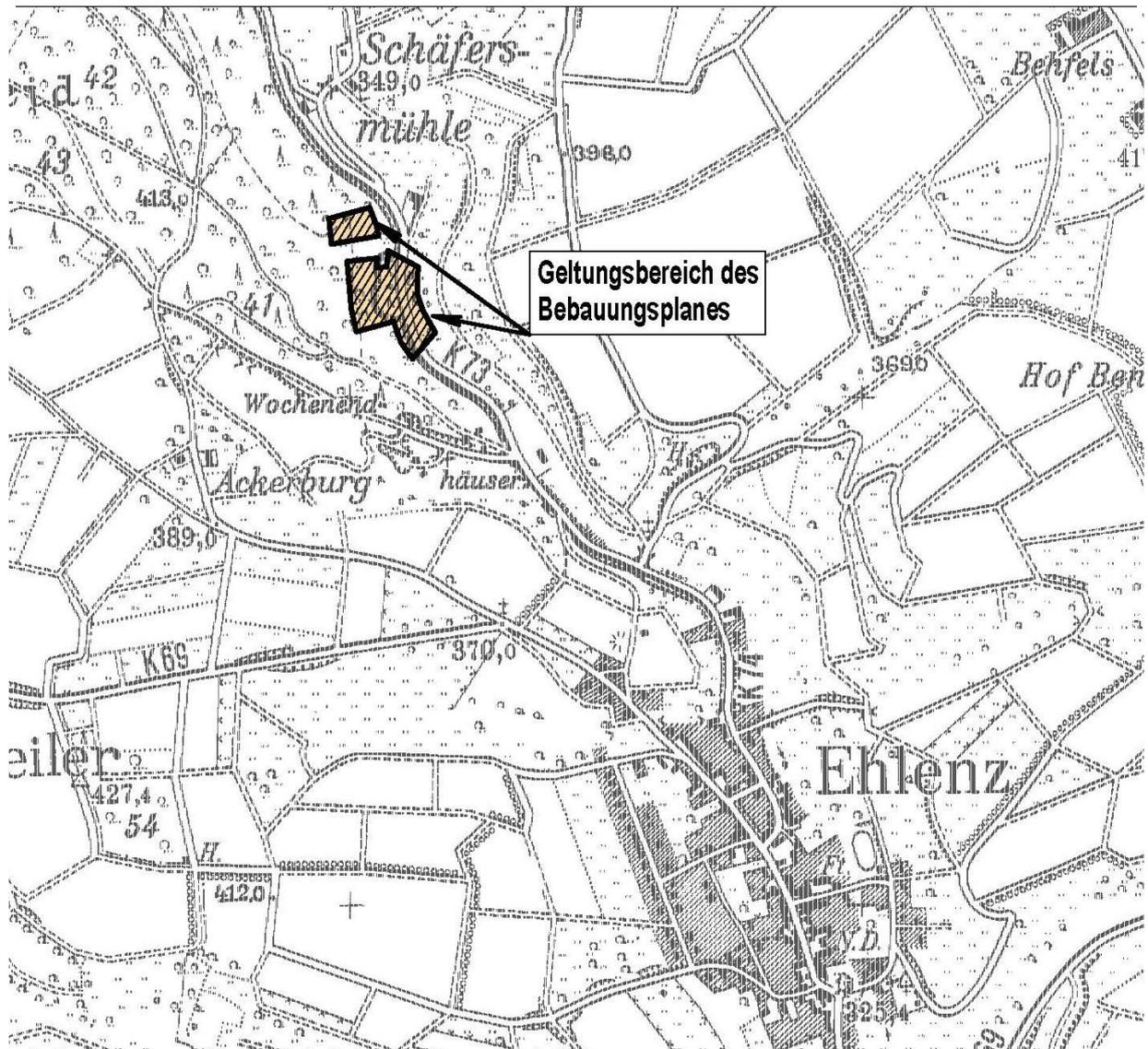


# Ortsgemeinde Ehlenz

## Bebauungsplan – Teilgebiet „Zur Schäfersmühle“

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung (Juni 2016)

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass .....	3
2. Bestandssituation .....	3
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	4
2.3. Bestehende Erschließung .....	5
2.4. Planungsrechtliche Situation .....	5
2.4.1. Landesentwicklungsprogramm .....	5
2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier .....	5
2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne .....	7
2.4.5. Fachplanungen .....	7
2.4.6. Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen im Außenbereich .....	8
2.4.7. Schutzgebiete/ -objekte .....	9
2.4.8. Bodenbelastungen, Altablagerungen .....	10
3. Planungskonzeption .....	11
3.1. Planung .....	11
3.2. Erschließung des Plangebietes .....	12
3.3. Infrastrukturelle Erschließung; Ver- und Entsorgung .....	12
3.4. Grünordnung .....	13
3.5. Denkmalpflege .....	14
4. Begründung der Planinhalte .....	14
4.1. Art der baulichen Nutzung .....	15
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.2.1. Grundflächenzahl .....	15
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	16
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse .....	16
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	16
4.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	17
4.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	17
4.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)	17
5. Hinweise und Empfehlungen .....	18
5.1. Archäologie .....	19
5.2. Bergbau/Altbergbau .....	19
6. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen .....	19
7. Bodenordnende Maßnahmen .....	20
8. Kosten .....	20
9. Planungsalternativen .....	20

## **1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass**

---

Für das Gelände im Bereich Zur Schäfersmühle im Norden der Ortsgemeinde Ehlenz soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Anlass der Planung ist die Absicht einer Investorenplanung des Fliesenlegerbetrieb „Heinz Fliesen & Umbauarbeiten“, wonach künftig ein Bauantrag zur Errichtung einer gewerblichen Halle gestellt werden soll. Sie soll auf dem gegenüber dem Wohnhaus des Investors befindlichen Grundstück entstehen. Die Halle wird dringend als betriebliches Material- und Gerätelager sowie ggf. zur Unterbringung von Fahrzeugen benötigt und soll die dort befindlichen provisorisch errichteten und nicht genehmigten Hallen/Schuppen ersetzen. Die neue Halle ist erforderlich um den gewerblichen Betrieb mit derzeit 3 – 4 Angestellten aufrechtzuerhalten und weiterführen zu können.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt nun im Rahmen einer Investorenplanung einen Bebauungsplan aufzustellen. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang eine parallele Einzeländerung des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburger Land erforderlich. Antragsteller und Investor ist der Inhaber des Betriebes.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Ehlenz und eine privilegierte (§ 35 Abs. 1 BauGB) wie auch sonstige Zulässigkeit (§ 35 Abs. 2 BauGB) für die bauliche Weiterentwicklung ist dort nicht möglich. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land ist das für den Hallenneubau vorgesehene Areal im Westen derzeit als bestehende Fläche für Wald dargestellt. Das Gebiet mit dem Wohnhaus im Osten wird aktuell ebenfalls als Fläche für Wald im westlichen Teil sowie Fläche für die Landwirtschaft mit strukturreichem Biotopkomplex im östlichen Teil gekennzeichnet. Die für die Entwicklung einer gewerblichen Halle erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen werden somit zusätzlich über eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erzielt werden. Zudem wird eine vereinfachte raumordnerische Prüfung nach § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderlich.

