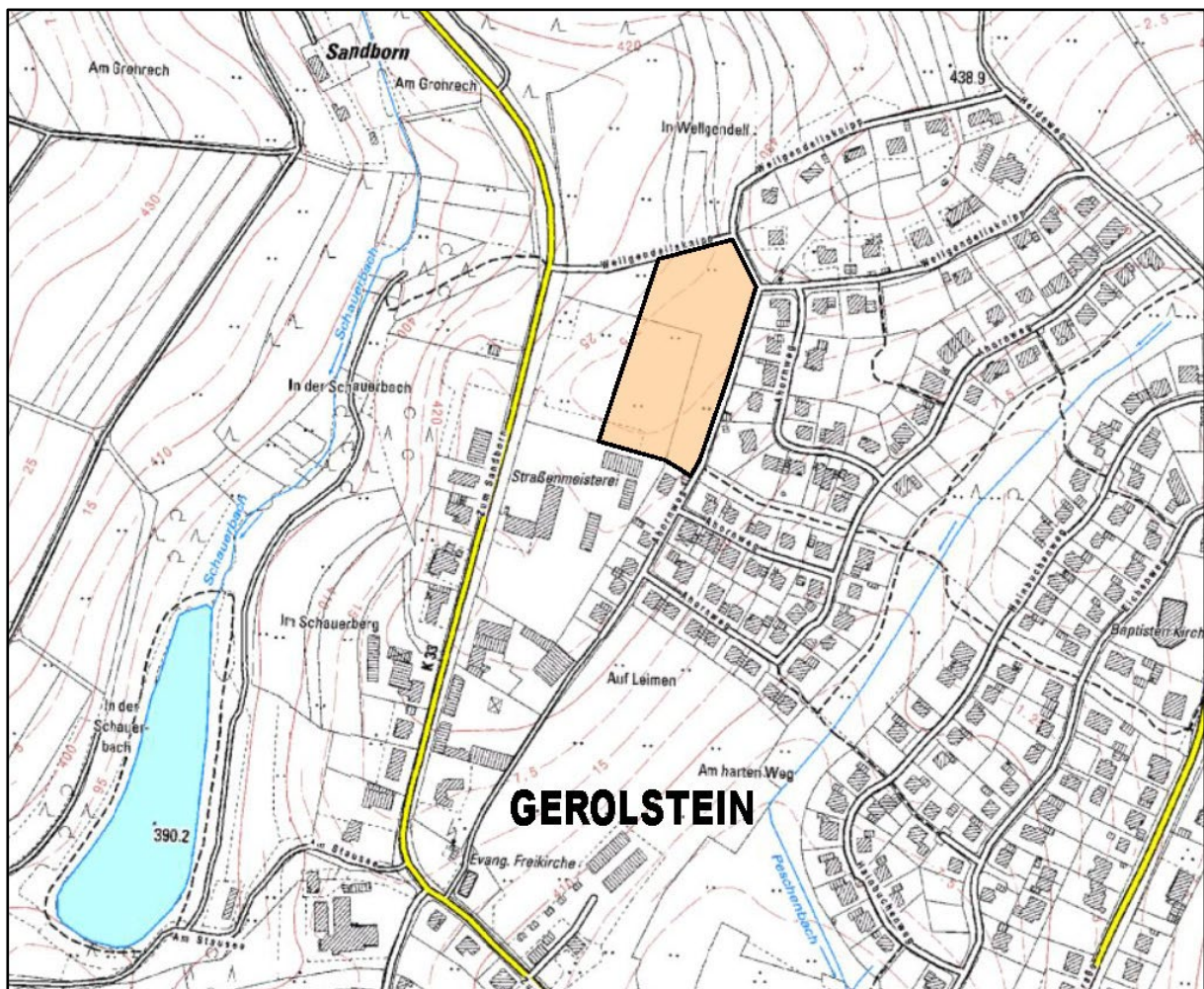


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Gerolstein Teilgebiet „Gerolstein Nord IV“

Verfahren gemäß § 13b BauGB  
„Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in  
das beschleunigte Verfahren“



Stand: Satzungsausfertigung (März 2022)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung zum Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Das Vorhaben und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Erläuterungen zum Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
5.1	Abgrenzung des Plangebietes .....	7
5.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	7
5.3	Erschließung .....	7
5.4	Altablagerungen .....	9
<b>6</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>9</b>
6.1	Regionaler Raumordnungsplan (ROP).....	9
6.2	Flächennutzungsplan .....	10
6.3	Bebauungspläne .....	10
6.4	Fachplanungen .....	10
6.5	Schutzgebiete/-objekte.....	10
<b>7</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
7.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
7.5	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	12
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	13
7.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	13
7.8	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB).....	13
7.9	Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	14
7.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)15	
<b>8</b>	<b>Beurteilung der Umweltbelange</b> .....	<b>16</b>
8.1	Schutzgebiete/-objekte.....	16
8.2	Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	17
8.3	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt .....	17
8.4	Schutzgut Boden .....	18
8.5	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt .....	19
8.6	Schutzgut Luft und Klima .....	20
8.7	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung .....	21
8.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	21
8.9	Wechselwirkungen .....	21
<b>9</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>22</b>
9.1	Vorhandene Nutzungen .....	22
9.2	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen .....	22
9.3	Wirtschaftliche Verhältnisse .....	22
<b>10</b>	<b>Durchführungsvertrag</b> .....	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>23</b>
11.1	Pflanzempfehlungen – Artenliste .....	23
11.2	Schutz des Bodens .....	23

11.3	Baugrund und Bergbau .....	24
11.4	Radonpotential .....	24
11.5	Bodendenkmalpflegerische Belange .....	25
11.6	Schutz von Pflanzenbeständen .....	25
11.7	Herstellung von Pflanzungen .....	26
11.8	Dachbegrünung.....	26
11.9	Niederschlagswasser .....	26
11.10	Altlasten.....	26
11.11	Regenerative Energien .....	26
11.12	Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	26
11.13	Telekommunikationsleitungen .....	26

## **1 Vorbemerkung zum Verfahrensablauf**

---

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 07.06.2018.

Die Bebauungsplanentwürfe wurden auf Grund der Ergebnisse der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit mehrfach geändert bzw. ergänzt. Der Bebauungsplan hatte insgesamt vier mal öffentlich ausgelegen (Planoffenlage gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch – BauGB):

25.06.2018 bis zum 25.07.2018 (1. Offenlage)

28.12.2018 bis zum 31.01.2019 (2. Offenlage)

22.06.2020 bis zum 22.07.2020 (3. Offenlage)

17.01.2022 bis zum 31.01.2022 (4. Offenlage)

Nach der 1. Offenlage wurde das Plangebiet nach Süden erweitert und die Verfahrensart des § 13b um den § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ergänzt. Auf Grund von Eingaben der Öffentlichkeit aus der 2. Offenlage wurde die Planung anschließend aber wieder auf den ursprünglichen Geltungsbereich und auf das Verfahren nach § 13b BauGB zurückgeführt. Die Planung wurde zugleich auf ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren (§ 12 BauGB) mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag umgestellt. Zu der so geänderten und ergänzten Planung wurde die 3. Offenlage durchgeführt. Nach der 3. Offenlage wurde noch ein Entwässerungskonzept eingeholt und mit der Wasserwirtschaftsverwaltung abgestimmt. Es ergaben sich zwei weitere Änderungen am Planentwurf zu denen eine erneute Offenlage (4. Offenlage) erforderlich war. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurden bei der 4. Offenlage aber nur noch Anregungen zu den beiden geänderten Teilen der Planung zugelassen. Die Änderungen wurden in der Planzeichnung für die 4. Offenlage entsprechend hervorgehoben. Die Hervorhebung entfällt für den Satzungsbeschluss, da sie nur für die 4. Offenlage erheblich war.

