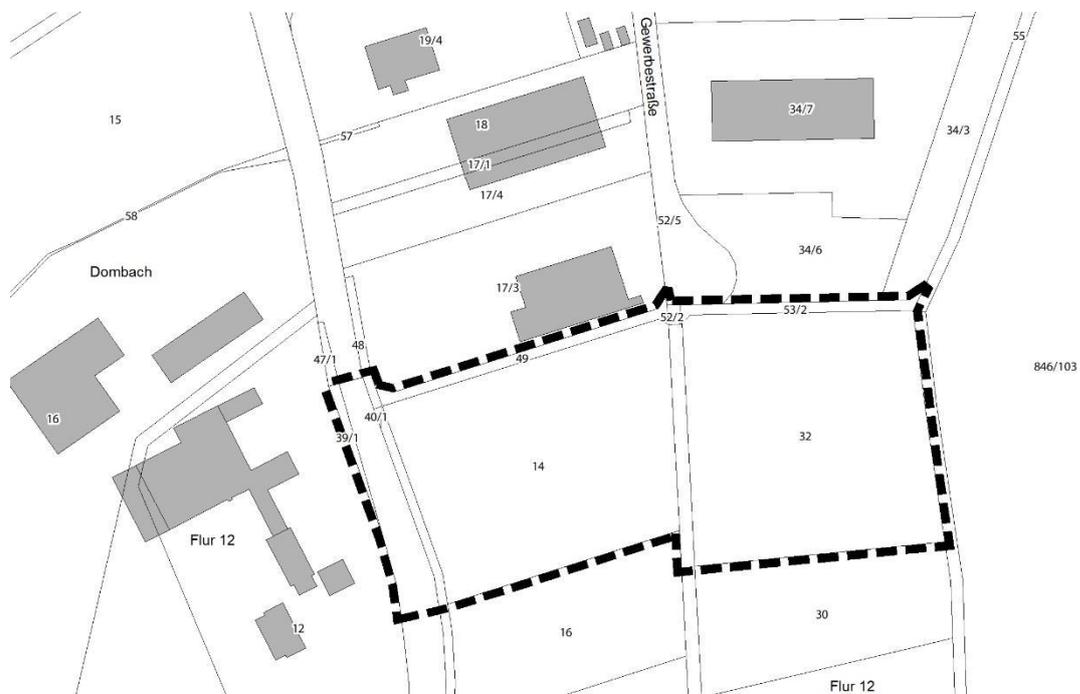


Stadt Manderscheid

# Erweiterung Gewerbegebiet

Begründung zum Bebauungsplan

März 2022



Auftraggeber:

Stadt Manderscheid

Kapellenhof

54531 Manderscheid



Landschaftsarchitekten bdlA | Beratende Ingenieure IKRP

Geschäftsführer: Sandra Folz, Christoph Heckel | HRB 41337 | AG Wittlich

Posthof am Kornmarkt | Fleischstraße 57 | 54290 Trier

Fon +49 651 / 145 46-0 | fax +49 651 / 145 46-26 | [bghplan.com](http://bghplan.com) | [mail@bghplan.com](mailto:mail@bghplan.com)

## INHALT

1	Einleitung.....	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets.....	6
1.3	Planungsalternativen.....	7
2	Ausgangssituation.....	9
2.1	Bebauung und Nutzungsstruktur.....	9
2.2	Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse.....	9
2.3	Verkehrliche Erschließung.....	9
2.4	Immissionsbelastungen.....	9
2.5	Ver- und Entsorgung.....	10
2.6	Natur und Landschaft.....	10
3	Planungsvorgaben.....	12
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	12
3.2	Flächennutzungsplan.....	17
3.3	Fachplanungen und sonstige Fachbelange.....	18
3.4	Altlasten.....	18
3.5	Archäologie.....	18
3.6	Besonderer Artenschutz.....	18
4	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
4.1.1	Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache (F+RW).....	20
4.1.2	Gewerbegebiet (GE).....	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.2.1	Grundflächenzahl.....	22
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	22
4.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	22
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
4.4	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	24
4.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	24

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung .....	25
4.6.1 Neupflanzung Grünstreifen.....	25
4.6.2 Neupflanzung Strauchhecke .....	26
4.6.3 Begrenzung der Versiegelung.....	26
4.6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	27
4.6.5 Zuordnungsfestsetzungen der externen Ausgleichsmaßnahmen.....	27
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 127 BauGB und § 135 a-c BauGB).....	27
4.7 Örtliche Bauvorschriften.....	28
5 Hinweise und Empfehlungen .....	29
5.1 Pflanzliste .....	29
5.2 Radonprognose .....	30
5.3 Boden und Baugrund .....	30
5.4 Bodendenkmalpflegerische Belange.....	31
5.5 Starkregen.....	31
5.6 Geothermie.....	31
5.7 DIN-Vorschriften und Regelwerke .....	32
6 Auswirkungen der Planung.....	33
6.1 Auswirkungen der Planung / Abwägung wesentlicher Umweltbelange.....	33
6.2 Bodenordnende Maßnahmen .....	33
6.3 Flächenbilanz.....	33
6.4 Kostenschätzung.....	34
7 Quellenverzeichnis .....	35

**VERWEIS AUF WEITERE BESTANDTEILE DER VERFAHRENSUNTERLAGEN:**

Unterlage A: Plandokument

Unterlage C: Umweltbericht

Unterlage D: Entwässerungstechnischer Begleitplan

Unterlage E: FFH-Vorprüfung

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	6
Abb. 2: Alternativstandorte .....	8
Abb. 3: Auszug aus dem LEP IV (2008) .....	12
Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf des ROPneu (2014) .....	13
Abb. 5: Darstellung der Schutzgebiete .....	14
Abb. 6: Schützenswerte Biotoptypen .....	15
Abb. 7: Auszug aus dem FNP der ehem. VG Manderscheid (2007).....	17

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Flächenbilanz .....	34
Tab. 2: Erschließungskosten.....	34

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die freiwillige Feuerwehr Manderscheid benötigt dringend ein neues Feuerwehrgerätehaus, da es durch das hohe Verkehrsaufkommen am aktuellen Standort in Manderscheid zu Behinderungen im Einsatz kommen kann. Außerdem ist eine Erweiterung notwendig, aber am jetzigen Standort nicht möglich. Deshalb ist das vordringliche Ziel der Planung, die Schaffung eines neuen Standortes für die örtliche Feuerwehr. Auch ein freier Wohlfahrtsverband (Deutsches Rotes Kreuz) hat die Absicht eine neue Rettungswache im Plangebiet zu beziehen. Dessen aktuelle Rettungswache in der Friedrichstraße befindet sich in keinem guten Zustand. Weiterhin hat die Planung die Bereitstellung einer neuen Angebotsfläche für Gewerbe zum Ziel. Hierzu besteht die Planungsabsicht der Stadt Manderscheid.

