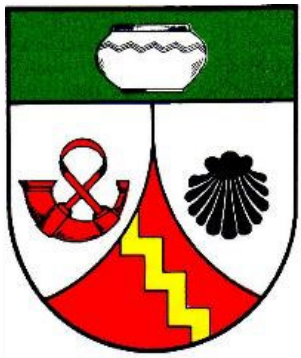


2024

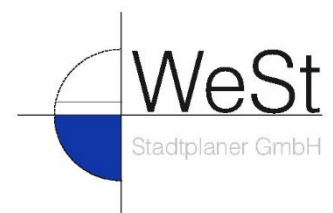
OG Alflen Bebauungsplan „Bauhof“



Begründung

Entwurf

Juli 2024



Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
5.1	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	6
5.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.3	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
5.4	ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	7
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN	8
7	VER- UND ENTSORGUNG	8
8	BODENORDNUNG	12
9	FLÄCHENBILANZ	12
10	ANLAGE	12

Begründung

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Alflen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof“. Hierzu soll die etwa 2.027 m² große Parzelle Gemarkung Alflen, Flur 28, Nrn. 123 überplant werden.

Damit sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung einer Betriebshalle geschaffen werden. Diese dient vorwiegend der Unterbringung und dem Abstellen des gemeindlichen Kraftfahrzeugparks sowie der Lagerung von Gebrauchsgegenständen für die Daseinsvorsorge (z.B. Schilder, Werkzeug, Material und Gerätschaften für die Grünpflege, Winterdienst u.ä.).

Diese Einrichtung ist aus Sicht der Ortsgemeinde zwingend notwendig, um ihren Aufgaben im Bereich der öffentlichen Dienstleistungen und Daseinsvorsorge gerecht werden zu können. Hierzu bedarf es einer nutzer- und funktionsgerechten Abstell- und Lagermöglichkeit für den gemeindlichen Fuhrpark sowie von Gebrauchsgegenständen,

die über das Jahr hinweg zu unterschiedlichen Zeiten und Anlässen benötigt werden wie etwa Gerätschaften für den Winterdienst.

Mit dem Betrieb dieser gemeindlichen Einrichtung können gewisse Störungen hervorgerufen werden. Dies betrifft beispielsweise die Bereitstellung eines Winterdienstes, der sich oftmals auf die frühe Morgenstunden vor 06.00 Uhr erstreckt. Um den Anforderungen nach Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen i.S. von § 1 (6) Nr. 1 BauGB Rechnung tragen zu können, wurden im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch die Ortsgemeinde verschiedene Standortalternativen geprüft. Dabei waren aber auch die Belange von Natur und Landschaft wie etwa die Lage im Landschaftsschutzgebiet zu berücksichtigen. Im Rahmen der Standortprüfung hat sich der Bereich der alten Kläranlage als die geeignete Lösung herauskristallisiert. Zum einen ist dieser Bereich durch die Vornutzung anthropogen vorbelastet, was sich durch in Form der Verdichtung und Versiegelung äußert. Andererseits sind insbesondere in den Randbereichen Grünstrukturen in Form von Baum- und Strauchhecken vorhanden, die eine Einbindung des Standortes in die Landschaft bereits heute gewährleisten. Darüber hinaus kann der 10,0 m erforderliche Abstand zum Litzbach eingehalten werden.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Verfahrensübersicht

Der Ortsgemeinderat von Alflen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Beschluss zur Aufstellung Bebauungsplans gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.06.2023 am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die angestrebte Nutzung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Bei der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt eine entsprechende Anpassung der Gebietsausweisung des Bebauungsplans.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen abgebildet.