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

---

Am nördlichen Ortsrand von Gerolstein beabsichtigt ein Eigentümer auf seinem Grundbesitz 12 Baugrundstücke zum Zwecke des Wohnens zu entwickeln. Die Wohnungsnachfrage in Gerolstein ist aufgrund der Funktion als Mittelzentrum groß und erstreckt sich sowohl auf Mietwohnungen, Altimmobilien als auch auf unbebaute Neubaugrundstücke. Dabei rekrutiert sich die Nachfrage nach Wohnbauland nicht überwiegend aus zuzugswilliger Fremdbevölkerung, sondern die Wechseleffekte erfassen auch die ortsgebundene Wohnbevölkerung, die innerhalb der eigenen Gemeinde Veränderungen und Optimierungen in der Wohnsituation anstrebt. Sei es indem die älter werdenden Bevölkerungsteile nach kleineren, gerne auch weitgehend barrierefreien Wohnungseinheiten Ausschau halten, als auch die Nachkommen eingesessener Gerolsteiner Familien im Ort für die Zukunft ihren Wohnstandort im eigenen Heimatort zu sichern beabsichtigen.

Das hier in Rede stehende Vorhaben dient ebenfalls der Deckung der Wohnbaulandnachfrage. Die Stadt ist daher dem Antrag der Eigentümerfamilie Brunner (im weiteren auch Vorhabenträgerin genannt) gefolgt, Planungsrecht für die Erschließung und Parzellierung von Wohnbaugrundstücken auf deren privaten Grundbesitz durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und einem Durchführungsvertrag zu schaffen.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes im Norden Gerolsteins wird ein bereits für die weitere Siedlungsentwicklung im FNP ausgewiesener Bereich nun konkret geplant.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB.

### 3 Verfahren

---

Für die Bauleitplanung erfolgt ein Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) als Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Die Durchführung dieses Verfahrens ist möglich, denn die Anforderungen des § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB werden erfüllt:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (§ 13b Satz 1 BauGB): Fläche Bauland 10.429 m<sup>2</sup> \* zulässige GRZ 0,4 = 4.171 m<sup>2</sup> maximal überbaubare Grundfläche;
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB).
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Unterbringung von Wohnnutzung (§ 13b Satz 1 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BaunVO unter Ausschluss einzelner Nutzungen festgesetzt.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (§ 13b Satz 1 BauGB) – direkt östlich und südlich liegt die Bebauung entlang des Ahornwegs sowie die Dekra-Akademie;
- Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).
- Das Verfahren wurde vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet (§ 13b Satz 2 BauGB). Von den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB wird Gebrauch gemacht, da die Anwendungsvorschriften des § 13b BauGB 2021 verlängert wurden.

Im Ergebnis kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ überlagert im Süden einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord III“. Es ist nicht beabsichtigt, die zum Teil überlagerte Satzung aufzuheben. Mit der Bekanntmachung der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ werden die neuen Festsetzungen für den Teilbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ an die Stelle der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gerolstein Nord III“ treten.

In der Kommentierung (Ulrich Kuschnerus „der Sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage Seite 56, NR 80) wird zu diesem Thema wie folgt ausgeführt:

*„Bebauungspläne sind nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi priori (Das spätere Gesetz verdrängt das frühere Gesetz) auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss jedenfalls nicht anwendbar, wenn ein zeitlich nachfolgender Bebauungsplan erlassen wird, der für denselben Geltungsbereich andersweitige Festsetzungen enthält. Der neue*

*Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben.“*

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2018 gefasst. Zunächst wurde der Bebauungsplanentwurf als Angebotsplanung ohne konkreten Vorhabenbezug öffentlich ausgelegt. Die Planunterlagen hatten in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschl. 25.07.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt (1. Planoffenlage). Auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planung geändert und das Plangebiet nach Süden auf den Bereich der Dekra-Akademie als Mischgebiet ausgedehnt. Die hierzu durchgeführte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (2. Planoffenlage) fand im Zeitraum vom 28.12.2018 bis einschl. 31.01.2019 statt. Aus dieser Beteiligung ergab sich weiterer Nachsteuerungsbedarf an der Planung. Die Festsetzung als nutzungsgegliedertes, eingeschränktes Mischgebiet sollte wieder aufgegeben und das Plangebiet nicht nach Süden auf die Dekra-Akademie ausgeweitet werden. Um sicherzustellen, dass die Wohnbebauung alsbald realisiert wird, wurde das Verfahren von einer Angebotsplanung auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit zeitlich befristeter Durchführungsverpflichtung des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgestellt. Zu den so ergänzten Planentwürfen fand die 3. Offenlage im Zeitraum vom 22.06.2020 bis 22.07.2020 statt. Nach der 3. Offenlage wurde zur Planung ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft abgestimmt. Das Konzept des Ing. Büro Scheuch vom 06.Mai 2021 sieht die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in gedrosselter Form in die wasserrechtlich genehmigte Einleitstelle EL 5 in den „Peschenbach“ vor. Um die Drosselung zu erreichen ist ein Rückhaltevolumen von rund 115 m<sup>3</sup> anfallenden Regenwassers im Plangebiet zu schaffen. Hierzu werden am südlichen Plangebietsrand zwei kleine hintereinander geschaltete Becken mit insgesamt 120 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen in der Planung berücksichtigt. Von dort erfolgt weiterhin der Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal zum Peschenbach. Da es sich hierbei um eine Änderung der Planung nach durchgeführter Offenlage handelt, wurde eine erneute (4.) Offenlage durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurden Anregungen nur zu den geänderten Teilen der Planung, also der vorstehend beschriebenen Ergänzung der Planzeichnung um die beiden Regenrückhaltebecken zugelassen. Die Änderungen wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die Hervorhebungen entfallen für den Satzungsbeschluss.

#### **4 Das Vorhaben und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

---

Die Planung besteht aus einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Durchführungsvertrag einschließlich dessen Anlagen.

Das Vorhaben sieht im Vorhaben- und Erschließungsplan die Parzellierung von 12 Baugrundstücken in einem nutzungs eingeschränkten Allgemeinen Wohngebiet (WA) vor. Größe und Abmessungen der Baugrundstücke ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Bebauung der Grundstücke einschließlich Gestaltung der Gebäude, Bepflanzung der Gärten und weiteres richten sich nach den Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages.

Bestandteil des Vorhabens sind auch die Erschließungsmaßnahmen für Kanalisation (Schmutzwasser und Regenwasser sowie Trinkwasserversorgung), medienseitige Erschließung und Straßenbau einschließlich Beschilderung und Beleuchtung. Die Dimensionierung der geplanten Straße(n) ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Regelungen zur Erschließungsreihenfolge (Baustraße einschließlich deren Rückbau nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet) ergeben sich aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie aus dem Durchführungsvertrag.

Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung durch die Vorhabenträgerin an die Stadt Gerolstein zur öffentlichen Widmung übertragen. Die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserableitung werden nach Herstellung den jeweils dafür zuständigen Trägern (u.a. VG-Werke Gerolstein) übereignet. Die Unterhaltungslast geht auf die vorgenannten öffentlichen Träger über. Fläche A im VEP bleibt auch nach Rückbau der Baustraße im Eigentum der Vorhabenträgerin.

## **5 Erläuterungen zum Plangebiet**

---

### **5.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Planung hat insgesamt eine Größe von rund 12.138 m<sup>2</sup> und umfasst nachfolgend aufgelistete Flurstücke:

Flur 2: Flurstücks-Nr. 608/82 (teilweise), 608/100, 608/101 (teilweise). Das Flurstück 608/46 (Wellgendelsknipp, Stadt Gerolstein) wurde teilweise zum Zwecke der äußeren verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit einbezogen.

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im November 2017 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein ausgegeben wurde. Die Verwendungsbefugnis liegt vor.

### **5.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich mit Ausnahme des Flurstückes 608/46 (siehe Kap. 3.1) in Privateigentum der Vorhabenträgerin.

### **5.3 Erschließung**

Die Erschließung (Straße, Kanalisation) wird durch die Vorhabenträgerin durchgeführt. Nach Fertigstellung werden die ordnungsgemäß abgenommen Erschließungsanlagen an die jeweiligen Träger (Stadt Gerolstein, VG-Werke u.a.) übertragen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

#### **5.3.1 Verkehrsmäßige Erschließung / Sondernutzung „Wellgendelsknipp-K 33“ / Alternativenprüfung**

Die wegemäßige Erschließung der von der Planung berührten Grundstücke erfolgt über eine neu herzustellende Planstraße, die in Verlängerung der Wohnstraße Wellgendelsknipp aus bzw. in Richtung Osten anbindet. Für die Phase der Erschließung und Bebauung ist eine Zu- und Abfahrt nur nach bzw. aus Westen von der Kreisstraße 33 über den Weg „Wellgendelsknipp“ möglich. Die Fristen regelt der Durchführungsvertrag. Die Verbindung zwischen der Planstraße im Baugebiet und dem vorgenannten Weg ist nach Fertigstellung der Erschließung als private Grünfläche zurückzubauen. Ab diesem Zeitpunkt ist die Planstraße nach Osten an die Wohnstraße „Wellgendelsknipp“ in Betrieb zu nehmen. Eine Verbindung zwischen dieser Wohnstraße und der Kreisstraße 33 ist für Kraftfahrzeugverkehr baulich bereits unterbunden. Zuständig hierfür ist die Stadt Gerolstein, da die Sperrung auf ihrem Grundbesitz erfolgt und durch sie bereits durchgeführt wurde. Die genauen Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag. Sie werden zusätzlich als bedingte Festsetzung zur Erschließungsreihenfolge gemäß § 9 Abs.2 Nr. 1 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wobei der Durchführungsvertrag den Festsetzungen vorgeht.



Im Hinblick auf die **Alternativenprüfung** ist festzuhalten, dass ein Umweltbericht in dem vorliegend zutreffend gewählten Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch nicht erforderlich ist. Die Alternativenprüfung für das Baugebiet entfällt auch, da der Flächennutzungsplan diesen Bereich bereits als Baugebiet darstellt. Ein **Variantevergleich** hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Erschließung wurde jedoch durchgeführt. Demnach scheidet eine **dauerhafte** „nördliche Erschließungsvariante“ aus, weil die Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze zur freien Strecke der Kreisstraße K 33 gelegen ist und gemäß der Stellungnahme des LBM Gerolstein nur vorübergehend als Sondernutzung genehmigungsfähig ist. Eine „mittlere Erschließungsvariante“ wurde nach Prüfung ausgeschlossen, da die Anbindung hinter einer Kuppe der K 33 zu liegen käme. Gründe der Verkehrssicherheit sprechen somit gegen diese Anbindung. Die „südliche Erschließungsvariante“ (durch das DEKRA-Gelände) wurde nicht weiter verfolgt, da die hierfür benötigten Flächen nicht im Eigentum der Stadt stehen und absehbar auch nicht in das Eigentum der Stadt gelangen können.

In einer **verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme** (VERTEC Koblenz von April 2019) wird bestätigt, dass selbst im ungünstigsten Fall (in diesem Fall Planung eines Mischgebietes, sowie im FNP für den Planbereich dargestellt) die Gesamtbelastung des Wellgendelsknipp (östlicher Teil) als sehr gering einzustufen ist. Sie liege deutlich unterhalb der für Wohnwege zulässigen stündlichen Verkehrsbelastung von maximal 150 Kfz/h, so die VERTEC Koblenz. Die Verkehrsqualität wird in der Stellungnahme mit der Qualitätsstufe A „sehr gut“ bewertet. Weitere Nachweise sind aus verkehrsplanerischer Sicht bzw. – technischen Aspekten nicht erforderlich. Auf die verkehrsplanerische Kurzstellungnahme wird verwiesen.

### **5.3.2 Wasser**

Die Wasserversorgung ist durch die Leitungen in der Straße Wellgendelsknipp bzw. Ahornweg sichergestellt. Diese sind im Süden über die öffentliche Grünfläche in den Planbereich zu verlängern.

### **5.3.3 Abwasser**

Für das geplante Baugebiet kommt ein Trennsystem zur Ausführung. Das Oberflächenwasser wird demnach entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz getrennt vom Schmutzwasser abgeführt. Das Konzept des Ing. Büro Scheuch vom 06.Mai 2021 sieht die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in gedrosselter Form in die wasserrechtlich genehmigte Einleitstelle EL 5 in den „Peschenbach“ vor. Um die Drosselung zu erreichen ist ein Rückhaltevolumen von 115 m<sup>3</sup> anfallenden Regenwassers im Plangebiet zu schaffen. Hierzu werden am südlichen Plangebietsrand zwei kleine hintereinander geschaltete Becken mit insgesamt 120 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen in der Planung berücksichtigt. Von dort erfolgt weiterhin der Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal zum Peschenbach.

Es gelten ergänzend folgende Empfehlungen: Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Übertretendes Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.



#### **5.3.4 Elektrifizierung**

Die Stromversorgung ist durch die Leitungen in der Straße Wellgendellsknipp bzw. Ahornweg sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern. Dienstbarkeiten auf der Teilfläche für die bedingte Festsetzung mit dem Kennbuchstaben „B“ sind nicht erforderlich, da die Fläche nach Fertigstellung der Erschließung in das Eigentum der Stadt übertragen wird.

#### **5.3.5 Abfallentsorgung**

Die neue Planstraße gewährleistet die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW. Die Wendeanlage ist ausreichend dimensioniert zum Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug. Bis zum Eintritt der Umstände gemäß Kapitel 3.3.1 besteht eine Behelfszufahrt zum Planbereich aus und in Richtung K 33. Diese ist ebenfalls ausreichend für eine ordnungsgemäße Andienung des Gebietes durch die Müllabfuhr.

