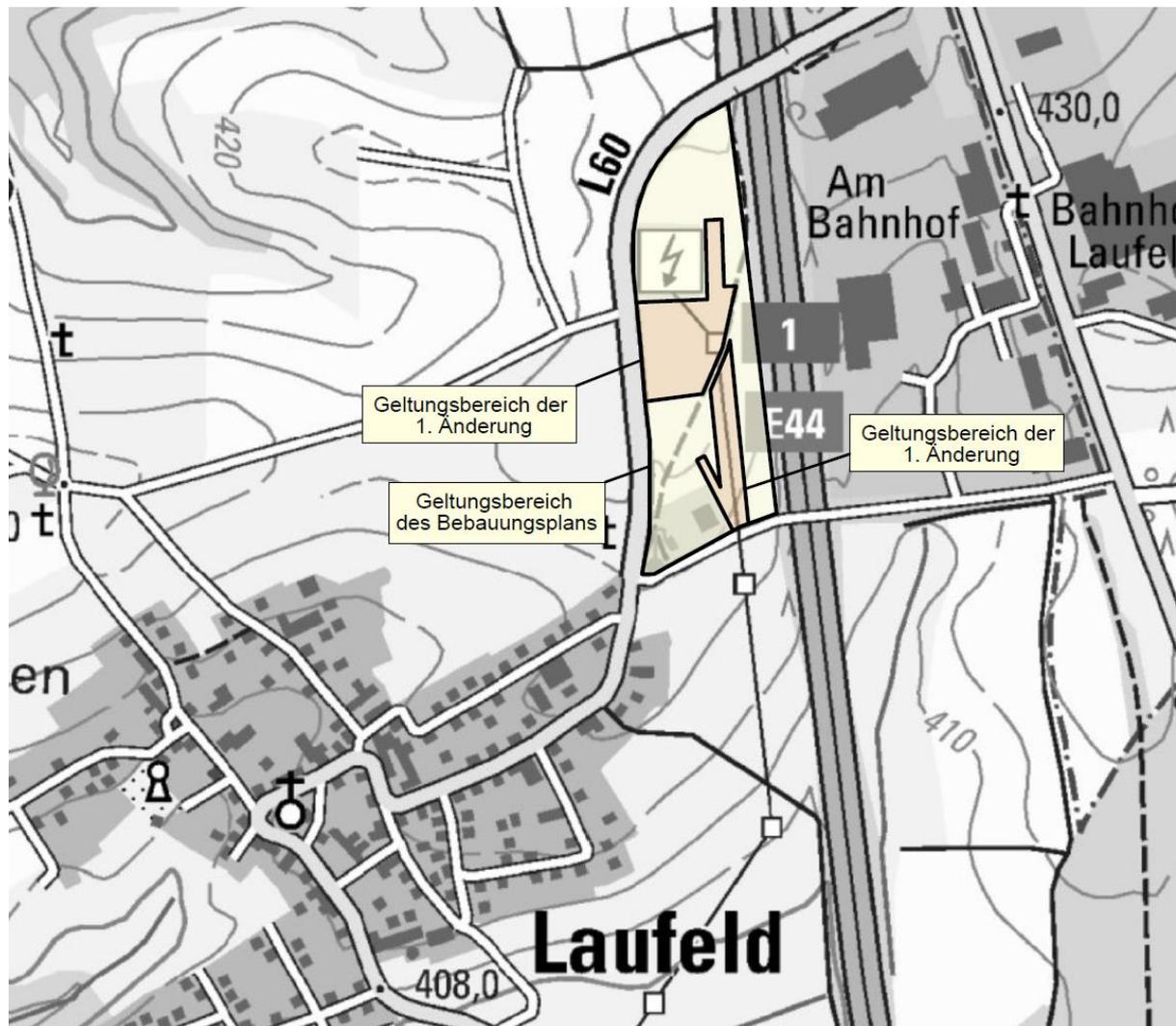


Ortsgemeinde Laufeld

Bebauungsplan „Gewerbegebiet III“ – 1. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“



Stand: Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

Inhaltsverzeichnis

1	Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt.....	4
2	Bestandssituation	5
2.1	Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2	Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung.	5
2.3	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Archäologie	6
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Bebauungsplan.....	8
3.3	Antennenmast mit Technikstellfläche im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Laufeld III“	12
3.4	Schutzgebiete/-objekte.....	14
3.5	Bauverbotszone der L 60	14
3.6	110 kV-Freileitung.....	15
3.7	Altablagerungen.....	15
4	Planungskonzeption.....	16
4.1	Städtebauliche Konzeption im Teiländerungsbereich 1	16
4.2	Stellplätze.....	16
4.3	Erschließung - Verkehr	16
4.4	Erschließung	17
4.5	Grünordnung.....	19
4.6	Starkregen.....	19
5	Begründung der Planinhalte.....	19
5.1	Art der Baulichen Nutzung.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).....	21
5.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	21
5.6	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	21
5.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	22
5.8	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)	22
5.9	Von Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
5.10	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)	22
5.11	Niederschlagswasserbewirtschaftung	24
5.12	Örtliche Bauvorschriften	25
6	Umweltbelange.....	25
7	Hinweise und Empfehlungen	28
7.1	Niederschlagswasserbewirtschaftung	28
7.2	Schutz des Bodens	28
7.3	Altlasten	28
7.4	Baugrunduntersuchungen	28
7.5	Grund- und Oberflächenwasserbehandlung.....	29
7.6	Radonpotential	29
7.7	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	30

7.8	Schutz von Pflanzenbeständen	30
7.9	Herstellung von Pflanzungen	30
7.10	Sicherheitsabstände zur L 60	31
7.11	Dachbegrünung	31
7.12	Telekommunikationsleitungen	31
7.13	Bestandsleitungen des Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel.....	31
8	Beurteilung der Umweltbelange	33
8.1	Schutzgebiete/-objekte.....	33
8.2	Schutzgut Boden	33
8.3	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt.....	34
8.4	Schutzgut Luft und Klima	34
8.5	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	35
8.6	Schutzgut Mensch / Gesundheit	35
8.7	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung	36
8.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	37
8.9	Wechselwirkungen.....	37
9	Planungsalternativen	37

1 Planungssituation, Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalt

Der aus dem Jahr 2009 stammende Bebauungsplan der Ortsgemeinde Laufeld für das Teilgebiet „Gewerbegebiet III“, soll nun an neue Planungsziele angepasst werden. Der Bauungsplan soll an zwei räumlich voneinander getrennten „Ecken“ des ursprünglichen Plangebietes durch diese Bebauungsplanänderung den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Mit der 1. Änderung wird bezweckt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Nahversorgungsmarktes zu schaffen (Teiländerungsbereich 1). Insbesondere die Erschließungssituation ist an das neue Planungskonzept anzupassen. Die Maßnahme ist als Nachverdichtung im Innenbereich zu werten und entspricht damit § 1a Abs. 2 BauGB. Ferner soll die Erweiterung des bestehenden Umspannwerks im Norden des Teiländerungsbereichs 1 bedarfsgerecht erfolgen.

Des Weiteren ist im Süden des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans neben dem Feuerwehrgerätehaus eine Zuwegung zu einem Gewerbebau entstanden. Diese Zuwegung ist nicht im Ursprungsbebauungsplan enthalten, so dass sie im Rahmen der 1. Änderung übernommen und damit bauplanungsrechtlich gesichert wird (Teiländerungsbereich 2). Östlich davon liegt die 110-kV-Freileitung. Die darunter liegenden Flächen einschließlich des 2 x 18,00 m = 36,00 m breiten Schutzstreifens sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Bereich wurde im Ursprungsbebauungsplan zwar als Gewerbegebiet ausgewiesen, ist in der Realität aber nur sehr eingeschränkt für gewerbliche Zwecke nutzbar. Bislang verläuft dort lediglich die Zuwegung zum Funkmast vom Dierfelder Weg ausgehend. Darum hat sich die Ortsgemeinde dazu entschieden die unbefestigten Flächen innerhalb des Schutzstreifens auf der Südseite des Maare-Mosel-Radwegs von Gewerbegebiet in eine öffentliche Grünfläche zu ändern. Innerhalb der Fläche, die im Rahmen der 1. Änderung in eine öffentliche Grünfläche geändert werden soll, liegt ferner eine mit einer Baulast belegte Fläche. Dort wurde 2020 eine Befreiung von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinsichtlich der Errichtung des Funkmastes innerhalb der festgelegten öffentlichen Grünfläche erteilt (außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung). Für die in Teilen überplante öffentliche Grünfläche ist eine rechtliche Sicherung der Flächen durch Grundbucheintrag erfolgt. Die rechtliche Sicherung kann gelöscht werden, wenn mit der nächsten Änderung des Bebauungsplanes die Verlegung der ausgleichenden öffentlichen Grünfläche festgesetzt wird. Dies erfolgt nun im Rahmen dieser 1. Änderung.

Zur Erschließung des Gewerbegebietes und des Nahversorgers im Teiländerungsbereich 1 ist die Herstellung einer Linksabbiegespur im Verlauf der Landesstraße 60 erforderlich. Die entsprechende Planung ist bereits unabhängig des Bauleitplanverfahrens mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Das städtebauliche Gesamtkonzept des Ausgangsbauungsplanes „Gewerbegebiet III“ wird von der 1. Änderung grundsätzlich nicht berührt. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegte Art der baulichen Nutzung bleibt nach wie vor bestehen. Für das für die Ansiedlung des Nahversorgers vorgesehene Areal werden die wesentlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan in die Nutzungsschablone übernommen. Es werden ergänzende Festsetzungen getroffen.

Das allgemeine Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs im Zusammenhang mit der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung durch einen Nahversorger. Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB). Die Planmaßnahme ist insgesamt als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen, da bereits Planrecht vorhanden ist. Daher erfolgt für die Bauleitplanung ein Verfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist legitim, denn der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt keine gezielte Ausweisung von Bauland auf Flächen außerhalb der Ortslage, also ein sog.

„Vorstoßen in den Außenbereich“, sondern er beabsichtigt die kleinräumige Fortentwicklung und Anpassung des bereits vorhandenen Gebietes.

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn:

- a) Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB).
- b) Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- c) Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Es gilt der Rechtsgrundsatz „lex posterior derogast legi priori“ (Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz). Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans für den Bereich der 1. Änderung ist nicht erforderlich. Im Fall einer eventuellen Aufhebung des neuen Plans im Bereich der 1. Änderung, gilt wieder der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen in der Ursprungsfassung.

2 Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung gliedert sich auf zwei Teiländerungsbereiche auf. Der größere Änderungsbereich im Norden umfasst eine Größe von ca. 13.586 m² und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 2: 146/20 (teilw.), 146/21, 146/25 (teilw.), 146/26, 146/27 (teilw.), 165/5.

Der zweite Teiländerungsbereich im Süden (Übernahme der Straßenverkehrsfläche Änderung Gewerbegebiet in öffentliche Grünfläche) umfasst eine Größe von ca. 5.872 m² und beinhaltet die Flurstücke:

Flur 7: 85/37, 85/39, 85/40 (teilw.) 96/25, 96/29, 96/34 (teilw.), 96/35 (teilw.), 96/36 (teilw.).

2.2 Vorhandene Strukturen – Nutzung, Bebauung, Begrünung.

Bei dem Teiländerungsbereich im Norden handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die unbebaut und frei von Gehölzen ist. Sie wird begrenzt durch:

- ein Umspannwerk und weitere Gewerbeflächen im Norden
- die Landesstraße (L) 60 im Westen
- den Maare-Mosel-Radweg mit flankierenden Grünstrukturen im Südosten
- gewerbliche Bauflächen im Süden

Der Änderungsbereich selbst wird durch ein 110 kV-Leitung gekreuzt.

Der südliche Teiländerungsbereich wird durch den Maare-Mosel-Radweg vom nördlichen Teiländerungsbereich getrennt. Dort ist eine vom Dierfelder Weg ausgehende Erschließung entlang des Feuerwehrgerätehauses bereits hergestellt und versiegelt. Die übrigen Flächen innerhalb des südlichen Teiländerungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt und liegen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung. Im Südosten dieses Teilgeltungsbereiches befindet sich eine Entwässerungsmulde, in welcher das Oberflächenwasser des angrenzenden Feuerwehrgeländes bewirtschaftet wird (siehe Nutzungsabgrenzung in der Planzeichnung). Der zweite Teiländerungsbereich wird begrenzt durch:

- den Maare-Mosel-Radweg mit flankierenden Grünstrukturen im Norden
- die Zuwegung zum Funkmast im Osten sowie daran anschließend Grünflächen, die im Ursprungsbebauungsplan als Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt sind
- den Dierfelder Weg im Süden
- das Feuerwehrgerätehaus und gewerbliche Flächen im Westen

2.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde.

Die Flächen werden – abgesehen von der befestigten Erschließung vom Dierfelder Weg aus - von der Ortsgemeinde verpachtet, allerdings mit der Auflage, dass das Pachtverhältnis im Fall der Erschließung des Gewerbegebietes kurzfristig beendet wird. Betriebswirtschaftliche Nachteile für den Pächter werden sich aus dieser Vereinbarung heraus nicht ergeben.

2.4 Erschließung

Der Änderungsbereich für den Verbrauchermarkt ist derzeit noch nicht erschlossen. Die Erschließung von der L 60 aus ist erstmalig im Rahmen des Planvollzugs herzustellen. Damit in Verbindung steht auch die Herstellung einer Linksabbiegespur im Verlauf der L 60. Die Planung dazu ist bereits mit dem Straßenbaulastträger vorabgestimmt.

Das Erschließungskonzept wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zwar verändert, bleibt in seiner Grundüberlegung jedoch erhalten.

Weitere Zufahrten zur Landesstraße sind abgesehen von der Planstraße selbst nicht vorgesehen und auch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

2.5 Archäologie

Innerhalb des Plangebietes wurden Baggersondagen durchgeführt (in KW26/27 2023). Diese haben den Verdacht archäologischer Hinterlassenschaften im Bereich des durch die Magnetometerprospektion sichtbaren Kreisgrabens bestätigt. Die denkmalpflegerisch betroffenen Bereiche sind in der nachstehenden Abbildung rot umrandet. Bei den südlich und nördlich davon gelegenen Arealen bestehen seitens der Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE) keine Bedenken gegen eine Überplanung.

Da eine Umsetzung der Planung im rot markierten Bereich mit Bodeneingriffen verbunden ist, die zu einer Zerstörung der archäologischen Befunde nach § 16 DSchG RLP führen, sind diese gemäß § 19 DSchG RLP zu bergen sowie ihre Fundumstände zu dokumentieren. Dementsprechend sind vor Umsetzung der Baumaßnahmen von der Landesarchäologie Trier weitere archäologische

Untersuchungen (Ausgrabungen) durchzuführen. Weitere bauliche Maßnahmen in diesem Bereich dürfen bis zur Freigabe GDKE nicht erfolgen.



- Legende**
-  Geltungsbereich
 -  Sondagen
 -  Grabungsfläche

Abbildung 1: Sondierungsgebiet mit Lage der Grabungsfläche

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid als gewerbliche Baufläche (Planung) ausgewiesen. Der Standort des Umspannwerks ist ebenfalls im FNP dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans widerspricht damit nicht der Darstellung des vorbereitenden Bauleitplans.

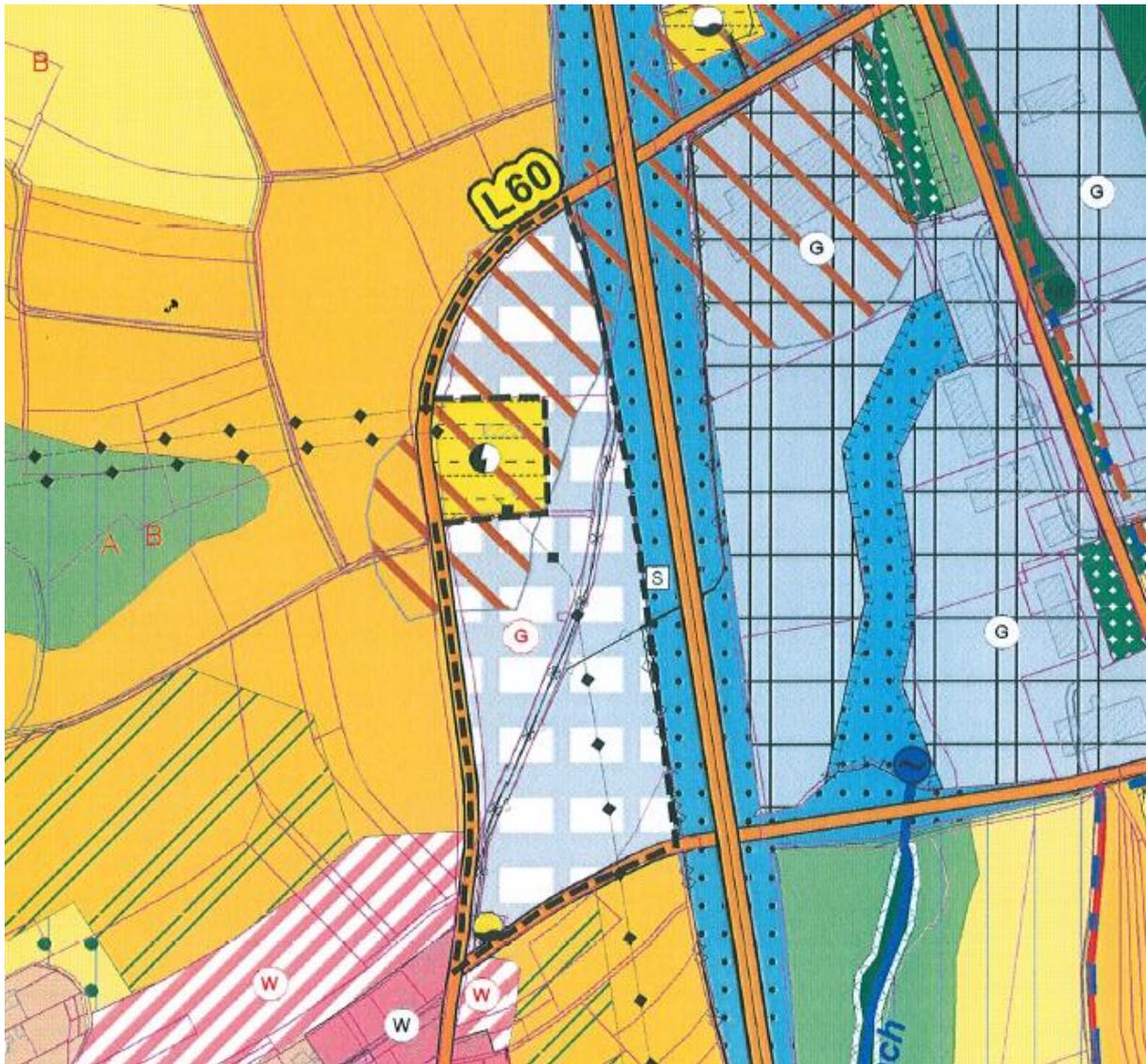
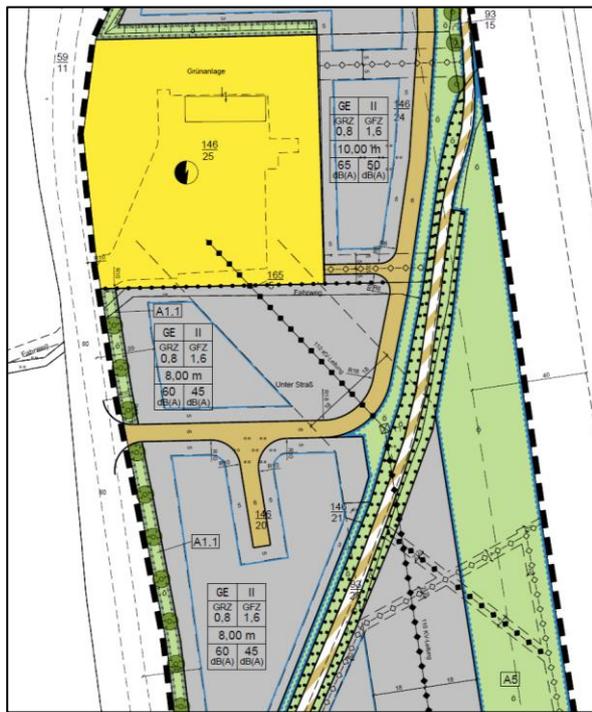


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Manderscheid, Ortslagenausschnitt Laufeld (Stand 2008).

3.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2008. Dieser soll nun im Rahmen der 1. Änderung an die veränderte städtebauliche Planung der Ortsgemeinde bzw. an zwischenzeitlich vollzogene Baumaßnahmen angepasst werden.

Insgesamt beinhaltet die 1. Änderung zwei Teiländerungsbereiche. Der nördliche Änderungsbereich befindet sich südlich und östlich des Umspannwerkes. Dort ist die Anpassung des Plans aufgrund der konkreten Ansiedlung eines nicht großflächigen Nahversorgers anlassgebend. Gleichzeitig wird die innere Erschließung angepasst. Die von der Freileitung überspannten Bereiche der gewerblichen Baufläche werden für die Herstellung von Parkplatzflächen vorgesehen. Die Restflächen östlich des Nahversorgers verbleiben als öffentliche Grünflächen mit der Option zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Somit wird sichergestellt, dass unterhalb der 110 kV-Leitung keine baulichen Anlagen hergestellt werden. Des Weiteren wird die Versorgungsfläche des Umspannwerkes aufgrund eines zwischenzeitlich gestiegenen Flächenbedarfs Richtung Osten ausgedehnt und die bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche überplant. Auswirkungen auf die Erschließungssituation der Flächen östlich und nördlich davon ergeben sich im Vergleich zum Ursprungsplan durch diese Änderung nicht; die Planstraße kann gem. dem ursprünglichen Erschließungskonzept nach Norden verlängert werden.



Ursprungsbebauungsplan für den Teiländerungsbereich 1



1. Änderung im Teiländerungsbereich 1

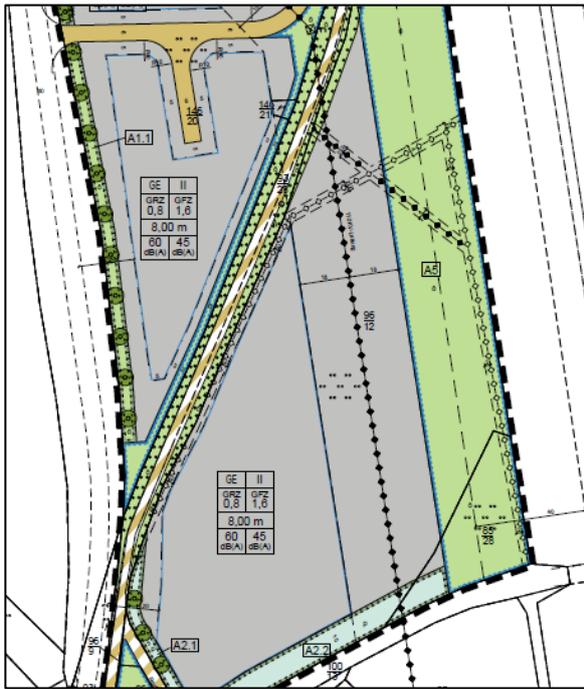
Im zweiten, südlichen Teiländerungsbereich wird eine abweichend vom Ursprungsplan entstandene gemeindeeigene Zuwegung in den Bebauungsplan übernommen und damit bauplanungsrechtlich gesichert. Ferner wird der Bauleitplan damit an die gegebene Situation in der Örtlichkeit angepasst.

Des Weiteren werden die Flächen im Schutzabstand der 110 kV-Freileitung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies beinhaltet auch eine bestehende Regenrückhaltemulde unterhalb der Freileitung im Süden des zweiten Teilgeltungsbereiches, die gem. Ursprungsbebauungsplan im Gewerbegebiet umgesetzt wurde. Die Lage widerspricht nicht der zukünftigen Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt zur Sicherstellung, dass eine Bebauung dort weiterhin nicht zulässig ist. Durch die gewerbliche Entwicklung am Dierfelder Weg, die sich seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans ergeben hat, ist eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich, aufgrund des verbleibenden Flächenzuschnitts, unattraktiv für potentielle Käufer geworden. Es ist folglich planerischer Wille der Gemeinde die landwirtschaftlich genutzten Flächen unter der Freileitung und im Schutzstreifen nicht länger als Gewerbegebiet darzustellen. Ausgenommen davon ist die bestehende Zuwegung zum Funkmast. Auf einer Breite von 3,50 m ist die damalige Baustraße nicht zurückgebaut worden. Dieser Abschnitt wird nicht Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans und damit auch gem. Ursprungsbebauungsplan weiterhin als Gewerbegebiet (in Gemeindeeigentum) dargestellt.

Langfristig strebt die Ortsgemeinde die Umverlegung des Maare-Mosel-Radwegs an, damit dieser nicht länger das Gewerbegebiet zerschneidet. Der Radweg könnte sodann über die Zuwegung zum Funkmast zum Dierfelder Weg verlaufen und dort an den weiteren Verlauf Richtung Süden anknüpfen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, sind sodann anzupassen.

Im Ursprungsbebauungsplan wird entlang des Dierfelder Wegs eine private Grünfläche (Maßnahme A 2.2) festgesetzt. Dieser 10,0 m breite Streifen wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht überplant.



Ursprungsbebauungsplan für den Teiländerungsbereich 2



1. Änderung im Teiländerungsbereich 2

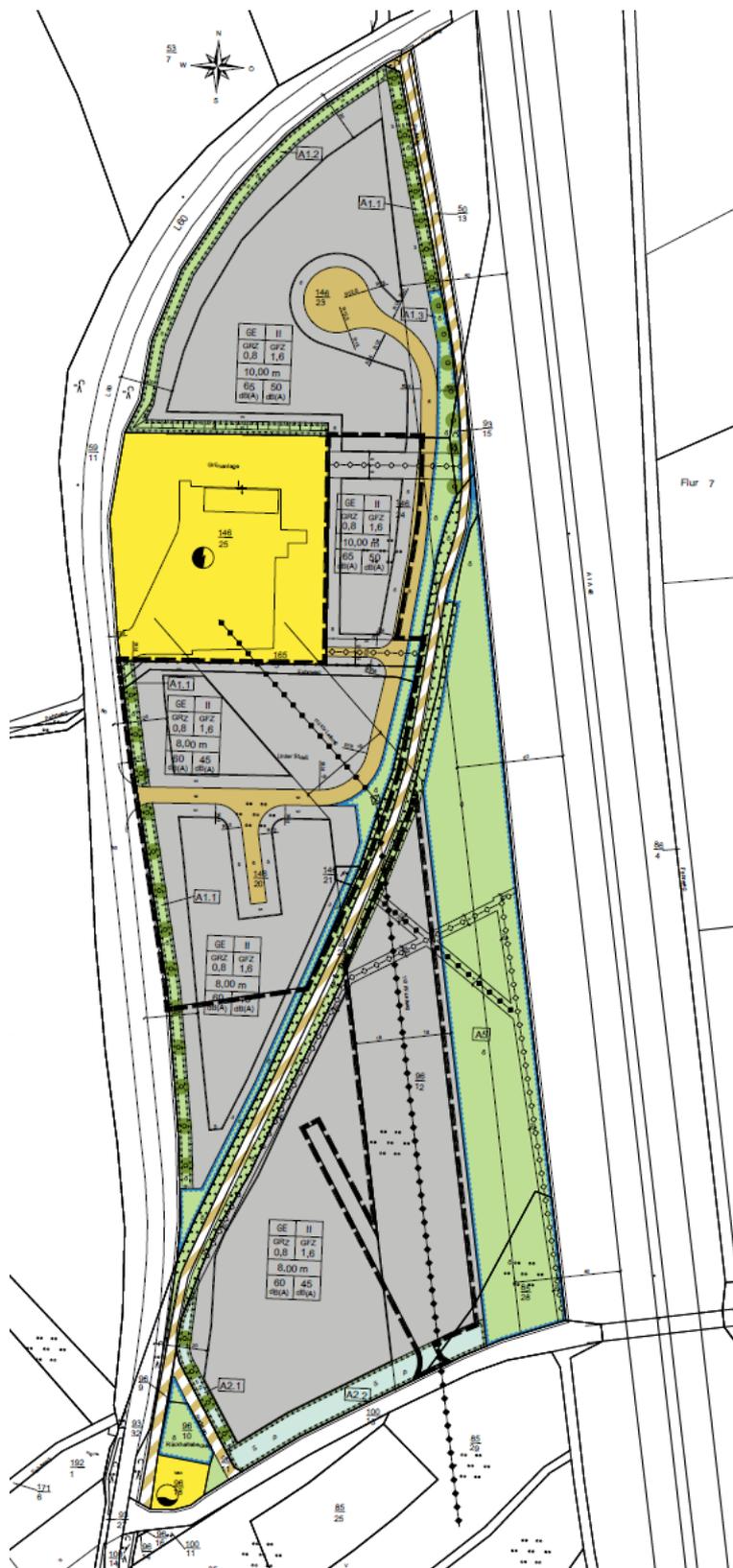


Abbildung 3: Ursprungsbebauungsplan mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche

3.3 Antennenmast mit Technikstellfläche im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Laufeld III“

Mit Schreiben der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 19.05.2020 erging die Baugenehmigung für den Neubau eines Antennenmastes mit Technikstellfläche an die DFMG Deutsche Funkturm GmbH. Der betroffene Bereich liegt innerhalb des seinerzeit bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Laufeld III“.

Gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinsichtlich der Errichtung des Funkmastes innerhalb der festgelegten öffentlichen Grünfläche mit Umgrenzung für die Wasserwirtschaft (Niederschlagswasserbewirtschaftung) erteilt. Die Zuwegung erfolgt innerhalb der direkt angrenzenden Gewerbefläche.

Für die in Teilen überplante öffentliche Grünfläche mit der Textfestsetzungszuordnung „A5“¹ war eine rechtliche Sicherung der Flächen durch Grundbucheintrag oder Baulast zu gewährleisten. Der Nachweis hierüber ist erfolgt. Die rechtliche Sicherung kann gelöscht werden, wenn mit der nächsten Änderung des Bebauungsplanes die Verlegung der öffentlichen Grünfläche festgesetzt wird. Dies erfolgt nun im Rahmen dieser 1. Änderung im Teiländerungsbereich 2.

Das Gewerbegebiet war 2020 noch kaum erschlossen. Somit bestand auch noch keine vollständige Kompensationspflicht. Daran hat sich bis zur nun durchzuführenden 1. Änderung auch nichts geändert. Die öffentliche Grünfläche zur Regenwasserbewirtschaftung, in der sich nun der Mast befindet wurde bisher noch nicht umgesetzt.

In einem Fachbeitrag Naturschutz² zur Errichtung des Funkmastes wurden der Eingriff in die Grünfläche und der Kompensationsbedarf bilanziert. Die durch das Bauvorhaben beanspruchte öffentliche Grünfläche gemäß Ursprungsbauungsplan wurde nach Maßgabe der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 04.03.2020 zum Bauantrag BA2020/0133 sowie Fachbeitrag Naturschutz vom Dezember 2019 - wie in nachstehender Abbildung dargestellt - verlegt und auf Dauer als öffentliche Grünfläche zur Verfügung gehalten. Der Bebauungsplan wird nun an diesen Genehmigungstatbestand angepasst und die „Kompensationsfläche Wiese“ nun auch bauplanungsrechtlich gesichert.

Durch die Eingrünung mit einer doppelreihigen Hecke, sowie die Umwidmung einer Fläche als Grünfläche, die ansonsten gem. der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans als Gewerbegebiet hätte überbaut werden können, entsteht ein positiver Saldo und der Eingriff konnte bereits ausgeglichen werden.

¹ Festsetzung Maßnahme A5. Diese entspricht auch der Festsetzung zur Gestaltung der Regenrückhalteanlagen im Geltungsbereich der 1. Änderung:

Auf den im B-Plan mit A 5 gekennzeichneten öffentlichen Flächen für die Anlage von Retentionsmulden sind folgende Maßnahmen umzusetzen

Bauliche Anlagen

- Die Anlagen sind als Erdbecken ohne Schotterauflagen und ohne Andecken von Oberboden anzulegen.
- Die neuen Abgrabungsböschungen dürfen nicht steiler als 1:2 ausgebildet werden. Die Anschlüsse an das Urgelände sind landschaftsgerecht auszubilden und auszurunden.
- Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Bepflanzung und Nutzung der Restflächen (qualifizierter Ausführungsplan erforderlich)

- Die nicht durch Erdbecken in Anspruch genommenen Flächen sind pro 100 m² mit je 20 Sträuchern und 1 Baum in lockeren Gruppen oder geschlossenen Hecken zu überstellen.
- Die Gehölze sind auf Dauer freiwachsend zu erhalten und bei Ausfällen über 30 % des Gesamtgehölzanteils in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ergänzen.
- Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Zur Gestaltung der betrieblichen Freiflächen sind überwiegend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf privaten Grünflächen ist ausschließlich als Solitärgehölz (max. 10 % des Gesamtgehölzanteiles) zulässig.

² Vgl. GLU GmbH Jena (2019): Fachbeitrag Naturschutz. Standort: Laufeld A1 8932. Jena

Art der Fläche	Größe in m ²
Flächeninanspruchnahme Funkmast	683
Kompensationsfläche Wiese	330
Fläche Eingrünung	392
Bilanz	39

Tabelle 1: Bilanzierung Flächenausgleich gem. Fachbeitrag Naturschutz zum Bauantrag des Funkmastes²

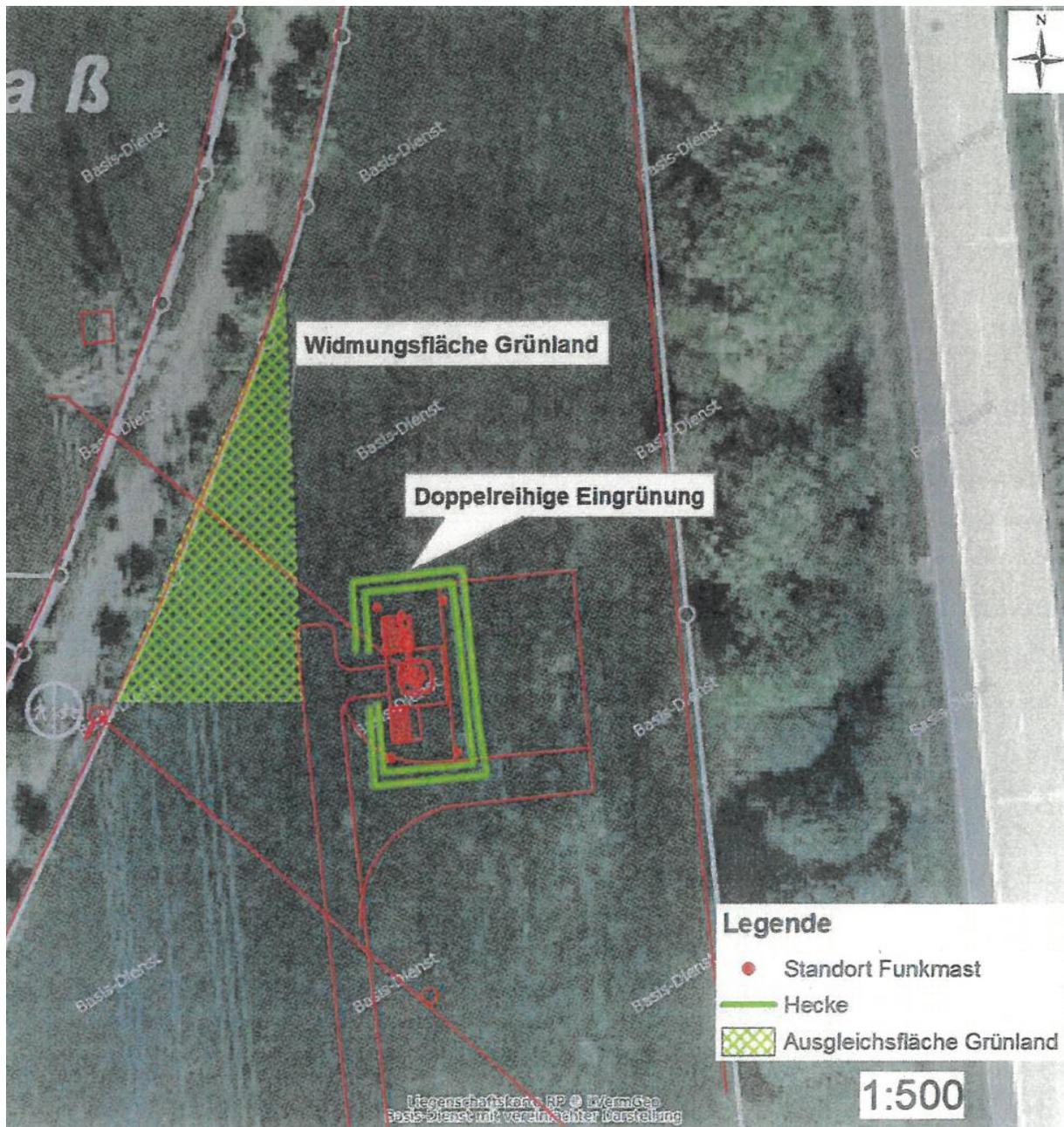


Abbildung 4: Standort Funkmast und Ausgleichsfläche (grüne Schraffur)

Eine Änderung im Bereich des Maststandortes selbst erfolgt nicht. Dieser befindet sich in der nach Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche; die Baugenehmigung wurde unter Voraussetzung der Umsetzung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen erteilt. Eine Änderung der Fläche des Maststandortes in ein Gewerbegebiet wird nicht durchgeführt, so dass nach einem zünftig eventuellen Rückbau des Mastes nach wie vor eine Grünfläche bauplanungsrechtlich erhalten bleibt.

Ein geringfügiger Vorstoß des Gewerbegebietes in die Grünfläche ist städtebaulich nicht der Planungswille der Gemeinde.



Abbildung 5: Luftbild mit Maststandort und Kennzeichnung der Baulast (Quelle Luftbild: Lanis)

3.4 Schutzgebiete/-objekte

Der Änderungsbereich liegt, ebenso wie der Ursprungsbebauungsplan im Naturpark Vulkaneifel.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen überdies keine Schutzgebiete (Biotopkartierte Flächen, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale).

3.5 Bauverbotszone der L 60

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Teiländerungsbereiches 1 verläuft die Landesstraße 60, zu welcher eine Bauverbotszone von 20 m in der Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt wird.

Für Stellplätze, die geringfügig in die Bauverbotszone hineinragen, ist eine Ausnahme im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom LBM einzuholen. In diesem Fall findet § 22 Abs. 2 LStrG keine Anwendung. Der Verkehr auf der L 60 darf nicht beeinträchtigt werden, d. h. unter anderem dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht von rangierenden PKW geblendet oder irritiert werden etc. Eine Blendwirkung muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 23 LStrG bedürfen der Zustimmung des LBM Trier. Die §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 4 LStrG finden keine Anwendung.

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke wird ausschließlich über eine erstmals herzustellende Erschließungsstraße erfolgen, die rechtwinklig von der L 60 abzweigen wird. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird die neue Zufahrt ca. 35 m weiter nördlich liegen. Weitere Zuwegungen zur L 60 sind nicht zulässig.

Bei Zäunen/Einfriedungen und Begrünungen/Bepflanzungen entlang der freien Strecke der L 60 ist im Planvollzug darauf zu achten, dass die seitlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden sowie die Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden (gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL).

3.6 110 kV-Freileitung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im 2 x 18,00 m = 36,00 m breiten Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Laufeld – Pkt. Lüxem, Bl. 1081 (UA Laufeld bis Mast 2).

Die Leitungsführung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen, wobei seitens des Leitungsträgers darauf hingewiesen wird, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungssachse und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.

Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Dies wird im Bebauungsplan sichergestellt, indem der Schutzstreifen frei von überbaubaren Grundstücksflächen bleibt.

Unterhalb der Freileitung sowie innerhalb des Schutzstreifens werden Straßenverkehrsflächen und Grünflächen mit der Option zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt bzw. hergestellt. Der Teil des Gewerbegebietes, welcher von der Freileitung überspannt wird bzw. welcher innerhalb des Schutzabstandes liegen, ist für die Herstellung von Stellplätzen vorgesehen. Somit ergeben sich keine Beeinträchtigungen bzw. Konfliktpunkte mit der Freileitung.

Bei der Anlage eines Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser, im Nahbereich des nördlichen Mastes im Änderungsbereich, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 5,00 m, zwischen den Eckstielen des Mastes und der Böschungsoberkante des Rückhaltebeckens, einzuhalten. Im Nahbereich des Mastes darf keine Geländeänderung vorgenommen werden.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund sollen in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dies ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Der Mast ist durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländeneiveaurenderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung des von Westnetz.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

3.7 Altablagerungen

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

4 Planungskonzeption

4.1 Städtebauliche Konzeption im Teiländerungsbereich 1

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes (Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment) vorgesehen. Das Vorhaben besteht aus einem SB-Markt für Nahrungs- und Genussmittel. Innerhalb des Gebäudes werden ferner eine Leegutannahme, Pausen-, Umkleide- und Büroräume, Räume für Haustechnik sowie Kühl- und Lagerräume untergebracht, die mit dem Betrieb des Marktes in Verbindung stehen.

Das Gebäude für den Nahversorger soll als eingeschossiger Komplex mit einer maximalen Oberkante von 8,00 Meter über Niveau der Zufahrtsstraße errichtet werden.

Eine Stellplatzanlage nördlich und westlich des durch eine Baugrenze umfassten Gebäudekomplexes kann ausreichend Stellplätze aufnehmen. Zu- und Abfahrt erfolgt über die neu herzustellende Planstraße.

Die Außenanlagen sind als Stellplatzflächen, Flächen für die Warenanlieferung und für sonstige technische Bedürfnisse beplant.

Mithilfe der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird der Standort zugleich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild integriert.

Durch die Ausdehnung der Fläche für das Umspannwerk in Richtung Osten werden bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen in Versorgungsflächen geändert.

4.2 Stellplätze

In der Planung werden Kundenparkplätze berücksichtigt. In der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 wird in der Anlage unter Ziffer 3.3 angegeben, dass bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 1 Stellplatz je 10-20 m² VK-Fläche nachzuweisen ist; bei Läden unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, wie im vorliegenden Fall, ist hingegen 1 Stellplatz je 30-40 m² VK-Fläche nachzuweisen.

In dem der Planung zugrundeliegenden Konzept wird ein Mittelwert auf der sicheren Seite von 15 m² angesetzt, d. h. die Stellplatzmaßgabe für großflächigen Einzelhandel wird herangezogen, um einen Stellplatzengpass zu vermeiden. Daraus ergibt sich ein Mindestbedarf von 54 Stellplätzen (aufgerundet), der in der zur Verfügung stehenden Fläche in jedem Fall nachgewiesen werden kann. Der letztendliche Nachweis zur Einhaltung der Mindestanzahl an Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.3 Erschließung - Verkehr

Die geplante neue Zuwegung zum Verbrauchermarkt innerhalb des Änderungsbereiches ist über eine Linksabbiegespur im Verlauf der L 60 anzubinden. Die dazu erforderliche Fläche befindet sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers bzw. wird die Ortsgemeinde über die Randflächen (für erforderliche Straßenbankette nach der Verbreiterung der Straße) verfügen.

Die neue Anbindung ist nach Fertigstellung, gemäß § 36 Landesstraßengesetz von Rheinland-Pfalz (LStrG), zur Gemeindestraße zu widmen, wobei die Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, Koblenz ausdrücklich vorbehalten bleibt.

Hinsichtlich der Linksabbiegespur ist mit dem Landesbetrieb Mobilität Trier vor jeglichem Baubeginn eine Vereinbarung (Kreuzungsvereinbarung i.S.d. §§ 19,20 LStrG) zu schließen. Mit der Erschließung des Baugebietes darf erst begonnen werden, wenn die Kreuzungsvereinbarung rechtswirksam unterschrieben ist und die Linksabbiegespur – nach Maßgabe des LBM Trier - hergestellt wurde.

Neben der geplanten Anbindung der neuen Gemeindestraße sind keine weiteren Zuwegungen zur freien Strecke der Landesstraße zulässig und werden auch nicht bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Die erweiterte Fläche des Umspannwerks erhält eine Anbindung an die neu geplante Wendeanlage im Änderungsbereich.

4.4 Erschließung

4.4.1 Bewirtschaftung von Oberflächen- und Schmutzwasser

Gemäß den technischen Regelwerken wird aufgrund der örtlichen Durchlässigkeitsbeiwerte des anstehenden Bodens keine Versickerung empfohlen.

Es wird für die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers ein Teil-Modifiziertes-Trennsystem gewählt. Somit wird das Schmutzwasser vom Niederschlagswasser getrennt gesammelt, weitergeleitet und behandelt.

Das Niederschlagswasser der bereits erschlossenen Gewerbeflächen sowie aus dem Teiländerungsbereich 2, welcher bereits erschlossen ist, entwässert in zwei Rückhaltebecken im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches. Das Becken besitzt einen Drosselablauf welcher die südlich gelegene Straße „Dierfelder Weg“ kreuzt und in den dortigen Muldengraben mündet. Die Drosselwassermenge beträgt ca. 3,0 l/s. Der Muldengraben verläuft in südliche Richtung seitlich der A1, bis dieser nach rund 540 Metern in den Falbach (Gewässer III. Ordnung) mündet.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche aus dem Teiländerungsbereich 1 in dem vorhandenen Erdbecken zunächst zurückzuhalten und gedrosselt über den vorgenannten Muldengraben in den Falbach einzuleiten. Grundsätzlich soll das beschriebene Entwässerungssystem daher nicht verändert werden. Aufgrund der sich nun vergrößernden abflusswirksamen Fläche ist es jedoch notwendig, das Volumen des vorhandenen Rückhaltebeckens zu vergrößern (vgl. Abbildung 6). Ergänzend hierzu soll der Drosselabfluss des Beckens auf den natürlichen Gebietsabfluss angepasst werden. Das angedachte Entwässerungskonzept sieht somit schlussendlich eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer vor. Daher sind bei der späteren Entwässerungsplanung beziehungsweise Genehmigungsplanung die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 102 zur berücksichtigen.

Bei der noch herzustellenden Verkehrsfläche im Teiländerungsbereich 1 handelt es sich um eine Gewerbegebietsstraße. Das anfallende Niederschlagswasser ist somit nicht mehr der Belastungskategorie I zuzuordnen. Es besteht daher eine Behandlungsbedürftigkeit, welche in einem Vorgespräch mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Niederlassung Trier bestätigt wurde. Um auch bei selten vorkommenden Regenereignissen eine Abflusserhöhung zu vermeiden, soll das Rückhaltevolumen auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ ausgelegt werden. Hierbei soll eine Bemessungshäufigkeit von T=100 Jahren berücksichtigt werden.

Das Niederschlagswasser aus den gewerblich genutzten Flächen wird auf den jeweiligen Gewerbeflächen zurückgehalten und - sofern eine Behandlungsbedürftigkeit nach DWA-A 102 besteht - auch vom Gewerbetreibenden behandelt. Das aus den Gewerbeflächen gedrosselt in das öffentliche System einzuleitende Niederschlagswasser darf gemäß DWA-A 102 ausschließlich als gering belastetes Niederschlagswasser (Kategorie I) bestehen, so dass keine Behandlungsbedürftigkeit mehr besteht. Die Einleitungsmenge aus den Gewerbeflächen muss auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselt werden.

Die Flächen unterhalb der Freileitung im Teiländerungsbereich 1 werden gem. des vorliegenden Entwässerungskonzeptes zwar nicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zwingend benötigt, jedoch soll die Option dazu künftig bestehen.

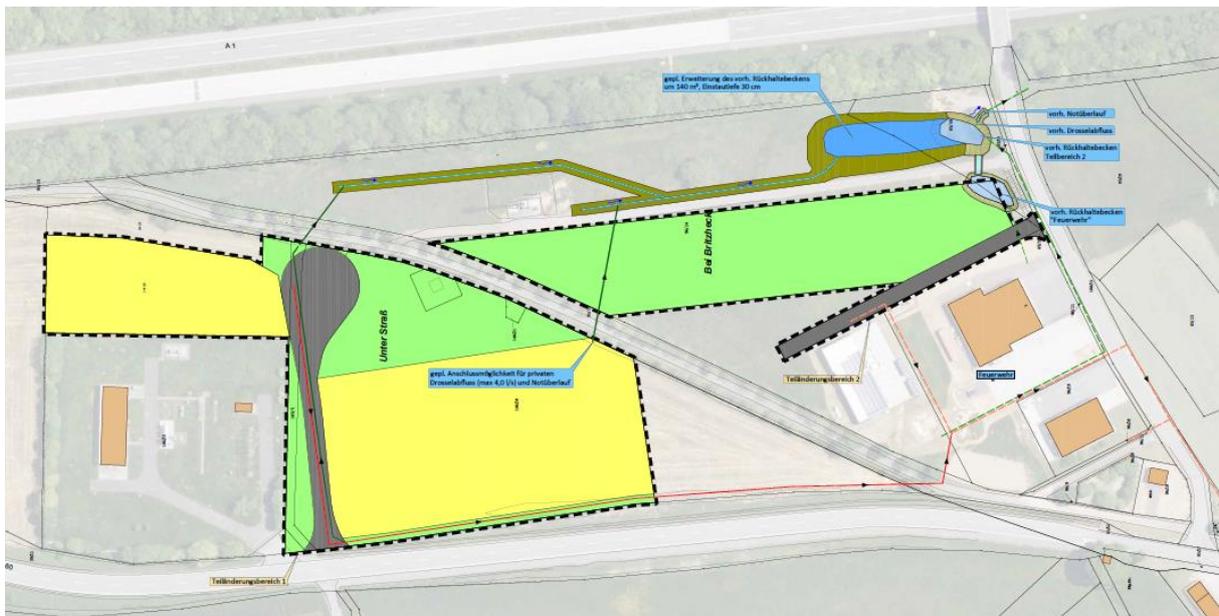


Abbildung 6: Plan zum Entwässerungskonzept; Büro stra-tec, nicht maßstäblich, nicht genordnet

4.4.2 Schmutzwassersystem

Das Schmutzwasser im Teiländerungsbereich 1 entwässert im Planungsraum zunächst in einen geplanten Freispiegelkanal, welcher im östlichen Bereich der Erschließungsstraße des Teiländerungsbereiches beginnt und von dort aus zunächst in westliche Richtung und anschließend entlang der L60 verläuft um dann an den bestehenden Schmutzwasserkanal anzuschließen (s. rote Linie in Abbildung 6).

Die Leitungen für das Schmutzwasser werden nach DWA A 118 bemessen und ausgelegt. Die Mindestnennweite von DN 250 soll eingehalten werden.

Die genaue Dimensionierung der Rohrleitungen, sowie die Festlegung der genauen Kanaltrassen erfolgt im Rahmen der noch vorzunehmenden Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanungen.

4.4.3 Elektrifizierung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet.

Für die im Gewerbegebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden ist ein Standort für eine Transformatorenstation vorzusehen. Dieser soll in dem Gewerbegebietsstreifen nördlich der Planstraße umgesetzt werden. Die entsprechende Fläche verbleibt im Eigentum der Ortsgemeinde.

4.4.4 Abfallentsorgung

Die Erreichbarkeit durch ein Müllfahrzeuge wird durch die neu herzustellenden Verkehrsflächen gewährleistet. Eine für Müllfahrzeuge ausreichend groß dimensionierte Wendeanlage ist Planungsgegenstand im Teiländerungsbereich 1.

4.4.5 Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch Leitungsverlegung in der neu herzustellenden Planstraße sicherzustellen.

Für die im Gewerbegebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden ist ein Standort für einen Glasfaserverteilerschrank vorzusehen. Dieser soll in dem Gewerbegebietsstreifen nördlich der Planstraße umgesetzt werden. Die entsprechende Fläche verbleibt im Eigentum der Ortsgemeinde.

4.5 Grünordnung

Die naturschutzfachlichen Regelungen des Bebauungsplans werden in Kapitel 5.10 erfasst.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich, da kein Eingriff erstmalig vorbereitet, sondern der bestehende Bauleitplan an die aktuellen Gegebenheiten angepasst wird. Es besteht bereits die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung im „Gewerbegebiet III“.

Im Fall der Baulast i. V. m. dem Funkmast erfolgt eine bauplanungsrechtliche Anpassung durch Übernahme einer öffentlichen Grünfläche gem. der Baugenehmigung und bestehender Baulast.

4.6 Starkregen

Aufgrund der Gefährdungsanalyse und der örtlichen Topografie ist im Planungsraum nicht mit einem „oberhalb“ gelegenen Oberflächenzufluss im Starkregenfall zu rechnen.

Im Zuge der später zu erstellenden wasserrechtlichen Genehmigungsplanung wird das Gefahrenpotential im Starkregenfall detailliert betrachtet und die vorgenannten Fließwege in der Planung berücksichtigt.

5 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich bleiben im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan unverändert. Zulässig sind im Gewerbegebiet (GE) die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 sowie Abs. 3 Nr. 1-2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unter „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1) fallen auch Einzelhandelsbetriebe, die bis zu einem Flächenumfang bis 800 m² Verkaufsfläche außerhalb von sonstigen Sondergebieten zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe fragen häufig Standorte in Gewerbegebieten nach, da hier in der Regel Flächen für standardisierte Verkaufshallen und große Parkplätze zur Verfügung stehen. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe können somit im Gewerbegebiet ohne Beschränkung zulassen werden. Ein Erfordernis zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten besteht nicht.

Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten, da sie nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Plangebietes und der Umgebung entsprechen. Die Gemeinde kann die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und vergleichbaren Einrichtungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO regeln. Die räumliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungseinrichtungen soll nämlich dazu beitragen, dass Bewohner und Besucher der Gemeinde nicht gestört und belästigt, Kinder und Jugendliche nicht gefährdet werden, die Struktur des

Einzelhandels, das Erscheinungsbild und „Image“ nicht nachteilig verändert werden. Von dem Ausschluss wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Betriebe mit Rauch- oder Nebelbildung werden ebenfalls nicht zugelassen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche, durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Im GE wird das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,8 festgesetzt. Dabei wird die innerhalb des Änderungsbereiches bereits aktuell festgesetzte GRZ beibehalten. Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO wird eingehalten.

Für den Marktneubau ist lediglich eine GRZ von ca. 0,3 erforderlich, aber durch die Beibehaltung der GRZ von 0,8 gem. des Ursprungsplans können auch alle erforderlichen Stellplatzflächen und deren Zufahrten damit erfasst werden. Eine Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO wird damit nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung ist einzuhalten, auch soweit durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen in der Planzeichnung eine größere Fläche angezeigt ist. Damit soll ausreichend Spielraum bei der Anordnung der Stellplätze und der Zufahrten / Anlieferung eingeräumt werden.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Für den Nahversorger wird eine maximale Gebäudeoberkante in Meter über der geplanten Straße zur inneren Erschließung bestimmt. Diese beträgt 8,0 m am höchsten Punkt des Daches und entspricht der maximal zulässigen Gebäudeoberkante des Ursprungsbebauungsplans.

Vorgesehen für den Netto-Markt ist ein Vollgeschoss mit einem flachgeneigten Dach von ca. 1,5° Neigung. Das Gebäude selbst ist mit einer Höhe von 6,50 m (Höhe des Gebäudes am höchsten Punkt des Daches) geplant.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Änderungsbereich genommen. Die Beibehaltung der zulässigen Gebäudehöhe von 8,0 m – gemessen über dem herzustellenden Niveau der inneren Erschließungsstraße - ist für die vorgesehene Nutzungsart ausreichend und kann noch geringfügige topographische Unebenheiten ausgleichen.

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, besteht außerdem ein Puffer zwischen dem höchsten Punkt des Daches und der maximal zulässigen Gebäudeoberkante.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Baufensters können sich die baulichen Anlagen in einem angemessenen Maß bewegen; es wird somit eine gewisse Flexibilität für die Anordnung des Gebäudes sowie der technischen Anlagen und die Anlieferungszone gewährleistet.

5.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Um eine Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermeiden, wird der zu erwartende Stellplatzbedarf ausschließlich im Plangebiet abgedeckt. Dies erfolgt in Form einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit PKW-Stellplätzen. Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

Für den am geplanten Einzelhandelsstandort zukünftig ansässigen Anbieter soll innerhalb dieser Fläche auch die Möglichkeit eröffnet werden, eigennützige Werbeanlagen in gewissem Umfang im Gewerbegebiet zu präsentieren. Gleichzeitig werden die marktüblichen Höhen dieser Anlagen berücksichtigt. Die Verkehrssicherheit auf den benachbarten Straßen störende, überdimensionierte Werbeanlagen sollen insbesondere mit den getroffenen Festsetzungen verhindert werden.

Um energetische Aspekte vor dem Hintergrund einer nachhaltigen, umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung frühzeitig zu berücksichtigen, erfolgt mit Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ebenfalls innerhalb dieser Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind.

Für die im Gewerbegebiet zur Ansiedlung kommenden Kunden ist ein Standort für eine Transformatorenstation, einen Straßenbeleuchtungsschrank sowie einen Glasfaserverteilerschrank vorzusehen. Derartige Nebenanlagen sollen in dem Gewerbegebietsstreifen nördlich der Planstraße umgesetzt werden. Sie sind dort auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Die entsprechende Fläche verbleibt im Eigentum der Ortsgemeinde.

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

Die Planstraße, die die Gewerbeflächen im nördlichen Teiländerungsbereich erschließt, wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Anschluss für die künftige Erschließung der nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Gewerbegrundstücke erfolgt durch den Anschluss der Planstraße an die neue Wendeanlage. Diese ist im Fall der Erschließung des nördlichen Teils des Gewerbegebietes III gem. Ursprungsbebauungsplan fortzusetzen.

