

2021

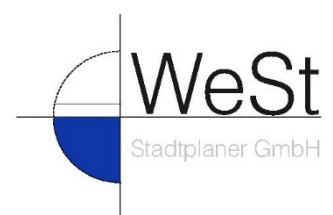
OG Alflen Bebauungsplan „Gewerbepark“



Begründung

Vorentwurf

September 2021



Bebauungsplan „Gewerbepark“ der Ortsgemeinde Alflen

Die vorliegenden Unterlagen dienen der § 4 Beteiligung der Behörden nach Absatz (1) BauGB. Ziel ist es die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.

Darüber hinaus wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz (1) durchgeführt.

Die Unterlagen entsprechen dem Vorentwurf des Bebauungsplans und werden im weiteren Verfahren nach Vorlage der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren zu detaillieren sein.

Erst nach diesem Verfahrensschritt sollen die Fachgutachten (Lärmgutachten, Fachbeitrag Naturschutz etc.) abschließend fertig gestellt werden.

Daneben sollen sämtliche Infrastrukturplanungen Eingang in den Bebauungsplan finden.

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS DER PLANUNG	4
2 PLANERISCHE VORÜBERLEGUNGEN	5
3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	5
3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	5
3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	6
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
4.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG	7
5 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
5.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM LEP IV	8
5.2 RAUMORDNUNGSPLAN	11
5.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	16
6 INFORMELLE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	17
7 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	22
8 STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG	22
8.1 RAHMENPLANUNG	22
8.2 IMMISSIONEN	23
9 PLANUNGSZIELE	25

10 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	25
10.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	25
11 PLANUNGSKONZEPTION	26
11.1 GESAMTKONZEPT - BAUABSCHNITTE	26
11.2 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	27
11.3 NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT	28
11.4 FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT / FACHBEITRAG NATURSCHUTZ	28
11.5 ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	30
11.6 LANDESPFLEGERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION	30
11.7 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPT	31
12 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN	31
12.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	31
12.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	31
12.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	33
12.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	34
12.1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	34
12.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN	34
12.1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	34
13 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	35
14 HINWEISE ZUR REALISIERUNG	35
14.1 WASSERVERSORGUNG	35
14.2 SCHMUTZWASSER	35
14.3 STROMVERSORGUNG	35
14.4 TELEFONANSCHLUSS	35
15 KOSTENSCHÄTZUNG	36
16 BODENORDNUNG	36
17 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	36
17.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	36
18 ANHANG	37
18.1 PFLANZENLISTEN	37

Begründung

1 ANLASS DER PLANUNG

Die Verbandsgemeinde Ulmen und der Kreis Cochem-Zell zählt zu den strukturschwachen Bereichen in der Region Mittelrhein-Westerwald.

In verschiedenen Studien wurde festgestellt, dass im Jahr 2014 kreisweit nur rd. 36 ha an gewerblichen Flächen zur Verfügung standen, die sich aber nur sehr kleingliedrig aufteilen.

Es gab und gibt kein ausreichendes Angebot an sofort verfügbaren, vermarktungsfähigen gewerblichen Flächen.

Die Vermarktung wurde kritisiert, da es keine professionelle Vermarktungsstrategie gibt, d. h. die bisherigen Ansiedlungen sind i. d. R. laut Studie „Zufallsansiedlungen“. Anfragen von Maklerbüros / Unternehmen können nur mit erheblichem Zeitverzug und nicht in der gebotenen „Qualität“ beantwortet werden.

Der Landkreis Cochem-Zell ist als „Gewerbstandort“ nicht sichtbar.

Mit der Ausweisung eines interkommunalen Gewerbegebietes sind deshalb folgende Ziel verbunden:

- Stärkung der Wirtschaftskraft.
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Angebotes an gewerblichen Bauflächen.
- Schaffung hochwertiger Ausbildungs- und Arbeitsplätze, um der Abwanderung von jungen Menschen aus dem Landkreis entgegenzuwirken.

