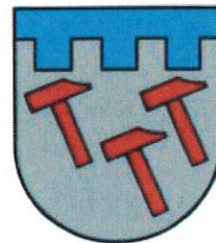


Bebauungsplan

"Im Nahrtal II / Auf dem Dorn" 1. Änderung und Erweiterung



der Ortsgemeinde Bell

Begründung

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

Ortsgemeinde:	Bell
Gemarkung:	Bell
Flur:	8

Satzungsausfertigung

Stand: September 2017

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



Ortsgemeinde:	Bell		
Gemarkung:	Bell	Flur:	8

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Historie und Bestand	2
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	4
1.4 Planungsanlass und Planerfordernis.....	5
1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung	6
2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte.....	7
3 Belange des Naturschutzes	9
3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	9
3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	9
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	10
3.4 Klima und Luft.....	10
3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter	10
3.6 Fazit und Abwägung	10
4 Auswirkungen der Planung.....	11
4.1 Flächenbilanz.....	11
4.2 Kostenschätzung	11
5 Abwägung	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:3.000).....	2
Abbildung 3: zeichnerische Festsetzungen des B-Plans „Im Nahrtal II / Auf dem Dorn“ aus 2008.....	3
Abbildung 4: zeichnerische Festsetzungen des B-Plans „Gewerbegebiet am Friedhof“ aus 2016.....	3
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig	6

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	5
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	11

Anlage:

Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Immissionsprognose zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Nahrtal II/Auf dem Dorn“ der Ortsgemeinde Bell, Boppard, Stand 20.07.2017

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Friedhof“ bzw. im noch vorhandenen Bestand durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch einen vorhandenen Gewerbebetrieb, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 1,0 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:10.000)



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

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:3.000)

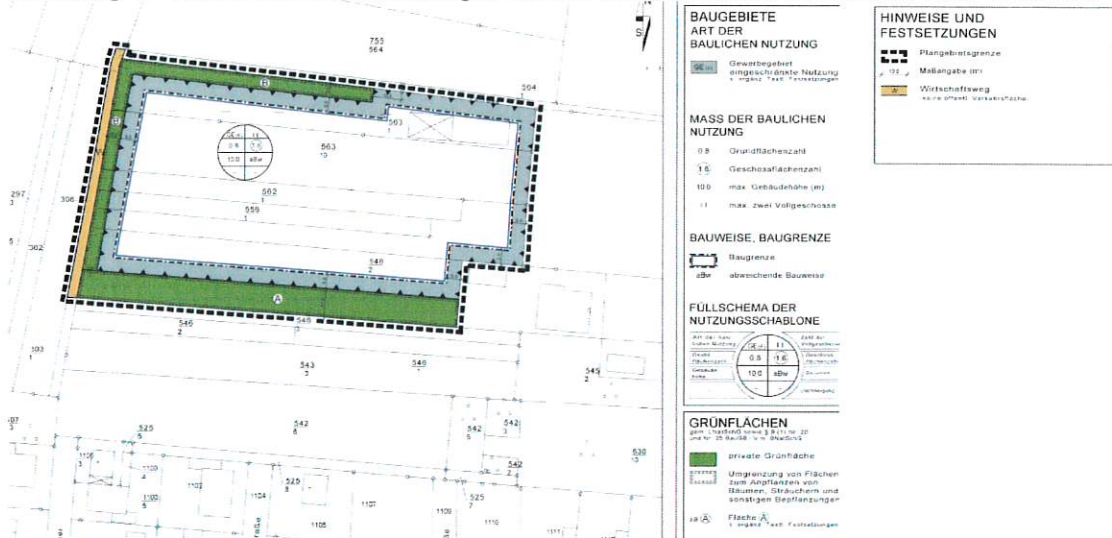


(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde)

1.2 Historie und Bestand

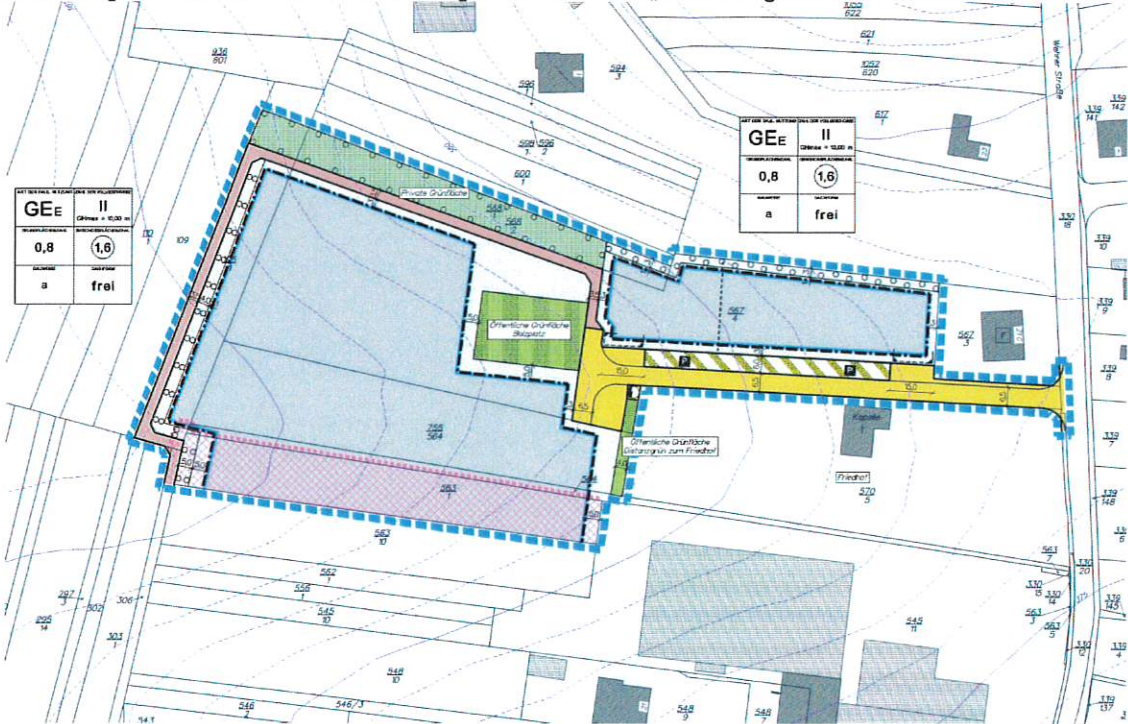
Der Bebauungsplan „Im Nahrtal II/ Auf dem Dorn“ wurde zwischen 2006 und 2008 aufgestellt und trat mit Bekanntmachung vom 20.08.2008 in Kraft. Im Jahr 2015/2016 wurde nördlich angrenzend der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Friedhof“ aufgestellt. Dieser trat mit Bekanntmachung am 16.11.2016 in Kraft. Der jüngere Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Friedhof“ überplant den nördlichen Teil des Bebauungsplans „Im Nahrtal II / Auf dem Dorn“ im Bereich des Flurstücks 563/1. Die Teilüberplanung war erforderlich, da in dem bis dahin rechtsverbindlichen nördlichen Teil des Bebauungsplans „Im Nahrtal II / Auf dem Dorn“ eine 5 m breite Ortsrandeingrünung und eine Baugrenze im Abstand von nochmals 5 m zur Ortsrandeingrünung zeichnerisch festgesetzt war. Diese Zäsur hätte bewirkt, dass das Gelände, das zum Großteil einheitlich von einer ortsansässigen Firma genutzt werden soll, nicht durchgängig bebaut werden kann. Zudem würde die Ortsrandeingrünung durch den anschließenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Friedhof“ obsolet. Sie wurde mit dem neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Friedhof“ an den dann neuen Ortsrand weiter nördlich verlegt.

Abbildung 3: zeichnerische Festsetzungen des B-Plans „Im Nahrtal II / Auf dem Dorn“ aus 2008



(eigene Darstellung, Maßstab 1: 2.500)

Abbildung 4: zeichnerische Festsetzungen des B-Plans „Gewerbegebiet am Friedhof“ aus 2016



(eigene Darstellung, Maßstab 1:2.500)

Das Plangebiet ist noch nicht bebaut. Die Erschließungsstraße innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Friedhof“ wurde vor kurzem hergestellt.

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird gem. Beschluss des Ortsgemeinderates vom 20.07.2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll das geplante Gewerbegebiet insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen nach Osten, der Randeingrünung nach Süden und der Schallkontingentierung angepasst werden. Es handelt sich demnach im weiteren Sinne um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Grundfläche umfasst weniger als 20.000 qm und die Änderung und Erweiterung verursacht keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Des Weiteren werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung dient der Erweiterung des vorhandenen östlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Dieser fällt nicht unter die in Nr. 3 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben oder zu den nach BImSchG genehmigungspflichtigen Vorhaben. Das FFH-Gebiet „NSG Laacher See (FFH-5509-301)“ liegt in einer Entfernung von ca. 1,2 km nordöstlich des Geltungsbereiches, Beziehungen zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet sind wegen der Trennung durch die Autobahn 61 und Wohnbebauung von Bell nicht zu erwarten. Das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig (FFH-5609-301)“ liegt in einer Entfernung von knapp 3 km, so dass allein aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Teile des sehr ausgedehnten und verteilten Vogelschutzgebietes „Unteres Mittelrheingebiet (VSG-5609-401)“ befinden sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 680 m, nördlich ca. 870 m und südöstlich knapp 3 km; hier liegt jeweils Bebauung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und den Teilbereichen des Vogelschutzgebietes, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Vogelschutzgebiet „Laacher See (VSG-5509-401)“ befindet sich nordöstlich jenseits der A 61 in einer Entfernung von ca. 2,5 km. Es liegen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) vor (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Demnach kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Rat der Ortsgemeinde Bell hat in seiner Sitzung am 20.07.2017 den Änderungs- und Erweiterungsbeschluss gefasst, so dass das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden kann.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gleichzeitig nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gegeben.

Bei der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	von
Änderungs- und Erweiterungsbeschluss	20.07.2017
ortsübliche Bekanntmachung des Änderungs- und Erweiterungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 3 BauGB	26.07.2017
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	bis 02.08.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	27.07.2017
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	03.08.2017 bis 04.09.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	19.09.2017
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	19.09.2017

1.4 Planungsanlass und Planerfordernis

Anlass der 1. Änderung und Erweiterung ist es, eine bessere Bebaubarkeit des Gewerbegebietes zum Zweck der Erweiterung des angrenzenden Betriebes zu ermöglichen. Der östlich angrenzende Betrieb beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans eine neue Produktionshalle und eine Lagerhalle zu errichten. Die Betriebserweiterung muss in unmittelbarem Anschluss an den Bestandsbetrieb erfolgen, daher ist eine Änderung und Erweiterung erforderlich. Zudem haben sich die Planungsgrundlagen, im Hinblick auf heranrückende schützenswerte Wohnbebauung geändert. Daher ist es erforderlich den Bebauungsplan an die geänderte Sachlage anzupassen.

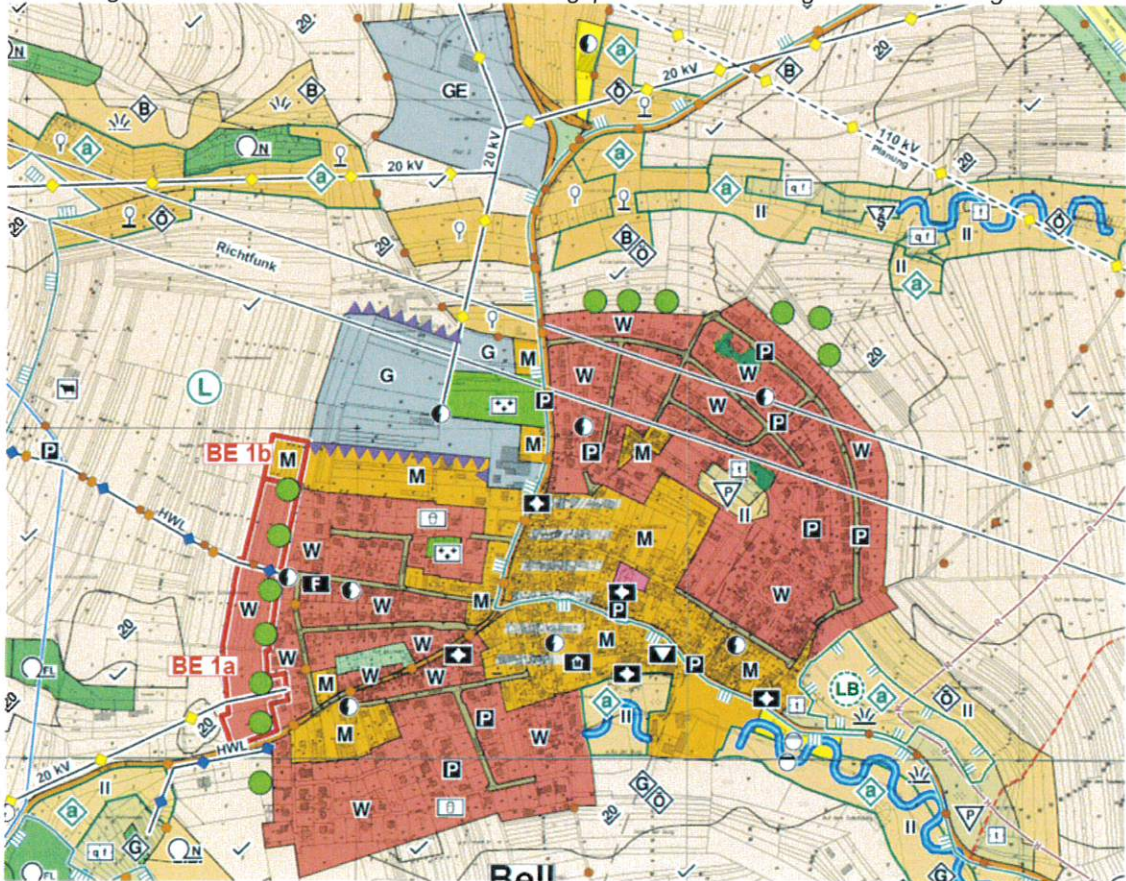
Der Betrieb, der in das Plangebiet hinein erweitern möchte, stellt den Großteil der Arbeitsplätze am Ort, so dass die Bebauungsplanänderung und -erweiterung im öffentlichen Interesse liegt.

Alternativen stehen in der Ortsgemeinde Bell mit 1.349 Einwohnern (Stand 31.12.2015) und lediglich 122 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht zur Verfügung. Das Gewerbegebiet „Am Rothen Berg“ ist zu weit von Betriebsstandort entfernt. Hier müsste eine Kompletterverlagerung vorgenommen werden, die nicht in vertretbarem Verhältnis zu der reinen Erweiterung steht.

1.5 Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig ist das Plangebiet selbst zum Großteil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das südlichste Flurstück 548/10, Flur 8, Gemarkung Bell ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt und zudem mit einer Kennzeichnung zum Lärmschutz/ Immissionsschutzvorkehrungen versehen.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig



(ohne Maßstab)

Die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes weichen hinsichtlich der Art der Nutzung somit in einem Teilbereich von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplan nimmt eine Verschiebung der Grenze zwischen der gewerblichen Baufläche und der gemischten Baufläche vor, und nimmt somit den Verlauf des Bestandes im Osten auf. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung entspricht damit auch der Nachfrage und den Eigentumsverhältnissen. Die Ausdehnung der gewerblichen Baufläche nach Süden, d.h. näher an die vorhandenen Wohnbebauung heran, wird durch neu berechnet Emissionskontingente verträglich gestaltet. Die Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan beeinträchtigt die städtebauliche Ordnung daher nicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

2 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Insbesondere sind von der 1. Änderung und Erweiterung folgende Planinhalte berührt:

1. Nachrichtlich: Aussparung des Flurstücks 563/1, 306 (tlw.) und 105/1 (tlw.), die durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Friedhof“ in 2016 verbindlich überplant wurden
2. Erweiterung des Geltungsbereiches im Südosten
3. Anpassung der Baugrenzen
4. Verschmälerung des Grünstreifens im Süden auf 5 m
5. Anpassung der Schallkontingentierung mit Gliederung des Gewerbegebietes

Die **Anpassung des Geltungsbereiches** im Norden des Plangebietes resultiert aus der Aufstellung des seit dem 16.11.2017 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Friedhof“. Dieser Teilbereich wurde verbindlich mit Gewerbegebiet überplant und klarstellend in der Planzeichnung zu diesem jüngeren Bebauungsplan als „Teilaufhebungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ‚Im Nahrtal II / Auf dem Dorn‘ “ bezeichnet.

Im Südosten wird der Geltungsbereich um ca. 417 m² erweitert. Dies führt zu einem Lückenschluss zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage, d.h. zwischen dem östlich liegenden Bestandsgewerbegebiet mit faktischer Prägung durch gewerbliche Bauten und dem Bebauungsplan mit Baurecht nach § 30 BauGB.

Die **Baugrenzen** werden mit der vorliegenden Planung auf den Teil des Plangebietes beschränkt, wo sie städtebaulich erforderlich sind, d.h. auf die Bereiche, die getrennt durch die Randeingrünung an die freie Flur angrenzen. Im Norden geht das Plangebiet in das Gewerbegebiet am Friedhof über und im Osten an ein Gewerbegebiet, dass im Zusammenhang bebaut ist. Sowohl der nördlich als auch der östlich angrenzende Bereich befindet sich im gleichen Eigentum, wie das Plangebiet. Baugrenzen in diese Richtung hätten demnach keinen nachbarschützenden Charakter. Sie sind auch nicht zur städtebaulichen Ordnung notwendig, da das gesamte Areal einheitlich gewerblich genutzt werden soll. Nach Süden (im Erweiterungsbereich) ist die Baugrenze ebenfalls offen, hier gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung, insbesondere zu Abstandsflächen. Eine Grenzbebauung wäre bei Zustimmung der Nachbarn und entsprechender öffentlich-rechtlicher Sicherung möglich, müssen aber ansonsten eingehalten werden. Der Abstand der Baugrenzen zur Randeingrünung von 5 m dient der Sicherung der Grünflächen in dem Sinne, dass eine unmittelbar angrenzende Bebauung nicht möglich ist und somit evtl. dazu verleitet, Umwegungen um Gebäude in die Grünfläche zu legen, bzw. entstehen zu lassen.

Der **Grünstreifen** im Süden wird von 10 m auf 5 m verschmälert. Diese Breite ist für eine Sichtschutzbepflanzung zur Einbindung der Betriebsgebäude in die Landschaft und der Kaschierung aus Blickrichtung der Gärten der nahegelegenen Wohnbebauung ausreichend. In der Konsequenz wurde die textliche Festsetzung der bereits im Ursprungsplan schmaleren privaten Grünfläche „B“ auf die Fläche „A“ übertragen.

Der **Schallkontingentierung** des Bebauungsplans aus 2008, aufbauend auf einer Schalltechnischen Immissionsprognose aus Dezember 2006, lag noch eine Planungsabsicht zugrunde, die das Wohngebiet entlang der Straße „Im Nahrtal“ bzw. Verlängerungen der

Straßen „Zum Bromberacker“, „Frankenstraße“ und „Römerstraße“ bis unmittelbar an das Gewerbegebiet bzw. die private Grünfläche „A“ erweitern sollte. Von diesen Planungsabsichten ist Abstand genommen worden, die Schallkontingentierung blieb aber so niedrig, als ob Wohnbebauung, unter Berücksichtigung eines lediglich 3 m hohen Walls unmittelbar an das Gewerbegebiet heranrücken würde. Dieser potentielle planerische Konflikt besteht nun nicht mehr, es soll keine Wohnbebauung weiter an das Gewerbegebiet heranrücken. Daher kann die Kontingentierung nun auf die nächste Wohnbebauung ausgelegt werden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in den oben erwähnten Straßen. Sie liegt innerhalb des Bebauungsplans „Im Nahrtal“ aus 1981, der dort Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Bei der Neuberechnung der Kontingente wurden die angrenzenden Bestandsbetriebe als sogenannte Vorbelastung nach TA-Lärm berücksichtigt. Dies hat zur Konsequenz, dass zur Ermittlung der Schallkontingente eine Immissionsrichtwertunterschreitung von ≥ 10 dB zugrunde gelegt wurde.

Näheres kann der Schalltechnischen Immissionsprognose entnommen werden.

Zusätzlich wurden an den textlichen Festsetzungen marginale Korrekturen vorgenommen. Die **Pflanzliste** wurde angepasst, da entgegen der ersten Entwurfsplanung im Zuge der Erstaufstellung des Bebauungsplans nun keine Bepflanzungen im Verkehrsraum und privaten Gärten bei Wohnbebauung mehr vorgesehen sind.

Die Festsetzung zur **Gebäudehöhe** wurde hinsichtlich des Bezugspunktes angepasst. Die Festsetzung bezog sich zuvor auf die der Straße zugewandten Fassade. Der Bezugspunkt wird nun nur noch auf das natürliche Gelände bezogen, da die nächstgelegene Straße in zu großer Entfernung liegt und die Ausrichtung hierauf nicht angemessen ist.

3 Belange des Naturschutzes

Die 1. Änderung und Erweiterung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

3.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,0 ha.

Der Geltungsbereich deckt sich im Wesentlichen mit dem Ursprungsbebauungsplan. Lediglich im Südwesten wird ein Lückenschluss zwischen dem ursprünglichen Bebauungsplangebiet und der im Zusammenhang bebauten Ortslage vorgenommen. Hier wird soll ein Nebengebäude abgerissen und der Bereich für den Neubau einer Halle mitgenutzt werden. Bedingt durch die Vorbelastung mit der vorhandenen Bebauung wird sich die Erweiterung nicht wesentlich auf Flora und Fauna auswirken. Die Heckenpflanzung am Südrand des Baugebietes trägt auch mit 5 m Breite noch zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs bei.

3.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Das gesamte Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten.

§ 44 BNatSchG verbietet wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen, zu zerstören oder erheblich zu stören, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art dadurch verschlechtert wird.

Im Plangebiet liegen keine Biotoptypen gem. § 30 BNatSchG oder sonstige kartierte Biotoptypen vor. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht als Lebensraum für besonders geschützte Arten anzusehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können immer erst auf der Verwirklichungsebene eintreten. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die Verwirklichung vor. Es muss allerdings sichergestellt sein, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist, d.h. auf der Ebene der Verwirklichung nicht zwangsläufig rechtliche Hindernisse auftreten. Ansonsten würde dem Bebauungsplan das Planerfordernis fehlen. Deshalb muss mit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits dessen Umsetzbarkeit vorgeprüft werden. **Im Ergebnis liegen keine Hindernisse vor.**¹ Da der Artenschutz stets, auch ohne Bebauungsplan, zu beachten ist, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan zum Zeitraum der Beseitigung von Gehölzbeständen und die Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG aufgenommen. **Bei Beachtung des Hinweises werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.**

¹ Siehe auch landschaftsplanerischer Beitrag zum Ursprungsbebauungsplans, aus Dezember 2006

3.3 Wasserhaushalt und Boden

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird gegenüber der zulässigen max. überbaubaren Grundfläche seit 2008 eine geringfügig höhere Möglichkeit der Versiegelung geschaffen, diese bewegt sich allerdings einer Größenordnung, die sich nicht wesentlich auf den Wasserhaushalt und Boden auswirkt.

3.4 Klima und Luft

Die 1. Änderung und Erweiterung bewirkt nur eine geringfügige Mehrversiegelung, so dass sie sich nicht wesentlich auf das Schutzgut Klima und Luft auswirkt.

3.5 Landschafts-/Siedlungsbild und Kulturgüter

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden keine gestaltungsprägenden Bauvorhaben vorbereitet, die über das Maß des Ursprungsbebauungsplans hinausgehen. Die reine Änderung und marginale Erweiterung wird sich aufgrund der Vorprägung der Umgebung und der bereits vorhandenen Bebauung angrenzend an das Plangebiet nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken und steht der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht entgegen. Denkmäler sind in der Umgebung nicht vorhanden. Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung und Erweiterung nicht beeinträchtigt.

3.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet wirkt sich die 1. Änderung und Erweiterung nur geringfügig auf die einzelnen Schutzgüter aus. Eine Mehrversiegelung bzw. eine erhöhter Eingriff, als der nach vorhandenem Baurecht zulässige, wird in einem Umfang von 854 m² (650 m² priv. Grünfläche zu Gewerbegebiet und 417 m² Erweiterung) x 0,8) zugelassen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m²
Geltungsbereich	9.997
eingeschränktes Gewerbegebiet	8.784
<i>davon:</i>	
<i>G Ee 1</i>	4.334
<i>G Ee 2</i>	4.450
private Grünfläche (Randeingrünung)	986
<i>davon:</i>	
<i>Fläche A</i>	677
<i>Fläche B</i>	309
Wirtschaftsweg	226

4.2 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

5 Abwägung

Durch die Änderung und Erweiterung wird der Bebauungsplan auf die aktuelle Sachlage, d.h. Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und Anpassung der Schallkontingentierung aufgrund Wegfalls von heranrückender Wohnbebauung angepasst. Mit der Änderung und Erweiterung wird der etablierte und akzeptierte Standort eines Betriebes gesichert und sowohl Arbeitsplätze erhalten, als auch die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze geschaffen. Der Flächenverbrauch ist wesentlich geringer als bei einer Kompletterverlagerung des Betriebes.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden gingen Anregungen von der Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege sowie des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein, die in der Abwägung gewürdigt werden mussten.

Die Landesdenkmalpflege wies auf ein Kriegerdenkmal auf dem angrenzenden Friedhof hin. Das Denkmal war bereits zum Zeitpunkt der Erstaufstellung auf dem Friedhof vorhanden. Der vorhandene Betrieb und auch das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Friedhof“ liegen näher an dem Einzeldenkmal als das Gebiet für die Erweiterung der Firma. Daher kann nicht von einer Beeinträchtigung des Denkmals ausgegangen werden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau machte darauf aufmerksam, dass geologische Informationen für den Ostteil des Plangebietes auf das Vorhandensein vom Bims hinweisen und lehnten das Planvorhaben daher aus rohstoffgeologischer Sicht, mit Verweis auf den Grundsatz G2 in Kapitel 4.2.6 des Regionalen Raumordnungsplans 2006, ab.

Hier entschied die Ortsgemeinde im Rahmen der Abwägung den Bebauungsplan unverändert zulassen. Gründe hierfür waren, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich die Erweiterung der überbaubaren Fläche und andere kleinere Änderungen umfasst und kein neues Baurecht geschaffen wird. Das grundsätzliche Baurecht in dem Plangebiet besteht seit 2008 und ein eventueller Bimsabbau würde dieses Baurecht zumindest vorübergehend nicht umsetzbar machen.

Der Wortlaut des genannten Grundsatzes wurde ebenfalls in der Abwägung berücksichtigt. Der in Kapitel 4.2.6 des Regionalen Raumordnungsplans 2006 enthaltene Grundsatz G2 lautet wie folgt: „In großen Teilen der Region, insbesondere in den Landkreisen Mayen-Koblenz ... sind wertvolle Bimsvorkommen vorhanden. Sofern auf diesen Flächen Nutzungsänderungen stattfinden sollen, die eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließen oder wesentlich beeinträchtigen, ist insbesondere unter den Aspekt der Gewinnung mineralischer Rohstoffe durch Beteiligung der zuständigen Fachbehörden zu prüfen, ob ein Abbau nicht vor der Realisierung der jeweiligen Planungsvorhaben durchgeführt werden kann. ...“

Mit der 1. Änderung wird keine Nutzungsänderung vorgenommen. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet war schon zuvor festgesetzt. Daher fehlt es an der Voraussetzung zur Anwendung des vom Landesamt für Geologie und Bergbau vorgebrachten Grundsatzes. Zudem sind Grundsätze der Raumordnung, im Gegensatz zu Zielen der Raumordnung, der Abwägung durch die Planungshoheit der Gemeinde zugänglich. Da das Plangebiet dringend für die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes benötigt wird, besteht auch nicht die Möglichkeit des Abbaus vor Realisierung des Vorhabens. In diesem speziellen Fall wurde von der Gemeinde der Belang der Arbeitsplatzsicherung höher gewichtet als der Belang der Rohstoff-sicherung.

Bell, den

7.5.18


(Bernd Merkle)
Ortsbürgermeister

