

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Gremium:	Ortsgemeinderat	Datum:	08.10.2019
Behandlung:	Entscheidung	Aktenzeichen:	FB 2-610-13/10-bo-
Öffentlichkeitsstatus	öffentlich	Vorlage Nr.	2-1817/19/28-116
Sitzungsdatum:	19.09.2019	Niederschrift:	28/OGR/028

Bebauungsplan "Auf der Quart" der Ortsgemeinde Ormont - Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Offenlage bzw. Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt:

Der Ortsgemeinderat Ormont hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Auf der Quart“ aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 29.03.2019 öffentlich bekanntgemacht.

Ein ortsansässiger Unternehmer beabsichtigt, neben einer bereits vorhandenen forstwirtschaftlich genutzten Halle eine Heizzentrale sowie eine Betriebswohnung auf seinem Grundstück zu errichten.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, welche in der Zeit vom 08.04.2019 bis 10.05.2019 im Rathaus Gerolstein stattfand, vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 27.05.2019 beraten und abwägend entschieden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand sodann in der Zeit vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 im Rathaus Gerolstein statt. Diese Offenlage wurde am 21.06.2019 öffentlich bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2019 angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die jeweiligen Stellungnahmen sind in der als Anlage beigefügten Übersicht ersichtlich.

Der Bebauungsplan entspricht nicht in allen Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, so dass er nicht aus diesem entwickelt gilt und im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. Die Genehmigung der Kreisverwaltung ist einzuholen.

Beschluss:

Der Ortsgemeinderat nahm Kenntnis von den während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen. Der Vorsitzende und der anwesende Planer Dipl.-Ing. Erik Böffgen erläuterte die einzelnen Stellungnahmen und den Abwägungsvorschlag hierzu.

Die abgegebenen Stellungnahmen führen nicht zu einer Änderung der Planung. Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. in die Planung aufgenommen.

Der Ortsgemeinderat Ormont beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes „Auf der Quart“, bestehend aus Planzeichnung und Text, als Satzung und billigt die Begründung nebst Anlagen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan zur Genehmigung der Kreisverwaltung Vulkaneifel in Daun vorzulegen und nach erfolgter Genehmigung diesen ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekanntzumachen sowie diejenigen Personen und Behörden, die Stellungnahmen

Ortsgemeinde Ormont

vorgetragen haben, über das Ergebnis der Ratsentscheidung zu unterrichten.

Weiterhin beschließt der Ortsgemeinderat bei der Verbandsgemeinde die Aufnahme der Fläche im Verfahren zur nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Gerolstein zu beantragen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja: 7

Abwägungsentscheidung:

Aufstellung Bebauungsplan „Auf der Quart“ der Ortsgemeinde Ormont; Abwägung über die Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage und Behördenbeteiligung nach §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB

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

Ergebnis: Es lagen keine Gründe bzw. Sonderinteressen vor.

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

Westnetz, 26.06.2019

LBM, 05.07.2019 (Verweis auf Schreiben vom 06.05.2019)

Deutsche Telekom, 24.07.2019

IHK Trier, 29.07.2019

GDKE, 02.08.2019

Landwirtschaftskammer, 25.06.2019

Landesamt für Geologie und Bergbau, 01.08.2019

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

SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, 03.07.2019

„entsprechend der Abwägung soll die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Ich möchte im Hinblick auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung der Vorbelastung auf meine Stellungnahme vom 08.05.2019 verweisen.“

(...Dennoch sei bereits jetzt darauf hingewiesen, dass der umliegenden Nutzung der Schutzanspruch eines Mischgebietes nach TA-Lärm zusteht, der unter Berücksichtigung der Vorbelastung (insbesondere durch Windkraftanlagen) bei Realisierung der Heizzentrale sicher zu stellen ist. Dies ist spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Es empfiehlt sich allerdings, bereits im jetzigen Verfahren – soweit möglich - die Belange des Immissionsschutzes genauer zu betrachten...)

Abwägung und Empfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen im Sinne der TA-Lärm wird darauf hingewiesen, dass Anlagen der beabsichtigten Art (Hackschnitzelheizung u.ä.) keine Geräusche verursachen, welche einem GE- oder MI/MD-Gebiet entgegenstünden. Kleinheizkraftwerke zur Nahwärmeversorgung sind in gekapselter (eingehauster/ umbauter) Form regelmäßig sogar in Wohngebieten zulässig und werden dementsprechend auch von BAFA und KfW gefördert. Es wird weiterhin auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verwiesen.

Beschlussfassung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja:7

Die folgenden Träger öffentlicher Belange haben Bedenken und Anregungen vorgetragen, welche der Abwägung bedürfen:

DLR Eifel, 01.08.2019

„Da diese in der vorliegenden Version nach wie vor nicht weiter konkretisiert wurden, halten wir unsere Bedenken aufrecht und verweisen auf unser genanntes Schreiben, welches in vollem Umfang Gültigkeit erhält.“

(Da den Planunterlagen jedoch keine Aussagen, bzw. nur vage Hinweise zum Umfang des vorgesehenen Nahwärmenetzes enthalten sind, was unseres Erachtens allerdings dringend erforderlich ist, tragen wir hiergegen Bedenken aus Sicht der Agrarstruktur und Landeskultur vor. Zur Ausräumung dieser Bedenken müssten unseres Erachtens konkrete Angaben zum Umfang der Nahwärmeversorgung im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.)

Abwägung und Empfehlung:

Wiederholung: Konzeption und Einrichtung bzw. Betrieb eines Nahwärmenetzes unterliegen einer späteren, separaten (die betreffenden Straßenzüge und Energie-Abnehmer der Ortslage betreffende) Fachplanung und sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanung. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird lediglich die Zulässigkeit von lokaler Heizzentrale und Zusatzgebäuden geregelt, welche den Ausgangspunkt eines nach BImSch genehmigungsfreien, kleineren Netzes (bis 1 MW) darstellen.

Beschlussfassung:

Die Bedenken werden zurückgewiesen. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Verteilung von Energien bspw. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB würden die Aufnahme aller potentiell bzw. gar verbindlich beanspruchten (Straßen-) Verkehrsflächen innerhalb der Ortslage in den Bebauungsplan bedeuten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja:7

Kreisverwaltung Vulkaneifel, Abt. Bauleitplanung, 08.08.2019

„Die Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier ist zu beachten. Bereits im jetzigen Planverfahren sollten die Belange des Immissionsschutzes genauer betrachtet werden. Insbesondere ist darauf hin zu weisen, dass der umliegenden Nutzung der Schutzanspruch eines Mischgebietes nach TALärm zusteht.“

Abwägung und Empfehlung:

Beschlussfassung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis und ein entsprechender Passus bezüglich einzuhaltender Orientierungswerte nach TA Lärm in die Planung genommen (vgl. oben, SGD Nord, Gewerbeaufsicht).

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ja:7

Bürgerstellungnahmen: keine

RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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)

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

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)

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)

LPiG vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

LNatSchG vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

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

DSchG vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

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

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

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

Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

Landesverordnung über den „Naturpark Vulkaneifel“ (NTP-072-003) vom 07.05.2010

Externe Ausgleichsmaßnahme (M*): Innerhalb des unbebauten Teils des Flurstücks 38/2 ist eine Obstbaumwiese bzw. Streuobstwiese bestehend aus standorttypischen Arten anzulegen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

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. Die Anbauverbotszone zur L 20 muss auf 20 m freigehalten werden. Sollte eine Verlegung von Fernwärme-Leitungen in 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 Erhaltens- sowie Umgebungsschutz genießt. Sie befindet sich unseren Unterlagen zufolge im Grenzbereich der Flurstücke 38/1 und 37/14. 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: Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungs-, militärischer sowie gewerblich-industrieller Altstandorte kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand 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 ingenieur-geologischer 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 Geräuschen 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 Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. 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 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.

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 radonchtigen 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).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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, Silos, Lagerhäuser und -plätze, Büro-, Werkstatt- und Wohngebäude, u.a. für den Betriebsinhaber.

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

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.

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 gemäß Planeinschriebe.

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.

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

Zur 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 entsprechende Verkehrsflächen zu schaffen (bspw. gem. RAST 06; Fahrzeuge bis 10 m Länge, 3-achsiges Müllfahrzeug). Im Einmündungsbereich zur L 20 sind aus verkehrsrechtlichen Gründen und zur Freihaltung Sichtfeldern (Anfahrtsicht gemäß RAS) im Planleit eingetragen. Innerhalb jener gelten die Regelungen des LStrG bzw. die vom LBM erteilten Auflagen (s. Anlage). Festgesetzt werden entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

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.

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

Maßnahme 1: Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist zur Aufnahme des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen ein dem Relief folgendes System von flachen (Einstauhöhe max. 0,2 m) und begrünten Versickerungsmulden anzulegen. Zur Herstellung einer belebten Versickerungszone ist die Fläche mit einer ausreichenden Oberbodenandeckung (10 bis 30 cm) und Raseneinsatz auszubilden. Der Dimensionierung liegt ein Volumen von 50 Litern/ qm versiegelter Dachfläche bei Starkregenereignissen zugrunde. Bei Erreichen des 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: Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind im Abstand von mindestens 15 m Laubgehölze einheimischer, standortgerechter Arten anzupflanzen. Die Baumreihe kann mit einer linearen Versickerungsmulde kombiniert werden.

Maßnahme 3: 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: Fußwege, Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, 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.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GRENZEN (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Räumlicher Geltungsbereich

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

 Sondergebiet "Regenerative Energien" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

0,6 GRZ als Höchstmaß

1,8 GFZ als Höchstmaß

10,0 Firsthöhe max. (m)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

 Baugrenze

o offene Bauweise

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

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Sichtdreiecke (gem. RAST 06)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 i.V.m. § 20, 25b BauGB)

 private Grünfläche (mit Zweckbestimmung s.u.)

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25 a, b BauGB)

 Ausgleichsmaßnahmen gem. textlicher Festsetzungen

R Retentionsmulden

 Anpflanzen von Einzelbäumen

 externe Maßnahmenfläche gem. textlicher Festsetzung

PLANZEICHEN ALS NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

 Gebäudebestand; Haupt-/ Nebengebäude

 Flurstücks-/ Nutzungsgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer

- 15 - Bemaßung

 Denkmalschutz (Umgebungsschutz "Westwall")

 Höhe üNN, Höhenlinien

 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Firsthöhe

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat hat am 17.12.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat hat am 11.03.2019 die (vorzeitige) öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (1) BauGB beschlossen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 08.04. bis 10.05.2019 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.03.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Es wurde gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom 27.05.2019.