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Feuerwehrgerätehauses, der Rettungswache und die Bereitstellung der Gewerbefläche löst die Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB aus. Deshalb erfolgt die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ und einer Gewerbebebietsfläche.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 4 BauGB als „vorzeitiger Bebauungsplan“, abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

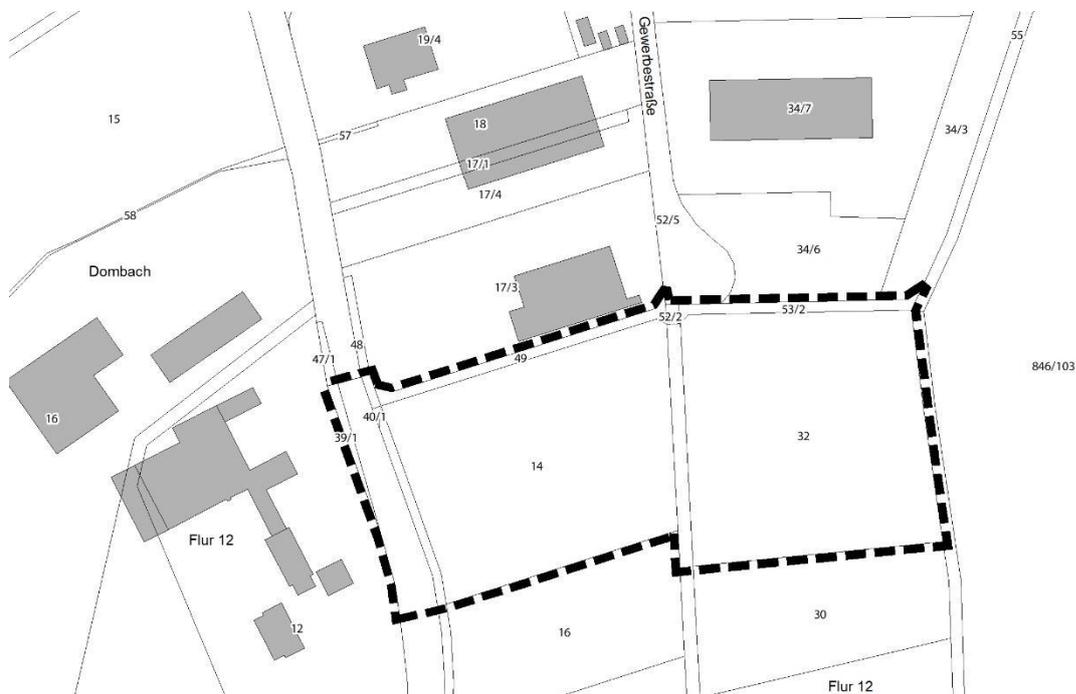
Die Voraussetzung dafür ist gem. § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB mit der Eingliederung der VG Manderscheid in die VG Wittlich-Land gem. Landesgesetz vom 30. Dezember 2013 geschaffen. Denn Satz 2 erlaubt bei noch nicht erfolgter Ergänzung des Flächennutzungsplans Wittlich-Land, eine Abweichung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Die Dringlichkeit nach § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB ist durch das dringend benötigte Feuerwehrgerätehaus und die bereits oben genannten Gründe gegeben. Des Weiteren steht die Planung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets auch nicht entgegen. Die Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung an dieser Stelle steht im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung. Mit der Verlagerung der Feuerwehr aus dem Stadtzentrum an den Stadtrand wird das stark frequentierte Zentrum außerdem verkehrlich entlastet. Andere Nutzungen wie Wohnen bzw. Freizeit kommen hier wegen der Vorbelastung durch den angrenzenden Milchviehbetrieb und das bestehende Gewerbegebiet nicht in Frage.

Der Inhalt des Bebauungsplans wird beim vorzeitigen Bebauungsplan in die grobmaschigere Sprache des Flächennutzungsplans transponiert und der Flächennutzungsplan durch

Anpassung inhaltlich geändert. Die Anpassung ist analog zu § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird die Stadt Manderscheid auf die Rechtsfolge der Berichtigung hinweisen und die Verwaltung mit der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplans beauftragen.

## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtgebiets von Manderscheid, zwischen einem bestehenden Gewerbegebiet im Norden und landwirtschaftlichen Flächen im Süden.



**Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans** (Eigene Darstellung).

Innerhalb der westlichen Plangebietsgrenze liegt die L46, an die ein landwirtschaftlicher Betrieb angrenzt. Östlich des Plangebietes erschließt sich eine Waldfläche.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Manderscheid:

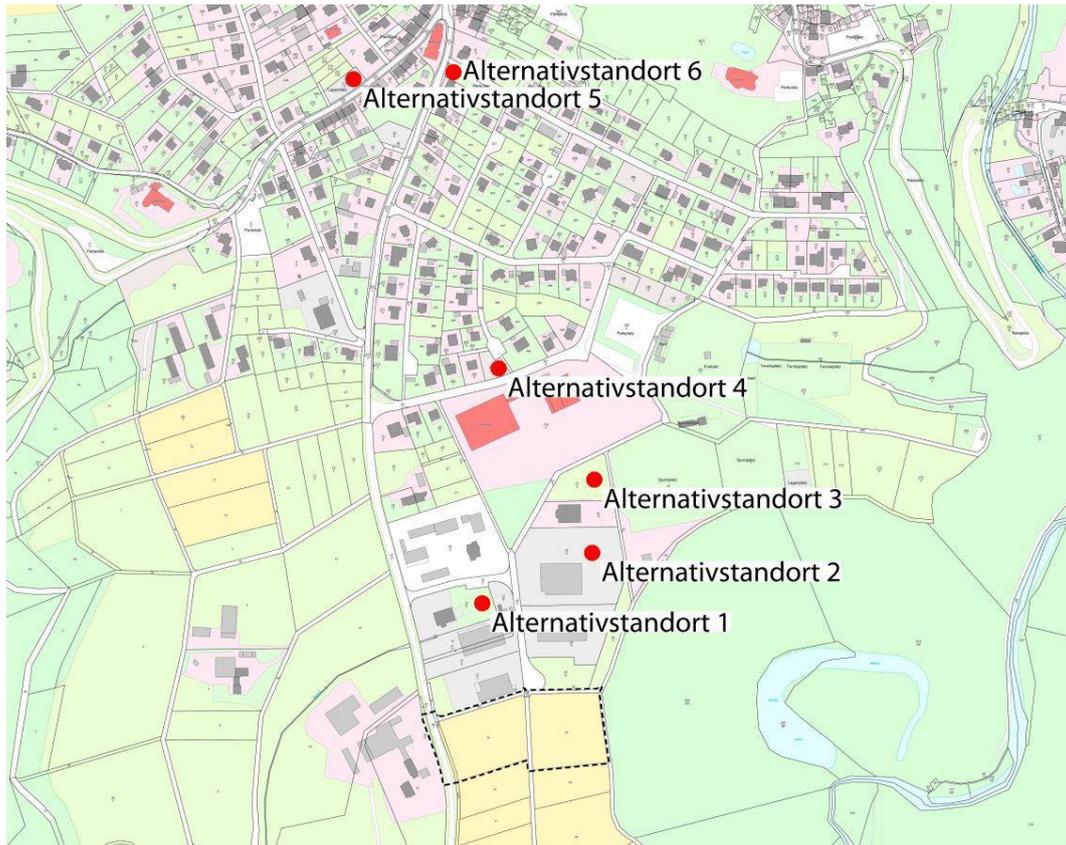
Flur 12: Nr. 14 , 32 , 39/1, 39/2 (teilw.), 40/1, 40/2 (teilw.), 43/2 (teilw.)

Flur 14: 49, 48 (teilw.), 52/2, 53/2

### 1.3 Planungsalternativen

Die folgenden alternativen Flächen im Bestand (s. **Abb. 2**) wurden als Standort für die Feuerwehr in Betracht gezogen und nach einer näheren Prüfung ausgeschlossen:

- **Alternativstandort 1:** Die Baulücke im bestehenden Gewerbegebiet, gegenüber der Straßenmeisterei wird ausgeschlossen, da zu klein.
- **Alternativstandort 2:** Der Leerstand eines ehem. Getränkehandels wird wegen hoher baulicher Auflagen für den Ausbau der Halle zum Feuerwehrgerätehaus ausgeschlossen. Weiterhin gibt es keine finanzielle Übereinkunft mit der Besitzerin.
- **Alternativstandort 3:** Das brachliegende Grundstück neben dem Malerbetrieb Borsch-Gillen ist wegen der Lage an einem Verkehrsknotenpunkt und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen auszuschließen.
- **Alternativstandort 4:** Die Baulücke gegenüber der Realschule Plus ist zu klein und stand auf Nachfrage auch nicht zum Verkauf.
- **Alternativstandort 5:** Seitens der Eigentümer der im Liegenschaftskataster als Lagerplatz ausgezeichneten Fläche an der Mosenbergstraße, besteht auf Nachfrage kein Verkaufsinteresse.
- **Alternativstandort 6:** Die teilweise als Parkplatz genutzte Baulücke gegenüber der Post an der Wittlicher Straße ist von Ihrem Zuschnitt her nicht für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses geeignet.



**Abb. 2: Alternativstandorte** (Eigene Darstellung).

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzungsstruktur

Das betreffende Plangebiet ist durch keine bauliche Nutzung vorgeprägt. Es wird durch einen landwirtschaftlichen Betrieb als Ackerfläche genutzt.

Die Grundstücke sind nicht versiegelt, lediglich die bestehenden Wirtschaftswege und die Landesstraße L 46 weisen unterschiedliche Versiegelungsgrade auf. Diese reichen vom Gras-, über Erd- und Asphaltweg, bis hin zur asphaltierten Straße.

### 2.2 Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flächen befinden sich vollständig im Besitz der Stadt Manderscheid. Ein Pachtvertrag mit dem landwirtschaftlichen Betrieb, der die Flächen bewirtschaftet, wird zum 31.12.2020 aufgehoben. Eigentümerin der L 46 ist das Land Rheinland-Pfalz.

### 2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet verfügt derzeit über keine bestehende öffentliche verkehrliche Erschließung, da an die L 46 außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) nicht angebunden werden darf. Im Zuge der Realisierung des Planvorhabens ist die Erweiterung der „Gewerbestraße“ des bestehenden Gewerbegebiets geplant.

Die „Gewerbestraße“ bindet das Plangebiet im weiteren Verlauf an das örtliche Verkehrsnetz der Stadt Manderscheid an.

Die L 46 liegt deshalb im Plangebiet, da die freiwillige Feuerwehr der Stadt Manderscheid und der freie Wohlfahrtverband mit seiner Rettungswache eine Alarmzufahrt zur Landesstraße erhalten sollen. Damit wird der Feuerwehr und dem freien Wohlfahrtsverband im Einsatz die Fahrt durch das bestehende Gewerbegebiet erspart. Die Zufahrt soll ausschließlich für Alarmfahrten genutzt werden dürfen und wird mit einer Schranke gegen zweckfremde Benutzung gesichert.

### 2.4 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft und räumlich durch die L 46 getrennt, zum „Lindenhof“, einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Michviehhaltung und Ferienbetrieb. Es ist davon auszugehen, dass nutzungsbedingte Gerüche von dem Betrieb ausgehen.

Zu dem Hof gehört ebenfalls eine Biogasanlage. Deshalb ist das Gebot der Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen im

Rahmen des § 50 BImSchG zu beachten. Die genaue Gasmenge ist nicht bekannt. In dem Leitfaden KAS-32, Kap. 1.3.2 und 1.3.3 wird ein Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse, von 250 Meter vom Gasspeicher zum Schutzobjekt vorgeschlagen. Dieser wird mit etwa 350 Metern Mindestentfernung vom Plangebiet auch eingehalten.

Weitere Emissionen mit Wirkung auf das Plangebiet rühren von dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Straßenverkehr der Landesstraße L 46 her.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen sind im Plangebiet nur Nutzungen zugelassen, die keine negativen Auswirkungen auf die Bestandssicherheit und auf mögliche Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebs durch dessen Geruchsemissionen haben. Deshalb sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der Gewerbefläche nicht erlaubt.

In dem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und die Nutzung durch die Feuerwehr nebst Rettungswache eines freien Wohlfahrtsverbands zulässig. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des in 200 Meter Entfernung gelegenen Mischgebiets, der Realschule Plus und den dahinterliegenden Wohngebieten, ist von den Standorten der Betriebe, des Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache selbst nicht zu erwarten. Gerade auch durch das bereits bestehende Gewerbegebiet, wird die Situation durch dessen Erweiterung nicht verschlechtert. Für die zulässigen Immissionsbelastungen werden deshalb die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für ein Gewerbegebiet (GE) zugrunde gelegt. Tagsüber gilt von 6-22 Uhr der Grenzwert von 65 dB(A) und über Nacht der Grenzwert von 50 dB(A) (22-6 Uhr). Soweit erforderlich, kann die konkrete Prüfung der Erfüllung der relevanten immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen auf der Ebene der entsprechenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen, in denen auch Detailregelungen zum Immissionsschutz zu treffen sind.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets handelt, können die Versorgungsanlagen (Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen) im Sinne eines weiteren Bauabschnitts fortgeführt werden.

## 2.6 Natur und Landschaft

Übergeordnet befindet sich das geplante Gewerbegebiet im Landschaftsraum „Daun-Manderscheider Vulkanberge“ und grenzt im Osten direkt an den Landschaftsraum „Mittleres Liesertal“ an. Jedoch versperrt der Waldrand das Sichtfeld ins Tal, das auch FFH-Gebiet (5906-301 - Lieser zwischen Manderscheid und Wittlich) ist. Vom Plangebiet aus in Richtung Westen fällt der Blick auf den Reihenkrater Mosenberg, mit dem einzigen Kratersee nördlich der Alpen.