#### **5.3.6 Telekommunikation**

Die Telekommunikation ist durch die Leitungen in der Straße Wellgendellsknipp bzw. Ahornweg sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern. Dienstbarkeiten auf der Teilfläche für die bedingte Festsetzung mit dem Kennbuchstaben „B“ sind nicht erforderlich, da die Fläche nach Fertigstellung der Erschließung in das Eigentum der Stadt übertragen wird.

#### **5.4 Altablagerungen**

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

### **6 Planungsvorgaben**

---

#### **6.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)**

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (i. d. F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997) der Region Trier spricht der Stadt Gerolstein die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zu. Auch im künftigen Regionalplan ist diese zentralörtliche Zuweisung berücksichtigt worden.

Die Stadt verfügt des Weiteren über die besonderen regionalplanerischen Funktionszuweisungen für den Bereich Wohnen, Gewerbe und Freizeit/Erholung. Infolge der örtlichen Bedeutung für die Erholung ist bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden und eine signifikante Störung des Landschaftsbildes vermieden wird. Im Rahmen der Bauleitplanung soll zudem besonderer Wert auf Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung in die umgebende Landschaft gelegt werden.

Den Zielen der Raumordnung wird durch die Planung entsprochen, da zum einen die mittelzentrale Funktion der Stadt durch die Bereitstellung angemessener Wohnraumangebote gestärkt wird, das Vorhaben der besonderen Wohnfunktion der Stadt dient und Freizeit und Erholungsfunktionen durch die Planung nicht nachteilig beeinträchtigt werden, da der Planbereich derzeit und künftig nicht der Erholung dienen soll. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung baulicher Anlagen wird sichergestellt, dass auch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## **6.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Gerolstein aus dem Jahr 2006 werden die vom Geltungsbereich der Planung erfassten Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Nutzungseingeschränkten Allgemeinen Wohngebietes (WA) beabsichtigt. Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass dieser später im Wege der Berichtigung anzupassen ist (§ 13b Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB).

## **6.3 Bebauungspläne**

An das Plangebiet grenzt im Osten der rechtsgültige Bebauungsplan „Gerolstein Nord I“ und im Süden der rechtsgültige Bebauungsplan „Gerolstein Nord III“ an.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ überlagert im Süden einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord III“. Es ist nicht beabsichtigt die zum Teil überlagerte Satzung aufzuheben. Mit der Bekanntmachung der Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ werden die neuen Festsetzungen für den Teilbereich des Bebauungsplans „Gerolstein Nord IV“ an die Stelle der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gerolstein Nord III“ treten.

## **6.4 Fachplanungen**

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Planung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Planung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

## **6.5 Schutzgebiete/-objekte**

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Gerolstein und Umgebung“. Bestehende und geplante Baugebiete unterfallen nicht dem Landschaftsschutz.

## **7 Begründung der Planinhalte**

---

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Es sind nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB). Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet für Wohnzwecke entwickelt und dient der Errichtung von Wohnhäusern in einem nutzungseingeschränkten Allgemeinen Wohngebiet (WA). Allgemein zulässig sind Wohngebäude und ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke. Es sind dadurch keine wesentlichen Störungen der Wohnruhe zu erwarten. Das Gebiet grenzt sich durch diese Festsetzungen von einem Reinen Wohngebiet (WR) ab, in welchem sich die Ausnahmen beispielsweise auf die Deckung der Bedarfe nur der im Gebiet wohnenden Menschen beschränken und darüber hinaus nur Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig sind. Vorliegend machen auf Grund der peripheren Lage des Baugebietes und dessen geringer Größe Anlagen für die Kinderbetreuung aber auch Versorgungseinrichtungen, beschränkt auf die Bewohnergruppe des Gebietes keinen Sinn. Die Wohnung des Handwerksmeisters in Verbindung mit seinem Büro ist hingegen eine sehr typische und sinnvolle Nutzung in Wohngebieten mit randlicher Lage und mit in ausreichender Größe verfügbaren Grundstücksflächen, wie dies vorliegend gegeben ist. Analog trifft dieses für die Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer, gesundheitlicher und sportlicher Nutzungszwecke zu. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht eine solche Wohnergänzungsnutzung nur untergeordnet. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen im Plangebiet aufgrund des von diesen regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und deren Flächeninanspruchnahme generell unzulässig sein.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

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

### **7.2.1 Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine höchstauschöpfbare Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Wohngebiete. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unter Beachtung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

### **7.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Oberkante geregelt. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Die Höhe beträgt 7,50 m. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc. Unterer Messpunkt ist der höchste Punkt der Planstraße B, der sich aus der Länge der gemeinsamen Grenze zwischen dem jeweiligen Baugrundstück und der Planstraße bemisst. Hierbei ist der Zeitpunkt der Bauanzeige / Bauantrag maßgeblich, da heute nicht geregelt werden kann, ob bei Baubeginn die Straße im Vorstufenausbau oder im Endausbau vorhanden ist. Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter den o.g. Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Umgebung (Ahornweg / Wellgendellsknipp) auf und sichert eine im Einklang mit der Umgebung stehende Baustruktur. Den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Beachtung gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird Rechnung getragen.

Die Herstellung von Gebäuden kann gemäß dem Durchführungsvertrag durch die Vorhabenträgerin auch an Dritte weitergegeben werden. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, weil sie für die späteren Bauherren Gültigkeit besitzen.

### **7.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird der Zielsetzung der Entwicklung eines typischen Wohngebietes in Stadtrandlage entsprochen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung. Die beiden zulässigen Vollgeschosse können beispielsweise auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert und an die in der östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung angepasst werden.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an der neuen Planstraße orientiert und halten zu dieser einen Abstand von 5,0m ein. Von diesem Abstand ausgehend wird eine Bautiefe zwischen 18,0m und 25,0m ermöglicht. Diese Ausrichtung der Baufelder und der möglichen Bautiefe spiegeln das städtebauliche Ziel wieder, eine klare Raumkante entlang der Erschließungsstraße zu schaffen. Ein deutliches Vor- oder Zurückspringen von Gebäuden soll hier nicht zugelassen werden. Insofern sind die vordere und hintere Baugrenze städtebaulich erforderlich.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der neuen Planstraße wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzugrenzen und abzubilden. Für die Behelfszufahrt fällt die Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie mit Eintritt der Umstände gemäß Kapitel 3.3.1 weg. Es erfolgt stattdessen dann die Herstellung einer privaten Grünfläche die im Eigentum der Vorhabenträgerin verbleibt. Gleichzeitig wird die nach Osten an die Straße Wellgendellsknipp angeschlossene Verkehrsfläche in Betrieb genommen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### **7.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt. Entsprechend des geplanten Wohngebietscharakters sind Einzelhäuser in offener Bauweise für das gesamte Baugebiet vorgegeben. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines locker gestaffelten Einfamilienhausgebiets am Ortsrand einer Stadt im ländlichen Raum. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Wohnraum, entsprechend den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner, erfüllt. Gemäß der getroffenen Regelungen können auf den Grundstücken mit jeweils seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser, jedoch insbesondere keine Reihenhausergruppen o. dgl., realisiert werden. Einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes soll entgegen gewirkt werden.