Es wurde in diesem Zusammenhang festgestellt, dass im Kreis Cochem-Zell eine Angebotslücke von gewerblichen Bauflächen von über 50,0 ha besteht.

Deshalb wurden im Kreisgebiet verschiedene Flächen, insbesondere im Umfeld der Autobahn A 48, auf eine mögliche gewerbliche Entwicklung hin geprüft. In der Ortsgemeinde Alflen ist aufgrund der günstigen Verkehrserschließung an der B259 mit direkter Anbindung an die Autobahn (ca. 4,5 km) ohne Ortsdurchfahrt nun die Chance, eine verkehrlich sehr gut angebundene gewerbliche Baufläche als neues Gewerbezentrum für die Verbandsgemeinde Ulmen und den Kreis Cochem-Zell zu entwickeln und hier mittelfristig eine größere Zahl von Arbeitsplätzen zu schaffen.

2 PLANERISCHE VORÜBERLEGUNGEN

Die gebotene rasche Umnutzung aufgrund der aktuellen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen aus dem Verbandsgemeindegebiet und darüber hinaus, gaben den Anlass die Planungen voranzutreiben. Hierzu wurde im Vorfeld eine informelle Beteiligung durchgeführt. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen haben sich dann die Gebietsabgrenzungen und die verkehrliche Erschließung des Plangebietes verfestigt. Es hat sich gezeigt, dass hier die Möglichkeit besteht gewerbliche Bauflächen, die eine mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeit für die Verbandsgemeinde Ulmen und den Kreis Cochem-Zell bieten, zu schaffen.

Aus diesem Grund soll ein Zweckverband gegründet werden, der die Entwicklung des Gebietes mit der Ortsgemeinde Alflen schultert.

Der Planungsträger hat vor Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans zunächst eine Rahmenplanung für die Fläche erarbeitet, um eventuell bestehende Restriktionen für eine Bebauung möglichst frühzeitig klären. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplan basiert auf diesen Überlegungen. Im Zuge dieser vorlaufenden Planungsphase wurde ein Gesamtkonzept für die potentielle Fläche erstellt, das die rahmensetzenden Kriterien für die gewerbliche Entwicklung aufzeigt und entsprechende Vorgaben für die künftige Erschließungsstruktur, eine abschnittsweise Realisierung, die zu berücksichtigenden Ausgleichsflächen usw. definiert.

Diese Vorgaben wurden in dem nun vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt, bedürfen allerdings der Konkretisierung in den nächsten Planverfahren. Insbesondere im Hinblick auf die Verkehrserschließung, die Infrastrukturplanungen (Schmutzwasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung etc.) und die erforderlichen naturschutzfachlichen Untersuchungen und Kompensationsmaßnahmen.

3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE- REICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Alflen hat in seiner Sitzung am 14.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbepark‘ zur Schaffung gewerblicher Bauflächen mit dem Ziel, einer interkommunalen Nutzung, unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wird im weiteren Verfahren von der Möglichkeit der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans und der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB Gebrauch gemacht.

Die Verbandsgemeinde wird nach Vorlage der ersten Beteiligungsphase unmittelbar die landesplanerische Stellungnahme zur Planung beantragen.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- die Bundesstraße B259 im Südwesten,
- Waldflächen im Nordwesten und Nordosten,
- Landwirtschaftliche Flächen im Norden.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2.000.



Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Quelle VG Ulmen



Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Überschneidung Luftbild, Quelle VG Ulmen

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Gewerbepark‘ befindet sich in ca. 850 m nordwestlich der Ortslage von Alflen. Das Wochenendhausgebiet Peterskaul ist ca. 250 m südwestlich gelegen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 29,5 ha.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Bundesstraße B259 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Hierzu sind ein Kreisverkehr und eine Rechtsabbiegespur vorgesehen, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren und mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen sind. Der zukünftige Gewerbestandort befindet sich damit in verkehrlich besonders günstiger Lage und weist eine regional und überregional hervorragende Anbindung auf.