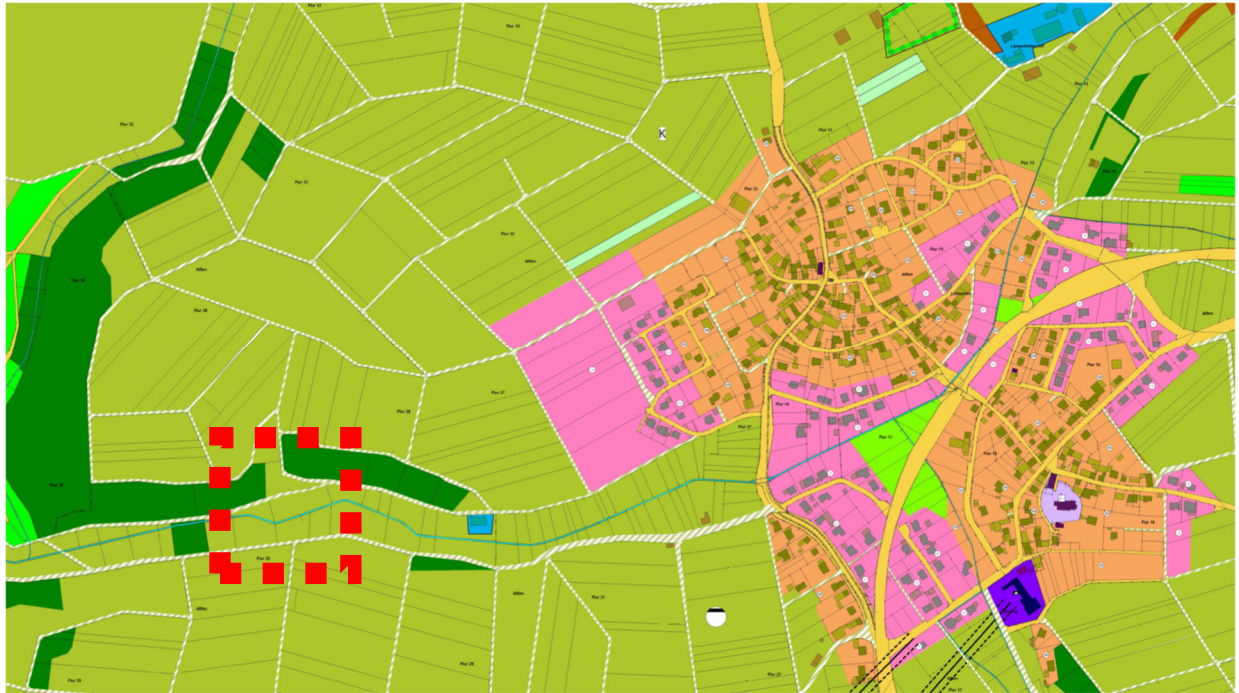


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen, Quelle Verbandsgemeinde Ulmen

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet westlich des Siedlungsgefüges von Alflen. Die Entfernung zum Siedlungsrand beträgt rund 275 m.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 2.028 m².

Südlich des künftigen Standortes liegt in einer Entfernung von ca. 10 m der Litzbach.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes, Quelle Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz

Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wegeparzellen Gemarkung Alflen, Flur 28, Nrn. 131 erschlossen. Der Wirtschaftsweg ist 4,50 m breit und hat den Erfordernissen einer Kläranlage Rechnung getragen. Die Erschließung kann somit als gesichert gesehen werden.

Nutzung

Ursprünglich diente das Gelände gesamtheitlich als Kläranlage. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Es sind jedoch noch bauliche Anlagen und Einrichtungen dieser Vornutzung sowie „Hof- und Wegeflächen“ vorhanden.

Entlang den randlichen Grundstücksgrenzen der Parzelle sind Baum- und Strauchhecken vorhanden.

Baurecht

Das Plangebiet ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

Im vorliegenden Planungsfall sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine gemeindliche Einrichtung geschaffen werden.

Diese übernimmt eine wesentliche Funktion für die öffentliche Daseinsvorsorge und kann als öffentlicher Dienstleistungsbetrieb eingestuft werden. Somit hat diese Einrichtung eine dienende Funktion für die Allgemeinheit.

Aus diesem Grund wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zur näheren Konkretisierung und Schaffung einer eindeutigen Grundlage für die Zulässigkeitsbeurteilung wird die getroffene Zweckbestimmung „Gemeindlicher Bauhof“ näher definiert:

Die Gemeinbedarfsfläche dient vorwiegend der Unterbringung einer baulichen Anlage für das Abstellen des gemeindlichen Kraftfahrzeugparks und der Lagerung von Gebrauchsgegenständen für die Daseinsvorsorge (z.B. Schilder, Werkzeug, Material und Gerätschaften für die Grünpflege, Winterdienst u.ä.) einschließlich der dazugehörigen Hof- und Stellplatzflächen.

