mit Stimmenmehrheit angenommen	Anzahl Stimmen		Enthaltungen	☐ wie Beschlussvor- schlag	☐ Anträge und abweichender Beschluss siehe oben
		Ja:	Nein:			

An der Abstimmung nahmen gemäß § 22 GemO nicht teil:

Bebauungsplan der Stadt Gerolstein, Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn" ^{TOP Ö 31}



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). - Es gilt die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LbauO RL/P) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) in der Fassung vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77). Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesgesetzes oder des Landesgesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft. <u>Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke</u> DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Verbandsgemeinerevision Gerolstein, Kyllweg 1, 54568 Gerolstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.	Die Planunterlagen erfüllen die Anforderungen von des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand der Planunterlagen: November 2017	Die Planaufstellung ist vom Rat am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 13a Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am beschlossen worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	Der Rat hat am nach § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am beschlossen worden. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Der Rat hat am nach § 4a Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat am beschlossen worden. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.	Der Planentwurf ist vom Rat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.	
Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	Gerolstein, den Der Stadtbürgermeister	

Teil B: Textliche Festsetzungen

- | | |
|------------|--|
| | Bauplanrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1052) |
| A) | ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO) |
| 1 | Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO) |
| 1.1 | Zulässige Nutzungen:
1. Wohngebäude, |
| 1.2 | Ausnahme weise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
2. die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, |
| 1.3 | Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen. |
| B) | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) |
| 1 | Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche
(§§ 17 und 19 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone) |
| 2 | Vollgeschosse / Geschößflächenzahl / Geschößfläche
(§ 20 BauNVO)
(Siehe Nutzungsschablone) |
| 3 | Höhe baulicher Anlagen
Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Für alle Gebäude beträgt die maximale Oberkante 7,50m.

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

<u>Unterer Messpunkt</u> ist die Höhe der erscheinenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt. |
| C) | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

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

1 Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen
Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m ² versiegelter/überbaubar Fläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

2 Maßnahme 2 - Pflanzung von Hecken und Einbindung in die Landschaft
Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind pro Baugrundstück mindestens 1 Baum lt. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen.

3 Maßnahme 3 – Rodung von Gehölzen und Bäumen
Rodungsarbeiten sollen außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar stattfinden, um so den Verbotstatbestand der Tötung und Gelegezerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG zu vermeiden. |
| II. | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB. |
| G) | DACHGESTALTUNG

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10°. Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gärten und Zwerchhäusern sowie Anbauten. |
| H) | STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

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

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

Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen in Metern über Straße

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

o	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

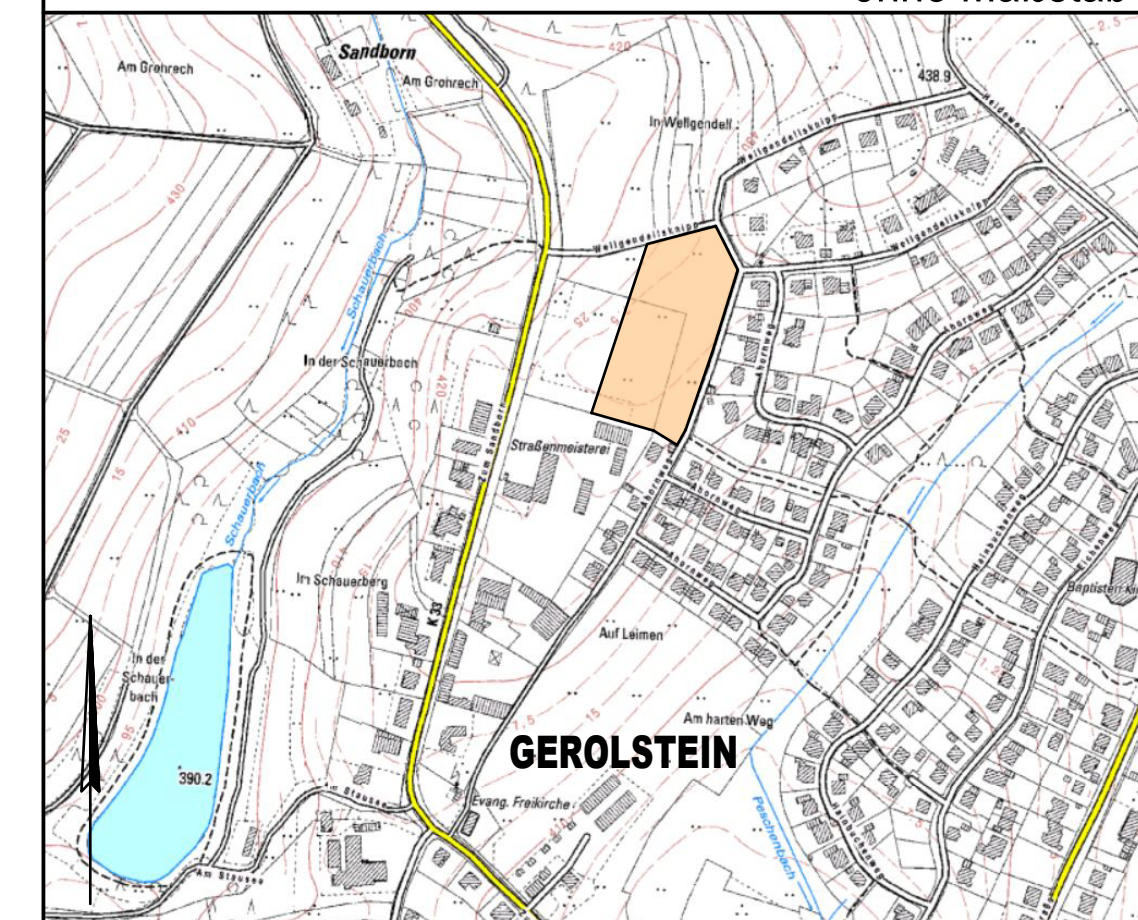
Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Planzeichen für Hinweise und Darstellungen

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
	Geplante Grundstücksgrenzen

Übersichtskarte -ohne Maßstab-



Bebauungsplan der Stadt Gerolstein
Teilgebiet "Gerolstein Nord IV - Sandborn"
Verfahren gemäß § 13b BauGB

Plan-Nr.: 001.1	Entwurf für 3. Offenlage
Projekt-Nr.: 8713	
Maßstab: 1:500	
28.06.2019	 BKS INGENIEURGESELLSCHAFT STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT- PLANUNG GMBH MAXIMINSTRASSE 178 D-54293 TRIER / MOSEL WEB: WWW.BKS-THIER.DE
Blattgröße: 80 x 68 cm	

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Stadt Gerolstein; Teilgebiet „Gerolstein Nord IV - Sandborn“

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,

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

2. Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

(§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

2 Vollgeschoss / Geschoßflächenzahl / Geschoßfläche

(§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

3 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Für alle Gebäude beträgt die maximale Oberkante 7,50m.

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

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenseitigen Fassade. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

C) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

D) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

E) ANSCHLUSS VON GRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

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

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

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

3 Maßnahme 3 – Rodung von Gehölzen und Bäumen

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

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

G) DACHGESTALTUNG

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 10°.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

H) STELLPLÄTZE UND GARAGEN (ANZAHL UND BESCHAFFENHEIT)

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

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

Ausfertigungsvermerk:

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

Gerolstein, den

.....

- Stadtbürgermeister -

(Siegel)