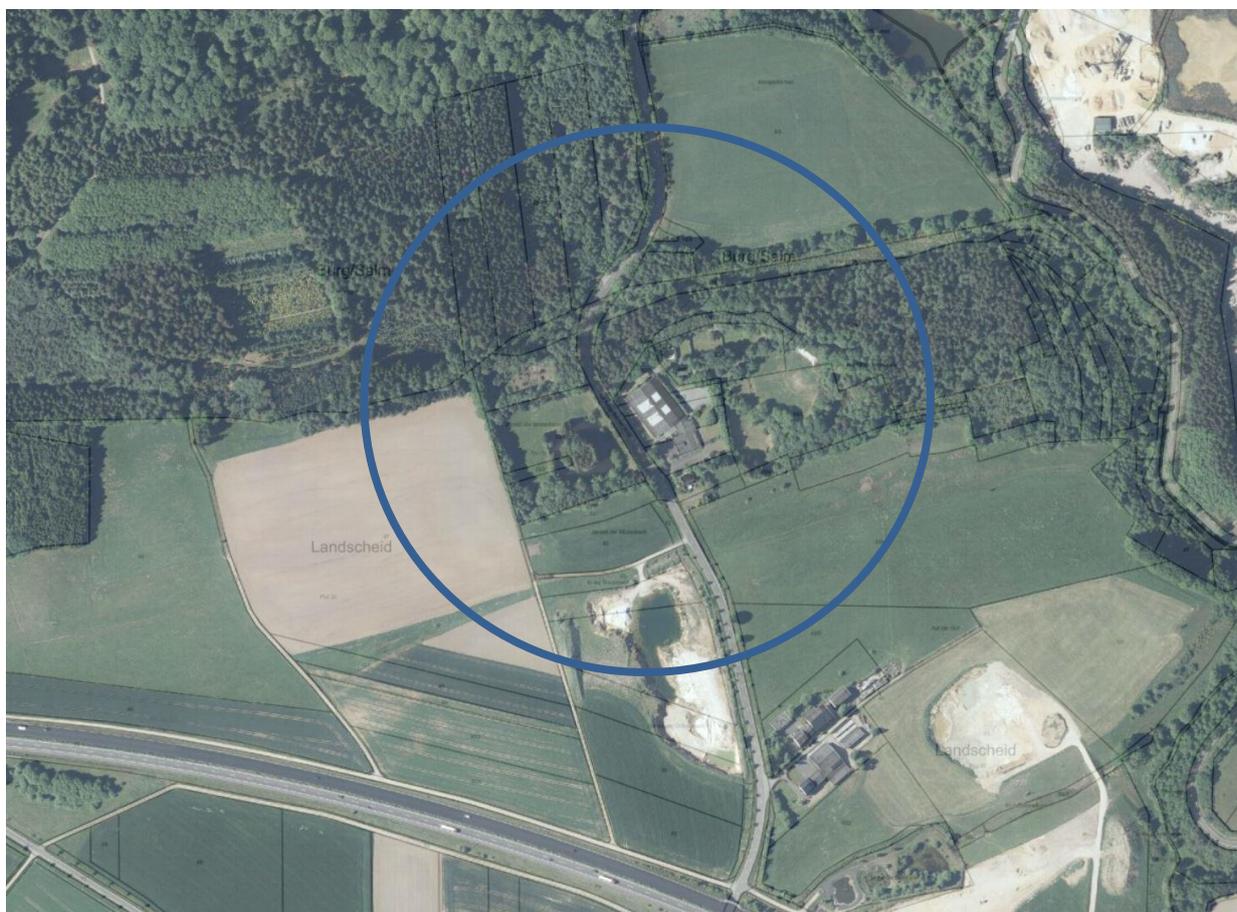


Verbandsgemeinde Wittlich-Land

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Ortsgemeinde Landscheid, SO-Gebiet Sport „Auf Klingelbornerheid“

Teil 1: Begründung

Teil 2: Umweltbericht



Stand: Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Planungsalternativen	4
3	Verfahren.....	5
4	Erläuterungen zum Plangebiet.....	5
4.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
4.2	Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan	5
4.3	Vorhandene Struktur.....	6
4.4	Erschließung.....	7
4.5	Altablagerungen	7
4.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
5	Planungsvorgaben.....	7
5.1	Raumordnungsplan Region Trier (ROP)	7
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
5.3	Fachplanungen.....	8
5.4	Schutzgebiete/-objekte	8
5.5	20-kV-Freileitung	8
5.6	Schallemissionen und –immissionen	9
5.7	Abwasserbehandlung	9
6	Planungskonzept.....	10
7	Planinhalte.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	12
7.4	Grünflächen / Bepflanzungen	12
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.v.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
7.6	Örtliche Bauvorschriften.....	12
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12
8.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	12
8.2	Verkehrliche Erschließung	13
8.3	Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung.....	13
8.4	Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	13
9	Hinweise und Empfehlungen	13
9.1	Boden und Baugrund.....	13
9.2	Radonpotential	13
9.3	Bauverbotszone zur Landesstraße 60	15
9.4	Archäologie.....	15

10	Bodenordnende Maßnahmen / Dienstbarkeiten - Wegerecht.....	16
11	Kosten der Planung / Städtebaulicher Vertrag	16

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich „Auf Klingelbornerheid“, nordöstlich der Ortslage von Landscheid gelegen, besteht das o.g. Bebauungsplangebiet mit der Festsetzung eines Sondergebietes Sport (Schieß-Sportanlagen). Westlich an das Sondergebiet bzw. an die dort festgesetzten Bauflächen für die Schießanlagen angrenzend enthält der Bebauungsplan die Festsetzung einer Dreiplatz-Tennisanlage, eines Restaurants, einer Squashhalle sowie Hausmeister- und Personalwohnungen und Flächen für den ruhenden Verkehr. Das rechtsverbindliche Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,9 ha. Es soll eine Änderung des Bebauungsplanes für den zuletzt genannten westlichen Bereich der Tennis-/Squashhalle, Gastronomieflächen und Stellplatzanlagen erfolgen. Die Änderungen erfolgen in einem separaten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Es ist seitens des Betreibers der Anlagen im Plangebiet vorgesehen, die Gebäude der Tennis-/ Squashanlage einschließlich der angrenzenden Gastronomiebereiche vollständig abzurechen und den Bereich neu zu bebauen. In dem Zusammenhang werden auch die Stellplatzanlagen neu geordnet und es werden neue Außenbereiche geschaffen. Sowohl die Tennisanlage als auch die Gastronomie konnten seit geraumer Zeit nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Teile der baulichen Anlagen sind marode und müssten grundlegend saniert werden. Das Nutzungskonzept sieht der Schießanlage dienende ergänzende Einrichtungen vor: eine neue Gastronomie, einen Shop für Schießsportbedarf, eine Büchsenmacherei mit dazugehöriger Reparaturwerkstatt, ein Materiallager, Seminarräume und Unterbringungsmöglichkeiten für Teilnehmer von Aus- und Fortbildungsmaßnahmen im Hinblick auf den Schießsport einschließlich Seminarräume sowie einen Sport-Druckluftwaffen-Schießstand im Gebäude.

Da die geplanten Folgenutzungen in dem vorgesehen Bereich nicht mit den eingangs benannten Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, stellte der Betreiber der Anlage einen Antrag an die Ortsgemeinde Landscheid zur Änderung des Bebauungsplanes. Nach Durchführung einer ersten Behördenabstimmung zum Planentwurf wurde man sich einig, dass ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren mit Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag einer Bebauungsplanänderung vorzuziehen ist. Ziel der Bebauungsplanung ist die Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an den vorstehend beschriebenen Änderungsbedarf. In dem Zusammenhang mit der Neubebauung des Areals sollen auch die Außenanlagen neu geordnet und gestaltet werden. Die Gebäude selbst sollen deutlich niedriger errichtet werden als der bisherige Bestand, insbesondere der Tennisanlage. Dadurch wird die städtebaulich / landschaftliche Situation in diesem Bereich verbessert.

Der Ortsgemeinderat Landscheid hat dem Antrag der Betreibergruppe zugestimmt und am 23.08.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für das Planverfahren gefasst.

2 Planungsalternativen

Standortalternativen stehen nicht in Rede, da die Planung im Sinne eines Flächenrecyclings erfolgt, welches nur am brachgefallenen Standort selbst erfolgen kann. Die Maßnahme stellt eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bislang anderer Nutzung im Sinne einer Innenentwicklung dar. Die bisherigen Nutzungen können in den bestehenden Baulichkeiten nicht weiter betrieben werden, da die Gebäude marode sind. Ein Ersatzneubau in exakt dem Bereich, in dem bislang auch bereits die Bebauung vorhanden war, ist die sinnvollste Lösung im Sinne einer flächenschonenden Planung. Da die künftigen Gebäude in ihrer Kubatur und damit der äußeren städtebaulichen und landschaftlichen Wirkung wesentlich reduzierter in Erscheinung treten werden als der Bestand, soll mit der Planung die bestmögliche Lösung für den Standort verfolgt werden. Die Nullvariante (Verzicht auf Planung und Rückbau des

Standortes) kommt bauplanungsrechtlich nicht in Frage, da weitreichende Genehmigungen vorliegen, die nicht zurückgenommen werden können. Die Planungsbestandteile der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung umfassen den Schießsport- und der Jagdausübung-affine und ergänzende Nutzungen, die nicht an anderer Stelle, losgelöst von der Schießsportanlage, realisiert werden können. Im Übrigen wäre sodann an einem anderen Standort ein neuer Flächenverbrauch zu erwarten.

3 Verfahren

Der Planbereich liegt insgesamt in einem Bebauungsplangebiet (Bebauungsplan „Auf Klingelbornerheid“). Es ist vorgesehen, den vorstehend genannten bestehenden Bebauungsplan mit den zeichnerischen und weiteren Festsetzungen für seinen westlichen Geltungsbereich entsprechend den Plandarstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu überlagern. Das Sondergebiet Schieß-Sportanlagen östlich des Änderungsbereichs ist nicht Gegenstand der Planungsänderung. Der Vorhabenbereich dieses Bebauungsplanes beschränkt sich auf die Tennis- / Squashhalle, den Restaurantbereich sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr und eine nach dem rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplan zulässige Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten dessen Festsetzungen für den Überschneidungsbereich an die Stelle der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, ohne dass dieser in einem formellen Verfahren teilaufgehoben werden muss („das neue Recht verdrängt das Alte“).

4 Erläuterungen zum Plangebiet

4.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das vorgesehene Plangebiet (Änderungsbereich) hat eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha und befindet sich nordwestlich des Ortsteiles Burg / Salm im Distrikt „Auf der Klingelbornerheid“. Der Bereich umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Landscheid:

Flur 10

Flurstück 52/4 (teilw.), 52/5 (teilw.), 52/6 (teilw.), 53/2 (teilw.), 55/2 (teilw.), 55/3 (teilw.), 55/4 (teilw.), 55/5 (teilw.).

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planurkunde.

Der städtebaulichen Planung liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im August 2018 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ausgegeben wurde.

4.2 Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP-Verfahren gemäß § 12 BauGB) bezogen auf das Plangrundstück aufgestellt werden.

An einer Stelle weichen die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans voneinander ab. Im Vorhaben- und Erschließungsplan

wird ein Teil aus dessen Geltungsbereich ausgeklammert, der jedoch Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (sonstiges Sondergebiet) ist. Für diesen Teil des Änderungsbereiches besteht derzeit kein konkretes Bauvorhaben, so dass diese bauliche Erweiterungsfläche nicht im VEP dargestellt wird. Sollten dort künftig Planungs-/Erweiterungsabsichten bestehen, so richten sich diese nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Grundsätzlich ist es gemäß § 12 Abs. 4 BauGB möglich, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, wenn es sich um sachnotwendige Ergänzungen in Bezug auf das VEP-Gebiet handelt.

4.3 Vorhandene Struktur

Das Gebiet der vorhabenbezogenen Neuplanung ist derzeit mit der großflächigen Tennishalle und dem Gastronomiebereich sowie den darum angelegten Stellplatzanlagen baulich genutzt. Die randlichen Grünstrukturen sind von der Planungsänderung nicht berührt. Insgesamt wird sich die Ersatzbebauung auf den Bereich beschränken, der derzeit baulich genutzt ist, wobei die Bauflucht entlang der Landesstraße 60 unter Berücksichtigung der landesstraßenrechtlichen Abstandsanforderungen auf 20 m Bauverbotszone zur Straßenkante gegenüber dem bisherigen Bestand zurückgenommen wird.



Abbildung 1: Planbereich mit Luftbild und Kataster; Quelle: LANIS, abgefragt am 07.10.2018;

4.4 Erschließung

Die Erschließungssituation wird sich gegenüber dem vorhandenen Bestand nicht verändern. Es ist nur eine Zufahrt zur Landesstraße genehmigt, die in ihrer Lage unverändert bleibt. Von dort können die neu angelegten Stellplätze westlich, nördlich, östlich und südöstlich des Baufeldes für den Ersatzbau erreicht werden. Ebenso die Anlieferung der unterschiedlichen Nutzungseinheiten. Das Baugrundstück kann auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung angefahren werden; alternativ können die Abfallbehälter an der Zufahrt zur Landesstraße am Tage der Abfuhr bereitgestellt werden.

Die Ver- und Entsorgungssituation im Hinblick auf Elektroenergie und Trinkwasser sowie Schmutzwasser und Regenwasser werden gegenüber den bisherigen Verhältnisse nicht verändert werden.

4.5 Altablagerungen

Im Geltungsbereich befindet sich folgende Altablagerung: 231 08 503 – 0209 / 000 -00, Altablagerungsstelle Landscheid, Schießstand.

Diese Altablagerung wurde unter der Maßgabe einer Nutzung als Park- und Freizeitanlage bodenschutzrechtlich als nicht altlastverdächtig eingestuft.

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

Sollten sich auf den Liegenschaften Hinweise (z. B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) auf Altablagerungen oder umweltrelevante Schadensfälle etc. ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehen zu informieren.

4.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die in dem Planungsbereich einbezogenen Grundstücke stehen im Eigentum des Projektträgers.

5 Planungsvorgaben

5.1 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Landscheid ist Wohnentwicklungsgemeinde (W) und Gewerbe-gemeinde (G). Eine zentralörtliche Funktion für Landscheid ist im rechtsverbindlichen ROP nicht zugewiesen. Nach dem Entwurf des neuen Regionalplanes der Region Trier (neu), Stand: Januar 2014, ist Landscheid als Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich vorgesehen. Es werden der Ortsgemeinde die besonderen Funktionen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zugeordnet.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land als Teil einer Sonderbaufläche (S) dargestellt.

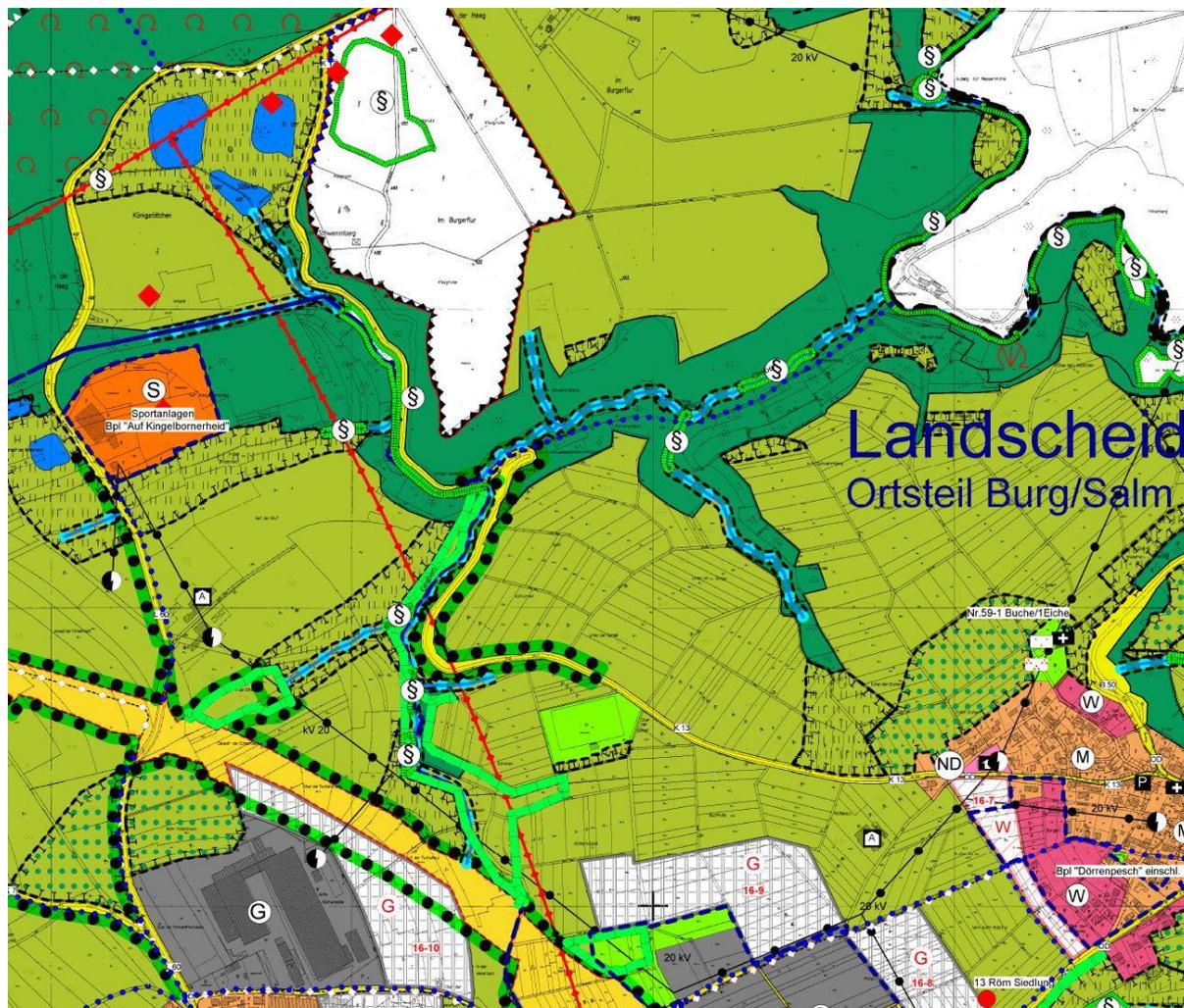


Abbildung 2: Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Stand: 2006

5.3 Fachplanungen

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Planungsänderung betreffen, sind nicht bekannt.

5.4 Schutzgebiete/-objekte

Für den Planänderungsbereich bestehen keine förmlichen Unterschutzstellungen.

5.5 20-kV-Freileitung

Für die vorhandene 20-kV-Freileitung ist ein 15 m breiter Schutzstreifen (7,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) berücksichtigt, der von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden muss.

Das gleiche gilt für die kundeneigene Transformatorenstation „Schießstand“ im Umkreis von 5 m. Dies ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung für die Dauer der Bauzeit gewährleistet ist und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der 20-kV-Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass die geforderte Schutzzone gemäß „Schutzanweisung für Versorgungsanlagen“ zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird. Hierbei ist auch das Ausschwingen von Leitungsseilen, Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln zu berücksichtigen. Das Aufstellen eines Kranes oder ähnlich hoher Arbeitsmaschinen in unmittelbarer Leitungsnähe ist zu vermeiden.

Anpflanzungen innerhalb des v. g. Schutzstreifens sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von vorgesehenen Bepflanzungen zu vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.

5.6 Schallemissionen und –immissionen

Hinsichtlich der zu betrachtenden Lärmeinwirkungen durch das Planvorhaben sind zwei relevante Einwirkungsarten von Geräuschen zu beachten:

- Gewerbelärm (nach TA Lärm zu bewertende Geräusche aus den innerhalb des Geltungsbereichs geplanten Nutzungen einschließlich Nebeneinrichtungen und Stellplätzen).
- Verkehrslärm (analog 16. BImSchV zu bewertende Geräusche durch plangebietsbezogenen Verkehr im öffentlichen Verkehrsbereich). Hier sind es die zu erwartenden Veränderungen der vorhandenen Lärmsituation entlang der Route zum und vom Plangebiet, welche zu betrachten sind.

Nach dem Ergebnis des Lärmgutachtens ADU Cologne vom 08.01.2020 werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung des geplanten Umbaus des Schießstands eingehalten. Der Immissionsbeitrag der Emissionen aus dem Plangebiet ist dabei so gering, dass er an den umliegenden Immissionsorten tags und nachts nicht wahrnehmbar sein wird. Pegelbestimmend sind die Schießgeräusche außerhalb des Plangebietes.

Im Rahmen der Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Erhöhung des bereits vorhandenen Verkehrs im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche durch den dem Plangebiet künftig zuzuordnenden Verkehr zu betrachten. Bei der Untersuchung des **plangebietsbezogenen Verkehrs** im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zeigen die Ergebnisse, dass weder tags noch nachts eine Veränderung der Lärmemission um 3 dB oder mehr durch den plangebietsbezogenen Verkehr zu erwarten ist. Entsprechend wird sich auch die Lärmimmission entlang des Straßenquerschnitts um max. 1,2 dB verändern. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass diese Veränderungen nur im Falle von Veranstaltungen im Plangebiet auftreten können. An normalen Tagen ist mit deutlich geringeren Veränderungen der Lärmimmission zu rechnen.

In Anlehnung an die 16. BImSchV können die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche als nicht wesentlich bezeichnet werden.

5.7 Abwasserbehandlung

Regenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser behandelt. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Abwassernetz zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle gefasst. Das geplante Regenwasserableitsystem des Planbereiches mündet im Norden des Plangebietes nach Zusammenführung mit gefiltertem Regenwasser aus dem Schießstandbereich in die Mulde „In der Hegerwiese“. Die Mulde beginnt an der Landesstraße 60 und führt mit einer Länge von ca. 350 m in östliche Richtung in das Gewässer 3. Ordnung „Bach von Mönchstaud“. In dieser Mulde wird ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken errichtet. Durch das geplante Rückhaltebecken sowie die damit verbundene Rückhaltung und Drosselung des Niederschlagswassers, wird das Gewässer von einer Abflussverschärfung bewahrt. In Fließrichtung der Mulde werden vier Querriegel aus anstehendem Bodenmaterial hergestellt. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des gestauten Niederschlagswassers bereits in den kaskadenförmigen Regenrückhaltebecken verdunstet, von Pflanzen aufgenommen wird oder versickert.

Das Regenrückhaltebecken wird auf den Flurstücken 36 und 37 des Flures 10 in der Mulde „In der Hegerwiese“ errichtet. Diese beiden Flurstücke befinden sich im Besitz der Projektträgerin. Die Einleiterlaubnis in das Gewässer III. Ordnung ist durch die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, mit Datum vom 21.10.2019 erteilt worden. Dies schließt die Erlaubnis zum Bau und Betrieb der Rückhalte- und Retentionsanlage mit ein.

6 Planungskonzept

Die baufällige Tennishalle, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht rentabel sanierungsfähigen Gastronomiebereiche und sonstigen Nutzungen in dem bestehenden Gebäudekomplex sollen durch Komplettabbruch (mit Ausnahme von Unterkellerungen) beseitigt werden. Es ist ein Wiederaufbau mit folgenden Nutzungen vorgesehen:

- Lokales Restaurant für die Allgemeinheit und entsprechende technische Nebenräume
- Büchsenmacherei / Reparaturwerkstatt / Shop für Jagd- und Schießsportausrüstung,
- Seminarräume für die Aus- und Weiterbildung insbesondere von Sportschützen und Jägern,
- Materiallager / Werkstatt,
- Unterbringungsmöglichkeiten für Teilnehmer von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Die Einrichtungen sind barrierefrei vorgesehen.

In den Außenanlagen ist eine Freiterrasse für die Gastronomie sowie die dezentrale Anordnung von rund 99 begrünten Stellplätzen vorgesehen.

Ein Teil der Anlage ist zweigeschossig geplant, größere Teile jedoch auch nur eingeschossig. Die bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 11,0 m für den Bereich der Tennishalle wird mit einer künftigen zulässigen Gebäudeoberkante von 9 m deutlich unterschritten. Dahingegen wird die bislang festgesetzte maximale Traufhöhe von 6,50 m für den Gastronomiebereich nunmehr gleichermaßen auf eine Gebäudeoberkante von 9,0 m festgelegt.

Die Erschließung erfolgt an der bestehenden Zufahrt von der Landesstraße L 60 aus. Von dort sind die dezentralen Stellplätze über die private Verkehrsanlage erreichbar.

Die Bauverbotszone von 20 m zur Straßenkante der L 60 wird im Planungskonzept beachtet.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet für den Schießsport sowie für den Schießsport und die Jagdausübung zugeordnete Nutzungen gem. § 11 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen mit Räumen für:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- eine Büchsenmacherei mit Reparaturwerkstatt,
- den Verkauf von Schießsportbedarf und –ausrüstung; maximal 500 qm Verkaufsfläche,
- die Aus- und Fortbildungsseminare für Sportschützen, Jäger und sonstige Waffenbesitzer,
- die Beherbergung von Teilnehmern von Aus- und Fortbildungsseminaren für Sportschützen, Jäger und sonstigen Waffenbesitzern; maximal 50 Betten,
- Materiallager und Werkstätten für die Schießsportanlage sowie
- Sport-Druckluftwaffen-Schießstand im Gebäude

als Nebeneinrichtungen der Schießanlage im außerhalb des Plangebiets liegenden Sondergebiet Sport.

Mit dieser Festsetzung wird das, was nach dem Planungskonzept des Betreibers angefragt wurde, planungsrechtlich ermöglicht. Die Festsetzung folgt dem Vorhaben in der vorgenannt beschriebenen Form. Es sind nur diejenigen Einrichtungen und Anlagen zulässig, die üblicherweise einer Spartensportart, wie hier dem Schießsport, in Verbindung stehen bzw. durch diese Nutzung ausgelöst werden. In einem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist der Katalog der zugelassenen Nutzungen als abschließend anzusehen. Darüber hinaus sind außer den Stellplätzen (§ 12 BauNO) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche:

Es wird eine zulässige Grundfläche von 3.640 qm für Gebäude und von weiteren 4.330 qm für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen festgesetzt. Von der Regelfestsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Verhältniszahl wird im vorliegenden Falle abgesehen, da die Verhältniszahl in Relation zum Baugrundstück zu bemessen ist. Das Baugrundstück ist derzeit aber noch nicht abgrenzbar. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche in der vorgesehenen Art und Weise wird sichergestellt, dass keine städtebaulich ungesunden Verhältnisse im Plangebiet entstehen.

Höhe baulicher Anlagen:

Oberer Messpunkt für die maximale Gebäudeoberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches.

Die maximale Oberkante bezieht sich auf den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkt, der eine absolute Höhe über NN als unteren Messpunkt bezeichnet.

Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 Vollgeschosse. Dies entspricht im Grundsatz dem vorhandenen Bestand, der in der Höhenentwicklung im südlichen Teil (Gastronomiebereich) eingeschossig in Erscheinung tritt und im nördlichen Teil (Tennishalle) großvolumiger (2 Vollgeschosse) städtebaulich wirkt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass zum einen die Bauverbotszone zur Landesstraße von 20 m zur Straßenkante beachtet wird, zum anderen das im rechtsgültigen Bebauungsplan enthaltend gewesene Baufeld an der Nord-, an der Ost- und an der Südseite nicht maßgeblich überschritten wird. Das Gebäude ist somit unter Beachtung des größeren Abstanderfordernisses zur Landesstraße dennoch in wesentlichen dort wieder neu zu errichten, wo bislang noch die Tennishalle mit der Gastronomie befindlich ist.

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der Gebäudekomplex soll analog zum Bestand als ein Gebäudekomplex geschlossen errichtet werden. Seitliche Grenzabstände werden aber – analog zur offenen Bauweise - eingehalten, wobei aber die Längenbegrenzung von 50 m entfällt, so dass hierzu eine abweichende Bauweise zu wählen war.

7.4 Grünflächen / Bepflanzungen

Die Außenanlagen sollen durch Hochstammlaubebäume standortgerecht gegliedert werden. Es werden zur Anpflanzung Bäume im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.v.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gegenüberstellung der Situation vor und nach Ausführung der Baumaßnahme im Planbereich zeigt, dass sich der Eingriff durch die Anlage einer Fassaden-Begrünung des Neubaus mit einer Mindestfläche von 200 qm (was bei einer Gebäudelänge von etwa 70 m und einer Höhe von bis zu 9 m problemlos möglich ist) vollständig ausgleichen lässt.

Hinsichtlich der Befestigung der Stellplätze und Zufahrten wird eine naturschutzfachliche Regelung getroffen. Demnach sollen Stellplätze, mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Menge des anfallenden Oberflächenwassers zu reduzieren. Somit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie den Bodenwasserhaushalt reduziert.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Aus ortsgestalterischen Gründen soll die Dachform auf Flachdächer und flachgeneigte Dächer (max. 10 Grad Neigung) beschränkt sein. Hierdurch kann die Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes anforderungsgemäß begrenzt werden.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die mit der Planungsänderung beabsichtigte Ertüchtigung ist in erster Linie durch positive städtebauliche Auswirkungen gekennzeichnet:

- Die gastronomischen Angebote im Planbereich stehen der breiten Allgemeinheit zur Verfügung und können damit zur fremdenverkehrlichen Aufwertung Beitrag leisten.
- Die vorhandene Erschließung wird genutzt und nicht erweitert.

- Es findet ein Flächenrecycling statt.
- Die Bebauung beschränkt sich auf die Bereiche, die heute bereits bebaut oder als Außenanlagen genutzt werden.
- Die Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild verbessern sich, da der Gebäudekomplex überwiegend niedriger als die vorhandene Bebauung errichtet wird.

Nachteilige Auswirkungen beschränken sich auf:

- Stärkere Frequentierung der Anlage aufgrund von Kapazitätssteigerung und gesteigerter Attraktivität der Nutzungskomponenten.

Insgesamt überwiegen die positiven Aspekte der Planung. Es entstehend insbesondere keine markanten Neuversiegelungen und Eingriffe im natürlichen Landschaftsraum. Neue Infrastrukturen sind nicht herzustellen. Die Einbindung des Bereiches in die bestehende Landschaft bleibt an allen Planungsrändern erhalten.

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Landesstraße vorhanden und erfolgt innergebietlich über die privaten Zuwegungen zu den dezentralen Stellplatzbereichen.

8.3 Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung

Die Anlage befindet sich an einer klassifizierten Straße außerhalb von Ortsdurchfahrtsbereichen. Die Autobahn A 60 (Anschlussstelle Landscheid) kann ohne Ortsdurchfahrt erreicht werden. Zur Planung liegt ein Schallgutachten vor.

8.4 Auswirkungen auf die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Planung wurde ein Umweltbericht erstellt. Es erfolgt darin u.a. eine Beurteilung der möglichen Wechselwirkungen mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes.

9 Hinweise und Empfehlungen

9.1 Boden und Baugrund

Bei Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

9.2 Radonpotential

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die

Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m³ im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;

- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist von Bedeutung ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt sind. Zwar kann sich das Radon auch in die oberen Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherren selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

9.3 Bauverbotszone zur Landesstraße 60

Die Bauverbotszone von 20 m (§ 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG) zur freien Strecke der L 60 ist einzuhalten.

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die bisher bereits vorhandene Zufahrt im Zuge der L 60 zwischen Straßennetzknoten 6006019 und dem Straßennetzknoten 5906015 bei Station 0,791 zu erfolgen. Das Anlegen oder Benutzen von Zuwegungen jeglicher Art zur freien Strecke der klassifizierten Straßen ist nicht gestattet.

Durch das Hinzukommen bzw. die Änderung von Nutzungsarten ist der Tatbestand einer Sondernutzung nach § 43 Abs. 3 LStrG eingetreten. Der Landesbetrieb Mobilität Trier ist daher am späteren Bauantragsverfahren durch die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich zu beteiligen. Weitere Auflagen und Bedingungen hinsichtlich der Zufahrt sowie die Festsetzung einer Sondernutzungsgebühr im Rahmen des Bauantragsverfahrens bleiben vorbehalten.

9.4 Archäologie

Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16-21 DSchG RLP).

9.5 Brandschutz

Im Brandfall muss eine wirksame Brandbekämpfung möglich sein. Eine ausreichende Löschwassermenge muss daher zur Verfügung stehen.

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe Feb. 2008, zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.). Für das geplante Sondergebiet ist eine Löschwassermenge von 800 l/min (13,3 l/s) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

10 Bodenordnende Maßnahmen / Dienstbarkeiten - Wegerecht

Es handelt sich um ein erschlossenes und bebautes Gebiet. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Allerdings bestehen auf allen Flurstücken des Planbereiches beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit im Sinne eines Wegerechtes in angrenzende Flächen. Diese werden an anderer Stelle südlich des Planbereiches ersetzt, so dass der Planbereich in der Folge von diesen Dienstbarkeiten freigestellt sein wird.

11 Kosten der Planung / Städtebaulicher Vertrag

Zur Planung wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser enthält Einzelheiten zum Ablauf und Inhalt der Verfahren, zur Kostenregelung, zu Haftungsfragen, der Durchführung des Vorhabens, etc.

Landscheid, den 28. Juli 2020



Michael Comes
Ortsbürgermeister