Für Fußgänger und Radfahrer ist die Fläche derzeit von der Ortslage Alflen aus über das bestehende Wirtschaftswegenetz zu erreichen. Die vorhandenen Wege bleiben auch in Zukunft erhalten und sind wichtiger Bestandteil der Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr. Außerdem stellen sie auch künftig die Erreichbarkeit der umliegenden Feldflur für den landwirtschaftlichen Verkehr sicher. Eine entsprechende Ergänzung sowie ein verbesserter Ausbau

sind im Zuge des Endausbaus vorgesehen, so dass keine Einschränkungen für die Landwirtschaft zu befürchten sind.

Im Bebauungsplan sind teilweise hierzu entsprechende Festsetzungen für die Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen (WW- Wirtschaftsweg) getroffen.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden weitere Flächen erforderlich. Diese sind ebenfalls im weiteren Verfahren festzusetzen. Erste Überlegungen haben hierzu bereits stattgefunden. Nach Vorlage der endgültigen Bilanzierung werden diese Bestandteil des Geltungsbereichs ('externe' Kompensationsflächen).

5 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Um den Standort 'Alflen' in den planerischen Gesamtzusammenhang der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung in der Region einordnen zu können, werden an dieser Stelle die Ziel- aussagen der bestehenden übergeordneten (formellen und informellen) Planungen dargelegt und die Vorgaben aus den durchgeführten Untersuchungen im Zuge der vorlaufenden Rahmen- planung zusammenfassend erläutert.

Folgende Planungen sind dabei zu berücksichtigen:

Formelle, übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz (LEP IV)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen
- informelle, vorlaufend durchgeführte Untersuchungen
- Städtebauliche Rahmenplanung

5.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Es setzt Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Das Plangebiet liegt in einem bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft (siehe folgende Abbildung) direkt an einer großräumigen Straßenverbindung.

Das Landesentwicklungsprogramm mit seinen drei Teilfortschreibungen formuliert für die Bereiche Landwirtschaft folgende wesentlichen Grundsätze (G) und Ziele (Z):

Arbeiten und Gewerbe

Ziele und Grundsätze

G 52

„Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.“

Begründung/Erläuterung

zu G 52

Wie bereits dargestellt fehlen im Kreisgebiet erhebliche gewerbliche Entwicklungspotentiale. Deshalb hat sich die Ortsgemeinde Alflen und die Verbandsgemeinde Ulmen intensiv mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes beschäftigt.

Bei vorliegender Planung liegt deshalb ein interkommunal abgestimmtes Entwicklungskonzept zugrunde. Die Ausweisung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes, welches die über den Eigenbedarf der Ortsgemeinde hinausgeht, wird aus den vom Kreis durchgeführten Studien und Untersuchungen begründet. Geplant sind die Potentialflächen durch interkommunale Vermarktungsstrategien und Regionalmarketing zu vermarkten und weiter zu begleiten.

Die Ortsgemeinde trägt somit den landesplanerischen Forderungen Rechnung.

Landwirtschaft

G 119 „Landwirtschaft und Weinbau sollen als wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Wertschöpfung der ländlich strukturierten Räume gesichert werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen folgende Aufgaben übernehmen:

- die Erzeugung hochwertiger Lebensmittel,
- die Produktion nachwachsender Rohstoffe,
- die Erhaltung der intakten abwechslungsreichen Kulturlandschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen
- und die Erzielung eines angemessenen Einkommens für landwirtschaftliche Unternehmerfamilien einschließlich einer zeitgemäßen sozialen Absicherung.“

Z 120

„Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Landwirtschaft werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und gesichert.“

G 121

„Die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.“

G 122

„Für die unterschiedlichen Typen der Landbewirtschaftung (zum Beispiel Sonderkulturen, Marktfruchtbau, Futterbau) sollen standortgerechte Entwicklungsperspektiven verfolgt werden.“

G 123

„Für Landwirtschaft und Weinbau gilt es, die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen als Basis für eine unternehmerische und marktorientierte Landwirtschaft und Weinbau zu verbessern.“