Die geplante Gewerbehalle soll nun im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Gleichzeitig wird das zum Betriebswohnen im Außenbereich bauplanungsrechtlich gesichert sowie weiterhin zulässig sein.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu den ergänzenden Nutzungsformen auf dem Privatgelände zu schaffen und die bestehenden Nutzungen bauplanungsrechtlich zu sichern. Die grundsätzliche Eingliederung in die im Geltungsbereich bestehenden Nutzungen, sowie die umgebende Landschaft, ist gegeben. Die Kreisstraße 75 stellt die Erschließung des künftig als Gewerbegebiet festzusetzenden Bereiches sicher.

## **2. Bestandssituation**

---

### **2.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Er wird begrenzt durch

- Wald im Westen und Süden des Plangebietes,
- den Ehlenzbach im Osten,
- einen Aussiedlerhof und Grünland im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,6 ha und erstreckt sich auf dem Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Flur 2: Nrn. 141, 143 (teilw.), 232/144 (teilw.), 227/145 (teilw.)

Flur 3: Nrn. 39, 65/2 (teilw.) (Kreisstraße 75)

Die Abgrenzung des Plangebiets ist weitestgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Juli 2015 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land ausgegeben wurde.

## **2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung**

Für das Plangebiet sind gewachsene Nutzungsstrukturen vorhanden und ausgebaut. Der Geltungsbereich wird in nord-südlicher Richtung von der Kreisstraße 75 durchquert. Sie stellt die Erschließung des vorhandenen Wohngebäudes des Betriebsinhabers und Investors östlich sowie der bestehenden Schuppen westlich, welche durch einen Hallenneubar ersetzt werden sollen, sicher. Diese Fläche ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Im Allgemeinen ist das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches eben. Lediglich Richtung Osten fällt es zum Ehlenzbach ab, so dass das vorhandene Wohnhaus in das Gelände eingegliedert wurde und 1 ½ Vollgeschosse bergseitig bzw. 2 ½ Vollgeschosse talseitig umfasst. Die übrigen Teile der Parzelle 39 in der Flur 3 werden als Hausgarten (Garten, Terrassen- und Trittrassenflächen) genutzt. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Wiesen und Weiden, auf welchen Hühner, Gänse und Ponys untergebracht sind. Zudem sind in diesem Bereich Hütten und Lagerflächen vorzufinden. Weiter südlich befinden sich ein kleiner Weiher mit uferbegleitenden Gehölzsäumen sowie Feldgehölze.

Der unmittelbar östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze entlang fließende Ehlenzbach wird durch das geplante Vorhaben in keinster Weise beeinträchtigt; im direkten Uferstreifen sowie dem zu einem Gewässer 3. Ordnung zu berücksichtigenden Abstandstreifen sind keine Maßnahmen oder Veränderungen geplant. Auf der in der Planzeichnung mit „K2“ gekennzeichneten Fläche ist ein naturnaher Gewässerrand zum „Ehlenzbach“ zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Erhalt und Entwicklung des Komplexes aus naturnahem Ehlenzbach und talparallelen Gehölzstreifen werden somit im Bebauungsplan gesichert.



*Blick von Norden auf das Wohngebäude*



*Blick Richtung Osten zum Ehlenzbach*

Der als Lager- und Abstellfläche genutzte Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist weitestgehend mit Betonsteinpflaster befestigt. Dort sind auch zwei Hallen/Schuppen sowie Unterstände zur Materiallagerung vorhanden, welche bauordnungsrechtlich nicht genehmigt sind. Diese sollen nun zugunsten einer neuen Gewerbehalle abgerissen werden. Dieser Neubau wird als Lagerhalle für Maschinen und Verbrauchsmaterial genutzt.



Rund um die bestehende Lagerfläche befinden sich im Westen und Südwesten ein Laub- und Nadelwaldkomplex. Nordwestlich befindet sich eine Schlagflur mit Douglasien. Diese Bestände binden das Plangebiet sehr gut in die Umgebung ein. Die direkt angrenzenden Waldbestände in den Parzellen 143, 232/144 und 227/145 bzw. die Schlagflur in der Parzelle 141 befinden sich ferner im Eigentum des Investors.

Zum Tal des Ehlenzbachs schließen östlich der Kreisstraße Offenlandbereich an.

Die gärtnerisch angelegten Flächen um das Wohngebäude sowie Wiesen und Weiden im Südosten stellen ebenfalls einen passenden Übergang zur Einbindung des im Außenbereich liegenden Anwesens in die umgebende Landschaft dar.

Das vorhandene Wegenetz zur Erschließung in Form der K 75 ist in ausreichender Form ausgebaut. Freiflächen um die geplante Halle können zum Wenden und parken von Fahrzeugen genutzt werden. Die zur Verfügung stehende Fläche hierfür ist ausreichend dimensioniert.

### **2.3. Bestehende Erschließung**

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortslage von Ehlenz und ist über die Straße *Zur Schäfersmühle* (Kreisstraße 75) erreichbar. Diese stellt die überörtliche Anbindung sicher; sie verläuft in nördlicher Richtung nach Heilenbach und in südlicher Richtung nach Ehlenz und Ließem. Dort besteht die Anbindung an das Landesstraßennetz, welches die Bundesstraße 51 sowie das Mittelezentrum Bitburg erschließt. Die B 51 bietet Anschlussmöglichkeiten zum Oberzentrum Trier und zur Autobahn 60.

### **2.4. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.4.1. Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet das unmittelbare Umfeld des Plangebietes als einen landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz. Westlich ist ein landesweiter Bereich für die Forstwirtschaft dargestellt.

#### **2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier**

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan (ROPI 1985) für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Ehlenz keine zentralörtliche Funktion und ist mit der besonderen Funktion Landwirtschaft (L) bezeichnet. In den Gemeinden, die mit dieser besonderen Funktion benannt sind, kommt der Landwirtschaft auch künftig eine hohe sozioökonomische

Bedeutung zu. Über die Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung räumlich so zu lenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich Veredelung, gesichert bleiben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich hierauf keine Auswirkungen, da keine landwirtschaftlichen Flächen überplant werden.

Das Plangebiet selbst ist im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan als Waldfläche berücksichtigt, deren Nutzung grundsätzlich beizubehalten ist. Der Bereich des Ehlenzbaches ist als offenzuhaltendes Wiesental gekennzeichnet. Die Planung hat hierauf keine Auswirkungen, da sie sich auf das Gebiet westlich der Kreisstraße bezieht und für die Fläche zwischen der K 75 und des Gewässers lediglich bestandssichernde Festsetzungen trifft. Indem für den Uferrandstreifen auf einer Breite von 10,0 Metern ferner die Regelung getroffen wird, dass dort ein naturnaher Gewässerrand zum Ehlenzbach zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen ist, wird die naturorientierte Struktur entlang des Baches zusätzlich unterstützt.

Gemäß dem derzeitigen Entwurfsstand des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) ist die in Rede stehende Fläche als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Diese ist im Norden, Westen und Süden umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft. Weiterhin überlagert ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz den Geltungsbereich. Der Ehlenzbach stellt daneben ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund dar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die grünordnerische Einbindung der bestehenden und geplanten Bebauung in die umgebende Kulturlandschaft mithilfe der Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen sichergestellt (Anpflanzung von Hecken um die geplante Gewerbehalle, Anpflanzung von Obstbäumen, Unterhaltung einer extensiv genutzte Wiese mit Streuobst, Entwicklung eines naturnahen Gewässerrands zum Ehlenzbach).