Der Rat hat am 11.03.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom 01.07. bis 02.08.2019 zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus Gerolstein öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.06.2019 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Es wurde gem. § 4a (6) BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Sitzung des Rates vom2019. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat hat am2019 den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 24 GemO Rheinland-Pfalz und § 88 LBauO als Satzung beschlossen.

Ormont, den2019

(Siegel)

.....
Der Ortsbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Rates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Der Bebauungsplan als Satzung wird hiermit aus gefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Ormont, den2019

(Siegel)

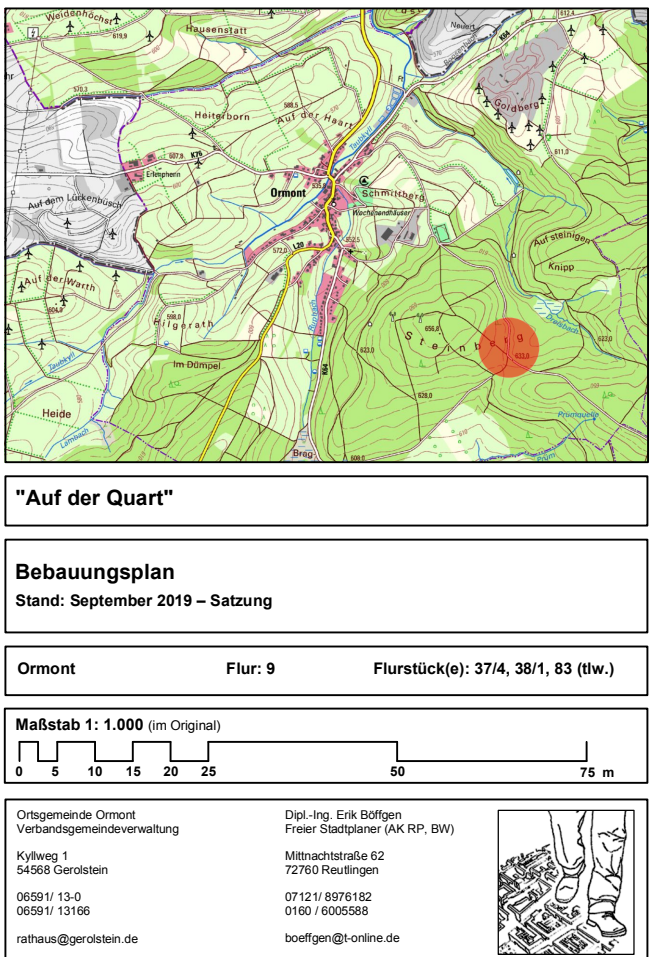
.....
Der Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte gem. § 10 (3) BauGB am2019. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen, §§ 44, 214 (1), 215 (1) BauGB, hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

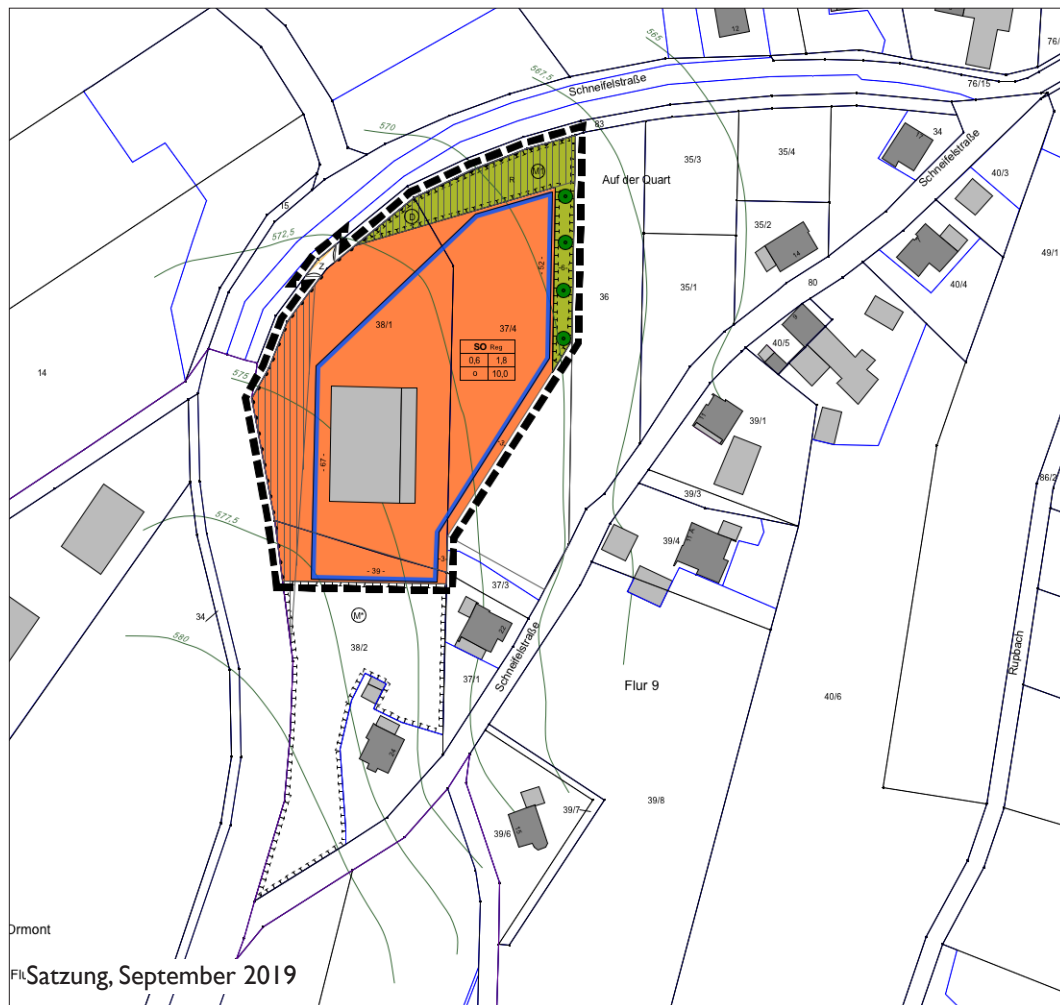
Ormont, den2019

(Siegel)

.....
Der Ortsbürgermeister



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	
A I	ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	
A I.1	Anlass und Zweck der Planaufstellung	4
A I.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und städtebauliche Konzeption	4
A2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN	5
B	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	
B I	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	
B I.1	Bebauung	5
B I.2	Verkehrsflächen	7
B I.3	Grünflächen	7
B I.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	Leistungsplan 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 Bestand	4.920 m ²	versiegelbar, inkl. Verkehrsflächen
				1.810 m ²	
Verkehrsfläche	Zufahrt "Z"	45 m ²	Bestand		
Grünflächen	privat	1.080 m ²	NW-Retention "R", Anpflanzung von Gehölzen M1		

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 (ROPl, 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 1 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

B 1.1 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 Abstandstreifen 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. RSt 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, Schotterrasen, 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 Altablagerungskatasters 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, Rüstungsaltsstandorte, 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 Leitungsachse) 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 1 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. I 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 (MBL. 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 DIN-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 Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL), i.d.F. vom 29.02.2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen, Verfasser: Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), nicht in allen Bundesländern eingeführt

E: 03.08.15

Original: 04.08.15

TOP 4

LBM

**LANDESBETRIEB
MOBILITÄT
GEROLSTEIN**

LBM Gerolstein, Brunnenstraße 1, 54568 Gerolstein

Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll
Rathausplatz 1
54584 Jünkerath

Blatt 1-6

Zum Bauschein	
Nr.	037-2015
vom	4. AUG. 2015
Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll - Bauabteilung -	
I. A.	<i>Brigitte Meyer</i>

Ihre Nachricht:
vom 01.06.2015
2/611-20/00037-15-01-
bo

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
2015-IV 45

Ihr Ansprechpartner:
Brigitte Meyer

Durchwahl:
(0 65 91) 8 18-168
E-Mail:

Datum:
03.08.2015

Brigitte.Meyer
@lbm-gerolstein.rlp.de

Anbau an Landesstraßen;

Bauantrag des Herrn Siegfried Dahm, Weinstr. 11, 54597 Ormont für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle an der freien Strecke der L 20 zwischen NK 5704 012 und NK 5604 232 bei Station 3,440 bei Ormont

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Zustimmung nach § 23 Abs. 1, 3 und 6 Landesstraßengesetz (LStrG) für das oben genannte Bauvorhaben wird mit nachstehenden Auflagen erteilt. Der Abstand des Bauvorhabens beträgt an der ungünstigsten Stelle 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand.

1. Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens hat über eine neu anzulegende Zufahrt im Zuge der L 20 bei Station 3,480 zu erfolgen. Die geplante Zufahrt wurde bereits mit uns abgestimmt (Detailplanung vom 02.07.2015).
Die Zufahrt ist so zu befestigen, ~~so~~ dass eine Verschmutzung der L 20 durch Fahrzeuge nicht eintreten kann.
Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf durch die Zufahrt kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Die Versickerung des Oberflächenwassers der Zufahrt hat ausschließlich auf Privateigentum zu erfolgen.
Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der Straße darf durch das Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen in keinsten Weise beeinträchtigt werden.
2. Für die Zufahrt sind nach der RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Knotenpunkte-Plangleiche Knotenpunkte) ausreichende Sichtflächen von 200,00 m nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten. In der Detailplanung vom

Besucher:
Brunnenstraße 1
54568 Gerolstein

Fon: (0 65 91) 8 18-0
Fax: (0 65 91) 8 18-88
Web: www.lsv.rlp.de

Bankverbindung:
Landesbank Baden-
Württemberg
BLZ 600 501 01
Konto-Nr. 7 401 507 624
BIC/SWIFT: SOLADEST600
IBAN
DE23600501017401507624

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Bernd Hölzgen
Dipl.-Ing. Alfred Dreher



Rheinland-Pfalz

11630

02.07.2015 ist die Sichtfläche von 200 m dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass in beide Richtungen im Bereich zwischen befestigten Fahrbahnrand der L 20 bis Außenkante Sichtstrahl keine Anpflanzungen mit mehr als 0,60 m Höhe erfolgen dürfen. Einfriedungen, Anpflanzungen und andere Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, soweit dadurch die Übersicht der Zufahrt beeinträchtigt wird.

