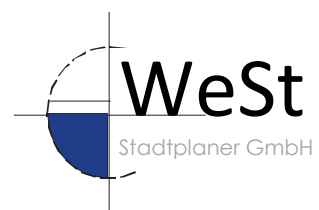


2025

OG Kerpen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Mühlenweg“



Textfestsetzungen
Vorentwurf
September 2025



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M §§ 2 BIS 9 BAUNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **„Hofkäserei und Schlachtbetrieb“** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet „Hofkäserei und Schlachtbetrieb“ dient der Unterbringung einer Hofkäserei, einem Hofladen, einer Restauration, Tiergehegen, Streichelzoo landwirtschaftlichen Einrichtungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und drei Ferienhäusern.

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

SO1:

Einrichtungen

- | | | | |
|--|---------------------------|---|---|
| • Hofkäserei | • Schaukäserei | • Hofladen | • Käselager |
| • Weitere Produktionsgebäude (Brauerei, Bäckerei, Schnapsbrennerei etc.) | • Schlachtbetrieb | • Wurstküche | • Verpackungshalle |
| • Abfüllung | • Stallgebäude | • Stallerweiterung | • Betriebseigene Kläranlage/Mini-Biogasanlage |
| • Siloplatte/Siloturm | • Auslauffläche für Tiere | • Parkplätze | |
| • Mitarbeiterwohnungen | • Ferienunterkünfte | • Kinderspielplatz | • Restaurant mit Außenbereich |
| • Büro, und Verwaltungsgebäude | • Trockenlager | • Nebenanlagen, die in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen etc.). | • Nebenanlagen, die in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen (z.B. Heulager, Stellplätze etc.). |

SO2:

Einrichtungen

- | | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------|----------------|
| • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und | • landwirtschaftlichen Einrichtungen, | • drei Ferienhäuser | • Hotelanlagen |
|--|---------------------------------------|---------------------|----------------|

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Cafe/Restaurant mit Außenbereich
- Kinderspielplatz
- Geräteschuppen

SO3:

Einrichtungen

- Tiergehege, Streichelzoo
- Kinderspielplatz
- Nebenanlagen, die in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen (z.B. Heulager, Stellplätze)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

Im Sondergebiet SO1 ist die zulässige Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8, im SO2 und SO3 = 0,4 festgesetzt.

Für alle Gebäude gelten folgende Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante First.

Die Gebäudehöhe darf im SO1 und SO2 höchstens GH = 12,0 m betragen. Die Gebäudehöhe darf im SO3 GH = 10,0 m betragen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

Die überbauten Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen innerhalb der Sondergebiete festgesetzt.

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zu Betrieb und Wartung, mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder mit baulichen Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist unzulässig.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der zur äußeren Erschließung des Plangebietes in Anspruch genommene derzeitige Weg für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (Weg zur Erschließung des Sondergebietes Biomasse und Photovoltaik und für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr).

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN □ STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFARTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 I.V.M. §§ 12 (6) □ 14 UND 23 (5) BAUNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C. GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN**1. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ □ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN □ NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)**Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien zu befestigen, sofern von Ihnen keine beachtlichen Gefährdungen für das Grundwasser oder die Trinkwassergewinnung ausgehen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der Oberboden der Mulden muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufweisen.

Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

2. VERMEIDUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden folgende Vermeidungs- und Schutz-(VSM) bzw. Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen (KM) durchgeführt:

2.1 Kompensationsmaßnahme (M)**Maßnahme 1 (M 1): Randliche Eingrünung in Form eines lockeren Gehölzstreifens auf privaten Grünflächen**

Der randliche Gehölzstreifen ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung in Form einer Kombination aus 3er Baumgruppen und Strauchgruppen und einem arten- und blütenreichen Gras-Krautsaum herzustellen. Die Baumgruppen sind aus Laubbaumhochstämmen jeweils einer Art (Vogelkirsche, Eberesche und / oder Hainbuche, Hochstämmen: 3xv, m.B., StU 16-18 cm) oder Obstbaum-Hochstämmen (Hochstämmen: 3xv,

m.B., StU 12-14 cm) mit einem Abstand von 5 m innerhalb der Baumgruppe und im Abstand von 15 m zwischen den Baumgruppen (gemessen jeweils zwischen den Stämmen der äußeren Bäume) im Wechsel mit jeweils einer Strauchgruppe aus 18 Sträuchern (3-reihig, Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m) zu pflanzen.

Die Flächen unterhalb der Baumgruppen sowie die Zwischenflächen bis an die Ränder der Strauchgruppen sind mit einer autochthonen, kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.

Zur langfristigen Sicherung des Gehölzstreifens sind die Sträucher in gestaffelten Abschnitten im Abstand von rd. 15 Jahren auf-den-Stock-zu-setzen. Die Obstbäume sind durch einen fachgerechten Erziehungs- und Erhaltungsschnitt zu entwickeln. Der Gras-Krautsaum ist 2-mal pro Jahr, 1. Mahd Mitte Juli, 2. Mahd Mitte September, zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Wenn die Gehölze nicht mehr durch Verbiss gefährdet sind, kann der Krautsaum alternativ auch durch 2-malige, kurzzeitige Beweidung Mitte Juli und Mitte September gepflegt werden.

Kompensationsmaßnahme 2 (KM2-Beispiel)

Externe Maßnahme 2 (M 2): Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese mit extensiver Bewirtschaftung und Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
Zum aktuellen Zeitpunkt steht noch keine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Nachfolgend wird beispielhaft eine Möglichkeit aufgezeigt, die im vorliegenden Fall zur Kompensation herangezogen werden kann.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist auf einer 3.400 m² großen Ackerfläche in der folgenden Pflanzperiode dauerhaft eine mäßig artenreiche Glatthaferwiesen zu entwickeln.

Anlage:

Die Einsaat erfolgt mit regionalem und standortangepasstem Wildpflanzensaatgut für artenreiche Glatthaferwiesen durch direkt geerntetes Spendermaterial aus der näheren Umgebung (Mahdgutübertragung, Heumulchverfahren, Wiesendrusch) oder mit zertifiziertem gebietseigenem Saatgut aus gesicherter regionaler Herkunft, sogenanntem Regiosaatgut, aus dem Ursprungsgebiet 7 (Rheinisches Bergland).

Je nach Ansaatverfahren sind verschiedene Vorgaben zu beachten. Detaillierte Hinweise für die Auswahl einer geeigneten Spenderfläche und der Durchführung der Saatgutgewinnung sowie der Bodenvorbereitung, Ansaat und nachfolgenden Pflege der Fläche, können dem „Praxisleitfaden für eine erfolgreiche Grünlandrenaturierung“ vom Deutschen Verband für Landschaftspflege (2025) entnommen werden. Bei der Nutzung von gekauftem Regiosaatgut sind die Empfehlungen der Saatgutlieferanten genau zu beachten. Im Falle von unerwünschtem Aufwuchs von Problempflanzen nach dem Aufgang der Saat, können Pflegeschnitte (Schröpschnitte) notwendig werden.

Pflege:

Während der Betriebszeit der Anlagen werden die Flächen durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder durch ein bis zweimaliges Mulchen/Jahr oder durch Beweidung extensiv gepflegt. Mahdzeitpunkte und Beweidung sind, bei möglichem Vorkommen, an die Ansprüche der Feldlerche anzupassen. Um Brutverluste möglichst gering zu halten, findet die erste Mahd ab Mitte Juni statt und die zweite Mahd ab September (min. 6 Wochen Abstand zwischen den Mahdzeitpunkten). Das Mahdgut ist abzutransportieren (ggf. Heunutzung). Bei Beweidung ist die Besatzdichte so anzupassen, dass ein Muster von lang- und kurzrasigen Strukturen erreicht wird. Als Richtwert dient dabei die rechnerische Besatzdichte von 1,4 GVE/ha (LBM 2021).

2.2 Zeitpunkt der Umsetzung

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.

2.3 Hinweise

Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

Schutz von Pflanzenbeständen

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

Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Erd- und Bauarbeiten sind der zuständigen Behörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde (Erdverfärbungen, Mauerreste, Knochen, u.ä.) müssen unverzüglich gemeldet werden.

Hinweis Vermeidungsmaßnahmen:

- V1 Der Baubeginn hat außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen Oktober und Ende Februar) zu erfolgen und ist ab Ende Februar ohne längere Unterbrechungen fortzuführen. Sollten im Wirkraum der Planung Bodenbrüter nachgewiesen werden und ein Baubeginn nicht rechtzeitig vor dem 1. März erfolgen können, sind Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter erforderlich, um eine Ansiedlung im Eingriffsbereich zu vermeiden.
- V2 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtliche Beleuchtung der Baustelle.
- V1 Der Baubeginn hat außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen Oktober und Ende Februar) zu erfolgen und ist ab Ende Februar ohne längere Unterbrechungen fortzuführen. Sollten im Wirkraum der Planung Bodenbrüter nachgewiesen werden und ein Baubeginn nicht rechtzeitig vor dem 1. März erfolgen können, sind Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter erforderlich, um eine Ansiedlung im Eingriffsbereich zu vermeiden.
- V3 Durchführung der Bauarbeiten nach DIN 18920.
- V4 Beleuchtungskonzept: Grundsätzlich muss die Beleuchtung des Wohngebietes auf das notwendige Minimum beschränkt bleiben. Für die Straßen- und Gehwegbeleuchtung sollten insektenfreundliche, gerichtete Lampen in möglichst geringer Höhe eingesetzt werden (z.B. LEDs), die den Lichtkegel auf die notwendigen Bereiche begrenzen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit korrelierter Farbtemperatur >2700 K sollen nicht eingesetzt werden.
- V5 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen (u.a. DIN 18300, 18915) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX

- Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten.
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
 - V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe.
 - V8 Bündelung und flächensparende Ausweisung von Zufahrtswegen, Materiallagerplätzen und Abstellflächen für Baustellenfahrzeuge möglichst auf bereits vorhandenen befestigten Flächen.
 - V9 Keine Anlage von Wegen und Lagerflächen auf Mutterboden. Sachgerechter Umgang mit Bodenmaterial gemäß DIN 19731.
 - V10 Verzicht auf Fremdsubstrate bei Zufahrtswegen und Lagerplätzen; Verwendung standortgerechter, nährstoffarmer und unbelasteter Substrate.
 - V11 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
 - V12 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

D 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 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
3. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
4. Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
5. Bezüglich der Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind die Vorgaben folgender Merkblätter zu berücksichtigen:
 - Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989
 - Merkblatt zum Schutz unterirdischer Leitungen
 - Merkblatt im Bereich von Versorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken
 - Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau: Arbeitskreis Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen.
6. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) sind zu beachten.
7. Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (§ 17 DSchPflG) unverzüglich gemeldet werden.
8. Wenn bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren.
9. Der 'Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren' ist zu beachten.

Aufgestellt OG Kerpen
Kerpen, den2025

.....
Leo Emonds
Ortsbürgermeister