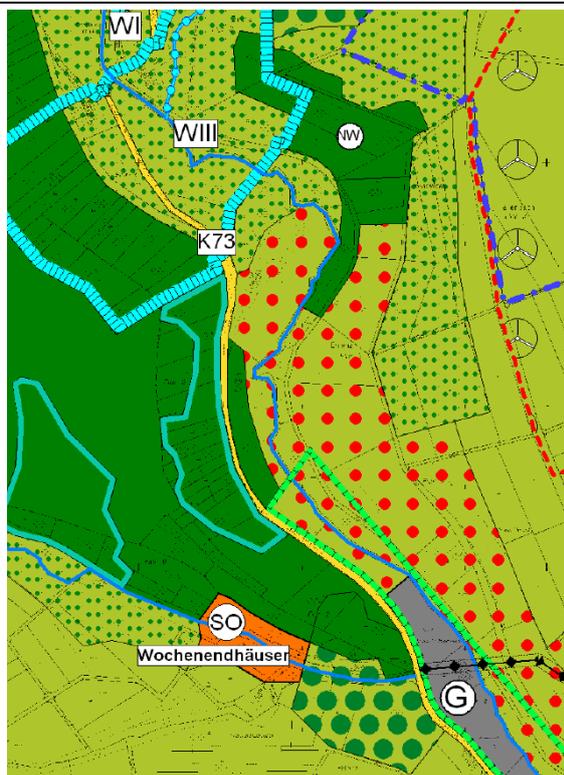
### **2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fläche für Wald“ dar. Dort befinden sich die bereits bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet. Im Umfeld des Plangebietes grenzen nördlich, westlich und südlich weitere Flächen mit dieser Kennzeichnung an.

Ein Teilbereich im Osten ist als „Strukturreicher Biotopkomplex“ gekennzeichnet. Hierzu zählt der unüberbaute Bereich, der westlich an den Ehlenzbach angrenzt.

Im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land sollen die innerhalb des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Zur Schäfersmühle“ gelegenen Bereiche, gemäß der Darstellung im Bebauungsplan, als Gewerbebauflächen ausgewiesen werden. Für die umgebenen Kompensationsflächen wird die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet (südlich und nördlich der Gewerbebaufläche) mit Kennzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm wurde diesbezüglich eine vereinfachte raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz eingeholt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der  
Verbandsgemeinde Bitburger Land (nicht maßstäblich)

### 2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Es handelt sich um unbeplanten Außenbereich.

Für ein Wochenendhausgebiet (Sondergebiet) ca. 700 m südlich des Geltungsbereiches liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

### 2.4.5. Fachplanungen

Die Lage des Plangebietes südlich einer **Wasserschutzgebietszone III** steht dem beabsichtigten Planvorhaben nicht entgegen. Es ist lediglich der Neubau einer Abstell- und Lagerhalle auf einem bereits jetzt als Abstellfläche genutztem Privatgrundstück vorgesehen. Ferner fällt das Gelände topographisch Richtung Süden, entsprechend der Fließrichtung des Ehlenzbaches. Beeinträchtigungen für die Trinkwasserschutzzone III - Heilenbach/Ehlenz - Schäfersmühle - Nr. 160 sind aufgrund des Abstandes und der vorgesehenen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes allerdings ausgeschlossen.

Innerhalb der bebaubaren Flächen (GE-1 und GE-2) ist bereits durch die Versiegelung und Bebauung von einer eingeschränkten Niederschlagsversickerung auszugehen. Auch ein direktes Angrenzen der Gewerbeflächen zur Wasserschutzzone ist nicht gegeben. Des Weiteren sind keine trinkwassergefährdenden Nutzungen infolge der Neubebauung mit einer Lagerhalle verbunden. Eine Gefährdung des Erdreiches oder des Grundwassers ist somit auszuschließen. Das Gleiche gilt für die südlich des Wasserschutzgebietes gelegene Schlagflur, die als Ausgleichsfläche K3 aufgeforstet werden soll. Hierdurch sind keine Auswirkungen auf das Ziel des Wasserschutzes zu erwarten. Die Fläche wird in Fortführung der vorherigen Nutzung erneut als Wald angelegt.

Die geplante Lagerhalle ragt geringfügig in die Bauverbotszone der Kreisstraße. Dies ist im vorliegenden Fall vertretbar, denn die Kreisstraße ist nur gering frequentiert und im betroffenen Straßenabschnitt sehr gut einsehbar. Ferner sind die Grundstücksverhältnisse im geplanten

Gewerbegebiet so begrenzt, dass bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer Eingriffsminimierung für eine Lagerhalle mit befestigter Vorfläche im vorliegenden Fall die verfügbare Fläche beschränkt ist. Im Sinne einer bestmöglichen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche soll infolgedessen ein schmaler Streifen der Bauverbotszone für eine Bebauung mit in Anspruch genommen werden.

Nach § 22 Abs. 5 LStrG kann die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen von der einzuhaltenden Bauverbotszone zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit die Abweichung fordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. Im vorliegenden Fall ist eine Ausnahmeregelung damit begründbar, da der Neubau einer Lagerhalle zur Stärkung der der lokalen Wirtschaftsstruktur sowie zur Sicherung des Fliesenlegerbetriebes und von Arbeitsplätzen beiträgt. Der Sicherung von Arbeitsplätzen in strukturschwachen ländlichen Räumen in Verbindung mit der Stärkung eines regionalen Handwerksbetriebes kommt dem Allgemeinwohl zu Gute. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung soll eine Aussage des Straßenbaulastträgers in Bezug auf eine Ausnahmeregelung eruiert werden.

#### **2.4.6. Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen im Außenbereich**

Im gültigen Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Bitburg-Land aus dem Jahr 2006 ist nordöstlich des Plangebietes auf den Gemarkungen Heilenbach, Schleid und Ehlenz eine Fläche für die Windenergienutzung dargestellt. Diese greift das Vorranggebiet für die Windenergienutzung „Schleid und Heilenbach“ gem. Regionalem Raumordnungsplan der Region Trier (ROP), Teilfortschreibung Windenergie aus dem Jahr 2004 auf. Auf der Gemarkung Heilenbach befinden sich neun Windenergieanlagen (WEA). Die vorhandenen WEA wurden infolge eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens in einem Vorranggebiet realisiert. Zwischen diesem bestehenden Windpark und dem unter Bestandsschutz stehenden Anwesen Zur Schäfersmühle 12 bestehen keine negativen Wechselwirkungen.

Der aktuell in der Fortschreibung befindliche FNP für den Teilbereich Windkraft weist darüber hinaus keine Konzentrationsflächen nahe des Plangebietes aus welche nachteilige Wechselwirkungen zwischen einem Windpark und des geplanten Gewerbegebietes hervorrufen würden. Eine Betroffenheit des bestehenden Windparks ist, auch vor dem Hintergrund, dass im südwestlichen Bereich noch Flächenpotential für weitere WEA besteht, nicht zu erwarten. Das bestehende Wohngebäude Zur Schäfersmühle 12 unterliegt bezüglich weiterer Planungsabsichten dem Bestandsschutz. Es ist und kann auch somit erst im Rahmen einer künftig eventuellen WEA-Neuplanung bzw. Repowering-Maßnahmen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Fall von Einzelanlagenplanungen berücksichtigt werden.

Derzeit sind keine genehmigten und noch nicht errichteten WEA in einer relevanten Entfernung vorhanden, die in die planerische Abwägung einzustellen sind. Planungsabsichten von WEA-Betreibern im bestehenden Windpark Heilenbach können aufgrund der fehlenden Konkretisierung von eventuellen Vorhaben nicht gleichbedeutend in die Betrachtung einfließen. Hier fehle eine Planungssicherheit in Bezug auf Standort Höhe und Leistung neuer WEA. Insofern liegt aktuell keine konkrete Einschränkung vor, die der bauplanungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Wohnhauses im Außenbereich sowie der Schaffung der Voraussetzungen für eine gewerbliche Lagerhalle entgegenstehen. Der Ortsgemeinde Ehlenz obliegt hierzu die Planungshoheit über die bauliche Gestaltung des Gemeindegebiets zu bestimmen, d. h., sie durch Bebauungspläne zu leiten (bei gleichzeitiger Vorbereitung durch den FNP). Diese Befugnis folgt aus den Rechten, die Art. 28 Abs. 2 GG den Gemeinden garantiert; sie wird durch § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) unterstrichen.

Im Rahmen der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen erfolgt dennoch eine umfassende Betrachtung aller betroffenen Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB). So sind in Bezug auf die neu geplante Lagerhalle von der dort beabsichtigten gewerblichen Nutzung eventuelle Schallemissionen zu beachten, welche sich kumulativ mit den Emissionen der bestehenden WEA auswirken können. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kann allerdings erst im Genehmigungsverfahren von WEA durch Vorlage einer Immissionsprognose (Schallgutachten) nachgewiesen werden. Neben den Geräuschen der WEA ist dabei die Vorbelastung am geplanten Standort zu berücksichtigen, d. h. in diesem Fall Geräusche gewerblicher Quellen. Die beabsichtigte Nutzung als Lagerhalle impliziert jedoch keine Gewerbelärmimmissionen, die sich nachteilig auf eine solche Immissionsprognose auswirken würden.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes sind somit keine Auswirkungen auf den bestehenden Windpark zu erwarten. Fundierte Aussagen zur Kumulationswirkung von Gewerbelärm und Geräuschen von WEA können erst auf Ebene der Einzelgenehmigungsverfahren von WEA getroffen werden. Die aktuell vorgesehene gewerbliche Nutzung lässt nicht erwarten, dass die Immissionsschutzwerte der TA Lärm bei Neuplanungen nachteilig beeinflusst würden.

### 2.4.7. Schutzgebiete/ -objekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 1,5 km östlich des Naturparks Südeifel.

Infolge des großen Abstandes und der bereits bestehenden städtebaulichen Überprägung im geplanten Gewerbegebiet (Bebauung, Versiegelung), sind auch keine Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten. Die Planung verfolgt lediglich das Ziel verträgliche Nutzungen in einem bestehenden Gebäude bauplanungsrechtlich zu sichern, einen für die örtliche Wirtschaftsstruktur bedeutsamen gewerblichen Neubau in verträglichem Maße zu ergänzen und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sicher zu stellen.

Im oder in der Nähe des Geltungsbereiches sind des Weiteren keine nach § 32 BNatSchG international geschützten FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

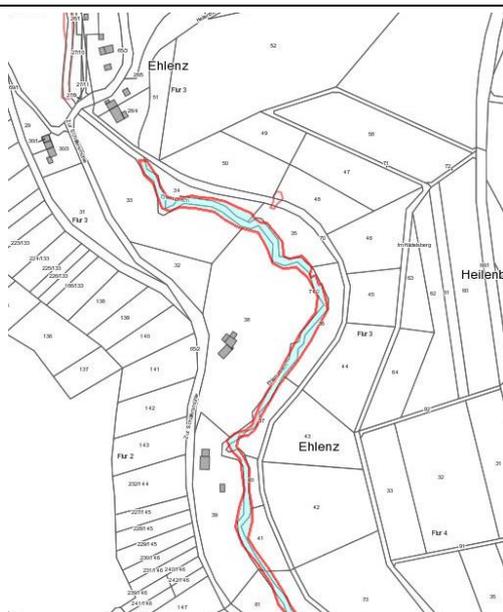
Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet sind die „Wälder bei Kyllburg“ in ca. 4,4 km Entfernung.

Der Ehlenzbach stellt ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar. Das Biotop bleibt in seinem Vorkommen erhalten und wird baulich oder in sonstiger Weise nicht zerstört oder überplant. Im Bebauungsplan werden die Biotope angemessen berücksichtigt (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Im Umfeld des bestehenden Gebäudes, östlich des Baches liegen ferner drei nach Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasste Biotope: Buchenwald bei Schäfersmühle (BT-5904-0101-2009) (grüne Fläche), Streuobstwiese südlich Schäfersmühle (BT-5904-0105-2009) (lila Fläche) sowie Ehlenzbach südlich Schäfersmühle (BT-5904-0099-2009) (blaue Fläche). Ferner ist das Tal des Ehlenzbachs südlich Schäfersmühle laut Biotopkataster als schutzwürdiges Biotop dargestellt (BK-5904-0005-2009). Alle biotopwertigen Flächen liegen allerdings **außerhalb** des Geltungsbereiches.

Auch der schutzwürdige Biotopkomplex BK-5904-0005-2009 „Tal des Ehlenzbachs südlich Schäfersmühle“ ragt in die Parzelle 39 in der Flur 3. In Bezug auf eine mögliche Beeinträchtigung gelten die o. g. Aussagen. Der BK wird durch die Anlage einer Streuobstwiese als Kompensationsmaßnahme vernetzt und in diesen eingebunden. Indem für den Uferrandstreifen auf einer Breite von 10 Metern überdies die Regelung getroffen wird, dass dort ein naturnaher Gewässerrand zum Ehlenzbach zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen ist, wird die naturorientierte Struktur entlang des Baches zusätzlich unterstützt und eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Biotopbereich verhindert.

## Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Zur Schäfersmühle“



Auszug aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz, Biotope gem. § 30 BNatSchG



Auszug aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz, Biotope



Auszug aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz, schutzwürdige Biotope

### 2.4.8. Bodenbelastungen, Altablagerungen

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wird hingewiesen.

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehen zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schafstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren erhebliche

Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Ferner muss die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sein, was im vorliegenden Fall gegeben ist.

### **3. Planungskonzeption**

---

#### **3.1. Planung**

Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Schaffung einer baulichen Anlage als Material- und Gerätelager auf dem Privatgrundstück des Inhabers eines Fliesenlegerbetriebes zur langfristigen Sicherung des Betriebes vorgesehen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde so gewählt, dass eine sinnvolle und städtebaulich vertretbare Entwicklung der Gewerbehalle im Sinne der Sicherung bereits bestehender Nutzungen im Bereich des Wohnhauses und der künftig angestrebten Nutzung zu betrieblichen Zwecken ermöglicht wird.

Die geplante Bebauung im GE-2 wird eine Fläche von rund 190 m<sup>2</sup> aufweisen und eine Gebäudehöhe von bis 8,0 m bezogen auf das Niveau der Kreisstraße nicht überschreiten und sich damit an die Bestandsbebauung des gegenüberliegenden Wohnhauses des Betriebsinhabers anpassen. Die Höhenfestsetzungen (First- und Traufhöhe) im GE-1 wurden entsprechend der Bestandsbebauung getroffen.

Das vorliegende Planungskonzept beinhaltet die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen im Außenbereich, die von privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ im Nordosten und Südosten sowie Wald im Nordwesten und Südwesten umgeben ist. Die Gewerbegebietsfläche umfasst das Bestandsgebäude des Betriebsinhabers mit Wohnräumen, Garten, Terrassen- und Trittrassenflächen.

In diesem Bereich des GE-1 soll unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die an die Bestandsbebauung angepasst sind, eine bauplanungsrechtliche Sicherung erfolgen. Eine Realisierung von An-, Um- oder Neubauten in geringen, verträglichen Ausmaß sollen nicht verhindert werden. Im Fokus steht jedoch die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung. Ohnehin bestehen keine Absichten zur baulichen Erweiterung. Darum wurden die Baugrenzen an die bestehenden Baukörper angepasst. Lediglich im Norden, Osten und Süden wurde ein Abstand zwischen Baugrenze und Bestandsbaukörpern gewählt, um dort einen geringfügigen Entwicklungsspielraum für Um-, An- oder Ersatzbaumaßnahmen auf den ohnehin bebauten/versiegelten Flächen einzuräumen.

Primär soll und wird das GE-1 weiterhin als Betriebswohnung dienen. Außerdem soll neben der Wohnnutzung das Ferienwohnen zulässig sein.

Die südöstlich des GE-1 gelegene Fläche enthält die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche K 1). Diese neu angelegte Streuobstwiese fügt sich ideal in den bestehenden Biotopkomplex „Tal des Ehlenzbaches südlich Schäfersmühle“ ein und kann zu diesem hinzugerechnet werden. Durch die Anpflanzung von Hochstammbäumen und das Anlegen einer gepflegten und extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese wird ein Ausgleich erzielt.

Durch die Anlage von Lagerhallen, Scheunen, versiegelten Hofplätzen und Lagerflächen im Außenbereich muss ein Ersatz von insgesamt 1790 m<sup>2</sup> durchgeführt werden. Ein Ausgleich im Umfang von 989 m<sup>2</sup> wird somit durch die Anlage von Hochstammobstbäumen südlich des GE-1 kompensiert. Der verbleibende Ausgleichsbedarf, wird auf der Kahlschlagfläche (Parzelle 141, Flur 3, Fläche K3) durch gezielte Anpflanzung von Laubwald durch Initialpflanzungen mit sich selbst überlassener Sukzession sichergestellt.

Für die Fläche nördlich des GE-1 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Haus- und Ziergarten – entsprechend der Bestandsnutzung – festgesetzt. Infolgedessen wird eine bauliche Nutzung somit innerhalb dieser Bereiche ausgeschlossen und ein Beitrag zur Erhaltung des Naturhaushalten und Landschaftsbildes geleistet.

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über das bestehende Straßennetz erschlossen. Ein gesonderter Ausbau wird aufgrund der gegebenen Wegebeschaffenheit nicht erforderlich werden.

Zwischen der bebauten Nachbarschaft und dem Standort des Gewerbegebietes liegt ein ausreichender großer Abstand, so dass eventuelle Konflikte aufgrund der Lagernutzung in immissionsrechtlicher Sicht auszuschließen sind.

### **3.2. Erschließung des Plangebietes**

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes an das überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Sie erfolgt über die Kreisstraße 75.

Das vorhandene Wegenetz ist in ausreichender Form ausgebaut. Die das Plangebiet senkrecht durchlaufende Kreisstraße 75, von Ehlenz kommend nach Norden Richtung Heilenbach führend, ist mit Asphalt befestigt. Stellplätze und Wendemöglichkeiten sind auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden. Entsprechende Regelungen im Bebauungsplan sehen außerdem vor, dass eine angemessene Anzahl an Stellplätzen für das Wohngebäude des Betriebsinhabers vorgehalten wird. Des Weiteren erlaubt das im B-Plan verankerte Planungskonzept für den Neubau der Gewerbehalle, dass ausreichend Freifläche hergestellt werden kann, um Betriebsfahrzeugen genügend Raum zum Parken, Wenden sowie Be- und Entladen auf dem Privatgrundstück außerhalb des Straßenraumes zu lassen. Gesonderte Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur inneren Erschließung des Gebietes werden nicht erforderlich, da das Hofgelände befestigt ist.

Die Kreisstraße wird auch weiterhin uneingeschränkt befahren werden können. Infolge des gerade verlaufenden und gut einsehbaren Straßenverlaufes sind bei der Zu- und Abfahrt auf/von der überplanten Fläche keine Risiken für den fließenden Verkehr zu erwarten.

### **3.3. Infrastrukturelle Erschließung; Ver- und Entsorgung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung des Gebiets vollständig vorhanden.

Der Kanal verläuft in dem Bereich östlich des Ehlenzbaches mit Anschluss zum bestehenden Wohnanwesen. Die Wasserleitung verläuft entlang der K 74. Hier besteht ebenfalls ein Hausanschluss.

Die abwassertechnische Erschließung ist leitungsgebunden bereits geregelt. Dem entsprechend kann die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Fall als gesichert vorausgesetzt werden.

Es besteht die Möglichkeit zu weiteren Anschlüssen an das vorhandene System, sofern die Kosten hierfür vom Antragsteller übernommen werden.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits städtebaulich bzw. gewerblich überprägten Bereich handelt, wird mit dem Oberflächenwasser künftig in gleicher Weise wie bereits jetzt umgegangen. Wie bisher soll das unbelastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf dem Grundstück - breitflächig und ohne gezielte Ableitung - in der umliegenden belebten Bodenzone versickern. Zusätzlich fließt das Oberflächenwasser in freiem Gefälle zum Ehlenzbach hin. Da das Oberflächenwasser des Neubausvorhabens nicht vollständig im GE-2 zurückgehalten werden kann ist eine Rückhaltung und breitflächige Versickerung östlich der

Kreisstraße zulässig. Konkrete Aussagen über die Niederschlagsbewirtschaftung sind im Rahmen des Planvollzugs zu behandeln.

Das Gebäude Zur Schäfersmühle 12 wird heute bereits durch den Abfallentsorger angedient. Die Planung verursacht diesbezüglich keinen Änderungsbedarf.

Die elektrische Versorgung der im Baugebiet vorhandenen sowie geplanten baulichen Anlagen erfolgt aus dem bestehenden bzw. zu erweiternden Niederspannungsnetz. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen der Westnetz GmbH notwendig werden, richtet sich die Kostentragung nach bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

### **3.4. Grünordnung**

Die naturschutzfachlichen Belange sind im Umweltbericht erfasst, analysiert und bilanziert worden. Dieser ist der Begründung zum Bebauungsplan angefügt und kann den Anlagen entnommen werden. Im Rahmen dieser Bewertung werden Aussagen zur Standorteignung für das Planvorhaben getroffen. Dabei erfolgt eine Einschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen (Art der baulichen Nutzung, sonstige, z. B. betriebsbedingte Folgewirkungen) im Rahmen des denkbar stärksten potenziellen Wirkungsniveaus.