3. Während den Bauarbeiten darf der öffentliche Verkehrsraum der L 20 weder beeinträchtigt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Lagern von Baumaterialien und Abstellen von Maschinen und Geräten auf Straßeneigentum.
4. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straße, die im Zufahrtsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Sondernutzungsrechtliche Bestimmungen für Zufahrten

1. Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wird die verkehrliche Erschließung mit der beantragten Zustimmung zum Bauantrag über eine neu anzulegende Zufahrt im Zuge der L 20 bei Station 3,480 erlaubt.
2. Zufahrten und Zugänge zu Landes- und Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten als Sondernutzung im Sinne des § 43 Abs. 1 LStrG. Eine Sondernutzung im Sinne des § 41 Abs. 1 LStrG ist auch die Änderung bestehender Zufahrten und Zugänge.
3. Die Nutzung der Zufahrt wird gemäß § 41 Abs. 2 LStrG widerruflich erlaubt.
4. Die Erlaubnis erlischt durch Widerruf, Aufgabe der Nutzung oder wenn von ihr binnen 4 Jahren seit Erteilung der Baugenehmigung kein Gebrauch gemacht wird. Die Aufgabe der Nutzung ist der Straßenbaubehörde unverzüglich anzuzeigen. Nach Erlöschen der Erlaubnis ist die Zufahrt wieder in den Urzustand zu versetzen und die Straßenanbindung ordnungsgemäß herzustellen. Den Weisungen der Straßenbaubehörde ist hierbei Folge zu leisten.
5. Die Genehmigung bzw. Erlaubnis gilt nur für den Antragsteller / Erlaubnisnehmer und seine Rechtsnachfolger, soweit diese Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstücks sind. Die Rechtsnachfolger haben der Straßenbaubehörde innerhalb von drei Monaten die Rechtsnachfolge anzuzeigen. Bis zur Anzeige bleibt auch der bisherige Erlaubnisnehmer verpflichtet.
6. Alle im Zusammenhang mit dem Bestand und der Ausübung der Sondernutzung sich für die Straßenbaubehörde ergebenden Mehraufwendungen und Schäden sind der Straßenbaubehörde zu ersetzen.
7. Von allen Ansprüchen Dritter, die infolge der Benutzung oder der Herstellung, des Bestehens, der Unterhaltung, der Änderung oder der Beseitigung der Zufahrt gegen die Straßenbaubehörde gemacht werden, hat der Erlaubnisnehmer die Straßenbaubehörde und die betroffenen Bediensteten freizustellen, es sei denn, dass diesen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

Für die Bearbeitung des Antrages ist eine Verwaltungsgebühr gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 24 Abs. 1 u. Abs. 2 Landesgebührengesetz (LGebG) i.V.m. der Landesverordnung über die Gebühren der Straßenbau- und Verkehrsverwaltung (Besonderes Gebührenverzeichnis) i.V.m. mit dem Verwaltungsgebührenkatalog zur Ausfüllung des Gebührenrahmens, Ziffer 3.3, in Höhe von 170,00 € zu zahlen. //

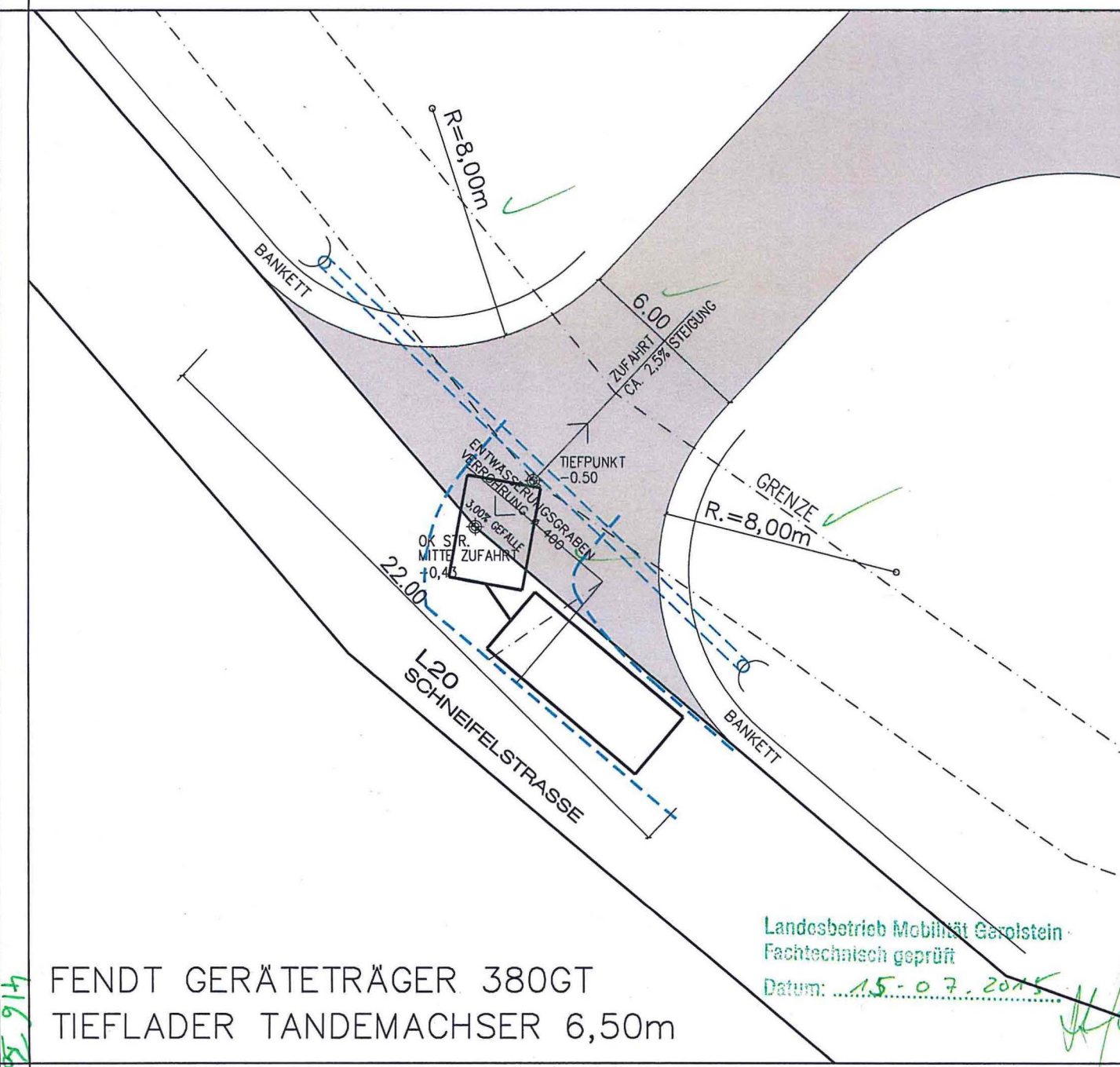
Die Verwaltungsgebühr ist an den Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBBW), IBAN DE23600501017401507624, BIC SOLADEST600, unter Angabe der Referenznummer IV4521220006515 bis zum 30.11.2015 zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jörg Dahm

Anlage: Antragsunterlagen



LUDS
ARCHITECTE S. à r. l.

L-6440 ECHTERNACH TEL. 00352-726267
57, RUE DE LA GARE FAX 00352-726268

projekt:

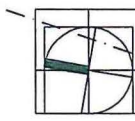
NEUBAU EINER MASCHINEN-
HALLE IN ORMONT, GEMARKUNG
ORMONT, FLUR 9, FLURSTÜCK 38/1

VORH. GOK
GRENZE bauherr:
+0.70

HERR SIEGFRIED DAHM
WEINSTRASSE 11
54597 ORMONT

zeichnung:

PLAN NR.:	BAUANTRAG	M= 1 : 200
A	SCHLEPPKURVE	dat: BA-DAHM BA-02-07-15
		bearbeiter: g.e./f.w.



tektur:

bauherr:	024	betonstein-mw	☐
planer:	02-07-2015	betonstein-mw	☐
		beton	☐
		vorhanden	☐
		neu	☐
		abbruch	☐

Änderungen:	datum bearb.

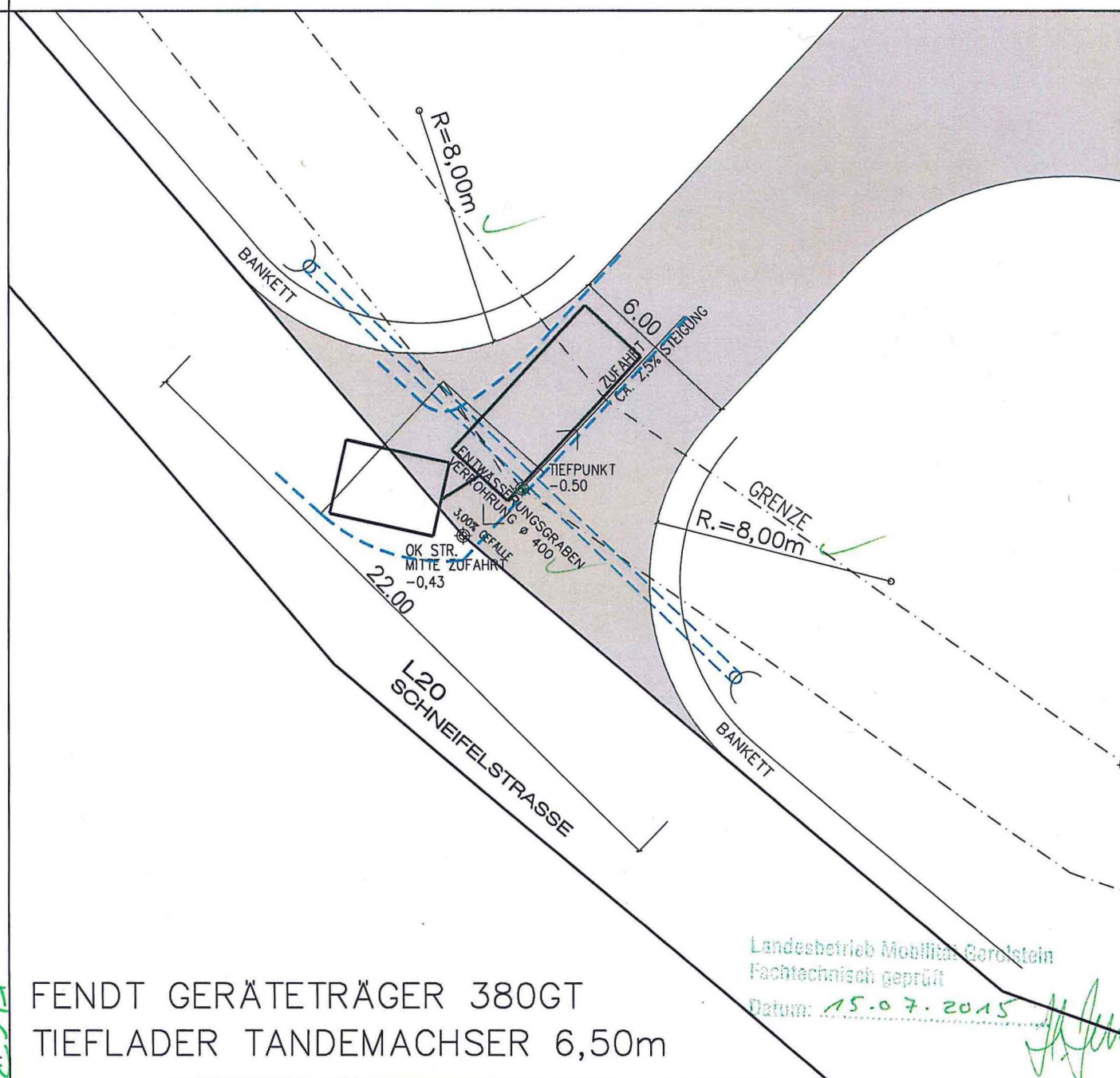
FENDT GERÄTETRÄGER 380GT
TIEFLADER TANDEMACHSER 6,50m

Landesbetrieb Mobilität Garolstein
Fachtechnisch geprüft
Datum: 15-07-2015

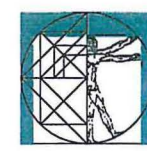
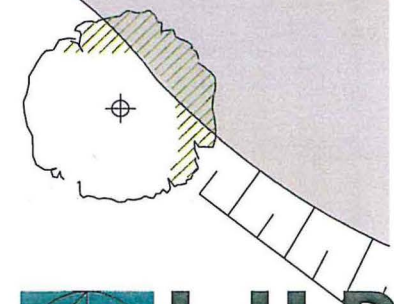
neu: 06.07.15

516.8-

FENDT GERÄTETRÄGER 380GT
TIEFLADER TANDEMACHSER 6,50m



Landesbetrieb Mobilität Gerolstein
Fachtechnisch geprüft
Datum: 15.07.2015



LUDS
ARCHITECTE S.à r.l.

L-6440 ECHTERNACH TEL. 00352-726267
57, RUE DE LA GARE FAX 00352-726268

projekt:

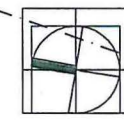
NEUBAU EINER MASCHINEN-
HALLE IN ORMONT, GEMARKUNG
ORMONT, FLUR 9, FLURSTÜCK 38/1

VORH. GOK
GRENZE bauherr:
+0.70

HERR SIEGFRIED DAHM
WEINSTRASSE 11
54597 ORMONT

zeichnung:

PLAN NR.:	BAUANTRAG	M= 1: 200
		dat.: BA-DAHM BA-02-07-15
C	SCHLEPPKURVE	bearbeiter: g.e./f.w.



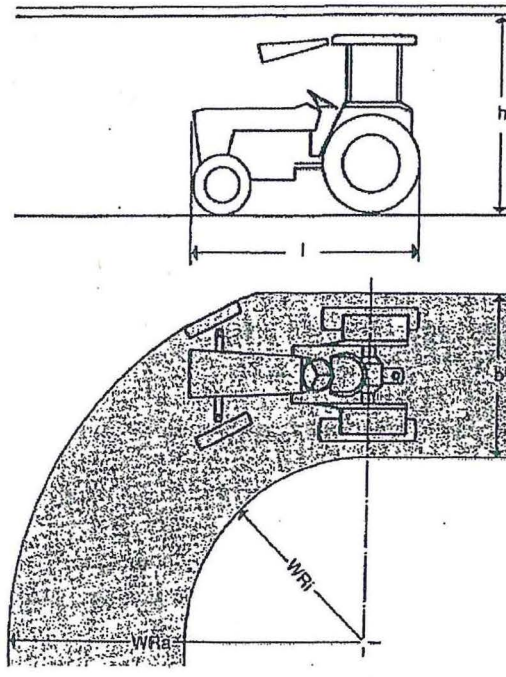
tektur:

bauherr:	ECHTERNACH, 02-07-2015	betonst.-mw massen.-mw sonstige.-mw beton vorhanden neu abbruch
planer:		

Änderungen:	ARCHIT	datum	bearb.

No. OAI
AP/10543

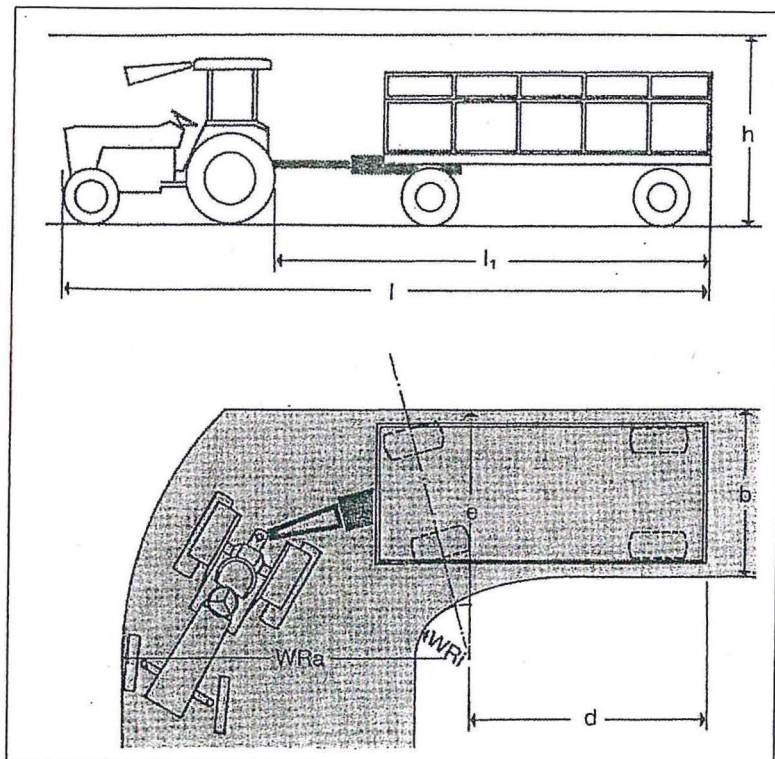
neu: 06.07.15

**Traktor**

	bis 30 kW (41 PS)	30–50 kW (41–68 PS)	über 50 kW (68 PS)
b	250	290	320
h	270	290	320
l	330	390	430–470
WRa	350	500	600
WRi	100	225	300

Minimalradien, Traktor und Anhänger

Pneuwagen, 2-achsig	Lademenge	
	5 Tonnen	8 Tonnen
b	300 cm	300 cm
h	je nach Traktor	
l	960 cm	1100 cm
l ₁	620 cm	720 cm
WRa	600 cm	600 cm
WRi	100 cm	50 cm
d	400 cm	500 cm
e	450 cm	450 cm





HDG M300/350/400

Technische Daten

TOP 4

Kesseltyp	Einheit	HDG M300 Hackgut/Pellet	HDG M350 Hackgut/Pellet	HDG M400 Hackgut/Pellet
Leistungsdaten (Messverfahren nach DIN EN 303-5)				
Nennwärmeleistung ¹⁾	kW	310 / 328	350 / 350	400* / 400
Kleinste Wärmeleistung	kW	92 / 97	105 / 105	120 / 120
Kesselwirkungsgrad bei Nennwärmeleistung ¹⁾	%	93,2 / 94,2	93,2 / 94,2	93,3 / 94,2
Elektrische Leistungsaufnahme bei Nennwärmeleistung ¹⁾	W	856 / 856	899 / 868	952 / 894
Elektroanschluss: Spannung/Frequenz	V/Hz	400/50	400/50	400/50
Elektroanschluss: Vorsicherung	A	20	20	20
Allgemeine Kessel Daten				
Kesselklasse		5	5	5
Maximal zulässiger Betriebsüberdruck	bar	6,0	6,0	6,0
Maximale Vorlauftemperatur ²⁾	°C	100	100	100
Minimale Rücklauftemperatur	°C	60	60	60
Wasserinhalt	l	2110	2150	2200
Gewicht Verbrennungseinheit	kg	2640	2700	2730
Gewicht Wärmetauscher	kg	2860	2900	2920
Auslegungsdaten für Kaminberechnung (DIN EN 13384-1)				
Abgastemperatur (Tw) bei Nennwärmeleistung	°C	150	160	170
Abgastemperatur (Tw) bei kleinster Wärmeleistung	°C	120	120	120
Abgasmassenstrom bei Nennwärmeleistung ¹⁾	kg/s	0,167 / 0,169	0,186 / 0,177	0,210 / 0,196
Abgasmassenstrom bei kleinster Wärmeleistung ¹⁾	kg/s	0,051 / 0,047	0,057 / 0,050	0,065 / 0,057
Notwendiger Förderdruck (Pw)	Pa	10	10	10
Durchmesser Rauchrohranschluss	mm	300	300	300
CO ₂ -Gehalt bei Nennwärmeleistung ¹⁾	%	15,6 / 15,0	15,5 / 15,1	15,4 / 15,2
CO ₂ -Gehalt bei kleinster Wärmeleistung ¹⁾	%	15,6 / 15,1	15,6 / 15,1	15,6 / 15,1
Wasserseitige Anschlüsse				
Vor- und Rücklaufanschlüsse (Flansch)	DN	100	100	100
Anschluss Sicherheitswärmetauscher (Muffe)	DN	20 AG	20 AG	20 AG
Anschluss Entleerung (Muffe)	DN	32 IG	32 IG	32 IG
Empfohlene Rohrdimensionierung mind.	DN	100	100	100
Wasserseitiger Widerstand bei Nennwärmeleistung, 10K ¹⁾	Pa	9100 / 10200	11500	14600
Wasserseitiger Widerstand bei Nennwärmeleistung, 20K ¹⁾	Pa	2500 / 2800	3100	4000
Sonstiges				
Emissionsschalldruckpegel	dB (A)	< 70	< 70	< 70
Mind. Zuluftquerschnitt ³⁾	cm ²	670 / 706	750 / 750	850 / 850