Im Plangebiet selbst ist den intensiv genutzten Ackerflächen, die im Sommer 2020 vollflächig mit Mais bepflanzt waren, kein hoher ökologischer Wert zuzusprechen. Auch besteht eine

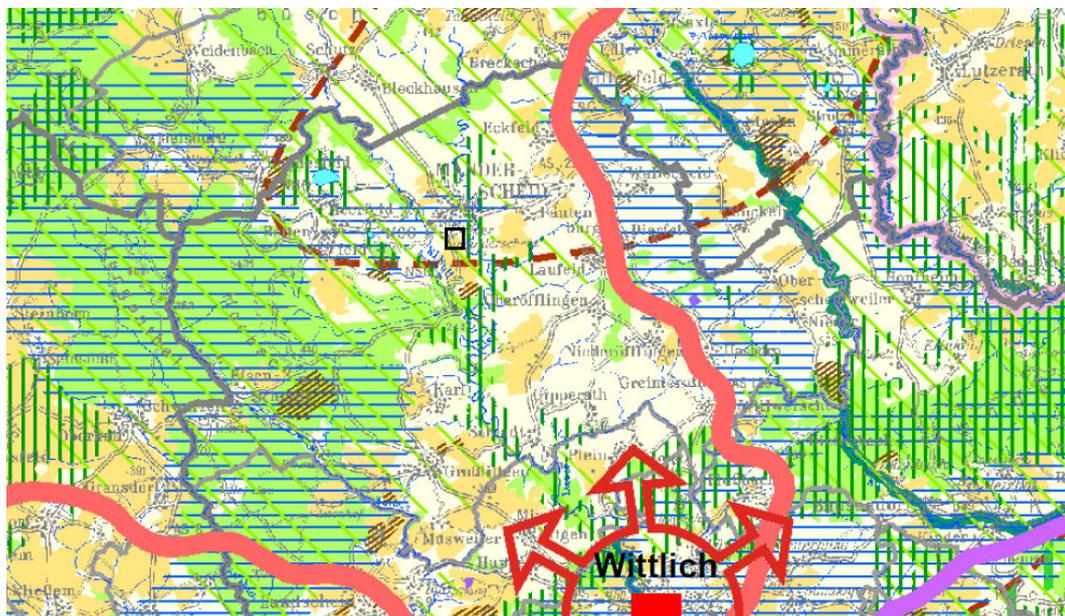
Vorbelastung durch Schall- und Lichtimmissionen durch das bestehende Gewerbegebiet und den Sportplatz mit Flutlichtanlage im Norden.

## 3 Planungsvorgaben

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gem. dem **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008)** sind für das Plangebiet folgende Ziele festgelegt (s. **Abb. 3**):

- Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft
- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- Landesweit bedeutsamer Bereich für historische Kulturlandschaft (LaHiKula) „Vulkaneifel“



**Abb. 3:** Auszug aus dem LEP IV (2008), Lage des Plangebietes in Schwarz.

Gem. dem aktuell rechtsgültigen **regionalen Raumordnungsplan Trier (1985)** trägt die Stadt Manderscheid der zentralörtlichen Funktion eines Kleinzentrums Rechnung. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung und auf einer sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzfläche. Außerdem im Bauschutzbereich der Airbase Spangdahlem (SO-Fläche Bund). Andere Schutzbereiche sind nicht betroffen. Nach dem Entwurf zum neuen **ROP (2014)** (s. **Abb. 4**) wird Manderscheid die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugeordnet. Im westlichen Randbereich des Plangebietes ist die L 46 im funktionalen Netz des öffentlichen Verkehrs als regionale Verbindung festgelegt. Zudem liegt das Plangebiet vollständig in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Des Weiteren ist die westliche Hälfte des Untersuchungsgebietes als Ausschlussfläche für Windenergie festgelegt (IaHiKuLa, Wertstufe 2). Im Gegensatz zum rechtsgültigen ROP von 1985 liegt das Plangebiet im neuen ROP (Entwurf 2014) weder in einem landwirtschaftlichen Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet.

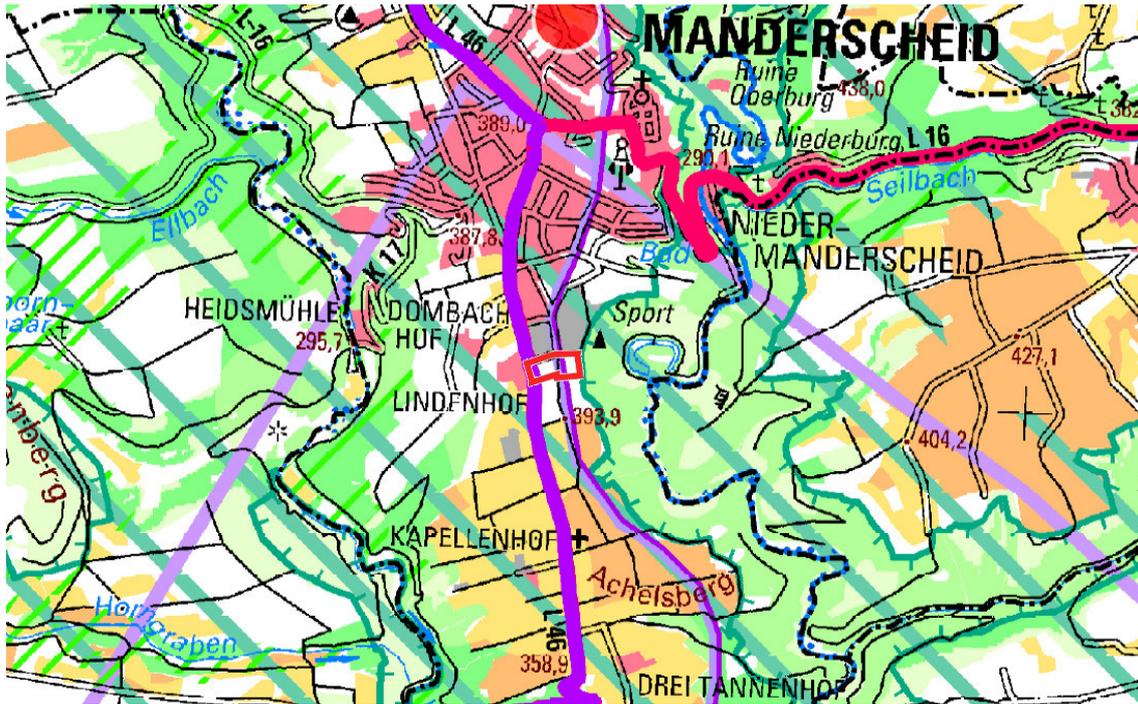


Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf des ROPneu (2014), Lage des Plangebietes in Rot.

Nachfolgend wird geprüft, ob dem Vorhaben übergeordnete raumplanerische Vorgaben entgegenstehen.

raumplanerische Kriterien	Vorkommen im Gebiet / Auswirkungen Erläuterung
<b>Für den Arten- und Biotopschutz bedeutsame Räume</b>	
	
<p><b>Abb. 5: Darstellung der Schutzgebiete mit Lage des Plangebietes (rot), (LANIS, 09.09.2020)</b></p>	
<p><b>Schutzgebiete</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Naturschutzgebiet</li> <li>-Geplantes Naturschutzgebiet</li> <li>-Geschützter Landschaftsbestandteil</li> <li>-Naturdenkmal</li> </ul>	<p><b>nein</b></p>
<p><b>FFH-/Vogelschutzgebiet</b></p>	<p><b>Nein</b> (aber unmittelbar östlich angrenzend)</p>
<p><b>Flächen nach § 30 BNatSchG / schutzwürdige Biotop</b> nach Biotopkataster RLP (Stand: April 2019)</p>	<p><b>nein</b></p> <p>Das Plangebiet grenzt im Osten an das geschützte Biotop „Eichen-Hainbuchenwald im Liesertal O vom Lindenhof bei Manderscheid“ an, das Teil des FFH-Gebiets 5906-301 „Lieser zwischen Manderscheid und Wittlich“ ist. Dieses wird jedoch nicht beeinträchtigt bzw. überplant.</p>