Bei der Planung ist für die landespflegerische Beurteilung von der ursprünglichen Situation auszugehen, wie sie vor der ungenehmigten Errichtung baulicher Anlagen und ungenehmigten Befestigung und Nutzung von Flächen bestand. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Bestimmung des Eingriffsumfangs und der Ermittlung erforderlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Darum wird die Situation im Bereich des GE-2 so dargestellt, wie sie vor der Errichtung der Lagerflächen und Scheunen anzutreffen war. Die Darstellung der Biotoptypen bezieht sich auf die mündliche Mitteilung des Bauherrn, wonach sich vor der Errichtung der Lagerscheunen eine Schafswiede auf dem Gebiet des GE-2 befand.

Grundsätzliche oder fachplanerische Zielvorstellungen der Landschaftspflege, wie Schutzgebiete und -objekte, Natura 2000, etc., stehen der verbindlichen Bauleitplanung an dieser Stelle nicht entgegen. Als fundamentale Zielsetzung der Landschaftsplanung muss im Übrigen das Minimierungsgebot gelten. Der Grünanteil in den Randlagen des Gebietes ist zu erhalten, was auch durch Festsetzungen von Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sichergestellt wird. Durch die Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen Bebauung, die sich in einem engen Rahmen um die vorhandenen Gebäude legen wird dem baugesetzlich definierten Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Ebenso wird der fachgesetzlich (u .a. durch das BNatschG, das LNatSchG und das BBSchG) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet. Es kommt infolge der Planung zu einem Eingriff durch die Fällung von 2 Fichten und die Neubebauung im GE-2. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird durch Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht liegen nicht in planungsrelevanter Entfernung. Auch mit artenschutzrechtlichen Belangen ist das Vorhaben vereinbar.

Über die Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hinaus werden keine Ersatzmaßnahmen erforderlich. Sie erfolgen vollständig auf Flächen, die sich im Eigentum des Investors befinden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht zu erwarten. Die Planung sieht vor, die bereits bestehenden Lagerschuppen, -garagen und -flächen durch eine große Lagerhalle im GE-2 zu ersetzen. Lediglich durch eine GRZ von 0,4 im GE-1 und 0,8 im GE-2 durch Außenanlagen ist eine höhere Versiegelung und mittlerer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes potentiell möglich, welche aber durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann.

Die Wohnbebauung im GE-1 ist bereits aktuell durch einen GRZ von 0,4 überplant. Eine erneute Bebauung hätte automatisch eine Entsiegelung zur Folge. Eine Änderung der Nutzung

ist aber nicht vorgesehen, da eine Wohnnutzung besteht und erhalten bleibt. Demzufolge sind keine erheblichen Wirkungen im GE-1 zu erwarten.

Um mögliche Beeinträchtigungen auf Tiere zu vermeiden, sollten die Gehölzrodungen ausschließlich in den Wintermonaten stattfinden, um so die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wie das Töten von Individuen oder die Störung der Brut, nicht zu erfüllen. Bei den Arbeiten ist auf die gute fachliche Praxis zu verweisen. Es sollten bei den Bauarbeiten keine unnötigen Flächen für Bauschutt oder Zufahrten angelegt, sondern vorhandene Zufahrten und Wege genutzt werden. Schadstoffeinträge sind zu unterbinden.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Kompensationsbedarf von ca. 1.790 m<sup>2</sup> besteht. Als Ausgleich wird ein nutzungsintensivierter Streuobstbestand innerhalb des südlichen Bebauungsplans angelegt (Fläche K1). Dieser fügt sich ideal in den angrenzenden Biotopkomplex ein. Durch eine gute Pflege wird dieser zu einem wichtigen Habitat für Vögel, Säugetiere und Insekten. Durch die Nähe zum angrenzenden Biotopkomplex wird zusätzlich eine Vernetzungsbeziehung (Trittsteinbiotop) zwischen diesem und dem westlichen Wald hergestellt. Weiterhin ist ein naturnaher Gewässerrand zum „Ehlenzbach“ zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Hierzu ist ein mind. 10,0 m breiter Streifen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu berücksichtigen (Fläche K2). Hierbei handelt es sich um eine Zusatzmaßnahme, welche dem durchzuführenden Kompensationsbedarf allerdings nicht angerechnet wird. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird mithilfe der Anpflanzung einheimischer Gehölze und Straucharten als Waldsukzessionsfläche auf einer Kahlschlagfläche nördlich des GE-2 erfüllt.

Der 10,0 m breite Sukzessionsstreifen (Fläche K2) wird im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches jedoch nicht berücksichtigt. Dort reicht das Gewerbegebiet auf einer Länge von ca. 12 m bis an das Gewässer heran. Von einem Schutzstreifen an dieser Stelle wird im Bebauungsplan abgesehen, denn der Grenzbereich zwischen GE-1 und dem Gewässer befindet sich in gärtnerischer Nutzung. Auch befinden sich keine Anlagen, Gebäude oder andere unerlaubte Nutzungen (z. B. Parkplätze) innerhalb der 10 m Schutzzone zum Ehlenzbach. Weitere betriebliche oder bauliche Nutzungen sind geplant. Ökologische Beeinträchtigungen des Gewässers sind infolgedessen im Bereich des Wohnhauses nicht zu erwarten. Durch die Kompensationsmaßnahme K2 im gesamten südlichen Geltungsbereich findet ferner eine sehr starke ökologische Aufwertung des Ehlenzbaches statt und fördert sowohl die Natürlichkeit des Gewässers mit seiner begleitenden Ufervegetation. Daneben bietet und fördert die Maßnahme ungestörten Lebensraum für gefährdete und spezialisierte Arten. Von der Festsetzung eines Schutzstreifens auf Höhe des Bestandsgebäudes im GE-1, auch in einer reduzierten Form (5,0 m) wird somit abgesehen.

Die Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung sind zu kontrollieren, so dass die Funktionserfüllung des Naturhaushaltes und der Landschaft weiterhin gewahrt bleibt.

### **3.5. Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine denkmalgeschützten Gebäude. Nach dem bisherigen Wissenstand sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

## **4. Begründung der Planinhalte**

---

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen zur Art und das Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im

Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zur Schäfersmühle“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Gebietsart wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zugrunde gelegt und festgesetzt. Gewerbegebiete dienen nach der Definition der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zwar ist eine Wohnnutzung im Plangebiet nicht allgemein zulässig, doch werden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter Wohnungen im GE-1 erlaubt, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies trägt möglichen betriebstechnischen Erfordernissen Rechnung. Des Weiteren wird das bereits bestehende Gebäude im Außenbereich bauplanungsrechtlich gesichert.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind sowohl im GE-1 als auch im GE-2 Vergnügungsstätten, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Eine städtebaulich sinnvolle Integration dieser Einrichtungen in das Gewerbegebiet „Zur Schäfersmühle“ ist nicht möglich. Sie sind bei Bedarf an anderen geeigneteren Standorten innerhalb des Gemeindegebiets zu priorisieren. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur in Ausnahmen zulässig.

Die Art der baulichen Nutzung fügt sich nachgewiesenermaßen in die Umgebungsnutzung ein. Auf dem Gelände des Investors angestrebte gewerbliche Erweiterungen, die mit der bestehenden Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber vereinbar sind, sollen in Zukunft im Plangebiet zulässig sein und nicht zurückgedrängt werden. Im Detail handelt es sich dabei um Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Als planerischer Rahmen, in dem sich die zukünftige Entwicklung des Standorts vollziehen kann, werden Nutzungen, die nicht der planerischen Absicht der Gemeinde für den in Rede stehenden Standort entsprechen, ausgeschlossen.

Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung entsprechen der für das Plangebiet beabsichtigten Nutzungsstruktur, besonders vor dem Hintergrund der besonderen städtebaulichen Situation als Gewerbebetrieb im Außenbereich.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GRZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

#### 4.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Größe der Grundflächen, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, wurde in dem Maße getroffen, wie es für die Realisierung des Vorhabens im **GE-2** in der geplanten und durch Planzeichen festgesetzten Form erforderlich ist.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 als Verhältniszahl in Bezug zur Größe des Baugrundstückes ist hierzu notwendig und zweckmäßig. Sie wird in dem Maße festgesetzt dass für die Errichtung der Gewerbehalle erforderlich ist, um die Überprägung im Außenbereich durch einen Neubau soweit als möglich zu minimieren.

Eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 ist im vorliegenden Fall allerdings erforderlich, um die Planungsabsichten verwirklichen zu können. Diesbezüglich ist insbesondere der befestigte Freiflächenbedarf um die geplante Gewerbehalle relevant. Durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden. Auch Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze sind zu den Anlagen zu zählen, durch die eine Überschreitung der GRZ zulässig ist.

Die geplante Bebauung entspricht den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Der verhältnismäßig hohen ausnutzbaren Grundfläche steht eine betriebsbedingte geringe Entwicklung der baulichen Höhe im Plangebiet ausgleichend gegenüber.

Im **GE-1** wird die GRZ ebenfalls mit 0,4 angesetzt. Sie bildet den vorhandenen Gebäudebestand ab. Eine Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist hier allerdings nur bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Die Erforderlichkeit einer höheren Grundflächenzahl wird für das GE-1 nicht gesehen. Dort sind keine baulichen Entwicklungsbestrebungen vorhanden.

#### **4.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die getroffenen Festsetzungen zur GRZ in Kombination mit der zulässigen Oberkante des Gebäudes sowie in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden in Abhängigkeit der Gebäudenutzung als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet, insbesondere auch im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der künftigen baulichen Anlagen im GE-2 zu gewährleisten und die Arbeitsabläufe reibungslos zu ermöglichen. Für das **GE-1** wurde die maximale Gebäudehöhe (First- und Traufhöhe) entsprechend dem Gebäudebestand bestimmt.

Im **GE-2** wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt. Dies entspricht der Höhe des geplanten Neubaus.

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen bezieht sich auf das Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsflächen, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße.

#### **4.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Höhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen im GE-1 mit Wohn- und Büroräumlichkeiten und maximal einem zulässigen Vollgeschoss im GE-2 mit der dortigen Gewerbehalle festgesetzt. Es wird damit ebenfalls der Zielsetzung der Entwicklung von an die bestehende Bebauung angepassten An-, Um- oder Ersatzbauten gefolgt.

#### **4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Das sog. „Baufenster“ im bereits bebauten **GE-1** wurde im Sinne der Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung auf die Fläche des Wohnhauses beschränkt. Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung sind auf diese Weise bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht gegeben, da auch nicht vorgesehen. Im **GE-2** wurde die Abgrenzung des Baufensters dergestalt vorgenommen, so dass der geplante Hallenstandort abgebildet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan-Entwurf mittels Baugrenzen festgesetzt.

Im **GE-1** ist eine offene Bauweise entsprechend dem freistehenden Einzelhaus festgesetzt.

Für das **GE-2** wird ebenfalls eine offene Bauweise vorgegeben, da die Gewerbehalle analog zur offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen errichtet wird und die Baukörperlänge 50 m nicht überschreiten wird.

#### **4.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen die Regelung vor, dass diese innerhalb der der Gewerbegebietsfläche zulässig sind. Im Sinne der bestmöglichen Ausnutzung der Fläche sind sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ebenso wie Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird die Festsetzung getroffen, dass eventuelle neue Stellplätze in unbefestigter Bauweise auszuführen sind.

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

Die Kreisstraße, welche das Plangebiet in einer senkrechten Achse durchquert und das Anwesen im Außenbereich erschließt, wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Sie dient bislang als äußere Erschließung bzw. als Anbindung des Areals an die Ortslage von Ehlenz und das überörtliche Straßennetz. Dies wird auch zukünftig in dieser Form erfolgen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die Rahmenbedingungen für die zur Erschließung des Neubauvorhabens im Geltungsbereich mit dem Straßenbaulastträger geregelt werden.

Bereits jetzt sind das Gebäude des Betriebsinhabers im GE-1 sowie die Schuppen/Unterstände im GE-2 über die K 75 angebunden. Mögliche Beeinträchtigungen an der gering frequentierten klassifizierten Straße durch die geplante Neubebauung werden aufgrund der großzügigen Grundstücksverhältnisse nicht zu erwarten sein, da dort Park- und Wendemanöver möglich sein werden.

Generell ist die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebiets vollständig vorhanden und, entsprechend der gegebenen und beabsichtigten Nutzungsart, in ausreichender Dimensionierung ausgebaut.

Eine Berücksichtigung von Stellplätzen im GE-1 wird im Bebauungsplan festgesetzt, um eventuellen Parkplatzengpässen und dem Abstellen von Fahrzeugen am Straßenrand vorzubeugen. Im Bereich des GE-2 werden ausreichend befestigte Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen vorhanden sein.

#### **4.6. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

Nach Maßgabe der Fachgesetzgebung sind Eingriffsfolgen soweit als möglich auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu minimieren (Minimierungsgebot). Da es sich bei dem Plangebiet in Teilen um eine Bestandsüberplanung eines bereits bebauten Gebietes handelt, wird kein signifikanter Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt vorbereitet.

Vorhandene Grünstrukturen und Einzelbäume sollen in unveränderter Form erhalten bleiben und auch künftig geschützt werden. In diesem Sinne werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen

- bauliche Anlagen in den Grünflächen, insbesondere in den Waldbeständen und Gewässerrandstreifen zu verhindern,
- auf der vorhandenen Wiesen-/Weidenfläche eine Streuobstwiese zu entwickeln.

Zur Sicherung der o. g. naturschutzfachlichen Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden textliche Festzungen auf der Planurkunde formuliert. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass Freiflächen bei Neubefestigung so zu gestalten sind, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist.

Über die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Lager- und Materialhalle hinaus, sind keine baulichen Maßnahmen Planungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen von Flächen innerhalb des Plangebietes, wie die Zerstörung belebten Bodens (Versiegelung) und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorausgegangenen Untersuchung und den Ergebnissen des Umweltberichtes ist festzustellen, dass durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit den Ausgleichsflächen K1 und K3 - unter Berücksichtigung bereits bestehender Belastungen kein weitergehender Ausgleich erforderlich wird.

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass für die Aufstellung des Bebauungsplans ein Kompensationsbedarf von ca. 1.790 m<sup>2</sup> besteht. Als Ausgleich werden ein nutzungsextensivierter Streuobstbestand innerhalb des südlichen Bebauungsplans, sowie eine Waldsukzessionsfläche nördlich der geplanten Gewerbehalle angelegt.