¹⁾ Werte laut Typenprüfung nach DIN EN 303-5 durch TÜV-Süd

²⁾ Kurzzeitig können sich auch maximale Betriebstemperaturen bis 110 °C ergeben

³⁾ Landesspezifische Vorschriften beachten

⁴⁾ Dauerlast Materialabhängig

Herstellererklärung für Anlagen zur Verfeuerung fester Biomasse
(gemäß den Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien im
Wärmemarkt vom 11. März 2015)

Firma HDG Bavaria GmbH Heizsysteme für Holz		
Mit Sitz in:		
Straße Siemensstr. 22	Postleitzahl 84323	Ort Massing
Heizkesseltyp automatisch beschickt	Typ HDG M300 für Hackgut	
handbeschickt	Typ	

Der o. g. Kessel hat bei der Verfeuerung von naturbelassener Biomasse im Sinne § 3 Abs. 1 Nr. 4, 5 und 5a ** oder 8 * der 1. BImSchV folgende Leistungen und Wirkungsgrade

Nennwärmeleistung (in kW) 310	Kesselwirkungsgrad (in Prozent) 93,2
Feuerungswärmeleistung *	feuerungstechnischen Wirkungsgrad (in %) **

Emissionswerte

Folgende Emissionen (bezogen auf 13 Volumen Prozent Sauerstoff im Abgas bei Normzustand) werden von der Heizanlage abgegeben:

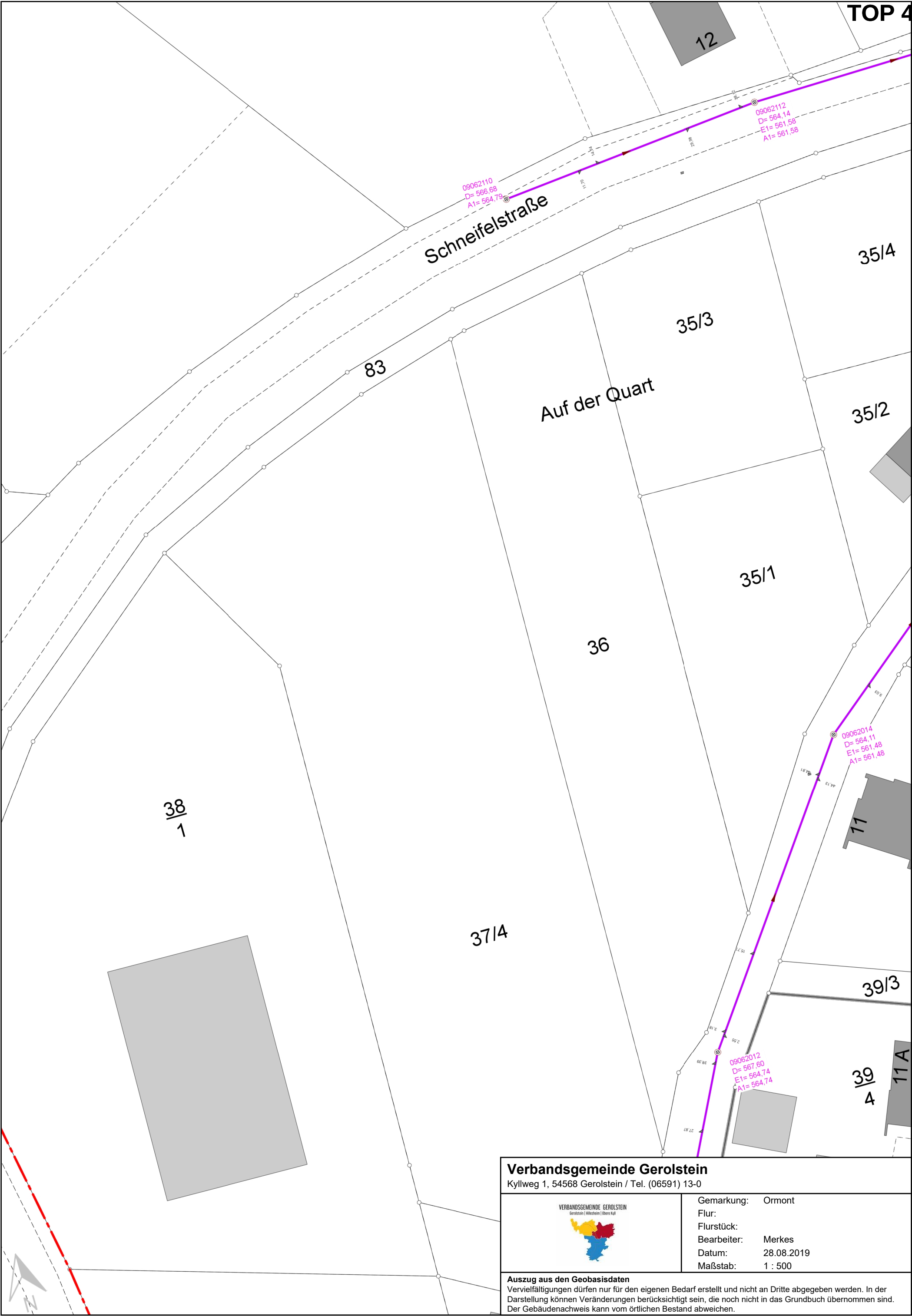
Kohlenmonoxid * (CO) bei Nennwärmeleistung in mg/m ³ (max. 200 mg/m ³) 35
staubförmige * bei Nennwärmeleistung in mg/m ³ (max. 20 mg/m ³) 10

* Bei Einsatz von Brennstoffen nach § 3 Abs. 1 Nr. 8 der 1. BImSchV (Stroh oder ähnliche pflanzliche Stoffe) in Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 100 kW oder mehr beziehen sich die Emissionsgrenzwerte auf einen Volumengehalt an Sauerstoff im Abgas von 11 Prozent.

** feuerungstechnischer Wirkungsgrad bei Holzpelletöfen

Diese Angaben können durch **vorliegende** Gutachten belegt werden.

Datum 01.04.2015	Unterschrift (kann nur vom Kesselhersteller geleistet werden) 	Firmenstempel HDG Bavaria GmbH Heizsysteme für Holz Siemensstraße 22 D-84323 Massing Tel. +49 (0)8724/897-0 Fax +49 (0)8724/897 888 100 www.hdg-bavaria.com 
----------------------------	--	---



D UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

D1 ERMITTLUNG, BEWERTUNG UND BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

D1.1	Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands	2
D1.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	8
D1.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	8

D2 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

D2.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	9
D2.2	Maßnahmen zur Überwachung – "Monitoring"	9
D2.3	Zusammenfassung	9

D3 ANLAGEN

D3.1	Bestand- und Zielkarte (Fachbeitrag Naturschutz)	
------	--	--

D UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

DI ERMITTLUNG, BEWERTUNG UND BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der nun folgende Abschnitt widmet sich anhand einer Bestandsaufnahme den derzeitigen konkreten Umweltbedingungen im Plangebiet der Beschreibung und Bewertung von voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmalen bzw. Schutzgütern. Hierbei bleiben solche Belange außer Betracht, welche entweder überhaupt nicht berührt sind oder ein tolerables Maß an Beeinträchtigung vermuten lassen (Erheblichkeits-Kriterium).

Gliederung und Vorgehensweise dieses Kapitels richten sich nach der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, wobei schutzgutbezogen die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange im Einzelnen sowie auch unter Berücksichtigung möglicher Wechselwirkungen dokumentiert werden.

Eine Darstellung von Standort, Inhalt, Ziel und Festsetzungen (inkl. Flächenbilanzierung) des BPlans findet sich einleitend unter Kapitel A 1. Des Weiteren wurden unter A 2 die bedeutenden städtebaulichen sowie umweltbezogenen Ziele und Inhalte vorliegender Fachplanungen zusammengefasst (FNP, LP, LANIS). Sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB, deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen wären (§ 2 Abs. 4 BauGB), liegen nicht vor.

DI.1 Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die Erweiterung eines land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Geländes mit einer Gesamtfläche von rund 0,93 ha. Im Zuge der späteren Vorhabensrealisierung kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbebauter bzw. unbepannter Flächen (§ 35 BauGB) zugunsten eines Heizhauses (Nahwärmeversorgung) nebst Bunker/ Silos zur Brennholzbevorratung und Wohnhaus für den Betriebsinhaber. Demzufolge ist von einer möglicherweise maßgeblichen Beeinflussung der vorgefundenen Umweltmerkmale durch baubedingte (Beseitigung von Vegetation, Umgestaltung der Geländeoberfläche), anlagebedingte Wirkungen (Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Veränderungen des Landschaftsbilds) sowie durch betriebsbedingte Auswirkungen (Schall- und stoffliche Emissionen) auszugehen.

Wenngleich die Umweltprüfung als Regelverfahren anzuwenden ist, lässt sich die Verpflichtung zu deren Durchführung anhand der Frage inhaltlich eingrenzen, inwieweit Umweltgüter voraussichtlich erheblich, d.h. quantitativ gewichtig und dauerhaft beeinträchtigt werden. In der Regel wird die Umweltprüfung dann durchzuführen sein, wenn aufgrund erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft die städtebauliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden ist.

Auf Grundlage des Vorentwurfs zum Planvorhaben (Bestandsaufnahme 11/2018) hat die Gemeinde Ormont mit dem Aufstellungsbeschluss Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange bestimmt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Grundsätzlich wird hierbei nach "gegenwärtigem Wissensstand" der gesamte Umweltschutz-Katalog nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) geprüft sowie die zwischen diesen anzunehmenden Wechselwirkungen. Um die Planung kursorisch auf ihre Vereinbarkeit mit den in der Nähe vorhandenen Natura 2000-Gebieten zu überprüfen, wird ebenfalls auf deren Bezeichnung und Erhaltungsziele eingegangen.