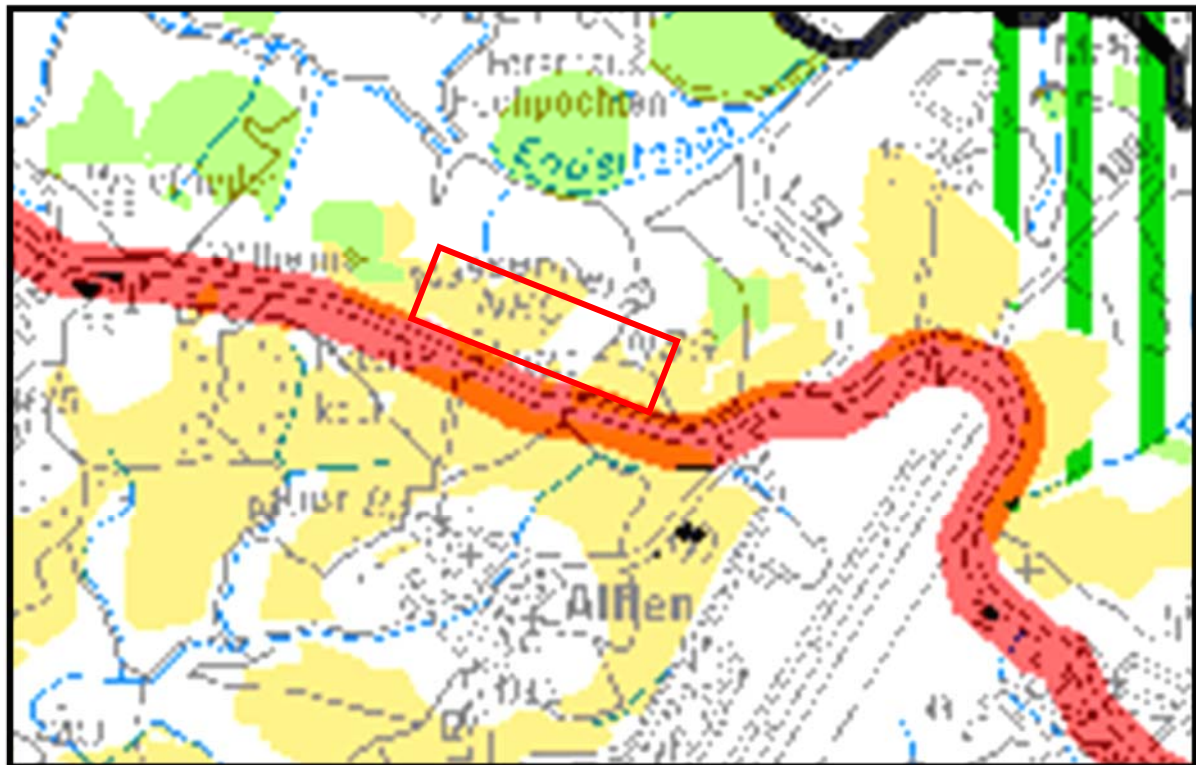
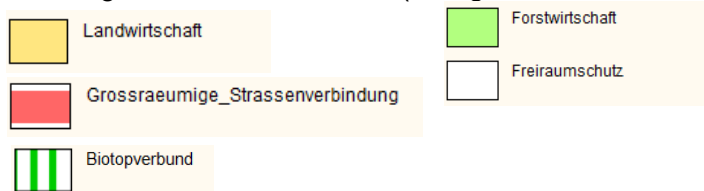


Abbildung 3: Ausschnitt LEP IV (Plangebiet siehe rote Markierung)¹



Weitere, für das Plangebiet relevante Inhalte des LEP IV sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Raumstrukturgliederung: ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Biotopverbund: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Forstwirtschaft: das Plangebiet liegt am Rande einer Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten und mit landesweiter Bedeutung für die Forstwirtschaft

¹ Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz

5.2 RAUMORDNUNGSPLAN

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (Stand 2017) nennt in Bezug auf die Industrie- und Gewerbeentwicklung in der Region folgende Grundsätze und Ziele, die für die Ortsgemeinde Alflen zutreffen:

Industrie- und Gewerbeentwicklung

G 35

Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.

