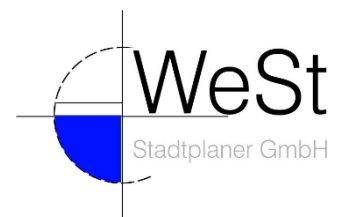


2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alfler Weg 28“ Ortsgemeinde Büchel

Vorentwurf
Januar 2020





Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	LAGE IM RAUM	3
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	6
6	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	7
7	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	8
9	BODENORDNUNG	8
10	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	9
11	UMWELTBERICHT	10
1	EINLEITUNG	10
1.1	KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	10
1.2	VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	10
1.3	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	10
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE	11
2.1.1	SCHUTZGUT MENSCH	11
2.1.2	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	11
2.1.3	SCHUTZGUT BODEN	12
2.1.4	SCHUTZGUT WASSER	12
2.1.5	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	12
2.1.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	12
2.1.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER	12
2.1.8	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES	13
2.1.9	ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
2.2	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	15
2.2.1	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
2.2.2	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
2.3	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
2.3.1	ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN	16
2.3.2	SCHUTZGUT BODEN	16



2.3.3	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	16
2.3.4	SCHUTZGUT WASSER	17
2.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	17
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	17
3.1	TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	17
3.2	MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG	18
3.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18
	TEXTFESTSETZUNGEN	20
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	20
2.	GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN	21
3.	PFLANZENLISTEN	21
4.	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	22

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In Büchel plant ein Bauherr eine kleine Lagerhalle im rückwärtigen Bereich seines Grundstückes, um hier Geräte und Maschinen unterstellen zu können.

Hierzu soll unmittelbar nördlich des Wohngebäudes ein Teil des Grundstückes Nr. 79 der Flur 21 überplant werden.

Insgesamt hat das Plangebiet eine Fläche von etwa 1.366 m², die über das eigene Grundstück erschlossen werden soll.

Hintergrund der gemeindlichen Überlegungen ist es ein konkretes Bauvorhaben zeitnah realisieren zu können.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Norden von Büchel und überplant private Grünflächen in unmittelbarer Ortsrandlage.