## **7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe im Plangebiet sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem gewünschten Charakter für das Wohngebiet entsprochen und dem Entstehen von „Mietskasernen“ begegnet. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten bietet dennoch die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

Da die Errichtung und Nutzung der Gebäude nicht Teil des Vorhabens der Vorhabenträgerin sind, werden die Maßnahmen nicht Bestandteil des VEP und auch nicht im Durchführungsvertrag geregelt. Sie werden aber im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, weil sie für die späteren Bauherrn Gültigkeit besitzen.

## **7.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen im Süden entwickeln sich zum einen aus dem bestehenden FNP, der hier einen Grünzug vorsieht und zum anderen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gerolstein Nord III“ der für das südliche Flurstück 608/100 ebenfalls eine öffentliche Grünfläche vorsieht. Die öffentliche Grünfläche dient auch der Unterbringung der Wasserver- und der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserrückhaltung. Hier werden auch die Leitungen aus dem Ahornweg in das neue Plangebiet geführt. Die private Grünfläche ist Folgenutzung für die Behelfszufahrt nach erfolgtem Rückbau.

## **7.8 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Die Lage des Plangebiets am Ortsrand und die Überplanung von Wiesenflächen macht eine Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung notwendig. Um diesen Folgen zu begegnen, wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Diese zielen insbesondere auf die Durchgrünung in Form von Baumpflanzungen auf dem künftigen Baugrundstück und die Einbindung des neuen Ortsrandes in die umgebende Landschaft durch Anpflanzung von Bäumen ab. Daher werden folgende grünordnerische Festsetzungen ergänzend getroffen: Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 200 m<sup>2</sup> versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken ist an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen. Hierbei sind je angefangener 15 m Grundstückslänge mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen. Die gesamte Eingrünung ist als artenreiche Hecke aus heimischen Arten zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Da die Begrünungsmaßnahmen gleichsam wie die Herstellung der Gebäude durch die Vorhabenträgerin an Dritte übertragen werden kann, werden diese im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, weil sie für die späteren Bauherrn gültig sind.

Naturschutzfachliche Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen sind gemäß § 13b Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr. 4 nicht erforderlich und auch nicht fakultativ vorgesehen.

Hierzu erfolgen daher keine Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und auch keine Regelungen im VEP und im Durchführungsvertrag.

## **7.9 Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen**

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (FIRU Gfl mbH Kaiserslautern vom 21.12.2017) zu den einwirkenden Geräuschsituationen der südlich auf dem Flurstück 608/83 liegenden DEKRA-Akademie und einer zu Lagerzwecken genutzten Halle, kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem zugrunde gelegten Nutzungsszenario ohne Lärmschutzmaßnahmen in der südwestlichen Ecke der für eine Wohnbebauung vorgesehenen Fläche bis zu einem Abstand von weniger als 10 m mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) zu rechnen ist. Entsprechend dieser Beurteilung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen an der südwestlichen Ecke des Plangebietes zurückversetzt, so dass für die zugelassene Bebauung keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist.

In rund 400 m Entfernung nordöstlich der nördlichen Plangebietsbegrenzung befindet sich der Schießstand des Schießsportvereins Gerolstein 1965 e.V. (SSV Gerolstein). Die durch den Schießbetrieb zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den nächstgelegenen, maßgeblichen Immissionsorten des Plangebietes wurden in Abstimmung mit dem Schießsportverein und der Stadt Gerolstein durch Messung ermittelt und beurteilt. Die Beurteilung erfolgte anhand der TA Lärm. Der Schießbetrieb findet ausschließlich im Tagzeitraum statt. Es wurden gesteuerte Geräuschemessungen an 2 Messorten durchgeführt. Dabei wurden in Abstimmung mit Vertretern des Schießsportvereins die lautesten Waffen-Munitions-Kombinationen gemessen. Aus den gemessenen mittleren Einzelschusspegeln am relevanten Messort (nächstgelegener Punkt der Plangebietsgrenze des vorliegenden Bebauungsplangebietes in Richtung zur Schießsportanlage) wurde die maximal tägliche Schusszahl berechnet, bei der die Beurteilungspegel der Schießgeräusche den Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) am Tage gerade noch einhält. Demnach können am Tag auf dem Schießstand des Schießsportvereins Gerolstein insgesamt 4.000 Schuss – davon 800 innerhalb der Ruhezeiten – mit der angesetzten lautesten Waffen-Munitions-Kombination abgegeben werden, ohne dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete am nächstgelegenen Rand des geplanten Baugebietes überschritten wird. Schüsse mit üblicher Kleinkalibermunition verursachen deutlich geringere Geräuschimmissionen. Der Gutachter führt dazu aus, dass bei Messungen an einem anderen Schießstand bei Schüssen mit üblicher Kleinkalibermunition die gemessenen Werte mehr als 10 dB(A) niedrigere Einzelschusspegel ergaben als die am Tag der Messung in Gerolstein angesetzte Waffen-Munitions-Kombinationen. Die Stadt Gerolstein zieht im Rahmen der anschließend vorgenommenen Abwägung die folgenden Schlüsse:

- a) Vom Schießstand der Schießsportvereins Gerolstein gehen unter der Annahme von 4.000 Schuss der lauten Waffen-Munitions-Kombination (davon 800 in der Ruhezeit) keine maßgeblichen Geräuschbeeinträchtigungen am nordöstlichsten Gebietsrand des geplanten Gebietes aus. Gemäß schalltechnischem Gutachten kann gefolgert werden, dass auf dem Schießstand an einem Tag beispielsweise 3.000 Schuss mit der lauten Waffen-Munitions-Kombination und zusätzlich 10.000 Schuss mit üblicher Kleinkalibermunition abgegeben werden können, ohne dass es zu Überschreitungen der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete am Gebietsrand kommt.
- b) Vor diesem Hintergrund geht die Stadt Gerolstein davon aus, dass dem Schießsportverein Gerolstein 1965 e.V. auch in Zukunft bei Realisierung der Planung ausreichende Spielräume für einen ordnungsgemäßen Betrieb einschließlich Weiterentwicklung der Anlage verbleiben. Die Genehmigungslage läßt nach Prüfung sehr offensichtlich einen Schießbetrieb in der vom Schießsportverein abgebildeten Form bislang nicht zu.

### **7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)**

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen einerseits an die natürlichen Gegebenheiten, andererseits an die bestehenden Baustrukturen anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Parallel zur Erarbeitung des Konzepts sind auch Überlegungen zur Ausformulierung gestalterischer Vorgaben für die zukünftige Bebauung innerhalb des neu entstehenden Baugebiets erfolgt. Diese gestalterischen Festsetzungen sind unter Punkt II. in den textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde niedergelegt.