Die Erschließungssituation bleibt in ihren Grundzügen erhalten, d. h. es erfolgt eine rechtwinklige Abzweigung von der L 60. Um ausreichend Fläche für die Ansiedlung des Nahversorgermarktes zu generieren, ist es jedoch erforderlich die ursprünglich angedachte innere Erschließungsachse weiter Richtung Norden zu verschieben. Da die Erschließung östlich entlang des Umspannwerkes sowie der nördlichen Gewerbegrundstücke noch nicht hergestellt ist, ist für die Anbindung des Nahversorgers und des Umspannwerkes eine Wendeanlage erforderlich. Diese wird bauplanungsrechtlich berücksichtigt.

Im südlichen Teiländerungsbereich beschränkt sich die Verkehrsfläche auf die Übernahme der zwischenzeitlich hergestellten Gemeindestraße.

Entlang der Planstraßen wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden.

5.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Aufgrund des erforderlichen Flächenmehrbedarfs für das Umspannwerk wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fläche im Rahmen der 1. Änderung in Richtung Osten erweitert. Dieser Flächenmehrbedarf wird planungsrechtlich in einer Fläche für Versorgungsanlagen

mit der Zweckbestimmung Trafo/Umspannwerk gesichert. Es verbleibt ein Reststreifen von 6,0 m, was der geplanten Erschließungsstraße in Richtung Norden gem. Ursprungsbebauungsplan entspricht.

5.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich größtenteils um Flächen, die im Schutzbereich der Hochspannungsleitung liegen. Diese Flächen dienen der Anlage von Rückhaltegräben.

Im Teiländerungsbereich 2 wurden bisher nur geringfügig Gewerbeflächen gem. Ursprungsbebauungsplan in Anspruch genommen. Das Areal wird weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Der nicht bebaubare Teil im Schutzstreifen der Freileitung, der auch nicht als Zuwegung zum Funkmast dient, wird nun im Rahmen der 1. Änderung bauplanungsrechtlich als öffentliche Grünfläche übernommen. Eine Abstimmung mit dem Pächter der Nachbarflächen ist bereits erfolgt, so dass eine zweimalige Mahd pro Jahr sichergestellt ist. Im Süden der Grünfläche befindet sich ein Rückhaltebecken, in welchem das unbelastete Oberflächenwasser des angrenzenden Feuerwehrgeländes gefangen wird.

5.8 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Um energetische Aspekte vor dem Hintergrund einer nachhaltigen, umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung frühzeitig zu berücksichtigen, erfolgt mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Festsetzung, dass mindestens 60 % der nutzbaren Flachdachflächen von gewerblich genutzten Neubauten mit mehr als 100 m² Nutzfläche im Änderungsbereich mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind. Damit wird § 4 Abs. 2 LSolarG nachgekommen.

Nicht geeignet sind Flächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Lüftungen, Dachfenster etc.) und Wege sowie Abstandsflächen zu konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderlichen Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen).

Die Anforderungen an die zu erfüllende Mindestsolarfläche sind in der Planvollzugsebene (Bauantrag) durch den jeweiligen Antragsteller nachzuweisen.

5.9 Von Bebauung frei zu haltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der freien Strecke der Landesstraße (L 60) ist die Bauverbotszone, gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz von Rheinland-Pfalz (LStrG) einzuhalten. Die Bauverbotszone gilt ebenfalls für Werbeanlagen (§ 24 LStrG). Innerhalb der sog. Baubeschränkungszone gemäß § 23 LStrG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die mit einem Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht/-schrift oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung ausgerüstet sind.

5.10 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Grundsätzlich gilt der Eingriff in den Naturhaushalt auf Basis des bestehenden Planrechts als bereits erfolgt (§1a Absatz 3 BauGB). Die im Ursprungsbebauungsplan für den Teiländerungsbereich 1 benannten naturschutzfachlichen Maßnahmen werden auch in der 1. Änderung erhalten und im Bedarfsfall an die neuen Rahmenbedingungen angepasst.

Die Festsetzungen zielen insbesondere auf die Durchgrünung in Form von Baumpflanzungen, die Einbindung in die umgebende Landschaft durch Anpflanzungen und der Reduzierung des Versiegelungsgrades ab.

Es werden folgende Festsetzungen ergänzend getroffen:

- Sollten aus bautechnischen Gründen Bäume und Gebüsche gerodet werden, sind diese vor der Rodung von einer fachkundigen Person auf eventuelle Quartiere von Brutvögel und Fledermäuse zu kontrollieren. Die Fällung der Bäume ist im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. (Vegetationsruhe) durchzuführen. Sofern Vorkommen entdeckt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises zu benachrichtigen. Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.
- Innerhalb der im Änderungsbereich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der L 60 ist eine extensive Bewirtschaftung einzustellen. Die Wiesen sind maximal zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Die Errichtung von Grundstückszufahrten, Abgrabungen, Aufschüttungen oder baulichen Anlagen jeglicher Art ist auf dieser Fläche unzulässig. Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die ursprünglich mit der Anlage des Grünstreifens in Verbindung stehenden Baumpflanzungen (wurden bislang nicht umgesetzt) sind an anderer Stelle im Änderungsbereich anzupflanzen (s. nächster Aufzählungspunkt).
- Im Gewerbegebiet im Änderungsbereich sind 8 heimische Laubgehölze anzupflanzen. Sie sind bei Abgang in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Standorte sind durch den Bauherren frei wählbar, sofern sie nicht anderen Gesetzen und Richtlinien widersprechen.

Die Grundstücksfreiflächen (die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen) sind als unversiegelte Grünflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- Auf den im Änderungsbereich gekennzeichneten Flächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Bauliche Anlagen

- Die Anlagen sind als Erdbecken ohne Schotterauflagen und ohne Aendecken von Oberboden anzulegen.
- Die neuen Abgrabungsböschungen dürfen nicht steiler als 1:2 ausgebildet werden. Die Anschlüsse an das Urgelände sind landschaftsgerecht auszubilden und auszurunden.
- Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Bepflanzung und Nutzung der Restflächen (qualifizierter Ausführungsplan erforderlich)

- Die nicht durch Erdbecken in Anspruch genommenen Flächen sind pro 100 m² mit je 20 Sträuchern in lockeren Gruppen oder geschlossenen Hecken zu überstellen.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.
- Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.
- In den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen sind nur Gehölze anzupflanzen, die in den Endwuchshöhen ab 3 m aufsteigend gestaffelt sind.
- Die Gehölze sind auf Dauer freiwachsend zu erhalten und bei Ausfällen über 30 % des Gesamtgehölzanteils in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ergänzen.
- Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Es erfolgt eine ergänzende Festsetzung zur Endwuchshöhe im Schutzstreifen der Freileitung, damit es zu keine Beeinträchtigung der Leitung durch Aufwuchs kommt.

- Die öffentliche Grünfläche im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung ist in ihrer Ausprägung als Grünfläche langfristig zu erhalten und nachfolgend max. 2 mal im Jahr (Erstmahd nach dem 15. Juni Zweitmahd nach 15. Sep.) zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu räumen und ordnungsgemäß zu verwerten / entsorgen. Die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen jeglicher Art sowie Gehölzanzpflanzungen sind nicht zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Stellplätze des Nahversorgers sind mindestens 8 Pyramiden-Hainbuche anzupflanzen. Sie sind bei Abgang in der dem Verlust nächstfolgenden Pflanzperiode durch artgleiche Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Bäume sind ggfs. in Unterflur-Baumquartieren unterzubringen.
- Bei der Ausführung von Aufschüttungen/Abgrabungen zur Errichtung baulicher Anlagen oder zur Herstellung des Geländeangleichs sind folgende Auflagen einzuhalten (die Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen):
 - bei Aufschüttungen / Abgrabungen über 1,5 m Höhe sind jeweils in 1, 5 m Höhe mind. 0,5 m breite Terrassen oder Zwischenräume (bei Mauern) auszubilden.
 - zulässig sind Erdböschungen in wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3 und / oder Stützmauern als Natursteinmauer, natursteinverblendete Mauer oder flächig berankte/begrünte Beton- bzw. Steinmauer
- Um die Versickerung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle zu begünstigen, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern keine sonstigen Rechtsgrundlagen dies verhindern. Es können z. B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen o. ä. Auf einen entsprechenden wasserdurchlässigen Untergrund ist zu achten. Die Festsetzung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Es wird hingegen die Ergänzung von der Festsetzung getroffen, wonach die Befestigung der Fahrgassen und der Anlieferzone davon ausgenommen sind, da dort die Scherkräfte, die sich auf die Fahrgassen auswirken zu groß sind und den Fahrbahnbelag zu sehr in Mitleidenschaft ziehen würden.

Durch die erläuterten Maßnahmen wird sichergestellt, dass von der aktuellen Planung keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zum bestehenden Planrecht ausgehen.

Im Teiländerungsbereich 2 wird gem. des Fachbeitrags Naturschutz³ zur Baugenehmigung des Funkmastes die ausgleichende und durch eine Baulast gesicherte Wiesenfläche im Bebauungsplan übernommen.

5.11 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Teiländerungsbereich 1 soll zukünftig die Option zur Herstellung von Rückhalte mulden zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bestehen. Die Belange zum Schutz der Freileitung und des Mastes sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind zur Bepflanzung ausschließlich die Arten gemäß der Pflanzliste A in den Hinweisen und Empfehlungen auf der Planurkunde zu verwenden.

³ Vgl. GLU GmbH Jena (2019): Fachbeitrag Naturschutz. Standort: Laufeld A1 8932. Jena

5.12 Örtliche Bauvorschriften

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO RLP i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB) zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans zur Dachgestaltung wird beibehalten. Für die Neubebauung wird lediglich das Satteldach, Walmdach sowie das Flachdach als Dachform zugelassen. Ergänzend wird noch das Pultdach zugelassen. Die Neigung der Dächer wird mit 8° - 40° bei Sattel- und Walmdächern und 0 - 5° bei Flachdächern sowie Pultdächern bestimmt. Die Bestückung der nutzbaren Dachfläche mit Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sowie eine Dachbegrünung sind grundsätzlich zulässig.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen wird im Rahmen der B-Plan-Änderung geringfügig ergänzt. Zum Schutz des Landschaftsbilds sind Werbeanlagen an baulichen Anlagen unzulässig, die die maximal zulässige Oberkante des Daches der jeweiligen baulichen Anlage überragen.

Werbeanlagen innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn A1/48) bedürfen der besonderen Zustimmung des Autobahnamtes. Werbeanlagen innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 60) bedürfen der besonderen Zustimmung des LBM.

Durch eine Regelung zu Einfriedungen zur L 60 werden die Belange des Straßenbaulastträgers berücksichtigt.

Weiterer Bedarf an gestalterischen Festsetzungen besteht nicht.

6 Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Verpflichtung zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Teiländerungsbereich 1:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Teiländerungsbereich 1 die innere Erschließungsstraße etwas weiter Richtung Norden verschoben und eine Wendeanlage berücksichtigt. Des Weiteren wird die überbaubare Grundstücksfläche an den geplanten Nahversorgermarkt angepasst.

Zudem wird durch die Planänderung die öffentliche Grünfläche mit Option zur Rückhaltung des Niederschlagswassers unter der Freileitung vergrößert und die Fläche für Versorgungsanlagen nach Osten ausgedehnt.

Die Flächenbilanz im Ursprungsbebauungsplan ergibt sich innerhalb der Grenze des Teiländerungsbereiches 1 der 1. Änderung wie folgt:

Flächennutzung Ursprungsplan	Fläche in m ²
Gewerbegebiet	10.949 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	-
Straßenverkehrsfläche	1.227 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	778 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	625 m ²

Durch die Änderung ergibt sich im nördlichen Teiländerungsbereich folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung nach 1. Änderung	Fläche in m ²	
Gewerbegebiet	6.982 m ²	Gesamt = 9.563 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	2.581 m ²	
Straßenverkehrsfläche	1.392 m ²	
Öffentliche Grünfläche + Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	2.267 m ²	
Öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	365 m ²	

Durch die Veränderung der Flächennutzung im nördlichen Teiländerungsbereich ergeben sich folgende Flächengewinne bzw. –verluste:

Flächennutzung	Fläche in m ² Ursprungs- bebauungsplan	Fläche in m ² 1. Änderung	Gewinn/Verlust
Gewerbegebiet	10.949 m ²	6.982 m ²	- 3.967 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	-	2.581 m ²	+ 2.581 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.227 m ²	1.392 m ²	+ 165 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	778 m ²	2.267 m ²	+ 1.489 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	625 m ²	365 m ²	- 260 m ²

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans kommt es zu einem Verlust von ca. 3.967 m² Gewerbefläche, allerdings auch von einem Zugewinn von 2.581 m² für Flächen für Versorgungsanlagen. Da durch die Erweiterung des Umspannwerks nur bisher als Straßenverkehrs- und Gewerbeflächen festgesetzte Bereiche geändert werden, schlägt dies in der Gesamtbilanz zum Verbrauch von unversiegelten Grünflächen nicht zu Buche.

Der öffentliche Grünstreifen entlang der L 60 wird um ca. 260 m² reduziert.

Durch die geänderte Straßenplanung zur inneren Erschließung werden durch die 1. Änderung 165 m² mehr Fläche für den Straßenbau benötigt. Im Umkehrschluss werden durch die Reduzierung der Gewerbefläche ca. 1.489 m² öffentliche Grünfläche unter der Freileitung dazu gewonnen, die zur Niederschlagswasserbewirtschaftung genutzt werden kann.

Es kommt somit zu einem **Gewinn an unversiegelter Grünfläche** von ca. 1.229 m² (= 1.489 m² – 260 m²) und einer **Reduktion der Gewerbe- und Straßenfläche** von ca. 1.221 m² (= - 3.967 m² (GE) + 2.581 (Versorgungsfläche) + 165 m² (Straße)). Was die Flächenversiegelung anbelangt, wird damit weniger Grund- und Boden im Teiländerungsbereich 1 baulich in Anspruch genommen. Hierbei ist auch zu beachten, dass die neue Fläche für Versorgungsanlagen keine vergleichbar hohe Versiegelung wie ein gewerblich genutztes Grundstück erfährt, sondern sich weitestgehend auch als unversiegelte Wiesenfläche darstellen wird.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde in einem öffentlichen Grünstreifen entlang der L 60 die Festsetzung „A 1.1“ getroffen:

„Auf den im B-Plan mit A 1.1 gekennzeichneten 5 m breiten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Auf der Fläche sind gem. den gekennzeichneten Standorten (+/- 5 m Verschiebung möglich) 21 Stk Laub- oder Obstbäume [Hochstamm, 3xv, o.B., 14-16] anzupflanzen, wobei der Abstand zur befestigten Fahrbahn der L 60 mind. 4,5 m betragen muss. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode artgleich zu ersetzen.*
- Die gehölzfreien Zwischenräume sind nachfolgend max. 2 Mal im Jahr zu mähen oder zu mulchen.*
- Die Errichtung von Grundstückszufahrten, Abgrabungen, Aufschüttungen oder baulichen Anlagen jeglicher Art ist auf diesen Flächen unzulässig.“*

Die Maßnahme und die Baumpflanzungen sind noch nicht umgesetzt worden, da das Gewerbegebiet noch nicht erschlossen und bebaut wurde. Da die Maßnahme auch nicht als CEF-Maßnahme festgesetzt wurde, bestand somit noch nicht das Erfordernis die Maßnahme A 1.1 herzustellen.

Von den 21 festgesetzten Bäumen liegen 8 Stück im Änderungsbereich. Eine straßenparallele Anpflanzung ist künftig nicht vorgesehen. Stattdessen wird im Änderungsbereich die Festsetzung getroffen, dass im Gewerbegebiet 8 heimische Laubgehölze anzupflanzen sind. Diese können südlich des Marktes und entlang der inneren Erschließungsfläche innerhalb des Gewerbegebietes angepflanzt werden. Zuzüglich dazu sind die Stellplätze mit mind. 8 weiteren Bäumen zu begrünen. Die Standorte können vom Vorhabenträger frei gewählt werden. Unter Berücksichtigung des ‚time-lags‘ der Umsetzung wird die Zahl der Baumneupflanzung von 8 auf mind. 16 Baumpflanzungen im Änderungsbereich erhöht.

Der Grünstreifen entlang der L 60 wird beibehalten. Darin ist eine intensive Bewirtschaftung einzustellen, so dass hier kein Widerspruch zum Ursprungsbebauungsplan entsteht. Die Wiesen sind maximal zweimal jährlich zu mähen.

Teiländerungsbereich 2:

Durch die Anpassung im Teiländerungsbereich 2 (hier wird die zwischenzeitlich gebaute Grundstückerschließung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt), wird ein Teil der Maßnahme A 2.2 auf einer Fläche von 59 m² überplant. Dabei handelt es sich um eine private Grünfläche am südlichen Rand des Ursprungsbebauungsplans. Festgesetzt wurde seinerzeit, dass die Errichtung von Grundstückszufahrten bis zu 5 m Breite zulässig ist. Von dieser Ausnahme wurde bei der Herstellung der Zufahrt Gebrauch gemacht, so dass die Anpassung des B-Plans im Rahmen der 1. Änderung nicht im Widerspruch zum Ursprungsbebauungsplan steht.

Überdies werden 5.298 m² Gewerbegebiet als öffentliche Grünfläche (extensiv zu bewirtschaften) ausgewiesen.

Im Norden des Teiländerungsbereichs 2 wird ferner durch die 1. Änderung die 330 m² große Kompensationsfläche zur Inanspruchnahme eines Teils der für den Funkmast genutzten Grünfläche gem. Baulast bauplanungsrechtlich übernommen. Eine Bilanzierung wurde seinerzeit bereits vorgenommen, so dass in diesem Bauleitplanverfahren lediglich eine Übernahme erfolgt.

Allgemeines:

Im beschleunigten Verfahren für Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, denn eine Gesamtbilanzierung ist bereits mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans vorgenommen worden.

Aufgrund der Tatsache, dass es durch die 1. Änderung zu keiner Mehrversiegelung im Änderungsbereich kommt und die Übernahme der bereits realisierten Zufahrt im Süden (Teiländerungsbereich 2) der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans nicht widerspricht, ist von

einer Beeinträchtigung der Umweltbelange nicht auszugehen und eine Änderung des ursprünglichen Ausgleichskonzepts nicht erforderlich.

7 Hinweise und Empfehlungen

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

7.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung aus den öffentlichen Flächen obliegt der öffentlichen Hand. Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss auf den privaten Flächen zurückgehalten, eventuell behandelt und gedrosselt in das öffentliche Niederschlagswassersystem eingeleitet werden. In das öffentliche System darf nur nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser eingeleitet werden. Der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine Bemessungshäufigkeit von T = 100 Jahren zugrunde zu legen. Sofern keine Versickerung stattfindet ist die Wassermenge des Drosselabflusses auf den natürlichen Gebietsabfluss zu begrenzen.

7.2 Schutz des Bodens

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

7.3 Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen

7.4 Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 4084 und DIN 4124, sind zu beachten.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

7.5 Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des abgestimmten Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung.

Der wasserwirtschaftliche Nachweis zu den Einzelbauvorhaben ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Zudem gelten folgende umweltrelevanten Hinweise:

- Anerkannte und vorgeschriebene Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen sind zum Schutz von Austritt gewässergefährdender Stoffe jederzeit einzuhalten.
- Oberflächennahes Schichtwasser ist nicht auszuschließen, weshalb auf tiefere Abgrabungen verzichtet werden sollte und der Schutz im Boden liegender Bauwerksteile gegen drückendes Wasser zu empfehlen ist.
- Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die schwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer zu schützen.

7.6 Radonpotential

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.

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. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherren selbst - durchgeführt werden. 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 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. Die Arbeiten sollten durch ein Fachbüro durchgeführt werden.

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.

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.

7.7 Bodendenkmalpflegerische Belange

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u. ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden. Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16 – 21 DSchG RLP).

Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe – Direktion Erdbeschichte ist über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren.

7.8 Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

7.9 Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die

erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

7.10 Sicherheitsabstände zur L 60

Bei Zäunen/Einfriedungen und Begrünungen/Bepflanzungen entlang der freien Strecke der L 60 ist darauf zu achten, dass die seitlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden sowie die Sichtdreiecke dauerhaft freigehalten werden (gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL).

7.11 Dachbegrünung

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.

7.12 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

7.13 Bestandsleitungen des Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel

Der Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel betreibt eine Wasserleitung GGG DN 1 25 von der DEA Laufeld (Flur 7, Flurstück 96/18) zum Verteilerbauwerk Laufeld (Flur 7, Flurstück 96/30) bis zum ZHB Laufeld, ein WZ-Schacht (2,60 x 1,40) sowie ein Erdkabel RWE 4x50CU in der Wegeparzelle (Flur 7, Flurstück 93/28). Die Leitung sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert.

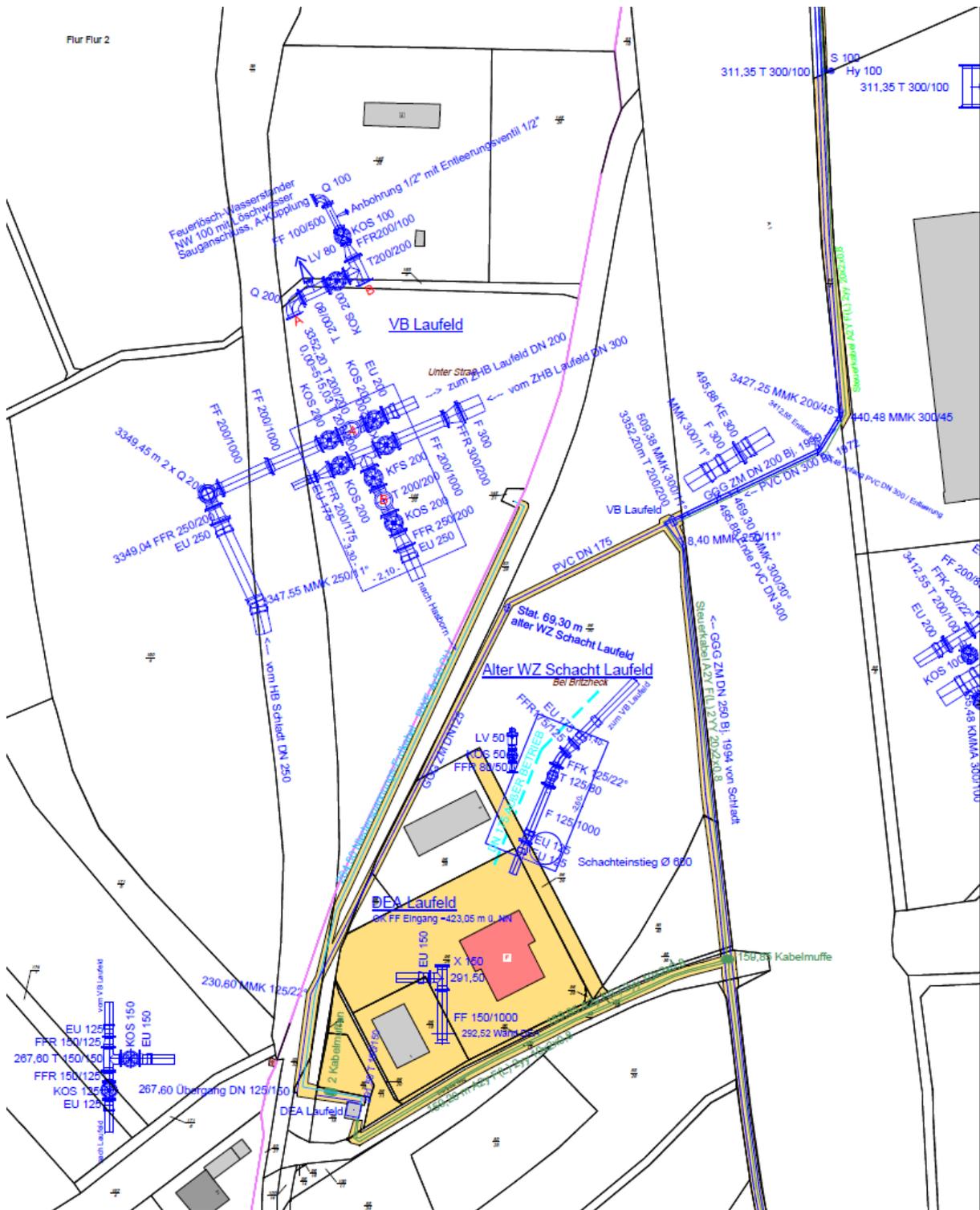
Die Mindestschutzstreifenbreite der Leitungen beträgt 3,00 m, das heißt links und rechts der Wasserleitung 1,50 m.

Die Gebäude im Änderungsbereich sind in einem ausreichenden Sicherheitsabstand zur Wasserleitung anzuordnen, so dass jederzeit Arbeiten am Leitungssystem mit Bagger und sonstigem Gerät ohne Einschränkungen möglich sind (10,00 m zu den Fundamenten werden empfohlen).

Auf dem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Wasserleitung keine Bauwerke errichtet werden, sowie Bäume oder Gehölze angepflanzt werden. Außerdem dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Wasserleitung gefährden (z. B. Wassergefährdende Stoffe und Materialien).

Im Rahmen der Objektplanung ist eine Abstimmung zwischen dem Bauherren, dem Erschließungsplaner und dem Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel zu den Bestandsleitungen im Detail abzustimmen.

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III“ der Ortsgemeinde Laufeld



<p>Planauskunft Bereich: Ortsgemeinde Laufeld Flur 7, Flurstück 96/30 Bestand: Wasserversorgung</p>	<p>Planung: ZWECKVERBAND WASSERVERSORGUNG EIFEL-MOSEL Max - Planck - Str. 13 54516 Wittlich Tel. 08571/1008-0 Fax 1008-10 E-Mail: wasser@zvwem.de</p>
--	--

Abbildung 7: Ausschnitt Leitungsplan des ZWEM

8 Beurteilung der Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Teilgebiet „Gewerbegebiet III“ erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind laut § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich. Entsprechend der Vorschrift des § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB bedarf es im Verfahren gemäß § 13a BauGB keines Umweltberichtes im Sinne des § 2a BauGB. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt davon unberührt.

8.1 Schutzgebiete/-objekte

Schutzgebiete und –objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

8.2 Schutzgut Boden

Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

Bewertung der Bodenfunktion:

- Boden ist bereits durch bestehendes Planrecht belegt,
- Beeinträchtigung der Böden in mittlerem bis hohem Umfang,
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten.

Zu erwartende Auswirkungen:

Durch eine Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen.

Das Gelände ist gem. gültigem Baurecht bereits bis zu einer GRZ 0,8 bebaubar. Dies ändert sich durch Änderung der inneren Erschließung und der Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht maßgeblich. Durch die Reduzierung der Gewerbefläche kommt es sogar zu einem Mehr an öffentlicher Grünfläche im Osten des Änderungsbereiches.

Durch den südlichen Teiländerungsbereich gehen ca. 59 m² private Grünfläche verloren.

Bewertung:

Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplans kann der Eingriff als erfolgt angesehen werden. Daher ist das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als nicht wesentlich zu bewerten. Verdichtungen des Bodens sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss von Bauarbeiten auszugleichen.

Da der private Grünstreifen im Süden gem. Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan durch Zuwegungen unterbrochen werden darf, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

8.3 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung des Wasserhaushalts:

- Boden ist bereits durch bestehendes Planrecht belegt.

Zu erwartende Auswirkungen:

Durch eine Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude sowie der Hof- und Zufahrtsflächen führt dies zum teilweisen und vorübergehenden Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen.

Häusliche Abwässer werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation entsorgt. Die Wasserversorgung wird sichergestellt.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Die Minimierung der neu versiegelten Flächen sowie Nutzung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze spielt nicht nur für die Erhaltung der Bodenfunktion, sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers das Auffangen in Zisternen empfohlen. Dabei sind aber die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

Bewertung:

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser, über den bisherigen Zustand des bestehenden Planrechts hinaus, nicht zu erwarten.

8.4 Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits vorhandenen Straßenflächen im Umfeld des Geltungsbereichs besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Die vorhandene Bebauung im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs und die mögliche Bebauung im Änderungsbereich reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Der Grünzug an der Ostflanke mindert die Beeinträchtigungen.

Zu erwartende Auswirkungen:

Es ist von keiner Verstärkung der Temperaturextreme und bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. Luftflusses im Änderungsbereich auszugehen. Grundlegend ist, dass bereits Planrecht für Verkehrsflächen und eine Bebauung im Gewerbegebiet besteht. Da sich der Anteil an öffentlicher Grünfläche im Änderungsbereich sogar vergrößert, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan sogar geringfügig weniger.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Kundenverkehr werden entsprechend geringfügig höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen infolge der Planung sind im Hinblick auf die westlich gelegene Ortslage nicht erkennbar.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Im Planbereich ist durch private Pflanzungen davon auszugehen, dass weitere kleinräumig klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen entstehen.

Bewertung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen im Vergleich zum bereits vorhandenen Baurecht nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

8.5 Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Laut § 44 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung; Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

Zu erwartende Auswirkungen:

Aufgrund der Vegetationsarmut im Änderungsbereich, Vorbelastung durch den Straßenverkehr und das Umspannwerk ist im Ergebnis der Bewertung des Umweltzustandes – bezogen auf Pflanzen, Tiere und Lebensräume – festzustellen, dass für geschützte Arten und deren Lebensräume, einschließlich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, keine Betroffenheiten feststellbar sind.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan werden negative Auswirkungen durch die 1. Änderung minimiert. Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

8.6 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung:

Der Maare-Mosel-Radweg verläuft durch das Gewerbegebiet und führt östlich am nördlichen Teiländerungsbereich vorbei.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen.

Zu erwartende Auswirkungen:

Der Maare-Mosel-Radweg wird durch die Planänderung nicht beeinträchtigt. Bereits jetzt führt er durch den Gesamtgeltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet III“. Der Radweg wird durch Baumpflanzungen flankiert, so dass eine begrünte Trennung zwischen dem Radweg und den angrenzenden Gewerbegrundstücken besteht. Die Sichtbeziehung zwischen der angrenzenden

Gewerbenutzung auf den Radweg und die Erholungsnutzung sind innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches damit gemindert.

Es ist mit einer Zunahme des Verkehrs durch Kunden- und Lieferverkehr des Nahversorgers zu rechnen, die aber aufgrund der Distanz zur Ortslage vernachlässigbar sind und zu keiner Mehrbelastung der Siedlungsflächen von Laufeld führt.

Die Gemeinde hat den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Ein Erfordernis hierzu besteht mit der Planänderung nicht. Es kommt zur Ansiedlung eines Nahversorgers, der als nicht-großflächiger Einzelhandel in einem Gewerbegebiet zulässig ist; es besteht bereits Planrecht für das Gewerbegebiet. Der Straßenbaulastträger der L 60 ist von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutzes freigestellt. Wohnnutzungen, die durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden könnten, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme im Änderungsbereich sichergestellt.

Bedeutende siedlungsnaher Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Bebauungsplanänderung nicht verloren.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Passive Schallschutzmaßnahmen werden im Hinblick auf einwirkende Straßenverkehrsgeräusche nicht erforderlich, da keine Wohnnutzungen im Änderungsbereich betroffen sein werden.

Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sowie der geringen Empfindlichkeit des Planungsraumes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten.

8.7 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Beim geplanten Standort handelt es sich um einen Bereich der bereits durch einen Bebauungsplan als Gewerbegebiet erfasst ist und von Verkehrsanlagen umschlossen ist.

Zu erwartende Auswirkungen:

Aufgrund der Lage außerhalb von Laufeld ist die geplante Bebauung nur im Nahbereich wahrnehmbar. Die Vorprägung durch die Landesstraße, die weiter östlich gelegene Autobahn sowie die 110 kv-Freileitung ist erheblich.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Im Ursprungsbebauungsplan wurden geeignete Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes festgesetzt. Zwar wird auf die Festsetzung der Baumreihe entlang der L 60 durch die Änderung des B-Plans verzichtet, dennoch werden in der 1. Änderung des B-Plans Pflanzmaßnahmen um den Nahversorger als Alternative festgesetzt. Im Osten des Änderungsbereiches werden extensiv zu bewirtschaftende öffentliche Grünflächen entstehen.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

8.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz.

Innerhalb des Plangebietes wurden Baggersondagen durchgeführt. Diese haben den Verdacht archäologischer Hinterlassenschaften im Bereich des durch die Magnetometerprospektion sichtbaren Kreisgrabens bestätigt (s. Kapitel 2.5).

Bewertung:

Da eine Umsetzung der Planung im Bereich einer archäologischen Verdachtsfläche mit Bodeneingriffen verbunden ist, die zu einer Zerstörung der archäologischen Befunde nach § 16 DSchG RLP führen, sind diese gemäß § 19 DSchG RLP zu bergen sowie ihre Fundumstände zu dokumentieren. Dementsprechend sind vor Umsetzung der Baumaßnahmen von der Landesarchäologie Trier weitere archäologische Untersuchungen (Ausgrabungen) durchzuführen. Weitere bauliche Maßnahmen in diesem Bereich dürfen bis zur Freigabe GDKE nicht erfolgen und können durch die soeben beschriebenen Handlungsschritte ausgeschlossen werden.

8.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

9 Planungsalternativen

Die hier geplante Fläche ist bereits städtebaulich als Bauland festgesetzt. Alternative Flächen im Innenbereich stehen für dieses Vorhaben nicht zur Verfügung, da die Verfügbarkeit für die Bauherrschaft nur hier gegeben ist. Ein anderes Grundstück an anderer Stelle zum Zwecke der Bebauung für einen Nahversorger zu erwerben, würde nur an anderer Stelle zu einer erstmaligen Versiegelung führen. Insgesamt wird bei der Überplanung des betroffenen Areals keine Flächenausdehnung erzeugt, sondern die Entwicklung des ausgewiesenen Gewerbegebietes gefördert.

Auch ist die Erreichbarkeit außerhalb des Ortszentrums für Kunden- und Lieferverkehr ist sehr gut. Die erforderlichen Stellplätze können ohne Schwierigkeiten auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Auswirkungen durch Gewerbe-, Parkplatz- und Verkehrslärm auf die bebaute Ortslage sind durch die periphere Lage auszuschließen. Auch bleiben die Ortsstraßen von Laufeld von Kundenverkehr unbenommen, im Vergleich zur Ansiedlung des Marktes in direkter Beziehung zur Ortslage.

Aufgrund des bereits bestehenden Planrechts, sowohl auf Ebene der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung, werden keine geeigneten Standortalternativen in der Gemarkung Laufeld gesehen.

Auch naturschutzfachliche Konflikte sind damit ausgeschlossen. Die Abarbeitung der Schutzgüter erfolgte bereits mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans.

Für die Erweiterung des Umspannwerkes stehen Ergänzungsflächen an anderer Stelle außer Frage.

Laufeld, den 14. MAI 2024



K.-J. Junk
.....
Karl-Josef Junk
- Ortsbürgermeister -