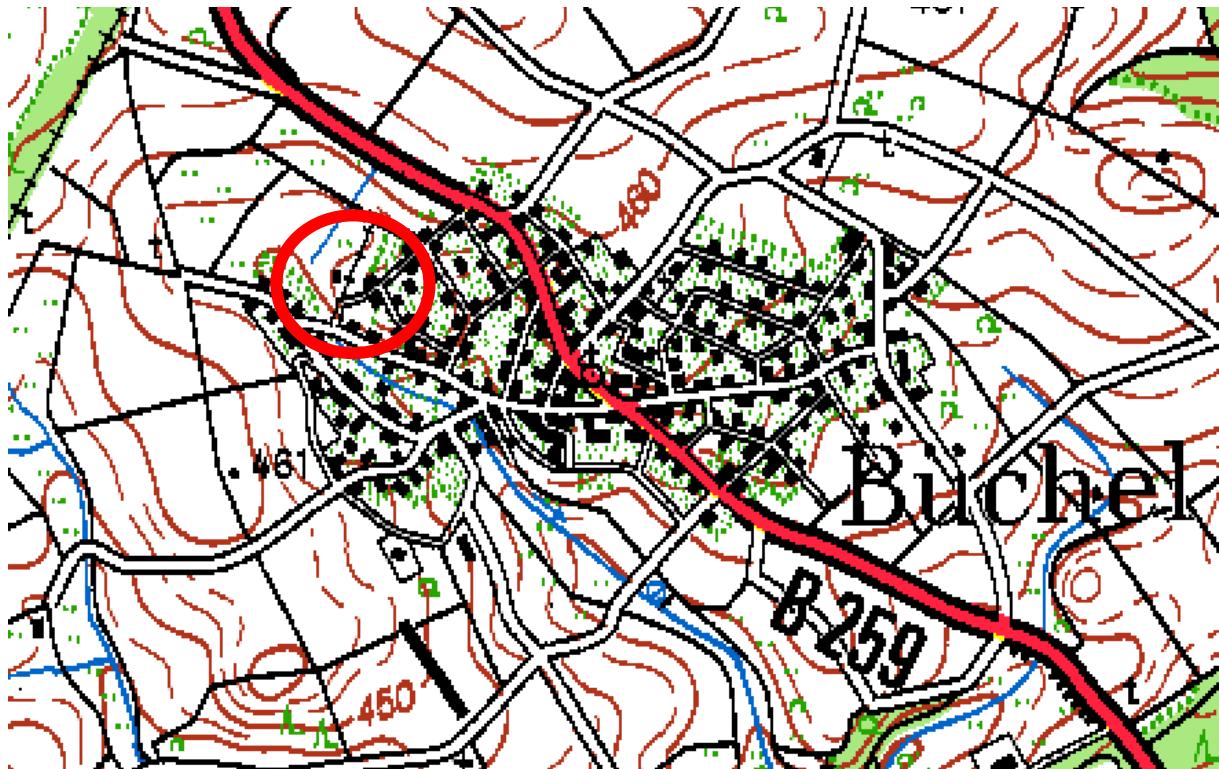


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Top 50 Vermessungsamt



Abbildung 2: Übersicht Plangebiet, Quelle Manuel Feist



Im Nordwesten wird der Planbereich durch den Wirtschaftsweg 105 und im Nordosten durch die Parzelle 80 begrenzt. Nördlich grenzen private Grünflächen des Bauherrn an. Südlich befindet sich das Wohnhaus mit privaten Grünflächen, die durch eine Hecke von der Plangebietsfläche getrennt sind.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der laufenden Fortschreibung die Planungen des Baugebietes berücksichtigen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.2 Nutzung

Der zu beplanende Bereich wird derzeit als private Grünfläche genutzt. (siehe Luftbild).

Der Bauherr plant eine Lager- und Maschinenhalle.

Der Erweiterungsbereich sieht ein großzügiges Baufenster vor.