Sie sind vor dem Hintergrund entstanden, dass das Erscheinungsbild eines Neubaugebiets nicht ausschließlich von der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption geprägt wird, sondern vielmehr die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild hat. Daher kommt dem einzelnen Bauherren und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument an die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebietes bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden als örtliche Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Es wird bewusst auf die Vorgabe eines restriktiven Vorgabenkatalogs verzichtet um entsprechend eines allgemeinen Grundkonzepts ein breites gestalterisches Spektrum zu ermöglichen und so eine nachträglich notwendig werdende Generosität im Sinne eines Aufweichens der gesamten Festsetzungen durch vielfältige isolierte Befreiungen zu vermeiden. Da die Herstellung von Gebäuden nicht Teil des Vorhabens der Vorhabenträgerin sind, werden die Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nicht Bestandteil des VEP und auch nicht in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Sie werden aber im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, weil sie für die späteren Bauherrn Gültigkeit besitzen.



Für Gerolstein sollten regional-, naturraum- oder ortstypischen Bauformen bei der städtebaulichen und der Gebäudeplanung berücksichtigt werden. Das Straßen-, Siedlungs- und Ortsbild der Bebauung im Plangebiet soll gebietsspezifisch wie folgt durch die im Vorhabenbezogener Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Regelungen erfasst werden:

### **7.10.1 Dachgestaltung**

In den letzten Jahren vollzog sich ein Wandel in der Baukultur und unter den Bauformen der Wohngebäude. Insbesondere die modernen Bauformen der Stadtvillen mit ihren Zelt- und Pultdächern, die von Bauträgern sehr oft in ihrem Sortiment zu finden sind, spiegeln den Wunsch der bauwilligen Bevölkerung nach einer größeren Bau- und Formenfreiheit wieder. Diese modernen Bauformen sind neben den klassischen Bauformen mittlerweile bei den Bauherren etabliert und nachgefragt. Die zulässige Dachneigung für das Baugebiet trägt dieser zeitgemäßen Baukultur Rechnung. Flachdächer werden jedoch hier nicht zugelassen, da diese nicht in den gewünschten Ortsbildcharakter passen.

### **7.10.2 Stellplätze**

Für das Plangebiet ist ein Stellplatznachweis von mindestens drei Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück gefordert. Diese können auch in Form von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen wie Carports nachgewiesen werden. Durch diese Vorschrift soll eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den privaten Flächen nachgewiesen werden, wodurch der Straßenraum als Aufstellfläche für den ruhenden Verkehr weitgehend entlastet wird. Die verhältnismäßig geringe Größe des Baugebiets rechtfertigt eine solche Festsetzung um das Entstehen von verkehrstechnischen Konflikten und breite Straßen mit seitlichem Parkraum zu verhindern. Dies dient der Minderung der Versiegelung.

## **8 Beurteilung der Umweltbelange**

---

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

Die Alternativenprüfung ist nicht erforderlich; Variantenvergleiche der Erschließung wurden aber durchgeführt (siehe Kapitel 4.3.1).

### **8.1 Schutzgebiete/-objekte**

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im Planbereich ebenfalls nicht vor. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an. Insgesamt sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt und in Gefahr in ihren Lebensstätten oder Populationen beeinträchtigt zu werden.

## **8.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

Es sind die Auswirkungen zu untersuchen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen. Im Blickfeld stehen in erster Linie Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholung des Menschen. Dabei ergeben sich thematische Überschneidungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft und Landschaft, so dass zu den genannten Aspekten auf diese Kapitel verwiesen wird.

### Bewertung der Freizeit- und Erholungsnutzung:

- Innerhalb des Planbereichs ist kein Potenzial der Freizeit- und Erholungsvorsorge betroffen;
- die vorhandenen umliegenden Verkehrs- und Wirtschaftswege erfüllen heute und auch künftig Verbindungsfunktionen für die wohnungsnahe landschaftsgebundene Erholung (Spaziergänge, Fahrradfahren etc.);

### Zu erwartende Auswirkungen:

Störende Lärmimmissionen im Planbereich sind durch die südlich gelegene DEKRA-Akademie und die Lagerhalle nicht zu erwarten. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme des Anwohnerverkehrs zu rechnen, die aber aufgrund der sehr geringen Wohnbaurweiterung nur zu einer geringen Mehrbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen führt. Es sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wohnqualität durch den durch die Planung verursachten Mehrverkehr zu erwarten. Die ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung ist durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Bedeutende siedlungsnahe Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung gehen durch die Bebauungsplanaufstellung nicht verloren.

### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Während der Bauphase ist zeitlich beschränkt mit Lärmbelastungen in der Umgebung zu rechnen. Die einwirkenden Belastungen durch neuen Verkehrslärm (Quell- und Zielverkehre) sind jedoch als sehr gering und hinnehmbar einzustufen. Die Erreichbarkeit von siedlungsnahen Erholungsflächen wird durch die bestehenden Verkehrs-, Wirtschafts- und Fußwege sichergestellt.

### Bewertung:

Aufgrund von Art und Umfang der Planung sowie der relativ geringen Empfindlichkeit des Planungsraumes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten. Die getroffenen Maßnahmen werden als ausreichend erachtet um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

## **8.3 Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt**

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

Zur Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotope wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro ÖKOlogik GbR Kuhnhöfen vom 28.10.2017 durchgeführt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die anlagebedingten Wirkungen ergeben sich aus den baulichen Veränderungen, also der Ausweisung der Flächen als Plangebiet für ein Wohngebiet.

- Dauerhafter Verlust von Vegetationsstrukturen (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von verschiedenen Tierarten) durch Nutzungsänderung,

- Errichtung von Wohngebäuden und sonstigen versiegelten Flächen im Bereich der derzeit existierenden Vegetation,
- Licht- und Lärmemissionen (z.B. Verhaltensänderung von Fledermäusen).

Mit einer Barrierewirkung oder einer Zerschneidung ist nicht zu rechnen. Die Lärmemission werden das heutige Maß nicht wesentlich überschreiten, da sich bereits Straßen und Wohnbebauung im direkten Umfeld zum Untersuchungsgebiet befinden. Der Verkehr wird vermutlich nicht übermäßig zunehmen.

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Wirkungen und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der ortsansässigen Arten sind durch folgende Aktivitäten möglich:

- Rodung von Gehölzstrukturen,
- Abtragung des Oberbodens und der Vegetation,
- Visuelle und akustische Störeffekte durch Bauarbeiten,
- Staub- und Schadstoffeinträge.

Es werden zudem kurzzeitig Flächen durch Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigungen wirken sich auf Arten innerhalb der Baufläche und auf die angrenzende Umgebung aus. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist nicht mehr mit Störeffekten und Schadstoffeinträgen der beschriebenen Art zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens beinhalten

- Störungen in Form von optischen und akustischen Reizen durch u.a. vermehrtes Anfahren von PKWs und erhöhtes Aufkommen von Menschen.

Eine Vergrämung von Arten, die nur bedingt an menschliche Nähe angepasst sind, ist nicht zu erwarten, da dort bereits Straßen und Wohngebäude (Lärm) bestehen und die sich vorkommenden Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit an menschliche Nähe akklimatisiert haben. Der Lärm wird das heutige Maß nicht wesentlich überschreiten.

#### Bewertung:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgte eine Abschätzung der potentiellen Betroffenheit der planungsrelevanten Arten des Plangebietes. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurden überprüft. Aufgrund der vorliegenden Habitatvoraussetzungen kann eine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten/Artengruppen der FFH-Richtlinie (Insekten, Amphibien, Reptilien und Säugetiere) ausgeschlossen werden. Trotzdem sollte für die zwei verlorengehenden Spaltenquartiere an der alten Kiefer mindestens ein Spaltenquartier ausgeglichen werden (worst-case). Ein Winterquartier ist aufgrund der geringen Tiefe der Spalten nicht anzunehmen. Wenn die Rodungsarbeiten in den Wintermonaten durchgeführt werden, sollte nicht mit Problemen zu rechnen sein. Die planungsrelevanten Brutvogelarten sind ebenfalls vom Vorhaben höchstwahrscheinlich nicht betroffen.

## **8.4 Schutzgut Boden**

Im Geltungsbereich sind besondere Entwicklungspotenziale bzw. kultur- oder naturhistorisch bedeutsame Böden nicht zu erwarten. Bereiche mit Altablagerungen bzw. Altlasten sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Die Bedeutung natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und hinsichtlich seiner vielfältigen ökologischen Funktionen wie der Retentions- und Filterwirkung nicht ersetzbar ist.

#### Bewertung der Bodenfunktion:

- Bereits Vorbelastungen durch Vornutzung als Intensivwiesenfläche,
- Beeinträchtigung der Böden in mittlerem bis hohem Umfang;
- keine Hinweise auf Vorbelastung durch Altlasten,

### Zu erwartende Auswirkungen

Die im Bebauungsplan zugelassene Versiegelung beträgt insgesamt circa 7.158 m<sup>2</sup>.

- 10.429 m<sup>2</sup> WA \* 0,6 = 6.257 m<sup>2</sup>
- 901 m<sup>2</sup> neue Verkehrsfläche (zuzüglich 197 m<sup>2</sup> zurückzubauender temporärer Verkehrsfläche).

### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Entsprechend der oben aufgeführten Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen bzw. umzusetzen:

- Minimierung der Versiegelung durch entsprechend angepasste und flächensparende überbaubare Grundstücksflächen,
- Optimierung bodenhaushaltlicher Funktionen und Potenziale (als Standort für Pflanzen, Lebensraum für Tiere, Verbesserung der Wasserrückhaltung, Extensivierung von Nutzungen).

Durch die textliche Festsetzung – „Maßnahme 1 – Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen“ wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, da diese Gehölzflächen zukünftig nur noch extensiv genutzt werden. Hierbei ist je volle 200 m<sup>2</sup> bebaute Grundstücksfläche als Mindestbepflanzung ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei 6.275 m<sup>2</sup> überbaubarer Baufläche im gesamten Plangebiet sind:  $6.275 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = \text{mind. } 32$  Bäume zu pflanzen. Ansatz ca. 50 m<sup>2</sup> je Baum:  $32 \text{ Bäume} \times 50 \text{ m}^2 = 1.600 \text{ m}^2$

Durch die zeichnerische Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünfläche wird sichergestellt, dass für diese Flächen Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben, da diese Fläche einer Bebauung nicht zugänglich ist und sich hier eine strukturreiche Grünfläche entwickeln kann. Der Umfang der öffentlichen Grünfläche beträgt insgesamt circa 237 m<sup>2</sup>. Der Umfang der privaten Grünfläche beträgt insgesamt circa 304 m<sup>2</sup>.

Insgesamt stehen circa 2.141 m<sup>2</sup> extensiv nutzbarer und somit der Bodenfunktion nachhaltig dienender Fläche zur Verfügung. Trotz der möglichen Überbauung ist dennoch davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt werden und das bestehende Defizit als hinnehmbar bezeichnet werden kann. Das Plangebiet grenzt direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Insgesamt kommt es zwar zu einem Flächenverlust durch eine weitere bauliche Nutzung, gleichzeitig wird jedoch durch die Anlage von Hausgärten zu einer Aufwertung der Flächen durch strukturreiche Pflanzungen und Pflegemaßnahmen beigetragen, die u. a. auch der Bodenfunktion zu Gute kommen. Gleichzeitig wird dem Streben nach flächenschonendem Bauen entsprochen, indem bestehende infrastrukturelle Einrichtungen genutzt werden können.

### Bewertung:

Durch die bisherigen Nutzungen erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung, die noch heute wirksam ist. Daher ist das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als mittel bis gering zu bewerten. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt, trotz des bestehenden Defizites, zu keiner wesentlichen Verschlechterung der derzeitigen Situation bei. Die Bodenfunktionen werden in den nicht überbaubaren Bereichen aufgewertet. Verdichtungen des Bodens sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss von Bauarbeiten auszugleichen.

## **8.5 Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt**

Im Planbereich befinden sich keine Gewässer. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Bewertung des Wasserhaushalts:

- mäßige Vorbelastungen durch intensive Nutzung und landwirtschaftliche Bewirtschaftung;

#### Zu erwartende Auswirkungen

Durch eine Bodenverdichtung infolge von Befahrung und Umlagerung von Böden während der Bauphase ist von einer Verminderung der Versickerung und Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Im Bereich der Gebäude, sowie der Hof- und Zufahrtsflächen führt die mögliche Neuversiegelung zum teilweisen Verlust der Versickerungsleistung der Böden und damit zum Verlust der Regenwasserrückhaltung auf diesen Flächen – die Verwendung von nur teilversiegelnden Materialien und Bauweisen ist anzustreben. Bei dem von Hof- und Zufahrtsflächen abfließenden Niederschlagswasser ist mit einer potenziellen Mehrbelastung mit Schadstoffen (z. B. Partikelfracht aus Dachwasser, Stellflächen und Verkehrsflächen, Reifenabrieb) zu rechnen.

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

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Möglichkeiten der Vermeidung oder Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und damit mittelbar auf das Schutzgut Wasser wurden bereits in Kapitel 8.4 dargelegt. Die Minimierung der neu versiegelten Flächen spielt nicht nur für die Erhaltung der Bodenfunktion, sondern ebenso für den Wasserhaushalt eine wichtige Rolle. Generell sind alle Grundwasservorkommen als begrenztes und weitgehend irreversibles Gut schützenswert. Es wird für die Nachnutzung des Niederschlagswassers, das Auffangen in Zisternen empfohlen.

#### Bewertung:

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

### **8.6 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die bereits vorhandenen bebauten Flächen in der Umgebung des Plangebiets besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt. Durch die Planung und die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebiets, ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden geringe zusätzliche Versiegelungen zugelassen.

#### Zu erwartende Auswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Es sind lediglich geringfügige nachteilige Auswirkungen der Planung, als Folge der zusätzlichen Flächenversiegelung erkennbar. Es ist von einer kleinräumigen Verstärkung der Temperaturextreme und geringerer bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. Luftflusses im künftigen Baugebiet auszugehen. Durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen und den Hausbrand werden entsprechend geringfügig höhere Mengen an Luftschadstoffen emittiert. Erhebliche nachteilige Auswirkungen infolge der Planung sind im Hinblick auf die Ortslage nicht erkennbar.

#### Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen

Mit der Durchgrünung der Bauflächen durch Bäume werden klimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben auf die Umsetzung des Regionalen Energiekonzeptes zu achten ist und die Bauherren auf die Förderung regenerativer Energieträger hinzuweisen sind. Im Planbereich werden durch private Pflanzungen, weitere kleinräumig klimatisch und lufthygienisch wirksame Strukturen geschaffen.

Bewertung:

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen des durch die bereits vorhandene Bebauung möglichen Zustandes nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

## **8.7 Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung**

Beim geplanten Standort handelt es sich um einen Bereich am Rand der bestehenden Ortslage Gerolstein. Der Geltungsbereich der Planung stellt die direkte Fortsetzung der bestehenden südlich und östlich angrenzenden Ortslage dar. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Gerolstein und Umgebung“.

Zu erwartende Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Süden und Osten ist die geplante Bebauung aus diesen Bereichen nur im Nahbereich wahrnehmbar. Aus allen anderen Bereichen wird die Bebauung stets im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung der Ortslage wahrgenommen. Eine Fernwirkung der Bebauung kann ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen:

Durch die Anpassung der Gebäudehöhe bzw. der Architektur an die bestehende Bebauung und Verwendung ortstypischer Bauweisen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gemindert werden.

Um die Einbindung der Bebauung in die Landschaft sicherzustellen wird festgesetzt, dass auf den westlich und nördlich der Planstraße befindlichen privaten Grundstücken an der westlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze eine lockere randliche Eingrünung anzupflanzen ist. Hierbei sind je angefangener 15 m Grundstückslänge mindestens 1 Baum II. Ordnung und jeweils zusätzlich 5 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher sind in einer ein- bis zweireihigen Linie anzupflanzen. Die gesamte Eingrünung ist als artenreiche Hecke aus heimischen Arten zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt. Die getroffenen Maßnahmen werden als ausreichend erachtet um eine Fernwirkung der Bebauung auszuschließen.

## **8.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Nach den vorliegenden Unterlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches keine kulturgeschichtlich bedeutsamen Objekte und Bodendenkmäler vorhanden.

Bewertung:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

## **8.9 Wechselwirkungen**

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

## **9 Auswirkungen der Planung**

---

### **9.1 Vorhandene Nutzungen**

Das Gebiet ist unbebaut. Die Flächen werden lediglich als Wiesenflächen genutzt. Die Eigentümer sind die Initiatoren der Planaufstellung und damit Vorhabenträger, so dass von einer Einschränkung der Nutzbarkeit nicht auszugehen ist. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe werden nicht berührt.

Die Ausbildung eines Ortsrandgefüges mit Hilfe grünordnerischer Mittel grenzt den neuen Siedlungsbereich gegenüber dem landschaftlich geprägten Außenbereich ab. Nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung mit Realisierung des Vorhabens sind vor diesem Hintergrund nicht zu befürchten.

### **9.2 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnende Maßnahmen**

Die von der Planung erfassten Flurstücke stehen im Besitz der Vorhabenträgerin. Kleine Flächen im Eigentum der Stadt (Weg „Wellgendellsknipp“) wurden in die Planung einbezogen. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planung nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind. Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen ist Teil des Vorhabens und wird daher im Durchführungsvertrag vereinbart.

### **9.3 Wirtschaftliche Verhältnisse**

Durch die Vorhabenplanung entstehen der Stadt keine Planungskosten, da diese von der Vorhabenträgerin getragen werden. Gleiches gilt für die verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung. Die Regelungen enthält der Durchführungsvertrag.

## **10 Durchführungsvertrag**

---

Zur Sicherung der Durchführung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Gerolstein abgeschlossen. Nach § 12 ist der Durchführungsvertrag neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan zwingender Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung ihres Projektes innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Der Vertrag muss zustande kommen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplangefasst wird.

Eckpunkte des Vertrages sind u.a.

- Regelungen zum Vorhaben (Gegenstand und Umfang einschließlich Parzellierung von Baugrundstücken),
- Regelungen zur Kostentragung,
- Regelungen zur Erschließung (Straße, Baustraße, Kanal) einschließlich der Erschließungsreihenfolge und Rückbau der Baustraße,
- Regelungen zur Übertragung von Erschließungsanlagen an die Stadt,
- Regelungen zu Realisierungspflichten und –fristen.



## **11 Hinweise und Empfehlungen**

---

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

### **11.1 Pflanzempfehlungen – Artenliste**

#### Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnußbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus torminalis	- Elsbeere

#### Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

#### Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa sp.	- div. Wildrosen
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

### **11.2 Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf

Mieten, die begrünt werden, zwischen zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung (mind. 60 cm tief) der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

### **11.3 Baugrund und Bergbau**

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

Für die Gemarkung Gerolstein sind beim Landesamt für Geologie und Bergbau Hinweise auf sogenannten "Uraltbergbau" dokumentiert, d.h. Abbau vor dem verpflichtenden Anlegen von Risswerken im Jahr 1865 (z.B. Darstellung von Pingen). Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass nicht dokumentierter tagesnaher Abbau bis in das Plangebiet hineinreicht bzw. Abbau vor Anlegung der Grubenbilder erfolgte.

### **11.4 Radonpotential**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) (Radonvorsorgegebietsklasse III).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die Innenraumlufte von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen*

*gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden.

Aus diesem Grund wird hiermit lediglich ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

## **11.5 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Im Planungsgebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 61-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010. Erd- und Bauarbeiten sind rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Trier, Landesmuseum hatte die Durchführung magnetischer Prospektionen zur bodendenkmalpflegerischen Sachverhaltsermittlung gefordert, die sodann am 12.01.2022 durch die Fachfirma GGU ausgeführt wurden. In den Messbildern sind nur geringe Hinweise auf archäologische Befunde und Funde zu sehen, so dass keine Bedenken mehr gegen die Planung bestehen. Da allerdings nicht auszuschließen ist, dass trotz des Prospektionsbefundes doch archäologische Funde im Sinne § 16 DSchG RLP zum Vorschein kommen, wird die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde weiterhin hingewiesen (§§ 16–19 DSchG RLP).

## **11.6 Schutz von Pflanzenbeständen**

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

### **11.7 Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

### **11.8 Dachbegrünung**

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

### **11.9 Niederschlagswasser**

Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Übertretendes Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen.

### **11.10 Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

### **11.11 Regenerative Energien**

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

### **11.12 Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Die angrenzenden, nördlich gelegenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher kann es zu zeitlich begrenzten und den Richtlinien entsprechenden Lärm- und Geruchsimmissionen kommen.

### **11.13 Telekommunikationsleitungen**

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

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

#### **11.14 Lärmschutz bei Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wasser-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke**

Der Einsatz von Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wasser- Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40 dB(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird. Rechtlich betrachtet handelt es sich bei derartigen Geräten um Anlagen i. S. d. § 3 Abs. 5 Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die nach § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Zuständigkeit für den Vollzug des Immissionsschutzes (insbesondere auch im Falle einer späteren Nachbarschaftsbeschwerde über Lärm, ausgehend von einer solchen Anlage) liegt im Zusammenhang mit solchen Anlagen entsprechend Lfd.-Nr. 1.2.1 der Anlage zu § 1 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes (ImSchZuVO) bei den Ordnungsbehörden der Gemeinde- und Stadtverwaltungen.

#### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Gerolstein, den

.....

- Stadtbürgermeister -

(Siegel)