 <p><b>Abb. 6: Schützenswerte Biototypen: Wälder (grün), Kleingehölze (braun), Gewässer (blau), (LANIS, 20.07.2020)</b></p>	
<b>Landesweiter Biotopverbund</b> nach LEP IV 2008	<b>nein</b>
<b>Vorrang regionaler Biotopverbund</b> nach Entwurf ROP 2014	<b>nein</b>
<b>Für Landschaftsbild und Erholung bedeutsame Räume</b>	
<b>Naturpark</b>	<b>Ja</b> Das Plangebiet liegt im Naturpark „Vulkaneifel“. Die Vereinbarkeit mit der Naturparkverordnung ist gegeben. Siehe Kapitel 2.3 im Umweltbericht.
<b>Naturpark-Kernzone</b>	<b>nein</b> Die Naturparkkernzone beginnt östlich des Plangebiets.
<b>Landschaftsschutzgebiet</b>	<b>ja</b> Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Zwischen Uess und Kyll“. Die Vereinbarkeit mit der LSG-Verordnung ist gegeben. Siehe Kapitel 2.3 und 3.8 im Umweltbericht.
<b>Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus</b> nach LEP IV 2008	<b>Ja</b> Die Vereinbarkeit mit dem LEP IV ist gegeben. Siehe Kapitel 3.8 im Umweltbericht.

<b>Regional bedeutsame Erholungs- und Erlebnisräume</b> nach LRP 2009	<b>ja</b> Die Vereinbarkeit mit dem LRP 2009 ist gegeben. Siehe Kapitel 3.8 im Umweltbericht.
<b>Landesweit bedeutsamer Bereich für historische Kulturlandschaft</b> nach LEP IV 2008	<b>Ja</b> Die Vereinbarkeit mit dem LEP IV ist gegeben. Siehe Kapitel 3.8 im Umweltbericht.
<b>Regional bedeutsame historische Kulturlandschaft</b> nach LRP 2009	<b>nein</b>
<b>Naherholungsgebiet</b> gem. ROP 1985	<b>nein</b>
<b>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus</b> nach Entwurf ROP 2014	<b>Ja</b> Die Vereinbarkeit mit dem ROP 2014 ist gegeben. Siehe Kapitel 3.8 im Umweltbericht.
<b>Überörtliche Wander- und Radwege</b>	<b>nein</b>
<b>Denkmalpflegerisch bedeutsamer Bereich</b> (wie z.B. Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler)	<b>nein</b>
Lage in von <b>Aussichtspunkten und Erholungsanlagen</b> einsehbaren Landschaftsteilen	<b>nein</b>
<b>Für Flächennutzungen und natürliche Ressourcen bedeutsame Räume</b>	
<b>Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft</b> nach LEP IV 2008	<b>ja</b> Der Pachtvertrag mit den Landwirten des Lindenhofs wurde zum 31.12.2020 aufgelöst. Die Landwirte sind damit über den Flächenentzug informiert und haben kein Veto dagegen eingelegt und keine Ersatzflächen gefordert. Daher sind keine Konflikte mit der ortsansässigen Landwirtschaft erkennbar. Die Vereinbarkeit mit LEP IV ist gegeben.
<b>Vorranggebiet für Landwirtschaft</b> nach ROP 1985 bzw. Vorrangflächen nach Entwurf ROP 2014	<b>ROP 1985 ja / ROP 2014 nein</b> Die Vereinbarkeit mit ROP 1985 ist gegeben (s.o.).

<b>Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft</b> nach Entwurf ROP 2014	<b>nein</b>
<b>Vorranggebiet Industrie und Gewerbe</b> lt. verbindlichem ROP 1985 und Entwurf ROP 2014	<b>nein</b>
<b>Vorranggebiet Rohstoffabbau (Übertage)</b> nach ROP 1985 und Entwurf ROP 2014	<b>nein</b>
<b>Waldfläche / Vorranggebiet Forstwirtschaft</b> nach ROP 1985 und ROP 2014	<b>nein</b>

### 3.2 Flächennutzungsplan

Nach der Fusion der VG Wittlich-Land mit der VG Manderscheid bedarf der **Flächennutzungsplan** (FNP) einer Gesamtfortschreibung. Im gültigen FNP von 2007, in den auch die Landschaftsplanung integriert ist, ist ein Streifen im nördlichen Teil des Plangebietes als Entwicklungsfläche für Streuobst auf Dauergrünland dargestellt, mit dem Entwicklungsziel der Ortsrandeingrünung. Der übrige Bereich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft, der Kategorie Acker, Grünland und Sonderkulturen zugeordnet. Des Weiteren ist am äußersten westlichen Rand des Plangebiets eine Elektrofreileitung dargestellt, die jedoch in der Örtlichkeit nicht (mehr) existiert (Bestandsaufnahme vor Ort im Juli 2020).

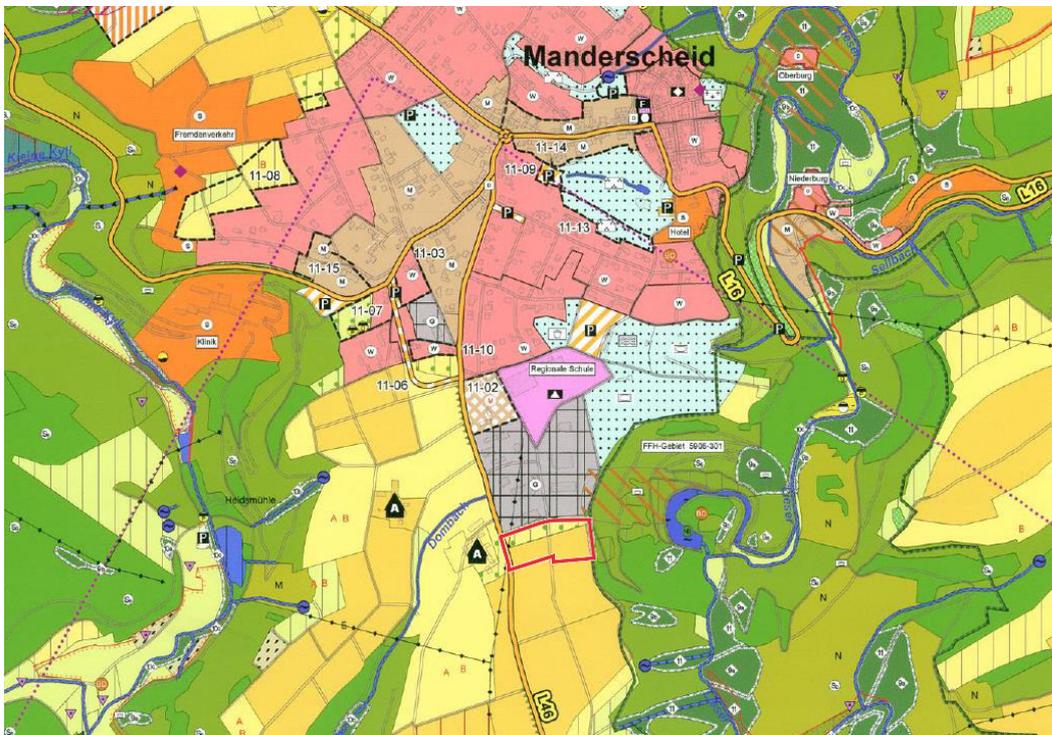


Abb. 7: Auszug aus dem FNP der ehem. VG Manderscheid (2007) , Lage des Plangebietes in Rot.