Der extensive Streuobstbestand fügt sich ideal in den angrenzenden Biotopkomplex ein. Durch eine gute Pflege wird dieser zu einem wichtigen Habitat für Vögel, Säugetiere und Insekten. Durch die Nähe zum angrenzenden Biotopkomplex wird zusätzlich eine Vernetzungsbeziehung (Trittsteinbiotop) zwischen diesem und dem westlichen Wald hergestellt. Weiterhin ist ein naturnaher Gewässerrand zum „Ehlenzbach“ zu entwickeln und der Sukzession zu überlassen. Hierzu ist ein mind. 10,0 m breiter Streifen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu berücksichtigen.

Die Anpflanzungsmaßnahmen in der Fläche K3, direkt an den westlichen Laubwaldkomplex angrenzend, begünstigt den Übergang zwischen bestehenden und angelegten Laubwald/Waldrand. Ferner wird die Einwanderung einheimischer und regionaltypischer Gehölze gefördert.

## 5. Hinweise und Empfehlungen

---

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Pflanzempfehlungen - Artenliste
- Sicherung der Kompensationsmaßnahmen
- Schutz des Bodens
- Boden und Baugrund
- Radon
- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Schutz von Pflanzenbeständen
- Grenzabstände für Pflanzen und Einfriedungen
- Herstellung von Pflanzungen
- Dachbegrünung
- Niederschlagswasser
- Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen

- Private Abwasserhebeanlagen
- Altlasten
- Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen
- Regenerative Energien

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

### 5.1. Archäologie

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

### 5.2. Bergbau/Altbergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von dem auf Eisen verliehenen Bergwerksfeld "Franziska" überdeckt. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Firma ArcelorMittal Bremen GmbH, Carl-Benz-Straße 30 in 28237 Bremen.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Bezüglich eventueller Planungen der Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrecht erhaltene Bergwerkseigentum, wird empfohlen, dass sich der Bauherr frühzeitig mit der Firma ArcelorMittal Bremen GmbH in Verbindung setzt.

## 6. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst ein bereits städtebaulich genutztes Gebiet einschließlich bislang unbebauter Freiflächen. Infolgedessen umfasst er bestehende Nutzungen, die auch in dieser Form aufrechterhalten oder weiter entwickelt werden sollen.

Die bereits jetzt mit der Nutzung als Lagerfläche verbundenen Wechselwirkungen mit der Umgebung werden sich nicht grundlegend ändern. Störungen oder nachteilige Einflüsse auf die Umgebung sind nicht bekannt. Auch das Verkehrsaufkommen wird sich nicht signifikant erhöhen. Mit der gewerblichen Nutzung - die bereits jetzt besteht - verbundene eventuelle Belastungen für die Ortslage von Ehlenz sind bisher nie eingetreten und sind somit auch zukünftig nicht zu erwarten.

Im Gesamten schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung, dass die gewerbliche Nutzung in verträglichem und sinnvollem Maß ausgeweitet werden kann, so dass in Bezug auf die umliegenden Gebiets- und Nutzungsarten keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind. Gleichzeitig wird sich das künftige Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die bestehende Bebauung einfügen.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die Limitierung der künftigen Gewerbehalle, die gewährleisten, dass der Baukörper das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild lediglich in geringem Umfang ergänzt und nicht dominiert. Eine zukunftsweisende geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet wird mit dieser Planung angestrebt, wobei außerdem der Fokus auf der Bestandserhaltung des Wohnhauses des Betriebsinhabers steht. Überdies tragen die Ausgleichs- und grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die ortsumgebende Landschaft bei.

Durch die Überplanung eines bereits bestehenden Gebäudes und einer gewerblich genutzten Lagerfläche mit diversen Unterständen/Schuppen und der einfachen Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird dem baugesetzlich definierten Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Ebenso wird der Minimierungsgrundsatz beachtet. Infolge der Bestandsüberplanung werden Eingriffe in noch unversiegelte Offenlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Die getroffenen Festsetzungen zur Durchführung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Ausgangslage des Naturhaushalts auch künftig in der vorhandenen Form aufrechterhalten bzw. sogar zur Weiterentwicklung verhelfen; der Bebauungsplan ist aus Umweltsicht somit verträglich.

Die besonderen Funktionen des Waldes und des Ehlenzbaches als Teil der Natur- sowie Kulturlandschaft werden mithilfe von Kompensationsmaßnahmen nicht nachhaltig gestört. Es werden sogar Maßnahmen ergriffen, die eine Pufferfunktion zwischen dem Gewerbegebiet und der umgebenden Landschaft erfüllen (u. a. Sukzession im Gewässerrandstreifen, Entwicklung einer Streuobstwiese und einer Waldfläche).

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden soweit voraussehbar nicht eintreten.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Da sich die Fläche komplett im Besitz eines Eigentümers befindet, werden durch die Planung Bodenordnungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Die Kreisstraße als klassifizierte Straße ist zwar im Bebauungsplan enthalten, wird aber in unveränderter Form bestehen bleiben.

## **8. Kosten**

---

Die Planung wurde durch den privaten Investor angestoßen, der auch die Kosten der Bauleitplanung trägt. Es entstehen der öffentlichen Hand keine Kosten. Es fallen der Gemeinde auch keine Kosten für etwaigen Grunderwerb oder für die Planungsrealisierung an.

## **9. Planungsalternativen**

---

Es ist nicht von Nöten, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes andere als die nun in Rede stehende Fläche im Gemeindegebiet in Anspruch zu nehmen, da der Bebauungsplan bereits bestehende Nutzungen aufgreift und diesbezüglich bestandssichernde und weiterführende Festsetzungen trifft. Der Bebauungsplan greift in Bezug auf eine weitere städtebauliche Entwicklung ausschließlich auf bereits baulich genutzte Flächen zurück, denn durch die bisherige Nutzung des Privatgrundstücks ist bereits zu einem früheren Zeitpunkt - gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen - eine nachhaltige Beeinträchtigung gegeben, die

## Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Zur Schäfersmühle“

---

noch heute wirksam ist. Daher ist das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als vergleichsweise gering zu bewerten. Entsprechende Schutzvorkehrungen vor vermeidbarer Versiegelung und zur Erhaltung von Grünstrukturen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Auflagen sind vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine vollständige Neuversiegelung von Flächen vorbereitet oder begründet. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen entspricht der bereits vorhandenen Bebauung und der geplanten baulichen Entwicklung durch eine gewerbliche Halle. Die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Flächenbedarf für einen Gewerboneubau. Flächenbefestigungen müssen mit versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden, um den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt zu minimieren.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes wurde so gewählt, dass die umliegenden geschützten (Ehlenzbach) oder schutzwürdigen Biotop nicht überplant bzw. beeinträchtigt werden. Diese werden 1 zu 1 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auswirkungen auf Schutzgüter im umliegenden Bereich des Plangebietes sind somit nicht zu erwarten.

Es erfolgt keine Ausdehnung des Ortes bzw. der baulichen Nutzung im Außenbereich in Verbindung mit nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, da eine bereits städtebaulich überprägte Fläche einer Ersatzbebauung zugeführt wird. Die Frage nach Standortalternativen grundsätzlicher Art stellt sich aufgrund der durch den Bebauungsplan angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung einzelner Nutzungen sowie der baulichen Sicherung vorhandener Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans Teilgebiet „Zur Schäfersmühle“ der Ortsgemeinde Ehlenz

Ehlenz, den 16.05.2017

(S)

gez.

---

Alfred Nober  
(Ortsbürgermeister)