Gebäude und Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Personen sind unzulässig.

Der Ausschluss von Gebäuden und Räumen für den dauerhaften Aufenthalt soll einerseits eine Zweckentfremdung verhindern. Weiterhin soll der Erschließungsaufwand und die Nutzung des Geländes durch Personen so gering wie möglich gehalten werden.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan lediglich durch die Festsetzung einer Grundfläche und die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen geregelt. Für weitergehende Festsetzungen in Form einer Geschoßflächenzahl oder die Zahl der Vollgeschosse besteht aus städtebaulicher Sicht kein Regelungsbedarf.

Die künftige Nutzung lässt grundsätzlich einen gewissen Versiegelungs- bzw. Verdichtungsgrad erwarten, um auf diese Weise einen nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablauf zu ermöglichen. Dies betrifft neben der Errichtung einer Betriebshalle auch die Bereitstellung von Hof- und Stellplatzflächen sowie von Lagerflächen.

Dem Optimierungsgebot nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann daher nur eingeschränkt Rechnung nicht getragen werden.

5.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Um dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Minimierung von Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Boden dennoch in gewisser Art gerecht werden zu können, setzt Bebauungsplan auf der

Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest, dass für die Oberflächengestaltung der Stellplatz-, Hof- und Lagerflächen versickerungsfähiges Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen und vergleichbare Materialien verwendet werden sollen.

Allerdings dürfen dieser Befestigungsart keine öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen wie z.B. wasserwirtschaftliche Belange des Grundwasserschutzes bei der Lagerung von Schüttgut. Dies ist abschließend in der Ebene der Baugenehmigung auf der Grundlage der konkreten Antragsunterlagen zu klären.

5.4 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Im Plangebiet sind insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen Baum- und Strauchhecken vorhanden.

Diese leisten bereits heute einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Standorts in das Landschaftsbild.

Der Gehölzbestand ist grundsätzlich dauerhaft zu erhalten. Eine Beseitigung ist nur dann zulässig, sofern der interne Betriebsablauf wie etwa eine Umfahrung der Betriebshalle dies erfordert.

In diesem Fall ist jedoch für einen gleichartigen Ersatz im Plangebiet zu sorgen, so dass eine innere bzw. randliche Begründung nach wie vor gewährleistet ist.

Folgende naturschutzfachliche Hinweise sollten beachtet werden:

- V1 Baubeginn im Winterhalbjahr (bis Anfang/Mitte März => vor Beginn der Brutzeit)
- V2 Zügige Umsetzung der Baumaßnahmen ohne längere Unterbrechungen
- V3 Ökologische Baubegleitung und Rodung im Oktober (bei Höhlenfund Kastenersatz von 3 Kästen pro gefundener Höhle)
- V4 Verzicht auf Nachtbaustellen und nächtlicher Beleuchtung der Baustellen.
- V5 Beschränkung der baubedingten Flächenbeanspruchung auf ein Minimum.
- V6 Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- V7 Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe
- V8 Vermeidung einer großflächigen Versiegelung der Fläche durch Nutzung von Teilen der bereits bestehenden versiegelten Flächen und Rückbau der nicht benötigten bestehenden Versiegelung
- V9 Ordnungsgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Während der Durchführung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Treibstoffe, Fette etc.) in den Boden oder in das Grundwasser gelangen.
- V10 Sorgfältige Entsorgung von Restbaustoffen.

V11 Baustopp beim Auftreten Archäologischer Funde und Benachrichtigung der unteren Denkmalschutzbehörde

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Für das Plangebiet besteht wegen der losgelösten Lage vom Siedlungskörper ein Regelungsbedarf für die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen. Diese sollen in Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen sowie dem Erhaltungsgebot eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten. Im Bebauungsplan sind daher Gestaltungsfestsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen worden.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des Betriebsstandortes festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden.

Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen stehen zusätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung zur Verfügung (und hier § 5 LBauO „Gestaltung“).

Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Aus der Vornutzung sind Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets noch vorhanden. Im Gelände der ehem. Kläranlage befindet sich noch der Verbindungssammler zwischen Alflen und der Kläranlage Schmitt. Dieser darf nicht überbaut werden und ist als Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs von Alflen Blatt 1475 eingetragen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann an den Verbindungssammler Alflen zur Kläranlage Schmitt angeschlossen werden.