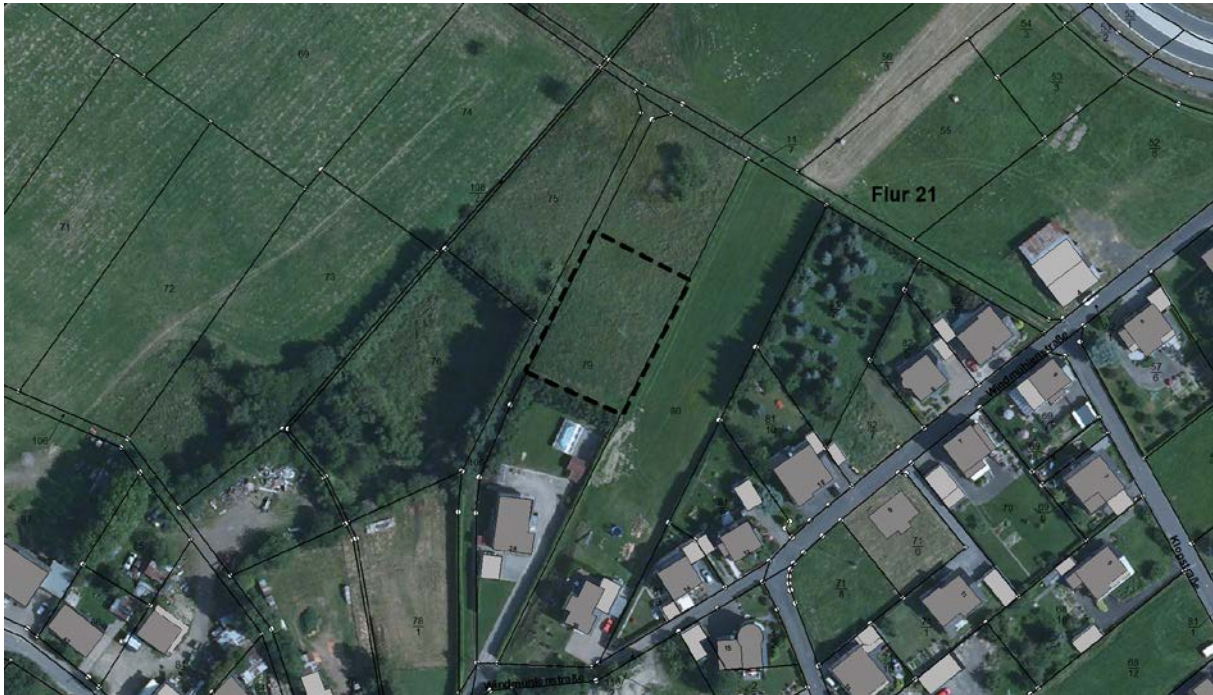


Abbildung 4: Luftbild, Quelle GEOPORTAL, RLP

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Parzelle,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.



6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

1.3 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung sieht eine Lager-, Maschinenhalle vor in einer Größe von ca. 10 x 20 m². Die Halle solle ca. 5,80 m hoch und mit einem Satteldach ausgebildet werden.

1.4 Verkehr

Das Plangebiet ist über die den ‚Alfler Weg‘ an das örtliche Straßennetz angebunden. Eine zusätzliche verkehrliche Erschließung ist nicht geplant.

1.5 Grünordnung

Zielvorstellungen im Baugebiet

Die Festsetzung einer randlichen Eingrünung trägt dazu bei, dass die Erweiterungsfläche in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden kann.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der Außengrenzen des Gebietes,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

1.6 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Lager-, Maschinenhalle mit einer Grundfläche von ca. 200 m² zulässig.

1.7 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundfläche (GR) ermöglicht im vorhabenbezogener Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Die Grundfläche wird entsprechend der Planung auf maximal 400 m² festgesetzt.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung des Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.



Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als Bestimmungsfaktor eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Diese liegt bei GH 7,0 m im Plangebiet.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO) zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

5.2 Kompensationsmaßnahmen (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung

Maßnahme 2 (KM 2): Auf dem Grundstück 79 sind fünf Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Maßnahme 3 (KM3): Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Die Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes durchzuführen.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

1.9 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugrundstückes ist sichergestellt. Der Anschluss soll über den Hausanschluss des Wohnhauses erfolgen.

1.10 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt in Erweiterung des vorhandenen Systems.

1.11 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist durch den vorhandenen Hausanschluss sichergestellt.

9 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da der Bauherr im Besitz des Grundstückes ist



10 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

1.12 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

Büchel, den

gez. Pfitzner
(Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister)

DS



11 UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 ‚Erfordernis der Planung‘ im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

1.2 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

Bei der Änderung, Erweiterung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß §§ 1a, 2 (4) und 2a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas zu berücksichtigen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Folgende umweltrelevanten Fachgesetze sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden,
- Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landespflegegesetzes; im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des § 9 Landespflegegesetz erstellt,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ordnungsgemäße Abfallentsorgung,
- Umsetzung alternativer Methoden zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes.



2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme und –analyse durchgeführt. Ein Bestandteil dieses Planungsschrittes war die Darstellung der umweltrelevanten Belange und deren Betroffenheit. Es galt, die Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dabei wurden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den umweltrelevanten Fachgutachten wie etwa des Fachbeitrages Naturschutz berücksichtigt. Ziel dieses Planungsschrittes ist es, die Umweltbelange herauszuarbeiten, für die eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativ beeinflusster Umwelteinwirkungen abgeleitet werden.

2.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Nachbarnutzungen zu erwarten, da das geplante Bauvorhaben sich in das Umfeld einfügt.

Bewertung: gering

2.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die intensive Nutzung bzw. Bewirtschaftung der im Plangebiet gelegenen Flächen führt dazu, dass eine geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gegenüber der ‚neuen‘ Nutzung‘ besteht. Die vorhandenen Grünstrukturen in den Randbereichen sollen erhalten bleiben.

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe führen nicht zu einer erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigung. Lediglich die ‚neu‘ hinzukommenden überbaubaren Flächen führen zu Bodenversiegelungen. Die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebieten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB führt zu einer ‚Ordnung‘ und klar gegliederten Nutzungsbereichen im Plangebiet.

Bewertung: gering



2.1.3 SCHUTZGUT BODEN

Gemäß dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Durch die geplante Bebauung werden ca. 1.366 m² Erweiterungsflächen in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Dies bedeutet bei einer festgesetzten Grundfläche eine mögliche Versiegelung von ca. 350 m².

Es wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Beurteilung: mittel

2.1.4 SCHUTZGUT WASSER

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist zwischen den Bereichen Grundwasser und Oberflächenwasser zu differenzieren.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in die Grundwassersituation ist durch die geplante Nutzung als gering einzustufen, da das Wasser, bis auf die Fundamente weiterhin auf den Flächen versickern kann. Die hinzukommende Flächenversiegelung wird aber zu einer Verschärfung bzw. weiteren Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung führen.

Bewertung: mittel

2.1.5 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu erkennen.

Die geringe Größe des Plangebietes und der daher zu erwartende Grad der Versiegelung, Überbauung und Verkehr lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft und Klima erwarten.

Bewertung: gering

2.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die Lage ist eine Fernwirkung der baulichen Anlagen gegeben.

Die Lage am Rande des Baugebiets stellt erhöhte Anforderungen an eine Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu sind grünordnerische Maßnahmen (schwerpunktmäßig an den seitlichen Grundstücksgrenzen) und gestalterische Maßnahmen notwendig.

Bewertung: mittel

2.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter sind durch die Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.



Bewertung: gering

2.1.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

Landschaftsbild /Erholungseignung

- Wohngebiet „Windmühlenstraße“
- Ziergärten
- Wirtschaftswege
- intensiv genutzte Landwirtschaft

Arten- und Biotoppotential

- Anthropogene Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft (Befahren, Düngung) im Umfeld
- Versiegelung bzw. Verdichtung von Wegen im Erschließungsbereich
- Gebäude und Nebenanlagen

Boden

- Verdichtung / Versiegelung (Gebäude, Wirtschaftswege, Zierrasen)
- Beeinträchtigungen der Böden des Plangebietes durch Düngemiteleintrag auf den höhergelegenen, bewirtschafteten Ackerflächen (West-Ost-Gefälle)

Wasserhaushalt

- Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser Verdichtungen im und Versiegelungen und Verdichtungen angrenzend an das Plangebiet

Lokalklima

- -

Grundsätzlich stellt die Bebauung in nicht verdichtete und verdichtete Flächen einen Eingriff in die Schutzgüter dar. Höherwertige Strukturen werden nicht beeinträchtigt.

Der VEP setzt eine mögliche Gesamtversiegelung von ca. 400 m² fest.

Mit Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope findet sich im Planungsraum eine Wiese. Die Biotopqualität ist trotz der unmittelbar angrenzenden bestehenden Vorbelastungen, als mittelwertig einzustufen.

Das Schutzgut Boden ist überwiegend durch die Wiese sowie durch eine regelmäßige Mahd gekennzeichnet. Somit ist davon auszugehen, dass zwar Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Verengung der Kapillarsystems) vorliegen, die jedoch als nicht erheblich einzustufen sind. Eingriffe im nordöstlichen Bereich des Flurstücks unterbleiben, so dass diese zukünftig als private Grünflächen genutzt werden können.

Das Schutzgut Wasser weist in Folge der geringen Bodenbeeinträchtigungen einen ebenso nicht nennenswerten verzögerten Abfluss des unbelasteten Niederschlagswassers auf, da das



Bodenporenpotenzial durch das Befahren eingeschränkt aber nicht erhebliche und nachhaltige beeinträchtigt ist. Zudem trägt das Wurzelwachstum der vorhandenen Gehölze zu einer intensiven Lockerung des Bodens bei. Eine Kompensation des Eingriffs kann durch die Anlage von begrünten Regenwasserversickerungsmulden erfolgen.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die geplante Bebauung nicht belastet. Die bereits bestehenden Beeinträchtigungen (Gebäude, Nebenanlagen), stellen für sich genommen, gleichartige Emissionsquellen dar, als die geplante Bebauung. Ein Eingriff ist nicht abzuleiten.

Das Landschaftsbild/die Erholungseignung wird durch die beabsichtigte Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da sich die bauliche Entwicklung an den bereits vorhandenen Gebäuden orientiert und aufgrund der vorhandenen Hecke, der Topographie und der vorgesehenen Ergänzung der randlichen Eingrünung die Einsehbarkeit des Plangebietes beschränkt ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

2.1.9 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegen.

Im Folgenden sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens in zusammengefasster Form beurteilt:

SCHUTZGUT	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT
MENSCH	Eingriff in das Landschaftsbild	0
PFLANZEN UND TIERE	Verlust von Teillebensräumen auf bisher unbebauten Flächen	1
BODEN	Fortschreitende Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	1
WASSER	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	1
LUFT UND KLIMA	Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	0
LANDSCHAFT	Einsehbarkeit und Fernwirkung Verbesserungspotential durch steuernde Maßnahmen auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	1 - 2



KULTUR UND SACHGÜTER	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
WECHSELWIRKUNGEN	Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten	0

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Die Gesamtbewertung zeigt, dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung möglich ist.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Umsetzung der Planung wird die im vorherigen Kapitel ermittelten Umweltauswirkungen bewirken.

Jedoch bietet die Umsetzung der Planung auch die Möglichkeit nach Verbesserung der umweltrelevanten Belange. Künftig wird durch die Verortung und Festsetzung klar definierter und gegliederter Nutzungsbereiche im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein. Insbesondere die Versiegelungsflächen werden durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen eindeutig vorgegeben. Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Einbindung in das Landschaftsbild erzielt. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes.

2.2.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde das Plangebiet weiterhin einer intensiven Wiesennutzung dienen.

2.3 Geplante MASSNAHMEN zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ergibt sich u.a. aus den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB.

Insbesondere sind nach § 1a (3) BauGB auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Auswirkungen einer möglichen Siedlungsentwicklung auf die Belange von Natur und Landschaft zu beurteilen.

Es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, die entweder auf Teilflächen innerhalb des Plangebiets selbst oder aber an externer Stelle nachzuweisen sind.



Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wird im Verlauf des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens eine landespflegerische Eingriffsbilanzierung erstellt. Wie die durchgeführte Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter gezeigt hat, sind ‚nur‘ solche Belange (Boden, Landschaftsbild) betroffen, die auch Bestandteil der Bestandserfassung und –bewertung des Fachbeitrages Naturschutz sind.

Bestandteil ist eine Eingriffsbilanzierung, aus der Umfang und Art der Maßnahmen abgeleitet werden können. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.

Weitere umweltrelevante Gutachten wie beispielsweise Immissionsschutzgutachten wurden nicht ausgearbeitet, da hierzu derzeit keine Notwendigkeit gesehen wird.

2.3.1 ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN

Zunächst werden allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen definiert, die als Planungsleitziele Eingang in die Planung finden sollen.

Diese lauten wie folgt:

- Entwicklung von Maßnahmen zwecks Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild,
- Einschränkung und Verortung der Versiegelung mit dem Ziel nach Erhalt der Bodenfunktion (Versickerungsfähigkeit des Bodens),
- Herausbildung klar definierter Nutzungsbereiche im Plangebiet durch innere Durchgrünungsmaßnahmen als gliedernde Elemente.

2.3.2 SCHUTZGUT BODEN

Um für das Schutzgut Boden eine entsprechende Kompensation erzielen zu können, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Festsetzung, dass eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplatz- und Lagerflächen zu erfolgen hat,
- Max. zu versiegelnde Grundfläche, Grundflächenzahl.

Unvermeidbare Belastungen

Trotz der vorgenannten Maßnahmen wird eine weitere Versiegelung im Plangebiet möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Bodens bzw. der Funktionsfähigkeit ist somit unvermeidbar.

2.3.3 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Orts- und Landschaftsbild soll grundsätzlich wie folgt gesichert werden:

- Beschränkung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,



- Lockere, gut gegliederte Abpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet (insbesondere entlang der Außengrenzen),
- Vorgabe sinnvoller Gestaltungsvorgaben,
- Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes (Vermeidung weiterer Belastung).

2.3.4 SCHUTZGUT WASSER

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut ‚Wasser‘ kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie möglichst flächensparender Bebauung reagieren.

Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszuschließen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Ein Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist Realisierung einer Lager-, Maschinenhalle.

Eine weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades kann lediglich durch die wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen u.ä. sowie die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erzielt werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Die Prüfung von Standortalternativen zeigt, dass in der Siedlung selbst vergleichbare Qualitäten zu erwarten sind. Die Konzentration und die örtlichen Rahmenbedingungen wie etwa Anbindung an die Wohnbebauung des Bauherrn, räumliche Entfernung zu schutzbedürftigen Bereichen stellen insgesamt eine günstige Alternative dar.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag Naturschutz entsprechend den Anforderungen des § 9 Landespflegegesetz ausgearbeitet. Dieser greift auf die Vorgaben der Landschaftsplanung, der Biotopkartierung und auf eine Eingriffsbilanzierung nach Adam, Noel zurück.

Das Fachgutachten wird in der Umweltprüfung zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Probleme bei der Erhebung der Grundlagen haben sich bisher nicht ergeben.



3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Die Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild (wie z.B. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Oberflächengestaltung von Zuwegen, Stellplätzen etc.) wird durch die Gemeinde erstmalig bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB geprüft. Eine weitere Prüfung erfolgt durch Ortsbesichtigung nach Umsetzung der baulichen Anlagen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine bauliche Nutzung eines Teilbereichs der Ortsgemeinde ermöglichen. Geplant ist eine Lager-, Maschinenhalle.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Nutzung geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. wesensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden.

Die Halle soll über das als Wohnhaus genutzte Grundstück erschlossen werden. Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen angedacht. Das Erfordernis nach Eingrünung des Grundstücks ergibt sich insbesondere aus der Randlage und der daraus resultierenden Fernwirkung. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich bisher keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen,

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- einer möglichst flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche des Betriebs,
- der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc. reagieren.



Um eine wirkungsvolle Einbindung der geplanten baulichen Anlage in das Landschaftsbild erzielen zu können, sind die im Fachbeitrag Naturschutz genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollinhaltlich umzusetzen. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann bisher zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



TEXTFESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Lager-, Maschinenhalle mit einer Grundfläche von ca. 200 m² zulässig.

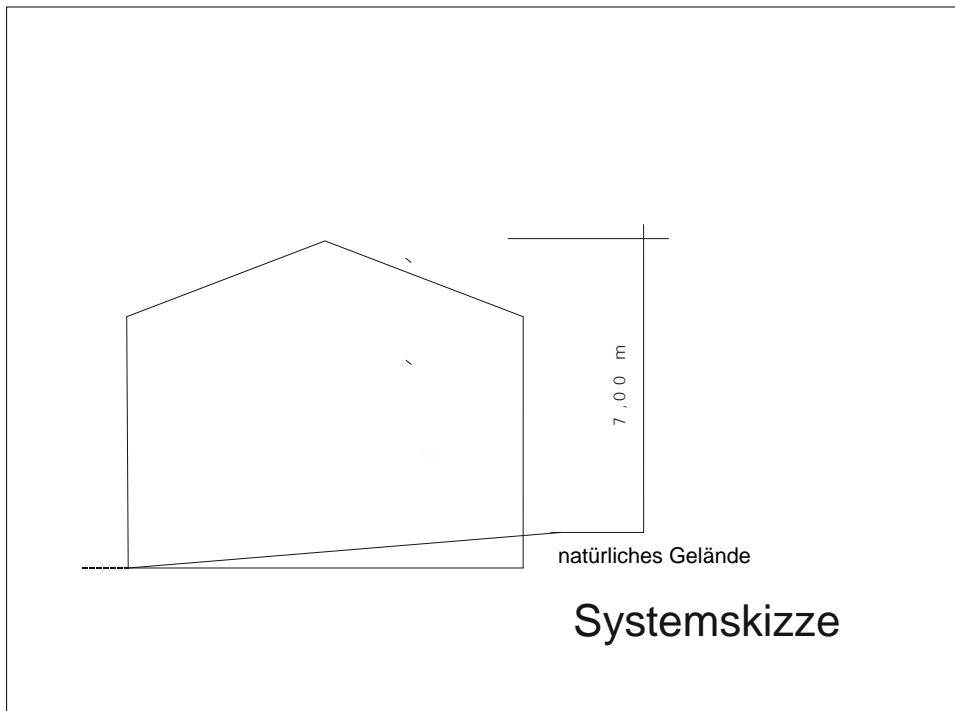
1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Die Grundfläche wird entsprechend der Planung auf maximal 400 m² festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.



Begriffsdefinitionen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe **max. 7,00 m**.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante Oberkante First (Gebäudehöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.



Als unterer Maßbezugspunkt gilt:
das bergseitig angrenzende natürliche Gelände gemessen in Wandmitte.

- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

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

2. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

1.3. Kompensationsmaßnahmen (KM)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wird folgende Maßnahme (KM) durchgeführt:

Maßnahme 1 (KM 1): Entwicklung/Erhaltung von dichten Strauchkomplexen zur randlichen Eingrünung

Zur randlichen Eingrünung ist ein Gehölzstreifen mit einer Breite von 3,0 m anzulegen.

- Sträucher: Die Sträucher sind entsprechend des u.a. Schemas zu pflanzen; folgende Pflanzqualität ist zu verwenden: 10% Heister 2x verpflanzt, 150 – 175 cm ohne Ballen und 90 % Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 100 cm ohne Ballen zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Maßnahme 2 (KM 2): Auf dem Grundstück 79 sind fünf Bäume II. Größenordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Maßnahme 3 (KM3): Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, HGT-Decke (hydraulisch gebundene Tragschicht), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien).

Durchführung der Maßnahmen

- a) KM 1: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Halle
b) KM 2: Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit der Halle

3. Pflanzenlisten

Pflanzliste/ Pflanzqualität



Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 8/10 cm in 1 m Höhe. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

Pflanzqualität Sträucher

1 x verpfl., o.B., 3-5TR, 60-100 cm

4. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
2. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
3. Die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sind vom vorhandenen Gelände mit einer Überdeckung von 1,25 m verlegt. Mehr- oder Minderdeckungen von +/-0,10 m, welche durch die Maßnahme unumgänglich sind, werden toleriert.
4. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA - M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich unseren Versorgungsanlagen in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.



5. Das Kreiswasserwerk verlangt bei Leitungs- und Kanalverlegung die Einhaltung eines seitlichen Abstandes von 1,00 m von Hauptversorgungsleitungen. Sofern dieses Maß aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden kann, ist in jedem Fall die Leitungsführung in der Örtlichkeit abzustimmen.
6. Vor Baubeginn müssen örtliche Einweisungen durch Mitarbeiter des Werks erfolgen. Zuständig sind die Bezirksleiter des Kreiswasserwerks.
7. Einer Nutzung von Oberflächen- Brauchwasser im Haushalt zum Waschmaschine wird nicht zugestimmt. Soweit dennoch Brauchwasser zur Toilettenspülung verwendet werden soll, bedarf die Anlage der Genehmigung durch das Gesundheitsamt. Des Weiteren sind die technischen Bestimmungen der DIN 1988 zu beachten. (Vergleiche hierzu Veröffentlichung des Instituts für Wasser-, Boden- und Lufthygiene des Bundesgesundheitsamtes (Bundesgesundheitsblatt 1993, Heft 11, Seite 488) sowie der bga-Pressedienst (BI-A 507/92).
8. Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen (Fernleitung/Ortsnetz) nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, muss eine Sicherung dieser Anlagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten des Wasserversorgers oder des Abwasserbeseitigungspflichtigen gewährleistet werden. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen in Bezug auf die öffentl. Widmung der Leitungstrassen.
9. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
10. Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung, das Abfallrecht und die DIN 19732 zu beachten.
11. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellenummer ist zu richten an 0261-66753000 oder landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.
12. Sämtliche Leitungen im Plangebiet sind erdzuverkabeln.
13. Kraneinsatz
Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
14. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Informationsblatt_28_2_009_Stand_05.2011.pdf).
15. Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept vorzulegen.



16. Sollten bei zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau erkannt werden, so wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Büchel, den

gez. Pfitzner
(Tino Pfitzner, Ortsbürgermeister)

DS