Zur Überprüfung der Eingriffsintensität und Erheblichkeit wird nachfolgend auf einzelne, potenziell beeinträchtigte Schutzgüter eingegangen. Die Beschreibung der möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt hierbei verbal-argumentativ. Die Gliederung besteht nach einer Voranstellung der Ausgangssituation aus Vorbelastung/ Entwicklungsprognose, Planungsauswirkungen sowie Eingriffsbewertung/ Kompensationserfordernis.

• Schutzgut Mensch

Ausgangssituation: Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Nutzung u.a. Auswirkungen auf das Ferien-Wohnumfeld (Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungs-

funktion (Lärm, Gerüche) von Bedeutung. Dem Schutz des Menschen sind zahlreiche Gesetze (BImSchG), Verordnungen und Regelwerke gewidmet, wie sie u.a. nachfolgend benannt werden (*siehe auch Schutzgut "Klima, Luftreinheit"*).

Das Planvorhaben liegt räumlich zwischen benachbarten Wohnhäusern und angrenzender Landesstraße 20. Dies bedeutet, dass potentielle Emissionen bzw. Immissionen seitens Schall und Geruch vom Sondergebiet ausgehen bzw. auf dieses einwirken können. Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen, wie sie als Schwerpunkt im Regionalplan ausgewiesen werden, sind von der Planung nicht betroffen.

Vorbelastungen/ Entwicklungsprognose: Im Plangebiet selbst bestehen keine Vorbelastungen, die über ein akzeptables Maß hinausgehen: verbindliche Lärmimmissionsrichtwerte für SO-Gebiete finden sich in den einschlägigen Quellen (z.B. DIN 18 005: 45-65 dB(A) tags bzw. 35-65 nachts; BImSchV) nicht, diese können in Anbetracht von Plankonzeption und Zweckbestimmung "Regenerativer Energien" jedoch mit jenen eines Mischgebiets (MI; MD) gleichgesetzt werden. Eine besondere Störanfälligkeit und Unverträglichkeit mit Nutzungen in der Umgebung besteht somit nicht. Hinsichtlich Geruchsmissionen werden Dorfgebiete ebenfalls als geringer empfindlich eingestuft.

Planungsauswirkungen: Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. Insbesondere dann die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen, wenn es um eine immissionsschutzrechtlich störanfällige Erholungsnutzung geht. Die Planung sieht weder solche vor, noch bestehen solche im Umfeld. Das Sondergebiet ist im Sinne des Nachbarschaftsschutzes so geprägt, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Auch Einschränkung von Sichtbeziehungen löst die Realisierung zulässiger Gebäude am Ortsrand bestenfalls nur sehr eingeschränkt aus, da besondere Zielpunkte nicht existieren.

Eingriffsbewertung/ Kompensationserfordernis: In Bezug auf das Schutzgut Mensch resultieren aus der Planung keine erheblich nachteiligen Wirkungen, da das Plangebiet insgesamt keine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich touristischer Funktionen aufweist. Ein Kompensationserfordernis besteht insbesondere dann nicht, wenn die planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise berücksichtigt werden.

• Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere und Pflanzen)

Ausgangssituation: Auf Grundlage verschiedener EU-, Bundes- und Landesgesetzgebungen (BNatSchG, LNatSchG u.a.) sind Tiere und Pflanzen als wichtige Bestandteile des Ökosystems in ihrer Artenvielfalt zu schützen und zu entwickeln. Indem Veränderungen in der Flächennutzung Einfluss auf vielerlei Schutzgüter nehmen, unterliegen auch die biotischen Lebensräume der Gefahr von Beeinträchtigungen oder gar Verlust. Die Untersuchung des Schutzgutes widmet sich aus diesen Gründen der im Plangebiet präsenten Artenvielfalt, möglichen Vernetzungen der Lebensräume (Biotopverbund) und den Möglichkeiten zum Erhalt der vorgefundenen Ökosysteme (*siehe Bestands-/ Zielkarte in der Anlage*).

Im Hinblick auf die Biotopausstattung findet sich im Geltungsbereich der Planung überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland (arten- und strukturarm), welches sich östlich, von L 20 und Schneifelstraße begrenzt, hangabwärts fortsetzt. Hauptbestandsbildner sind Gräser (u.a. Gewöhnlicher Glatthafer, Arrhenaterum elatius), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Stumpfbblätteriger Ampfer (Rumex obtusifolius), Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris) und Weißklee (Trifolium repens). Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen oder sonstigen Feldgehölzen sind im Plangebiet lediglich am südöstlichen Böschungsbereich zur Straße vorhanden (Stieleiche, Fichten).

Im Zentrum des Gebiets befindet sich eine Lagerhalle mit geschotterten Fahrwegen und Hoffläche mit Anschluss an die L 20. Hierzu wurde das Gelände einst modelliert, woraus eine Böschung im Osten sowie Aufschüttungen (Mieten) aus Mutterboden resultierten.

Aufgrund dieser Vorprägung setzt sich die Flora aus allgemein verbreiteten Arten zusammen. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (BArtSchV, prioritäre Arten/ Lebensräume der FFH-Richtlinie) oder schützenswerte Biotope (§ 28 LNatSchG) sind aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht festzustellen, ebenso keine besonderen Insekten oder Vogelarten (z.B. Schwalben).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie bspw. FFH- ("Schneifel, FFH-5704-301) oder VSG-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen, sondern liegen mindestens 1,1 km weiter südlich. Auswirkungen des Vorhabens auf das v.g. Schutzgebiet sind aufgrund der räumlichen Entfernung, der geringen Nutzungsintensität und Ausdehnung der geplanten Nutzung daher nicht zu erwarten. Eine spezielle FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wird nicht erforderlich.

Vorbelastung/ Entwicklungsprognose: Die Lebensraumfunktionen auch der unbebauten Bereiche sind durch menschliche Einflüsse stark überprägt. Der im Bezugsraum weit verbreitete Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist in seinem eingeschränkten Artenspektrum von geringer bis allgemeiner Wertigkeit und daher prinzipiell ersetzbar.

Planungsauswirkungen: Im Rahmen dieses Planverfahrens wird bau- und anlagebedingt eine Lebensraumveränderung durch Beseitigung von Grünlandvegetation in einer Größenordnung von insgesamt ca. 0,5 ha planungsrechtlich zulässig. Der Verlust betrifft jedoch eher geringwertige Funktionen. Darüber hinaus verursachen Bauarbeiten kurzzeitige Beeinträchtigungen (z.B. Einsatz von Maschinen), die jedoch in nicht erheblichem Umfang und nur kurzzeitig zu erwarten sind. Die umgebenden Offenlandstrukturen erfüllen weiterhin Ganz- bzw. Teillebensraumfunktionen für typische sowie allgemein verbreitete Pflanzen- bzw. Tiergesellschaften und bleiben von der Planung unberührt. Besondere Funktionsbeeinträchtigungen der Nachbarbiotope sind nicht zu erwarten.

Eingriffsbewertung/ Kompensationserfordernis: Der Lebensraumverlust ist nur insofern als Eingriff zu werten, da bestehende Offenlandstrukturen durch das Planvorhaben dauerhaft ausgetauscht werden. Die im Gebiet randlich vorhandenen Fichten werden beseitigt, die Stieleiche bleibt erhalten. Hinzu tritt eine Baum- bzw. Obstbaumreihe entlang der östlichen Grenze. In Verbindung mit der Gestaltung des Landschaftsbilds und Wahrung des Mikroklimas ist zudem eine Mindestbegrünung des Baugrundstücks empfehlenswert.

Die mit Vorhabensrealisierung verbundenen Beeinträchtigungen sind somit nicht erheblich i.S. der Eingriffsregelung, d.h. es besteht insgesamt nur geringes Eingriffsrisiko. Unter Berücksichtigung der in der städtebaulichen Konzeption fest verankerten Grünordnung besteht ein Kompensationserfordernis seitens des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften nicht. Zusammen mit den in folgendem Abschnitt benannten Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden ist vielmehr mit einer Aufwertung der Biotopausstattung zugunsten der Insekten und Avifauna zu erwarten.

• Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation: Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; ein Grundsatz, der auch in anderen Fachgesetzen (BBodSchG/V u.a.) weiter ausformuliert wird. Im Hinblick auf den Wasserhaushalt ist zwischen Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden, deren Bewirtschaftung dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung unterliegt (§ 1 Abs. 5 BauGB, WHG, LWG).

Der damit angesprochene, natürliche Bodenaufbau des Plangebiets (Grünland) ist von Festgesteinen (silikatischer Gesteinstyp) bestimmt, welches von lehmigen Schichten mit mittlerer bis geringer Bodenfunktion überlagert wird (tlw. Grauwacken). Das nach Norden hin geneigte Relief begründet eine geringe Erosionsgefährdung, die durch die angestrebte Nutzung nicht weiter verstärkt wird. Seltene Böden oder solche mit besonderen Standorteigenschaften (geringe bis mittlere Ackerzahlen zwischen 20 und 60) sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächengewässer berührt das Plangebiet nicht; hydraulische Daten zum Grundwasserhorizont sowie zur Wasserdurchlässigkeit des Bodens liegen nicht vor. Anzunehmen ist jedoch eine hangabwärts gewandte Fließrichtung des von Niederschlagswasser gebildeten Hang- und Schichtenwassers. Insgesamt besteht eine mittlere Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung bei (sehr) geringer Durchlässigkeitsklasse gegenüber des oberen Grundwasserleiters (LGB-Online-Server).

Vorbelastungen/ Entwicklungsprognose: Das Gebiet ist hinsichtlich seiner Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung und bereits teilweise gewerbliche überprägt, wodurch ein reduziertes Artenaufkommen und ein regelmäßiger Eintrag von Düngern (Gülle) angenommen

werden kann. Unter den heutigen Rahmenbedingungen ist mit keinen wesentlichen Veränderungen dieser Standortbedingungen zu rechnen. Es besteht hinsichtlich der künftigen Nutzung eine mäßige Empfindlichkeit gegenüber wasserverunreinigenden Stoffen und Einträgen, da die bindigen Deckschichten einen ausreichend (mittleren) natürlichen Schutz des Grundwassers bieten. Als überwiegend unversiegelter Standort erfüllt das Gebiet allgemeine Boden- sowie allgemeine Funktionen in Bezug auf die Neubildung von Grundwasser.

Als Risiken sind vor allem Freilegungen des Grundwassers, Veränderungen der bestehenden Deckschichten (Bauarbeiten) sowie der Umgang mit potentiellen Gefahrenstoffen zu nennen. Laut Landesamt für Geologie und Bergbau besteht im Bereich des Plangebiets kein Radonpotenzial, was auf allgemeine Erkenntnisse gründet. Daher kann eine mögliche Gefährdung bis auf Weiteres ausgeschlossen werden.

Planungsauswirkungen: Die Planumsetzung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen verbunden. Das Relief wird geringfügig verändert und die oberen Bodenschichten entsprechend der angestrebten Nutzung modelliert und dauerhaft versiegelt. Baubedingte Maßnahmen könnten Bodenverdichtung und Stoffeinträge in den Boden bedingen, sind aber in Anbetracht der angestrebten Nutzung nicht von Bedeutung bzw. durch entsprechende Vorkehrungen vermeidbar.

Einwirkungen auf die Qualität, Quantität und Dynamik von Grundwasserkörper und Oberflächengewässer stehen mit Realisierung der Planung nicht zu erwarten, da die überwiegend offenporige Bodenstruktur keinen erhöhten Oberflächenabfluss zur Folge hat. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Planfestsetzungen innerhalb des Plangebietes zu versickern. Insgesamt sind keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen zu erwarten.

Eingriffsbewertung/ Kompensationserfordernis: Die mit der Errichtung baulicher Anlagen verbundenen Beeinträchtigungen sind auf die planungsrechtlich zulässige Neuversiegelung von rechnerisch maximal 4.900 m² Boden zurückzuführen (ca. 1.810 m² Bestand). Eine Überschreitung der vorgegebenen GRZ ist nicht zulässig, so dass rund 3.070 m² Boden dauerhaft überbaut werden dürfen.

Wenngleich der grünordnerische Teil der Plankonzeption keine erheblichen Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Böden und deren Funktionen auslöst, ist die Veränderung der Bodenstruktur (Verlust an ursprünglichem Bodenlebensraum) als erheblicher Eingriff zu werten und löst somit ein Kompensationserfordernis aus, wozu entsprechende Maßnahmen zu treffen sind. Als Vermeidungsmaßnahmen kommen bei den Bauarbeiten der Ausschluss von Stoffeinträgen, die Vermeidung von unnötigen Bodenverdichtungen (Erhalt vergleichsweise naturnaher Böden) sowie ein sachgerechter Umgang mit dem Boden (BBodSchG, DIN) in Betracht.

Vorgeschlagen werden daher die Anlage einer zentralen Versickerungsmulde ggf. als wechselfeuchtes Biotop zum Rückhalt des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers inklusive randlicher Begrünung in einem Flächenumfang von rund 1.810 m². Die dafür nicht (wasserwirtschaftlich) erforderlichen Flächenanteile sind extensiv zu bewirtschaften bzw. das Grünland auszumagern. Da gemäß festgesetzter Grundflächenzahl nur 40 % der Sondergebietsfläche baulich nicht in Anspruch genommen werden dürfen, ist diesbezüglich von einer abschließenden Freiraumgestaltung (Wiederherstellung des Geländes, Verschieben des Mutterbodens) auszugehen.

Zum (externen) Ausgleich des o.g. Defizits besteht die Möglichkeit zur Anlage einer Obstbaumwiese im benachbart angrenzenden Flurstück 38/2 in einem Flächenumfang von rund 2.900 m². In Verbindung mit einer extensiveren Bewirtschaftung der dort bislang befindlichen struktur- und artenarmen Rasenfläche zugunsten hochwertigerer Biotope wird die Qualität von Grund und Boden somit erheblich gesteigert.

• Schutzgüter Klima, Luftreinheit

Ausgangssituation/ Vorbelastungen: Der Raum ist klimatisch durch das ihn umgebendes, mit Heckenreihen strukturiertes Offenland sowie Wohnhäuser der Ortsrandlage geprägt und erfüllt keine besonderen Funktionen. Die klimatische Leistungsfähigkeit des Areals ist allgemein ausgeprägt, die Empfindlichkeit gegenüber Flächenveränderungen und das Beeinträchtigungsrisiko sind gering. Bezüglich Ruhe und Luftreinheit bedingt der Verkehr entlang der L 20 allgemeine Einschränkungen.

Entwicklungsprognose/ Planungsauswirkungen: Prognostisch ist weder mit der Planung noch ohne diese mit wesentlichen Standortveränderungen zu rechnen. Eine mit Holzprodukten befeuerte Nahwärme-

zentrale bieten vielmehr die Aussicht, CO₂-Emissionen und Feinstaub in dessen Netz langfristig zu reduzieren. Moderne Anlagen dieser Art (vgl. *Datenblätter Heizzentrale, Anlage zum BPlan*), zumal im vorliegenden Fall nicht Gegenstand einer gesonderten immissionsschutzrechtlichen Prüfung (gem. BImSchG) sind standardmäßig mit entsprechender Filtertechnik ausgestattet und unterliegen den besonderen Kriterien im Rahmen der Baugenehmigung.

Eingriffsbewertung/ Kompensationserfordernis: Die Einwirkungen auf Klima und Luftgüte haben insbesondere betriebsbedingt keine Bedeutung und sind daher nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung.

• Schutzgut Landschaft und landschaftsbezogene Erholung

Ausgangssituation: Das Schutzgut Landschaft erlangt seine Bedeutung im Wesentlichen durch seine optische Wahrnehmung. Für den Betrachtenden ist das Landschaftsbild unter den Aspekten Schönheit, Eigenart und Vielfalt eher subjektiv als objektiv empfindlich gegenüber Störungen und Beeinträchtigungen. In die Betrachtung sind daher sowohl vorhandene wertvolle und eigentümliche Landschaftsbestandteile sowie evtl. Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen einzustellen. Unter diesem Aspekt sind vor allem die Aussagen der Raumordnung/ Regionalplanung und des Landschaftsplanes als rechtliche Rahmensetzungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet im "Manderfelder Schneifelvorland" 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, der Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde. Dazu gehören bspw. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen.

Besonders geschützte Lebensräume oder Arten (z.B. gem. FFH-RL, BArtSchV), naturschutzrechtlich geschützte Strukturen, wie Biotope nach dem LNatSchG bzw. BNatSchG oder Natur- und Bodendenkmale sind im unmittelbaren Plangebiet nicht festzustellen (vgl. LANIS, 5/2019).

Vorbelastungen/ Entwicklungsprognose: Bezüglich seiner Bedeutung für den Landschaftsbildcharakter und Erholungswert gilt es im und rund um das Plangebiet nach passiven und aktiven Wirkungen zu differenzieren. Zum einen nutzt der Standort passiv seine naturräumlich vorgeprägte Insellage zwischen zwei Verkehrswegen. Aktiv besitzt die Vorhabensrealisierung daher jedoch nur ein geringes Potenzial, negativ auf Landschaftsbild und seine Erholungswirksamkeit einzugreifen. Das Planvorhaben entfaltet nur ein geringes Eingriffsrisiko bzw. besitzt nur eine geringe visuelle Empfindlichkeit. Besonders schützenswerten Landschaftsbildelemente oder sonstige Merkmale landschaftsbezogener Erholung sind nicht präsent.

Planungsauswirkungen: Nicht zuletzt auch entsprechend übergeordneter Planwerke sieht die Planung eine gestalterische Integration von Bauvorhaben in die Landschaft vor. Hierzu gehören eine reduzierte bauliche Höhenentwicklung, wie auch eine innere und randliche Eingrünung des Baugebiets.

Die Umsetzung des Planvorhabens wird den Charakter des Landschaftsbildes nicht wesentlich verändern. Die Erlebniswirksamkeit bestehender Sichtbeziehungen wie auch die Erholungseignung des Raumes sind durch das Planvorhaben nicht berührt. Der Standort greift vielmehr auf eine vorhandene Infrastruktur zurück und ergänzt diese in moderater Form.

Eingriffsbewertung/ Kompensationserfordernis: Die nutzungsbedingte Umgestaltung des Gebiets ist nicht erheblich i.S. der Eingriffsregelung. Spätestens unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen (Begrünung, Bäume) und der gestalterischen Festsetzungen zur Bauausführung (Geschossigkeit) verbleiben keine landschaftsbildbeeinträchtigenden Wirkungen.

• Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ausgangssituation: Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung (archäologische Schätze nach DSchPflG etc.) darstellen oder auch solche, deren Nutzbarkeit (Wirtschaftsgüter) durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet

besitzt in ökonomischer Hinsicht den Wert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit mittlerem bis teilweise hohem Ertragspotenzial (Grünlandnutzung); Zeugnisse archäologischer oder geschichtsstiftender Hinweise konnten nicht nachgewiesen werden.

Vorbelastungen/ Entwicklungsprognose:

Planungsauswirkungen: Die Planumsetzung führt zu einer Beanspruchung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Verlust berührt hier Flächenanteile, welche für eine weitere Fortführung der Landwirtschaft nicht benötigt und daher auch vom Vorhabenträger erworben wurden.

Eingriffsbewertung/ Kompensationserfordernis: Die Planungsabsichten stehen im Einklang mit den ökonomischen Rahmenbedingungen rund um das Campingplatzgebiet. Ein Ausgleichserfordernis in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwächst der Planung nicht.

• Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i) BauGB sind neben der Einzelbetrachtung auch die Wechselwirkungen zwischen den Umweltmerkmalen der Buchstaben a), c) und d) in die Prüfung einzustellen. Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich als Teilaspekte des Naturhaushalts gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die auf sie bezogenen Auswirkungen betreffen meist ein vernetztes und meist komplexes Wirkungsgefüge.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	leichte Einschränkungen bestehend (Verkehr L 20; Landwirtschaft/ Dorfgebiet); Lärm-, Geruchs-, stoffliche Emissionen aufgrund Planungsabsichten unwahrscheinlich	-
Tiere und Pflanzen	Verlust (saisonaler) Teillebensräume und Verlagerung auf Umgebung; Neuanpflanzung von bislang nicht vorhandenen Gehölzen (Avifauna, Insekten)	-
Boden	Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen des Grünlandes; Verlust an Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Modellierung	••
Wasser	Reduzierung der flächenhaften Oberflächenwasserretention zugunsten zentraler Versickerung im Gebiet	-
Klima und Luft	allgemeine Geruchsentwicklung (Heizhaus; An- und Abfahrten); Gehölzpflanzungen zugunsten des lokalen Mikroklimas (Beschattung); CO ₂ -Reduzierung	-
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes (Kulturlandschaft), Plangebiet jedoch von außerhalb kaum bis nicht einsehbar; Anpflanzung gliedernder Gehölze	•
Kultur- und Sachgüter	Reduzierung von Landwirtschaftsfläche zugunsten der Nutzung regenerativer und nachhaltiger Energien	-
Wechselwirkungen	direkter schutzgutbezogener Ausgleich aufseiten des Bodens nicht möglich, daher qualitative Aufwertung zugunsten Flora/ Fauna (Anpflanzungen etc.)	•
		••• sehr erheblich •• erheblich • weniger erheblich - nicht erheblich

So bestehen auch mit der vorliegenden Planung Zusammenhänge insbesondere zwischen den Faktoren Boden, Wasser, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild. Auswirkung auf diese Schutzgüter werden jedoch nicht bzw. nicht in erheblicher Form ausgelöst. Im Plangebiet führt die Überbauung und Versiegelung von Boden

zwangsläufig zu Verlusten an dessen Funktionen. Dementsprechend sollen offenporige Erschließungsflächen und die Niederschlagswasserretention für einen Verbleib des Regenwassers im Plangebiet sorgen, während Gehölzpflanzungen die Schutzgüter Fauna und Landschaftsbild positiv beeinflussen. Die Umweltfolgen des Planvorhabens bzw. die damit ausgelösten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind daher als gering zu beurteilen.

- **Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")**

Ungeachtet der eigentumsrechtlichen Situation ist davon auszugehen, dass beim Absehen von der Planung die bisherige landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzung fortgeführt würde. Die bisherige Bodenstruktur sowie ihre Bedeutung für sonstige Aspekte des Naturhaushalts blieben bestehen, die Landschaft bliebe weiterhin ungegliedert und der Eintrag von Gülle wäre weiterhin zulässig. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich bei Nichtdurchführung der Vorhaben keine wesentlichen Abweichungen gegenüber der aktuellen Situation ergeben.

DI.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) insbesondere in Bezug auf die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Obwohl die Bauleitplanung selbst zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, bereitet sie diesen jedoch vor. Für die planerische Konzeption bedeutet dies, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen zu unterlassen, zu minimieren und wenn möglich vorrangig innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) wurden die von der Planung ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft – wie oben dargestellt – beurteilt und daraus entsprechende Empfehlungen abgeleitet. Dabei wird deutlich, dass durch die Planung verursachte Eingriff überwiegend keine "voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen" zeitigt. Lediglich in Bezug auf das Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationserfordernis, wozu die unter BI.4 des BPlans gewählten Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich fixiert werden.

Zur Eingriffsminimierung insbesondere bezogen auf die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild kommen nachstehende Vorgaben bzw. Empfehlungen in Betracht:

- Festsetzung einer in Randbereichen auszuführenden Anpflanzung von standortgerechten und ortstypischen Gehölzen und/ oder Obstbäumen;
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet mittels offenporiger Wegebefestigungen und zentraler Retentionsmulde;
- Schutz und Weiterverwendung von Mutter- und Oberboden;
- grundwasserschützende Vorkehrungen im Rahmen der Bauarbeiten (Schutz vor Stoffeinträgen);
- Festsetzung einer Höhenbegrenzung (max. Firsthöhe);
- Verwendung landschaftstypischer Dacheindeckungsmaterialien und Bauausführungen;
- Anlage einer Obstbaumwiese auf dem benachbarten Grundstück (externe Maßnahme).

Die festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen sind geeignet, den Eingriff zu kompensieren; deren Umsetzung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Weitere vertragliche Vereinbarungen sind nicht erforderlich, da die Maßnahmen spätestens mit Betriebsaufnahme umgesetzt werden sollen. Andere, nicht festgesetzte Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden u.a. Unter Punkt "Hinweise" berücksichtigt und komplettieren das Spektrum naturschutzfachlich sinnvoller Planungsziele.

DI.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige zielführende Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs ergeben sich praktisch nicht, da das Gelände zum einen aufgrund der vorhandenen Baulichkeiten vorge-

prägt ist. Zum anderen schränken die sog. Sichtdreiecke und der Mindestabstand zur Landesstraße eine alternative Platzierung von Gebäuden ein.

D2 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

D2.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde auf nach einer Bestandserfassung insbesondere auf den Kartenserver LANIS zurückgegriffen. In Überlagerung mit dem Eingriffsplan (BPlan) konnte anschließend mit Hilfe der sog. Bestandskarte die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie der Beeinträchtigungsgrad möglicher Umweltaspekte ermittelt werden. Der Fachbeitrag Naturschutz wurde auf dieser Basis in die Umweltprüfung – zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen – integriert.

Zu Bodenaufbau, dessen Eigenschaften sowie zur Beschaffenheit und Lage des Grundwassers liegen keine gesonderten Fachgutachten oder Hinweise vor. Hierzu wie auch insgesamt konnte aber auf den Online-Server des BGL sowie auf den Umweltbericht zum aktuellen FNP zurückgegriffen werden. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen bestanden nicht.

Auch weitergehende Angaben, wie z.B. zu Flora, Fauna oder Klima beruhen auf eher allgemeinen Annahmen und Beobachtungen. Einzelne Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, bieten jedoch ausreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Sondergebietes.

D2.2 Maßnahmen zur Überwachung – "Monitoring"

Jede Gemeinde ist dazu verpflichtet, formal die bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen (§ 4c BauGB). Zur Abwehr planbedingter Belastungen der Umwelt sind daher nachfolgend geeignete Maßnahmen der Überwachung zu beschreiben. Den Umweltschutzbehörden kommt hierbei die Verpflichtung hinzu, die Gemeinden bei Vorliegen neuer Anhaltspunkte entsprechend zu informieren.

Die Überwachung bezieht sich insbesondere auf die Ausgleichsmaßnahmen, die im Zuge dieses BPlans festgesetzt werden. Als Trägerin der Bauleitplanung wird die Gemeinde Ormont erstmalig ein Jahr nach Inbetriebnahme der Heizzentrale durch Ortsbesichtigung die Ausführung der Maßnahmen überprüfen. Die Überwachung zur Einhaltung sonstiger, in technischen Regelwerken und Normen festgelegter Richt- oder Grenzwerte erfolgt mit dem Baugenehmigungsverfahren.

D2.3 Zusammenfassung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die baulich-funktionale Ergänzung eines bestehenden forst- und landwirtschaftlichen Betriebsstandorts zugunsten der Einrichtung eines örtlichen Nahwärmenetzes. Das Areal ist direkt an das öffentliche Verkehrsnetz und an stadttechnische Medien angebunden, so dass zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im derzeit planungsrechtlichem Außenbereich nicht erforderlich sind. Zusätzlich zum bestehenden Hallengebäude und dessen Erschließung sind ein Heizhaus sowie zugehörige technische Anlagen (z.B. Holzlager) geplant, womit die Überbauung von Grünland vorbereitet wird.

Jene Eingriffe in Natur und Landschaft werden hierbei unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert und mittels Planfestsetzungen gesichert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind vorwiegend anlagebedingt der Verlust von Boden (Grünland) und dessen

Funktionen durch Versiegelung, wechselwirkend die damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie der Entzug von (avi-)faunistischem Lebensraum zu nennen. Aufseiten anderer Schutzgüter wird unterstellt, dass durch Umsetzung der Grünordnung (Anpflanzungen) sowie Einhaltung gesetzlicher Vorschriften (Emissionsschutz) keine wesentliche Verschlechterung des Status quo auslöst.

In der Gesamtbeurteilung ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Gebiet ist bereits vorgeprägt; besonders schutzwürdige Landschaftsbildelemente oder Lebensräume von Pflanzen und Tieren kommen nicht vor.



ERLÄUTERUNG

Die Kartierung erfolgte auf Basis des Biotopschlüssels Rheinland-Pfalz (MUF) inkl. der Zusatzcodes mit Stand 03/2008 und beschreibt den Zustand von 5/2019.

Bestand

- EA0 Fettwiese, intensiv genutzt
- FN0 Straßengraben, tlw. verrohrt
- HC0 Straßenrain
- HF0 Aufschüttung (Miete/ Mutterboden)
- HN1 Lagerhalle
- HT4 Lagerplatz, geschottert
- HH0 Böschung
- HZ0 Bunker (Flak)

- lu Quercus rubur (Stieleiche), Erhalt
- nb Picea abies (Fichte), entfallend

- xd2 artenarm
- xd4 strukturarm

Planung

- BF0 Baumreihe (Böschungsbereich) bzw.
- BF6 Obstbaumreihe
- BF5 Obstbaumgruppen, div. standorttypische Arten
- FS0 Versickerungsmulde(n)
- ED1 Magerwiese

- xd1 artenreich
- xd3 strukturreich

- 8.360 qm Sondergebiet (SO), davon
- 5.010 qm versiegelbar (GRZ 0,6)
- 1.810 qm Bestandsversieglung (Halle, Fahrwege)

- 45 qm Zufahrt (Bestand)

- 1.830 qm Grün-/ Maßnahmenfläche

- E: 3.200 qm allgemeiner Verlust an Boden
- A: 2.300 qm Obstbaum-/Streuobstwiese, extern

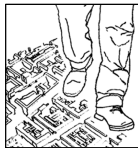
Bilanz: - 1.100 qm

FACHBEITRAG NATURSCHUTZ
(Bestands-/Zielkarte gem. § 14 (1) LNatSchG)

"Auf der Quart" M. 1:1.000 (i.Original DIN A3) 5/ 2019

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Stadtplaner (AK RP, BW)
Mittnachtstraße 62
72760 Reutlingen

07121/ 8976182
0160 / 6005588
boeffgen@t-online.de



Datengrundlage: LANIS Rheinland-Pfalz, Mai 2019