### 3.3 Fachplanungen und sonstige Fachbelange

Gem. § 22 Abs. 1 Nr.1 Landesstraßengesetz (LStrG) Rheinland-Pfalz dürfen Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone entlang der L 46 fließt in den Bebauungsplan entsprechend mit ein.

Gem. § 13 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) Rheinland-Pfalz haben die Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Wirkungen des Waldes angemessen zu berücksichtigen. Zur Abwehr der Baumwurfgefahr ist ein Mindestabstand einer Bebauung zum Wald zu beachten. Der Mindestabstand von Gebäuden zum Wald ist in Rheinland-Pfalz nicht gesetzlich geregelt. Im vorliegenden Fall schließt sich östlich an das Plangebiet und einen dort verlaufenden Wirtschaftsweg, eine Waldfläche an. Dabei fällt das Plangebiet topographisch nach Osten hin ab und der Wald befindet sich in einem Steilhangbereich des Liesertals. Durch die günstige topographisch abgewandte Lage des Waldes und die hauptsächlich mit westlichen bis südwestlichen Windrichtungen einhergehenden Stürme ist die Baumwurfgefahr im vorliegenden Fall als gering einzustufen. Deshalb wird für das geplante Gewerbegebiet ausnahmsweise nur ein geringer Mindestabstand baulicher Anlagen von 10 Meter zum Waldrand benötigt. Der Abstand ist mit dem Forstamt Wittlich abgestimmt.

### 3.4 Altlasten

Altlasten sind keine bekannt. Nach einer flächendeckend im Mai 2020 durchgeführten magnetischen Messung und einer nachfolgenden „Kampfmittel-Freilegung“, wurde die Fläche als kampfmittelfrei eingeschätzt (Fa. geoFact GmbH / GfLK GmbH).

### 3.5 Archäologie

Die Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Landesmuseum Trier) interpretiert die Messergebnisse der in 3.4 genannten magnetischen Messung insofern, dass sich auf dem Plangebiet „nur qualitativ und quantitativ gering einzustufende archäologische Hinterlassenschaften befinden“ und wird deshalb keine Bedenken gegen die Planung einwenden (Landesmuseum Trier, E-Mail vom 16.06.2020).

### 3.6 Besonderer Artenschutz

Die Umweltauswirkungen der Planung einschließlich ihrer Wechselwirkungen sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durch das Büro BGHplan, Umweltplanung und Landschaftsarchitektur GmbH, Trier, entsprechend den Anforderungen des BauGB ermittelt und bewertet worden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht zusammengefasst, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist (s. Unterlage C).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Betrachtung der Wechselwirkungen sind in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 sowie § 1a Abs. 3 BauGB mit den Ergebnissen eingestellt worden, die sich im nachfolgenden Kap. 4 (Planungsrechtliche Festsetzungen) dieser Begründung niederschlagen.

Da an das Plangebiet ein FFH-Gebiet (5906-301 „Lieser zwischen Manderscheid und Wittlich“) angrenzt, wurde auch eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Prüfung führte zum Ergebnis, dass eine umfängliche FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

## 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

#### 4.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache (F+RW)

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind Einrichtungen der Feuerwehr, freier Wohlfahrtsverbände sowie sonstige Einrichtungen des Zivil- und Katastrophenschutzes zulässig.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ orientiert sich an dem Charakter der geplanten Einrichtungen innerhalb des Plangebiets.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Diesem Gebietscharakter entsprechen die geplanten baulichen Einrichtungen, Feuer- und Rettungswache.

#### 4.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

##### a) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

##### b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

##### c) Nicht zulässig sind:

- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten aller Art.

**Begründung:**

Gewerbegebiete dienen gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO ermöglicht eine „Feinsteuerung“ der Zulässigkeiten, von der im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht wird.

Die ansonsten gem. § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Lagerplätze“ wird für unzulässig erklärt (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Begründet wird dies mit der Lage am Ortsrand in der touristisch geprägten Stadt Manderscheid und der Tatsache, dass Lagerplätze meist nicht den gestalterischen Ansprüchen entsprechen. Außerdem sollen die wenigen Gewerbeflächen der Stadt Manderscheid vor einer Mindernutzung geschützt werden. Vollständig erschlossene Gewerbebaugrundstücke die eigentlich für Gewerbebetriebe reserviert sind, sollten nicht durch Lagerplätze belegt werden.

Zum Schutz der Bestandssicherheit des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs und um dessen Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu gefährden, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 1 Abs. 6 BauNVO) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO), in denen tags- und nachts Menschen wohnen und sich aufhalten, nicht zulässig. Grund ist der Anspruch auf Schutz gegen Immissionen, die mit der landwirtschaftlichen Tierhaltung einhergehen.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig, da die Nutzungsarten dem Charakter des Plangebiets insgesamt entsprechen, in dem die Feuerwehr und ein freier Wohlfahrtsverband angesiedelt werden sollen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Aus diesem Grund sind auch öffentliche Betriebe und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, da die gewerbliche und gemeinnützige Nutzung im Plangebiet den Vorrang haben sollte (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Aus diesem Grund und auch weil gerade handwerkliche Betriebe den Vorrang in dem u.a. gemeinnützig geprägten Gebiet haben sollen, sind auch Geschäfts- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zulässig.

Im Plangebiet sind auch Tankstellen für unzulässig festgesetzt worden, da ein konkreter Bedarf an diesem Standort nicht gesehen wird (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Auch ein Bedarf an Vergnügungsstätten wird an diesem peripheren Standort nicht gesehen, und ist mit der

bereits existierenden Diskothek im angrenzenden Gewerbegebiet gedeckt (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ausgeschlossen, um die bisherige Gebietsstruktur des bestehenden Gewerbegebiets zu erhalten und zu stärken. Bordelle und bordellähnliche Betriebe würden zu einer negativen Prägung des Gewerbegebiets führen. Auch aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Realschule Plus und dem Sportplatz ist das Gebiet ungeeignet für solche Betriebe (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

### 4.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung gilt der gem. § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegte Höchstwert auf den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsschablonen.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an den geplanten Nutzungen und stellt eine verträgliche bauliche Dichte auch unter Berücksichtigung der Eigenart der Umgebung sicher.

### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Maßgebend für die Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone. Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die max. Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt, um öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild vor Beeinträchtigung durch zu große, städtebaulich unakzeptable Bauvolumina zu schützen. Die Festsetzung wird auch unter Berücksichtigung der Eigenart der Umgebung getroffen.

### 4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

- a) Die Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse, der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).

- b) Als Traufhöhe (TH) gilt bei Satteldächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigste Schnittkante zwischen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut als Traufhöhe. Bei ungleichen Dachneigungen der beiden Dachhälften und asymmetrischen Dächern ist für die Beurteilung die jeweils höchste Schnittkante maßgeblich. Bei Flachdächern gilt die Attika als Traufhöhe.
- c) Als Firsthöhe (FH) gilt bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern der höchste Punkt der Dachkonstruktion.  
Bei Flachdächern sind First- und Traufhöhe identisch.
- d) Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen) gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,50 m zulässig. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche um das Maß ihrer eigenen Höhe zurücktreten. Von dieser Festsetzung sind Aufzüge ausgenommen.
- e) Weitere Überschreitungen sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Antennen) zulässig.

**Begründung:**

Aufgrund der aus landschaftsbildgestalterischer Sicht sensiblen Lage des Plangebiets am Ortsrand und aufgrund der Einsehbarkeit von Westen (Fernsicht) ist eine Reglementierung bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen unerlässlich. Nur so kann eine optische Beeinträchtigung, insbesondere auch der angrenzenden, für die Naherholung bedeutsamen Bereiche für den Betrachter vermieden werden.

Die Festlegung von Bezugspunkten wird als nicht notwendig erachtet, denn es ist davon auszugehen, dass die späteren Betriebe schon aus ökonomischer Sicht, ein nachhaltiges Niveau der Gebäude im Gelände wählen. Des Weiteren ist gerade für das Feuerwehrgerätehaus und die Rettungswache mit einer Zufahrt über die Erschließungsstraße und einer Alarmzufahrt über die Landesstraße, eine genaue Detailplanung der Lage der Gebäude im Gelände notwendig.

Die Festsetzung wird auch unter Berücksichtigung der Eigenart der Umgebung getroffen.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

**Begründung:**

Die überbaubare Grundstücksfläche gibt den Teil des Grundstücks an, der mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Er regelt nicht das Maß der baulichen Nutzung sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubaren Grundstücke werden im vorliegenden Fall mittels Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe, die Feuer- und die Rettungswache eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist.

Es wird ein Mindestabstand von 20 Meter zur L 46 eingehalten, was der Bauverbotszone entlang von Landesstraßen entspricht.

Zu den sonstigen Straßen und Wegen wird ein Mindestabstand von 3 m zum jeweiligen äußeren Rand eingehalten. Hierdurch soll zum einen eine Eingrünung der Grundstücke ermöglicht werden, zum anderen soll ein im Verhältnis zur Höhe der Gebäude angemessener Abstand zu den Straßen und Wegen eingehalten werden.

#### 4.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

**Begründung:**

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungstechnischer Begleitplan (IB Reihner) ausgearbeitet, der Art und Umfang der Siedlungsentwässerung regelt. Weiterhin gelten die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land.

#### 4.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

**Begründung:**

Die Alarmzufahrt der Feuer- und der Rettungswache wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und ist mit 10 m Breite an die topographischen Gegebenheiten und die Anforderungen der Feuer- und der Rettungswache angepasst.

Die weitere Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung der Gewerbegrundstücke und der Gemeinbedarfsfläche. Mit einer Breite von 7,50 m genügt sie den Ansprüchen an eine Gewerbestraße und wird die Straßenbreite des bestehenden Gewerbegebiets fortgeführt.

Der Wendehammer ist ausreichend dimensioniert, damit ein 4-achsiges Müllfahrzeug mit einem Rangiermanöver darin wenden kann. Der Wendehammer wird deshalb nicht größer dimensioniert, da im wenige Meter entfernten Bestandsgebiet bereits eine sehr großzügig dimensionierte Wendeanlage vorhanden ist.

#### 4.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen an die Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

##### 4.6.1 Neupflanzung Grünstreifen

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf der gesamten Länge ein 5 Meter breiter öffentlicher Grünstreifen anzulegen, der der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und auch der Anlage von Retentionsmulden dient (siehe auch Planzeichnung). Im Grünstreifen ist eine 3-reihige Laubgehölzpflanzung (im Dreieck-Verband mit 1 Meter Reihenabstand und 1,25 Meter Pflanzenabstand in der Reihe) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür wird eine Mischung verschiedener Straucharten lt. Pflanzliste B empfohlen. Zusätzlich sind in unregelmäßigen Abständen mindestens 10 Laubbäume 2. Ordnung (Empfehlung gem. Pflanzliste A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

#### **Begründung:**

Mit der Festsetzung soll eine Mindestbegrünung des künftigen Gewerbegebiets mit geeigneten Bäumen und Sträuchern im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Die Anpflanzung erfüllt in erster Linie eine gestalterische Funktion als

Ortsrandeingrünung, daneben auch eine ökologische Funktion als Leitstruktur vom angrenzenden Wald in Richtung Westen.

Die Vorgaben tragen darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Ortsbildfunktion bei und dienen auch dazu, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern oder örtlich zu kompensieren (Ökobilanz).

#### 4.6.2 Neupflanzung Strauchhecke

(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen entlang der L 46 und auch entlang des Waldrands ist jeweils eine 2 bzw. 3 reihige Strauchhecke (Empfehlung gem. Pflanzliste B im Verband 1,25 x 1,25 m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchhecke ist außerhalb einer möglichen Einfriedung anzupflanzen.

Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

##### **Begründung:**

Mit der Festsetzung soll eine Mindestbegrünung des künftigen Gewerbegebiets mit geeigneten Sträuchern zur L 46 und zum Waldrand hin gewährleistet werden. Die Vorgabe trägt darüber hinaus generell zur Verbesserung der Biotop-, Boden-, Wasser-, Klima- und Landschafts-/Ortsbildfunktion bei und dient auch dazu, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern.

#### 4.6.3 Begrenzung der Versiegelung

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Fahrgassen sowie Lager- und Abstellflächen sind nur mit teildurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Porenpflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

##### **Begründung:**

Die Festsetzung dient der Minimierung bzw. Vermeidung einer Abflussverschärfung und der Verbesserung des Wasserrückhaltes in der Fläche

#### 4.6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsmaßnahme Manderscheid (von der Stadt Manderscheid bereitgestellte Ausgleichsfläche):

Ökokonto Manderscheid - Gemarkung Manderscheid, Flur 3, Fl.Nr. 2173/87 tlw. und 94/1 tlw.: naturnaher Laubmischwald in einer Größe von 6.582 m<sup>2</sup> (von insgesamt 9.000 m<sup>2</sup>).

##### **Begründung:**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vollständig auszugleichen. Sie machen in gewissem Umfang externe Ausgleichsmaßnahmen nötig (siehe ökologische Bilanzierung im Umweltbericht) Die Maßnahmen auf der von der Stadt Manderscheid bereitgestellten Ökokonto-Fläche dienen der Naturwaldentwicklung und wurden bereits im Jahr 2002 durchgeführt. Seither erfolgt auf dieser von Fichten freigestellten Waldfläche eine un gelenkte Sukzession.

Die Größe von 6.582 m<sup>2</sup> entspricht dem Umfang der verbleibenden Beeinträchtigungen, die innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden können.

#### 4.6.5 Zuordnungsfestsetzungen der externen Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 127 BauGB und § 135 a-c BauGB)

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets durchzuführen.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt auf externen Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Manderscheid befinden. Bereitgestellt wird die Waldfläche auf der Gemarkung Manderscheid, Flur 3, Fl.Nr. 2173/87 tlw. und 94/1 tlw. (Ökokontofläche OEK-1497432788090).

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der öffentlichen Erschließungsstraße im folgenden Verhältnis zugeordnet:

- Baugrundstücke 92,5 %
- öffentliche Erschließungsstraße 7,5 %.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

**Begründung:**

Die Zuordnungsfestsetzung dient der eindeutigen Zuordnung des Eingriffsplans mit den jeweils unterschiedlichen eingriffsverursachenden Nutzungen (private Bauflächen und öffentliche Verkehrsflächen) zu den jeweiligen Ausgleichsflächen.

## 4.7 Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 5 m<sup>2</sup>. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

**Begründung:**

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der Ortsrandlage und der Bedeutsamkeit der Stadt für Erholung und Tourismus, spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

## 5 Hinweise und Empfehlungen

### 5.1 Pflanzliste

Im Geltungsbereich sind primär die nachfolgend genannten Baum- und Straucharten zur Verwendung geeignet:

**A Bäume 2. Ordnung** (Mindestanforderung: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm bzw. Solitär 3x verpflanzt, Höhe mind. 300-350 cm)

Hainbuche *Carpinus betulus*

Traubenkirsche *Prunus padus*

Vogelkirsche *Prunus avium*

### **B Gehölzpflanzungen**

Gemeiner Flieder *Syringa vulgaris*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Hasel *Corylus avellana*

Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Liguster *Ligustrum vulgare*

Felsenbirne *Amelanchier laevis*

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Schwarzer Holunder / Trauben Holunder *Sambucus nigra / racemosa*

Weißdorn *Crataegus monogyna, Crataegus laevigata*

Wildrosen *Rosa spec.*

Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

## 5.2 Besonderer Artenschutz

Bei allen Planungsvorhaben sollen die Belange des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere der angrenzende Waldbereich / FFH-Gebiet ist zum Schutz von lichtsensiblen Arten als lichtarmer Dunkelraum zu erhalten. Im Bereich der Gewerbegebietsfläche darf keine Lichtwerbung auf der waldzugewandten Seite angebracht werden. Erforderliche Leuchten auf der waldzugewandten Seite, beispielsweise aus arbeitsschutztechnischen Gründen, sind mit Bewegungsmelder auszustatten. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht).

## 5.3 Radonprognose

Eine Einschätzung des Radonpotenzials in dem Plangebiet ist nicht möglich, da dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zurzeit keine Daten vorliegen.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

## 5.4 Boden und Baugrund

Während der Bauphase sind die gesetzlichen Vorgaben nach §202 BauGB i.Vm. DIN 18915 und DIN19431 (z.B. Einschränkungen des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden) sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG, BBodschV) zu beachten.

## 5.5 Bodendenkmalpflegerische Belange

Hinweis ergänzend zu bereits erfolgter geomagnetischer Untersuchung vom Mai 2020 (Einschätzung des Landesmuseum Trier s. Kap. 3.6):

Es gilt weiterhin die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16 - 19 DSchG RLP).

Sollten gemäß § 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

## 5.6 Starkregen

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

## 5.7 Geothermie

Das Landesamt für Geologie und Bergbau schätzt den Boden im Plangebiet als geeignet für Erdwärmekollektoren ein. Es handelt sich um einen tiefgründigen Standort ohne Vernässung mit geringer bis mittlerer Wärmeleitfähigkeit.

Die Standorteignung von Böden für die Gewinnung geothermischer Energie ist auf Flächen mit hohen Wärmeentzugsleistungen besonders gut. Eine herausragende Bedeutung hierfür hat der Wasserhaushalt. Besonders gut geeignet sind tiefgründige Böden mit einer guten Durchfeuchtung und/oder geringen Grundwasserflurabständen. Geringe Eignung haben steinige, flachgründige Böden, bei denen das anstehende Gestein oberhalb 1,2 m unter der Geländeoberfläche auftritt. Hier ist mit geringen Wärmeentzugsleistungen zu rechnen und die Erdwärmekollektoren können möglicherweise nicht tief genug verlegt werden. Tiefgründige

Böden ohne Vernässung sind grundsätzlich geeignet. Die Standortbedingungen können ggf. durch die Versickerung von Regenwasser verbessert werden.

## 5.8 DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften (Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeinde Wittlich-Land bereitgehalten.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen der Planung / Abwägung wesentlicher Umweltbelange

Es sind die aus dem Umweltbericht ergebenden Vorgaben zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Anforderungen die sich aus den Auswirkungen auf:

- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
- Boden,
- Fläche,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- Landschaftsbild und Erholung,
- Kultur- und Sachgüter und den
- Menschen, bzw. die menschliche Gesundheit ergeben.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (siehe Unterlage C der Verfahrensunterlagen).

### 6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Alle Flächen befinden sich ohne Ausnahme in öffentlichem Eigentum, so dass sich hieraus keine grundsätzlichen Restriktionen für die Planung ergeben. Bodenordnende Maßnahmen sind dennoch aufgrund der Neukonzeptionierung der Verkehrsanlagen erforderlich.

### 6.3 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz (auf Zehnerstelle gerundet)

Art der Nutzung	Flächenanteil in m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	5.860 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	6.170 m <sup>2</sup>
Landesstraße 46 (Bestand)	980 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße + Alarmzufahrt	790 m <sup>2</sup> + 210 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.290 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.300 m<sup>2</sup></b>

## 6.4 Kostenschätzung

Herstellung der öffentlichen Erschließung ohne Kosten für Planung, Bauleitung, Umlegung und Grundstückserwerb. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht in Kapitel 9.3 zu entnehmen.

Tab. 2: Erschließungskosten

Lfd. Nr.	Beschreibung	Gesamtpreis
1 <sup>1</sup>	Verkehrsflächen (Erweiterung Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Baugrundgutachten)	140.850,00 €
2 <sup>2</sup>	Öffentliche Ver- und Entsorgung (Niederschlagsentwässerung, Schmutzwasserkanalisation, Wasserversorgung, Baugrundgutachten)	115.250,00 €
	Gesamt netto	256.100,00 €
	zzgl. 19 % MwSt	48.659,00 €
	<b>Gesamt brutto</b>	<b>304.759,00 €</b>

---

<sup>1</sup> Kostenschätzung IB Reishner.

<sup>2</sup> Ebenda.

## 7 Quellenverzeichnis

Artdatenportal RLP

<https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=artdatenportal>

Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vom Mai 1987

Flächennutzungsplan der VG Manderscheid 2007

GDA (GeoDatenArchitektur) Wasser RLP

<https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>

geoFact GmbH (2020): Magnetische Prospektion in Manderscheid

LANIS RLP (Kartenviewer)

[https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)

Leitfaden KAS-32 (Kommission für Anlagensicherheit) vom November 2015

Landesentwicklungsprogramm IV RLP 2008

LGB RLP (Kartenviewer)

<https://mapclient.lgb-rlp.de/>

Landschaftsrahmenplan Region Trier 2009

Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985, mit Teilfortschreibung 1995

Regionaler Raumordnungsplan Region Trier Neuaufstellung, Entwurf 2014

REIHSNER (2020): Entwässerungstechnischer Begleitplan

### PLANUNGSRELEVANTE FACHGESETZE, FACHPLANUNGEN UND RICHTLINIEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl., S. 112)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. 02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706)

Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom (GVBl., S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl., S. 55)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019b (BGBl. I, S. 706; mWv. 01.12.2019 (Nr. 19))

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl., S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl., S. 583)

Landeskompensationsverordnung (LKompVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl., S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 469)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl., S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl., S. 245)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl., S. 448)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I, S. 2237)

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl., S. 92)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli .2005, verkündet als Artikel 1 des Landesgesetzes zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 25.7.2005 (GVBl. S. 302)

Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98)

Manderscheid, den **18. JAN 2023**



Günter Krämer  
(Stadtbürgermeister)