Im unmittelbaren Übergangsbereich der Anschlussleitung zum Verbindungssammler ist ein Revisionsschacht zu errichten, der jederzeit frei zugänglich ist. Die DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstück) ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Eine **öffentliche Regenwasserentwässerung** wird nicht vorgehalten. Das Regenwasser muss auf dem Gelände vollständig bewirtschaftet werden. Die innere abwassertechnische Erschließung für weitere Gebäude oder Anlagen ist eigenverantwortlich zu planen und durchzuführen.

Zur dauerhaften Umsetzung einer vollständigen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist ein auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmtes Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes DWA - A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu berechnen, zeichnerisch nachzuweisen und umzusetzen.

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser hat entsprechend den Vorgaben der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 (2) LWG zu erfolgen.

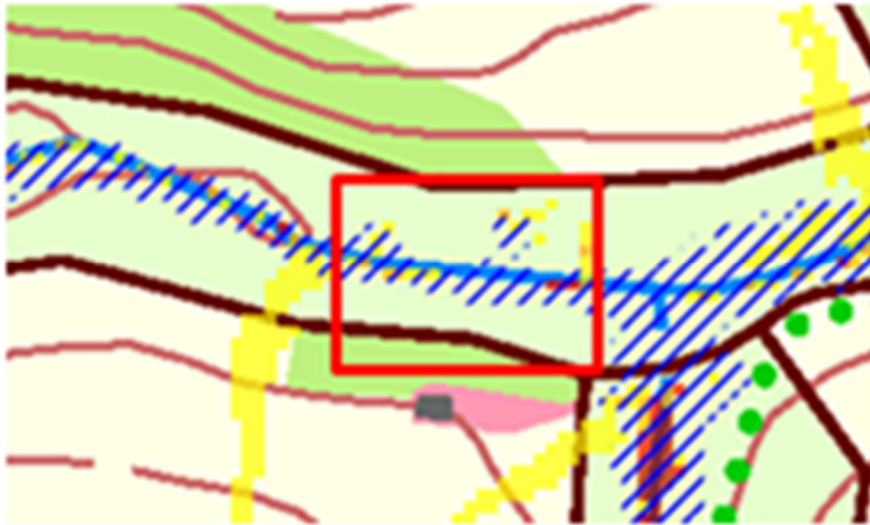
Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet die Gefahr einer potentiellen Überflutung entlang von Tiefenlinien während eines Starkregeneignisses.

Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Gebäuden sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.



Stromanschluss

Ein Stromanschluss und Wasseranschluss ist bis vor Ort verlegt und muss nur ertüchtigt werden.

Bodenschutz

Nach dem ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung – ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des BauGB sowie aus dem Bundesbodenschutzgesetz folgende Ziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

1. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
2. Die Inanspruchnahme von Boden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
3. Beeinträchtigungen von Böden sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Hinsichtlich der Befahrbarkeit der Straßen durch Müllfahrzeuge bitten wir insofern auch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt – zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung sind insbesondere die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten; hier insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Beim Umgang und bei der Entsorgung der Böden wird zudem auf die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einschließlich der Ersatzbaustoffverordnung verwiesen.

Geologiedatengesetz (GeoidG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoidg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoidg.html>

Allgemeine Wasserwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) eine Anlage am Gewässer III. Ordnung im 10 – m – Bereich einer Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde bedarf.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB werden nicht notwendig, da die im Geltungsbereich gelegene Fläche im Eigentum der Verbandsgemeinde steht, die der Gemeinde eine entsprechende Nutzung ermöglicht.

9 FLÄCHENBILANZ

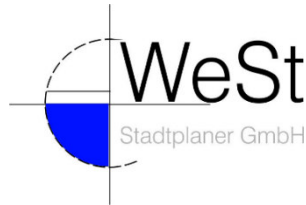
Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Nutzungsart	Größe	Anteil in %
Fläche für den Gemeinbedarf	2.028 m ²	100 %

10 ANLAGE

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Bauhof“ mit artenschutzrechtlicher Untersuchung

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Alflen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, Juli 2024

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Bauhof“ der Ortsgemeinde Alflen

Alflen, den

DS

(Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister)