

Bebauungsplan

„Auf der Wolfskaul“



der Ortsgemeinde Kottenheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ortsgemeinde: Kottenheim
Gemarkung: Kottenheim
Flur: 3

Planfassung für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: März 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Kottenheim		
Gemarkung:	Kottenheim	Flur:	3

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	2
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	2
1.2 Verfahrensübersicht.....	3
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP).....	5
1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung.....	6
1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativen.....	11
1.4.5 Angrenzendes Planrecht.....	12
1.4.6 Schutzgebiete.....	13
1.4.7 Straßenplanungen.....	13
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	13
1.4.9 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler.....	13
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse.....	14
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis.....	14
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	14
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	14
1.6 Darlegung der Planinhalte.....	15
1.6.1 Städtebauliche Ziele.....	15
1.6.2 Geplante Art der Nutzung.....	15
1.6.3 Geplantes Maß der Nutzung.....	17
1.6.4 Geplante Erschließung und innere Aufteilung.....	17
1.6.5 Geplante Ver- und Entsorgung.....	17
1.6.6 Abschnittsweise Erschließung.....	18
1.6.7 Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
1.6.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	18
1.6.9 Gestaltung.....	18
1.6.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	19
1.6.11 Hinweise.....	19
1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	20
1.7.1 Flächenbilanz.....	20
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung.....	20
1.7.3 Kostenschätzung.....	20
2 Umweltbericht.....	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:15.000).....	2
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab: 1:3.000).....	2
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4: großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.....	5
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel.....	11
Abbildung 6: Bebauungsplan „Wolfskaul“ aus dem Jahr 2000.....	12

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	20

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt: Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche, im Osten durch die K 93 und dahinter liegende Gewerbeflächen, im Süden durch die Hausener Straße und den örtlichen Friedhof und im Westen durch Wohnbebauung.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 2,24 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab 1:15.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab: 1:3.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos aus LANIS, Befliegung 27.06.2019)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	17.12.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.01.2020
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Am südöstlichen Rand der Ortsgemeinde Kottenheim wurden vor ca. 13 Jahren Betriebsgebäude genehmigt errichtet. Die Ortsgemeinde Kottenheim hat am 17.12.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Auf der Wolfskaul“ aufzustellen.

Im Jahr 2000 wurde der angrenzende Bebauungsplan „Wolfskaul“ aufgestellt. Grund für die Planaufstellung ist das Interesse der Flächeneigentümer, das bereits schon gewerblich vorgeprägte Gebiet so zu entwickeln, dass auch anderen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden kann. Insbesondere beabsichtigt die im Plangebiet bereits ansässige Firma eine Erweiterung. Die Erweiterung ist nur in einem bauplanungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet möglich. Mit der Planung werden daher örtliche Gewerbetreibende im Ort gehalten und der Standort sowie die Arbeitsplätze gesichert bzw. durch die Schaffung der Erweiterungsmöglichkeit Arbeitsplätze geschaffen. Daher liegt die Planung im öffentlichen Interesse.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Für die Ortsgemeinde Kottenheim werden im Landesentwicklungsprogramm LEP IV folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung definiert:

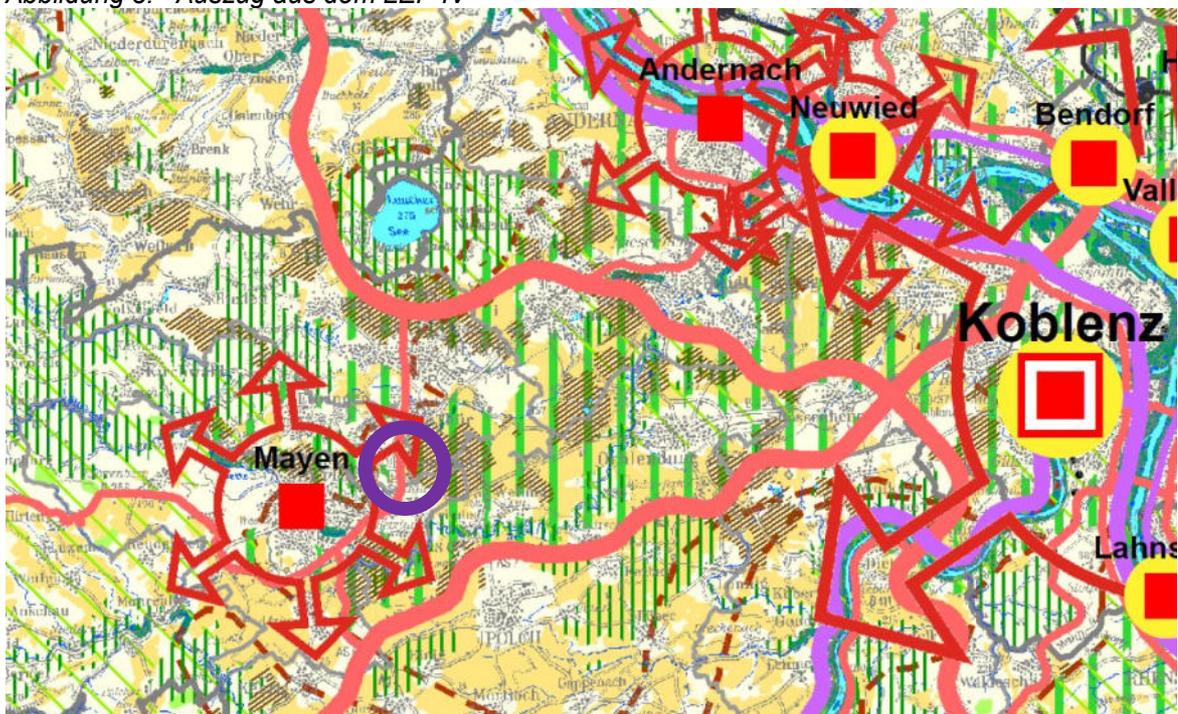
Kottenheim liegt im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl mit 8 - 20 Zentren erreichbar in ≤ 30 Pkw-Minuten, das nächstgelegene Mittelzentrum ist Mayen. Im Osten befindet sich das Oberzentrum Koblenz.

Bestimmend für den Landschaftsraum ist in diesem Abschnitt eine offenlandbetonte, teilweise auch waldbetonte Mosaiklandschaft, die zudem vulkanisch geprägt ist. Dörfer mit Streuobstwiesen im Ortsrandbereich setzen besondere Akzente. Kulturhistorisch gehört die Region Vordereifel zur „Vulkaneifel“ mit Vulkankratern/Vulkanseen, Maaren, Kesseltälern und Grünlandereien.

Kottenheim liegt innerhalb des landesweit bedeutsamen Raums für Erholung und Landschaftserlebnis „Laacher See“: Landschaft mit bundesweit einzigartiger vulkanischer Prägung, historische Kulturlandschaft und Naherholungsschwerpunkt“.

Die Ortslage Kottenheim liegt zudem in einem landesweit bedeutsamen Bereich klimaökologischer Ausgleichsräume sowie in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft sowie der Rohstoffsicherung mit bedeutenden standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

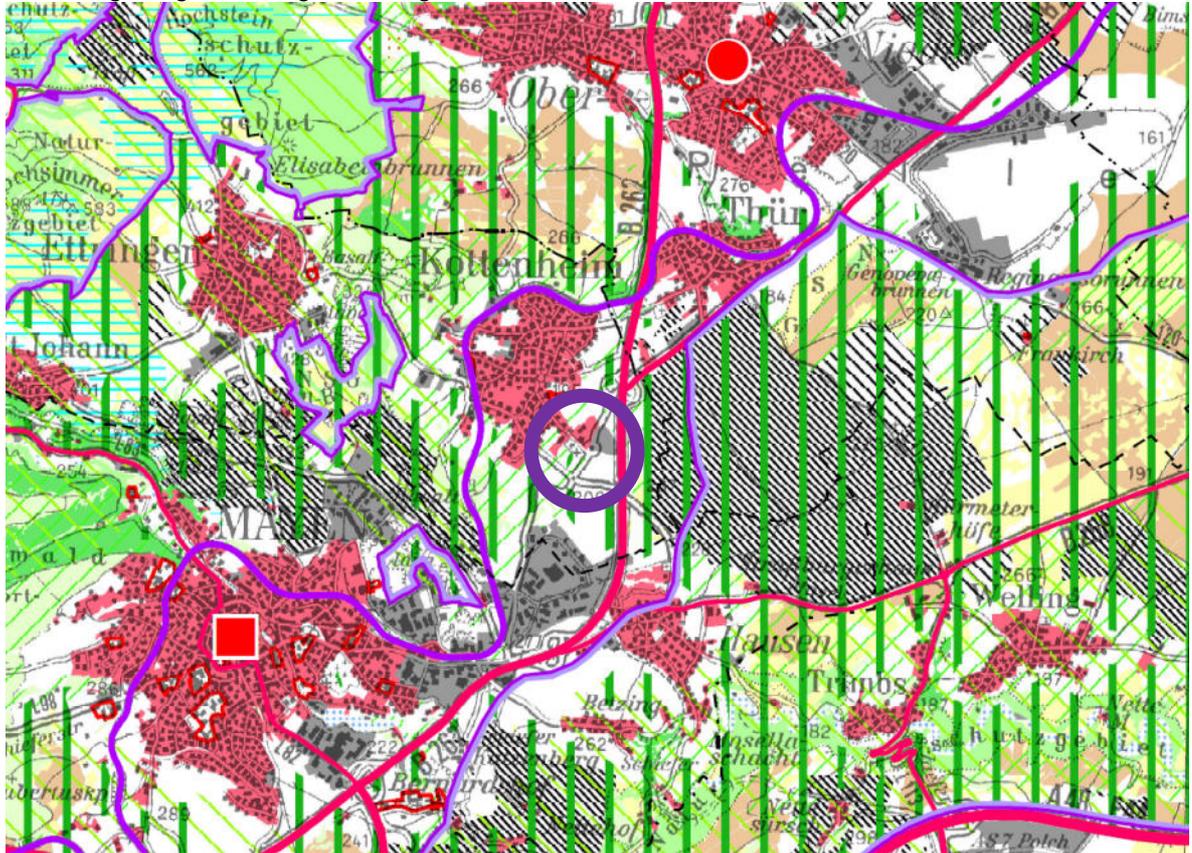


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mayen folgende Darstellung:

Abbildung 4: großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Schwerpunktentwicklungsraum
- Regionaler Grünzug
- Großräumiges und regionales Radwegenetz
- Besonders planungsbedürftiger Raum Mayen

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Lage in Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets besondere Klimafunktion nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer

Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Durch die moderate Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes bleibt die Funktion des klimaökologischen Ausgleichsraumes erhalten. Luftaustauschbahnen nach LEP IV sind nicht betroffen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,

- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatursgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Durch die Lage von Kottenheim, nicht im Tal, ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im Neuwieder Becken oder im Moseltal. Ein Großteil des Plangebiets ist ohnehin bereits versiegelt, die neu zu versiegelnde Fläche macht nur einen kleinen Teilbereich des Gebiets aus, sodass die Veränderung der klimatischen Situation marginal ist. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Verbesserung der klimatischen Situation getroffen:

- Niederschlagswasser ist vor Ort zurückzuhalten und zu versickern
- Eingrünung der Grundstücksgrenzen im Norden und Nordosten
- Anteilsbegrünung der Gewerbeflächen von mind. 10 %

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist. Tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Klüftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Es ist ein Gewerbegebiet geplant und kein Wohngebiet. Der Grundsatz betrifft das Plangebiet nicht.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP**„G 95**

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“

Abwägung:

Die moderate Erweiterung des Gewerbegebiets beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Arbeitsplätze und in der Folge neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“

Abwägung:

Die moderate Erweiterung des Gewerbegebiets wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus. Zudem kann es durch eine Zunahme an Arbeitsplätzen auch zu einer Zunahme an Geschäftsreisen kommen, die genauso zum Tourismus zählen wie der Freizeittourismus. Innerhalb des Plangebiets sind auch Beherbergungsbetriebe zulässig. Der Tourismus wird durch das Planvorhaben somit nicht vermindert.

„G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

Die Fläche ist bereits größtenteils versiegelt. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die der Erhaltung des Landschaftsbildes dienen (s. Abwägung zu G 74). Der Erholungswert der Landschaft bleibt erhalten.

„G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.“

Abwägung:

Der Grundsatz ist auf Kottenheim nicht anzuwenden. Kottenheim liegt nicht in einem Flusstal.

„G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Gewerbegebiets.

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“

Abwägung:

Das Gebiet ist größtenteils bereits gewerblich genutzt. Die geplante Erweiterung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Abwägung:

Kottenheim liegt nicht im hochverdichteten und verdichteten Raum. Zudem werden die Möglichkeiten der Naherholung durch das Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt.

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Vordereifel aus dem Jahr 1997 stellt den in Rede stehenden Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel



(ohne Maßstab)

Planungs- und Standortalternativen

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 weist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche aus. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich eine alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst hieran zu orientieren.

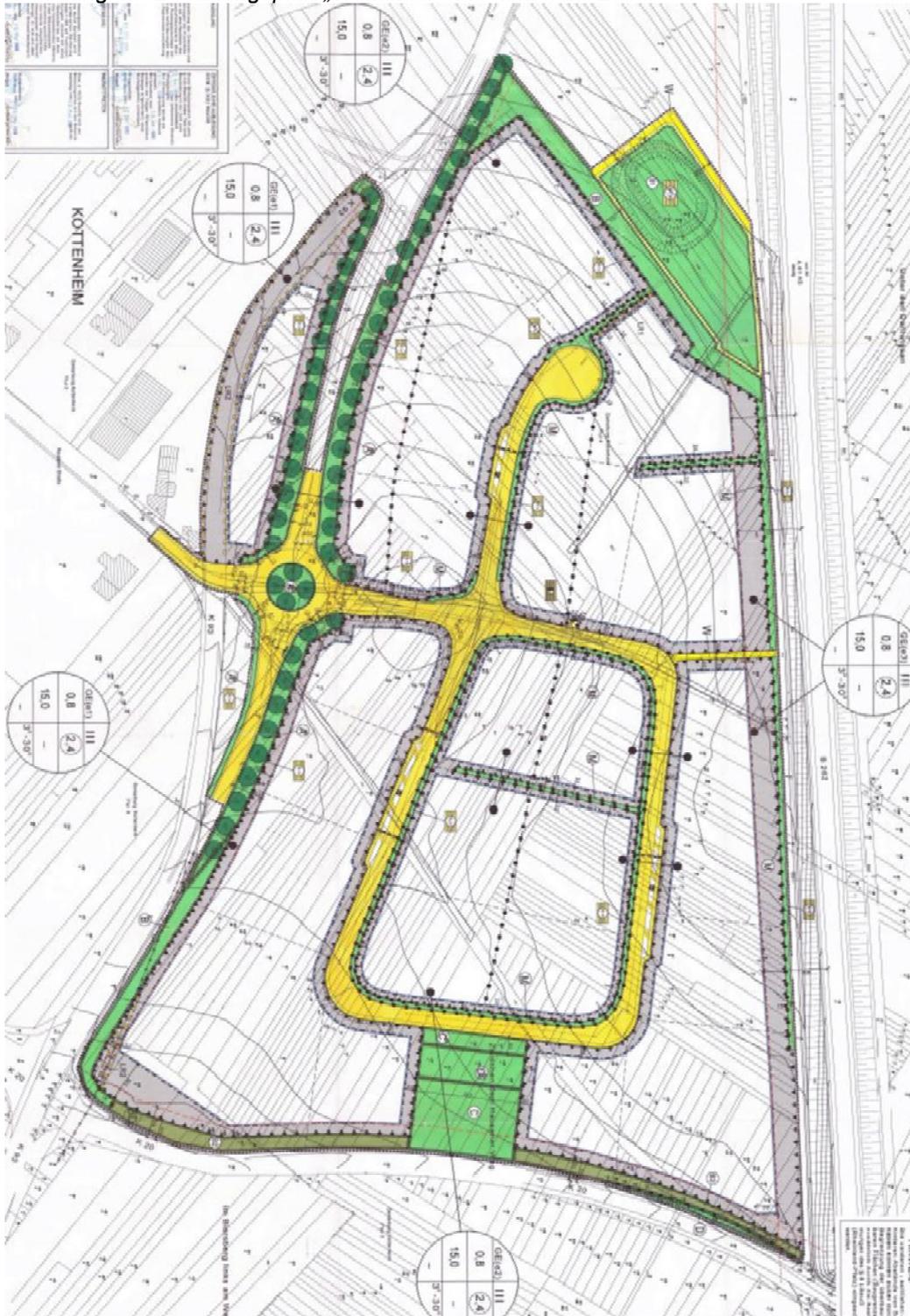
Eine angemessene Fortentwicklung wird sinnvoller Weise immer über vorhandene Orts- und Siedlungsränder stattfinden. Neben der Einbeziehung bebauungsnahe Freiflächen gilt es insbesondere die vorhandene Infrastruktur sinnvoll zu nutzen und vorhandene Siedlungsansätze zu ergänzen. Eine wirtschaftliche Verknüpfung des Gebietes mit vorhandenen Erschließungsansätzen ist gegeben.

Unter Beachtung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Aspekte ist eine verträgliche Baugebietsausweisung und Entwicklung möglich. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ist angemessen. Eine tiefere Alternativenprüfung erübrigt sich daher.

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Wolfskaul“ aus dem Jahr 2000. Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem bestimmte immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten werden müssen. Die GRZ liegt im gesamten Plangebiet bei 0,8, die GFZ beträgt 2,4. Es sind 3 Vollgeschosse zulässig. Die max. Gebäudehöhen betragen 15 m bei einer zulässigen Dachneigung von 3° bis 30°. Der Bebauungsplan wurde vor kurzem geändert, allerdings ohne wesentliche zeichnerische Änderungen

Abbildung 6: Bebauungsplan „Wolfskaul“ aus dem Jahr 2000



(ohne Maßstab)

1.4.6 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer, der „Krufterbach“ (Gewässer 3. Ordnung) verläuft etwa 100 m entfernt im Norden. Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura-2000-Netzes befinden sich 1 km entfernt im Westen. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-5609-301) und das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401). 1,4 km entfernt im Süd-Westen liegt das Naturschutzgebiet „Mayener Grubenfeld“ sowie in 1,6 km Entfernung im Nord-Westen das Gebiet „Ettringer und Mayener Belberg, Kottenheimer Bueden“. Das Gebiet befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Naturpark. Nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope oder kartierte schutzwürdige Biotope befinden sich ebenfalls nicht in der unmittelbaren Nähe.

1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der geplanten Planaufstellung sind keine Straßenplanungen bekannt. Eine neue Erschließung ist nicht erforderlich.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Da das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits bis zum Plangebiet vorhanden.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen und Bodendenkmäler

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1 (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 19.02.2021). Das Gebiet ist größtenteils bebaut.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist zum derzeitigem Planungsstand nicht bekannt.

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von den Lärmquellen der vorhandenen Betriebe des angrenzenden Gewerbegebietes und dem Straßenverkehr auf der K 93 sowie der B 262 umgeben.

Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend weniger von Relevanz, da ein Gewerbegebiet geplant ist. Innerhalb des Gewerbegebietes können allerdings auch schutzwürdige Nutzungen, wie Sozialräume und Büros sowie untergeordnet auch Betriebswohnungen zugelassen werden. Für diese schutzwürdigen Nutzungen wäre in Zuge der Baugenehmigung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachzuweisen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Gebiet ist größtenteils bereits versiegelt sowie bebaut und wird gewerblich genutzt. Das Gelände wurde im Rahmen dieser Baumaßnahmen bereits angeglichen. Auf der Freifläche am nördlichen Rand fällt das Gelände in nördlicher Richtung um knapp 5 % ab.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Entwicklers des Plangebietes.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Ziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Möglichst große Ausnutzung des Plangebietes
- Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft
- Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne und der bisherigen Nutzung im Plangebiet
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes
- Schaffung von Arbeitsplätzen

1.6.2 Geplante Art der Nutzung

Zulässige, ausnahmsweise zulässige und nicht zulässige Arten der baulichen Nutzung bzw. Anlagen

Das gesamte Plangebiet wird als **eingeschränktes Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt, wobei neben oben beschriebener Gliederung Einschränkungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO vorgenommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Ortsgemeinde und zur Schaffung von Baurecht notwendig. Die Planung hat, wie oben stichwortartig wiedergegeben, das Ziel Gewerbegebiete auszuweisen und Unternehmen zur Verfügung zu stellen. Damit soll zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur, auch in Form der Schaffung und Erhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, beigetragen werden.

Die Planungsziele unter 1.6.1 und die Instrumente für deren Umsetzung überschneiden sich, so dass die Begründungen für die einzelnen Nutzungsausschlüsse sich ebenfalls überschneiden.

Flächen für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe, für Arbeits- und Ausbildungsplatz schaffende Betriebe

Das Nutzungskonzept verfolgt das städtebauliche Ziel, in dem Baugebiet ausschließlich die Nutzungen auszuweisen, die dort angesiedelt werden sollen. Hierbei handelt es sich um Unternehmen für Schweiß- und Abkanttechnik, eine Lackiererei und Bürogebäude.

Die städtebaulichen Ziele (hochwertige und preisgünstige Gewerbeflächen für arbeitsplatzschaffende Betriebe sowie auch die Ermöglichung der Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) konnten bis heute in dem benachbarten Gewerbegebiet konsequent umgesetzt werden. Um auch weiterhin in dem neuen Gewerbegebiet diese städtebauliche Leitlinie verfolgen zu können, werden Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.) ausgeschlossen.

Ganz folgerichtig wird das Gewerbegebiet für die Betriebe reserviert, die in das Plankonzept passen. Den einzelnen Ausschlüssen liegen folgende Aspekte zugrunde:

Zulässigkeit auch in anderen Gebietstypen:

Insgesamt wird die Zulässigkeit und Nicht-Zulässigkeit einzelner Betriebsarten in der Plankonzeption immer auch in Kombination damit betrachtet, ob die Betriebsart unter Umständen auch in anderen Baugebietstypen zulässig ist oder nicht.

So sind z.B. **Büro- und Geschäftsgebäude** zulässig und somit auch Dienstleistungsbetriebe, da hier bekanntermaßen die Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte besonders hoch ist. Die hohe Arbeits- und Ausbildungsplatzdichte von Dienstleistungsbetrieben ist der Grund für die Zulässigkeit von Büro- und Geschäftsgebäude bzw. Dienstleistungsbetrieben, obwohl diese auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig sind.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind auch ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und allgemein in Mischgebieten zulässig. Aber auch hier werden Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen und der Ort bzw. die Region können von einem solchen Betrieb auch touristisch profitieren. Daher wird diese Betriebsart nicht ausgeschlossen. Zusätzlicher Grund für die Zulässigkeit ist zudem, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich der möglichen Emissionen wegen der angrenzenden Wohnbebauung eh schon eingeschränkt ist, daher sind mit der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes keine zusätzlichen planerischen Konflikte zu erwarten.

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliches werden direkt im Vorfeld ausgeschlossen, um einem potentiellen „**Trading-Down**“ **Effekt** überhaupt keine Möglichkeit einzuräumen. Späteres Gegensteuern ist stets schwieriger und risikobehafteter als eine frühzeitige klare planerische Linie. Insbesondere aufgrund der mit diesen Betrieben einhergehenden Begleiterscheinungen, wie Gewaltkriminalität, Drogenhandel etc. ist zum Schutz der zulässigen Betriebswohnungen und dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet ein Ausschluss nicht nur gerechtfertigt, sondern sogar geboten.

Dieser konsequente Weg in der Planung bewirkt, dass die Gewerbefläche vermarktbar ist und bereits ansässige Betriebe in den vorhandenen Gewerbegebieten nicht abwandern. Letzteres würde zu Leerständen führen, die das Gebiet schwieriger vermarktbar machen.

Produzierende Betriebe oder Handwerksbetriebe benötigen häufig auch Flächen für **Lager oder Lagerhäuser**, weshalb diese Art der Nutzung nicht ausgeschlossen wird. Es handelt sich hier um gewerbegebietstypische Nutzungen.

Die Ortsgemeinde, als Träger der Planungshoheit für dieses Gebiet, kommt mit der Aufstellung des Bebauungsplans dem Erfordernis der vorrausschauenden planerischen Konfliktlösung nach.

Gliederung aus Gründen des Immissionsschutzes:

Nach der frühzeitigen Beteiligung soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden. Die Festsetzungen werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt. Den Besitzern des Plangebietes und der Ortsgemeinde ist bewusst, dass das Plangebiet hinsichtlich Immissionen eingeschränkt werden muss, das schalltechnische Gutachten soll allerdings erst zur Offenlage erstellt werden, da zu diesem Zeitpunkt größere Gewissheit besteht, dass sich die Flächengrößen und Zuschnitte, die Grundlage für eine Emissionskontingentierung sind, nicht mehr ändern werden.

1.6.3 Geplantes Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem Gewerbegebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Damit liegt die GRZ bei den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Anzahl der möglichen Geschosse orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wolfskaul“, an den sich die Planung anschließt. Hier sind max. 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit wird wegen der Nähe zur Ortslage und entsprechend der Höhe und Geschossigkeit der Bestandsgebäude im Plangebiet mit durchgängig zwei Vollgeschossen und 10 m bzw. 12,5 m festgesetzt und liegt somit unterhalb der Höhe von 15 m, die in dem Gewerbegebiet „Wolfskaul“ festgesetzt sind. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände bis zur Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich auch die neu entstehenden Gebäude von ihrer Höhenentwicklung an die Umgebungsbebauung anpassen und sich ins Gelände einfügen werden. Durch die Formulierung, dass das Gebäude bzw. die bauliche Anlage an keiner Stelle die festgesetzte Höhe überschreiten darf, ist die Festsetzung auch bei unterschiedlichen Geländehöhen um ein Gebäude in sich bestimmt. Das Plangebiet wird dabei in den bereits bebauten Bereich und die unbebauten Flächen aufgeteilt. Die Höhe der Gebäude in dem bebauten Bereich soll unverändert bleiben, so dass hier 10 m über vorhandenem Gelände festgesetzt werden. In den unbebauten Bereichen soll ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, möglich sein, so dass hier eine Höhe von 12,5 m festgesetzt wird. Eine Festsetzung der maximalen Höhe hat sich zum Schutz und Erhalt des Landschaftsbildes bewährt.

Die Höhe von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, werden der Vollständigkeit halber gesondert erwähnt, um hierfür auch eindeutige und bestimmte Regelungen zu treffen. In Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, nicht unüblich. Allerdings benötigen diese Anlagen meist auch eine größere Höhe, da sie ansonsten ihren Zweck nicht erfüllen können. Aufgrund der Nähe zur Ortslage wird die Höhe auf 20 m beschränkt, auch in Kenntnis darüber, dass dann Silos, für die eine Höhe von 30 m nicht ungewöhnlich ist, auch nur bis 20 m Höhe errichtet werden können.

1.6.4 Geplante Erschließung und innere Aufteilung

Das Plangebiet wird von der „Hausener Straße“ aus erschlossen. Die Planung einer inneren Erschließung ist nicht erforderlich, da sich das Gebiet vollständig im Besitz des Projektentwicklers befindet.

1.6.5 Geplante Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im bestehenden Gewerbegebiet vorhanden. Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) muss nach den Vorgaben der Verbandsgemeindewerke an die vorhandenen Systeme angeschlossen werden. Hier sind dem Grunde nach zwei Alternativen möglich. Die kommunalen Betriebe könnten einen Kanalhausanschluss von dem bestehenden Schmutzwasserschacht in Richtung Kreisverkehr-Zubringer an der Grundstücksgrenze herstellen. Von der Grundstücksgrenze aus könnte eine private Leitung bis zu den neuen zu entwässernden Gebäuden bauseits hergestellt werden. Alternativ könnte die Anbindung über die bestehende Abwasserbeseitigung in Richtung Hausener Straße erfolgen. Inwiefern das notwendige Gefälle bis dorthin gegeben ist oder eine private Hebeanlage erforderlich wird, wäre

im Planvollzug zu prüfen. Welche Alternative gewählt wird, wirkt sich nicht auf die Planung aus, von Bedeutung ist für den Bebauungsplan nur, dass die Erschließung mit Schmutzwasser möglich ist.

Das Niederschlagswasser soll in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes geleitet werden. Der Bebauungsplanvorentwurf muss im weiteren Verfahren noch auf der Grundlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung mit den Kommunalen Betrieben und der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt werden. Ein Bodengutachten mit Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ebenfalls noch zu erstellen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Medien soll über Erweiterungen des jeweiligen Bestandsnetzes erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über zwei Alternativen erfolgen. Entweder wird ein zusätzlicher Hausanschluss mit Schieberkreuz in das Grundstück gelegt, wobei diese Leitung nur im Brandfall geöffnet wird. Ab dem Hausanschluss müsste über einen Übergabeschacht eine private Leitung in den nördlichen Teil des Grundstücks verlegt werden. Alternativ könnte ein Löschwasserteich angelegt werden. Damit der Grundschutz ausreicht, werden die Maße der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 0,7 und maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die einschlägigen Merkblätter zu „Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ und „Leitungsschutzarbeiten“ sind seitens der Bauherren zu beachten und Bauarbeiten falls erforderlich im Vorfeld entsprechend mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

1.6.6 Abschnittsweise Erschließung

Nach derzeitigem Planungsstand ist keine weitere öffentliche innere Erschließung erforderlich. Die Bebauung mit Hochbauten soll in zwei Abschnitten erfolgen.

1.6.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster ist bewusst großzügig gehalten. Die Baugrenzen halten 3 m zu den Flächen mit Pflanzgeboten, sowie zum Außenbereich ein.

Mit der Abgrenzung der überbaubaren Fläche ist sichergestellt, dass künftige Bauherren auch die Grundflächenzahl von 0,8 ausschöpfen können und genügend Spielraum verbleibt, um Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren.

1.6.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbetreibenden zu optimieren, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, Garagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze sind jedoch nicht in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zulässig und Garagen und oberirdische Nebenanlagen zusätzlich nicht in der Bauverbotszone.

1.6.9 Gestaltung

Da im Gewerbegebiet Baukörper verschiedenster Nutzung mit unterschiedlichen Anforderungen errichtet werden können, werden alle Dachformen zugelassen.

Um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, auf ihre Leistung aufmerksam zu machen, sind Werbeanlagen gemäß § 52 der LBauO RLP im Plangebiet zulässig. Die Gestaltung der Werbeanlagen wird dabei nur in den Grundzügen reglementiert.

Diese Festsetzungen liegen bei dem Minimum, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

1.6.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bauen auf den Vorschlägen des Umweltberichtes auf. Einzelne landespflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange (z.B. die Empfehlungen für Gehölzpflanzungen oder die Begrünung von Garagen-Flachdächern) angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

1.6.11 Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	22.414	100,0
Gewerbegebiet	20.126	89,8
Regenrückhaltung	654	2,9
Grünfläche	1.633	7,3

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da das Plangebiet im Eigentum des Projektentwicklers steht.

Die innere Erschließung geht zu Lasten des Eigentümers bzw. Projektentwicklers.

1.7.3 Kostenschätzung

Die Kosten für die Planung und innere Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen werden von dem Eigentümer bzw. Projektentwicklers getragen bzw. erstattet. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Ortsgemeinde geregelt.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Der Umweltbericht wird zur Offenlage ergänzt.