Begründung/Erläuterung zu G 35:

Die geplante Gewerbeflächenausweisung ist in Alflen, wie bereits mehrfach dargestellt, aufgrund fehlender Flächenalternativen im gesamten Kreisgebiet geplant. Es handelt sich um einen bevorzugten Standort an bzw. im Umfeld eines Schnittpunktes von übergeordneten Verkehrswegen (Bundesstraße/Autobahn).

Bei der konkreten Bedarfsabschätzung für gewerbliche Bauflächen wurde berücksichtigt, dass die Belegungsdichte in den hochverdichteten Räumen und in den zentralen Orten grundsätzlich höher anzunehmen ist als in den Gemeinden in den ländlichen Räumen.

G 36

Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.

Begründung/Erläuterung:

Da es sich bei vorliegender Planung um einen interkommunalen Gewerbeansatz handelt und hier in erster Linie Betriebe mit einem größeren zusammenhängenden Flächenbedarf angesiedelt werden sollen, steht der geplante Gewerbepark nicht in Konkurrenz zu den bereits vorhandenen kleinteiligen Gewerbegebieten in der Verbandsgemeinde.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz. In diesen Gebieten gelten folgende Grundsätze:

Wasser und Hochwasserschutz

G 66

In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Hierbei handelt es sich um Wassergewinnungsgebiete mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung. Nachhaltige Veränderungen der Wasserressourcen sollen in quantitativer und qualitativer Hinsicht vermieden werden. Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Enderbachtalsperre“. Das geplante Wasserschutzgebiet ist jedoch nur abgegrenzt, hat noch keine Rechtsverordnung)

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind die im wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag dargestellten Wassergewinnungsgebiete von herausragender oder besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung festgelegt. Dies sind regional bedeutsame Grundwasservorkommen, die für eine zukünftige Trinkwasserversorgung grundsätzlich geeignet sind. Das zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers im Einzugsbereich der beabsichtigten Trinkwassertalsperre im Enderbachtal abgegrenzte Wasserschutzgebiet wird aufrechterhalten und die überplante Fläche ebenfalls als Vorbehaltsgebiet festgelegt.

Diese Belange gilt es im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren besonders zu berücksichtigen und im Rahmen der Infrastrukturplanungen (Niederschlagswasserbewirtschaftung) zu vertiefen.

Es ist zum Teil als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft bestimmt.

Der Regionale Raumordnungsplan benennt zu dem Bereich Landwirtschaft folgende Ziele und Grundsätze (G):

G82

Landwirtschaft und Weinbau sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige erhalten bleiben bzw. dazu entwickelt werden:

- Bodenordnungsmaßnahmen sollen zur Verbesserung der agrarstrukturellen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Verhältnisse beitragen.
- Die landwirtschaftlichen Funktionen sollen auch zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie zur Sicherung ausgewogener ökologischer Verhältnisse genutzt, gestärkt und entwickelt werden.
- Auch im Sinne des Bodenschutzes sollen landwirtschaftliche Nutzflächen über den aktuellen Bedarf hinaus langfristig für die Landwirtschaft gesichert werden.
- Die Bereiche Weinbau und Landwirtschaft müssen stärker mit dem Tourismus verknüpft werden.
- Die landwirtschaftliche Produktionsvielfalt, insbesondere der Betriebe mit Sonderkulturen in den begünstigten Lagen, soll erhalten bzw. ausgebaut werden.
- Der Obstanbau ist als wichtiger Bestandteil der Landwirtschaft zu sichern und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu stärken

G86

Die Landwirtschaftsflächen der Stufen 2 und 3 sind als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft ausgewiesen und sollen nicht für andere Nutzungen vorgesehen werden, die eine landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer ausschließen.

G87

In landwirtschaftlich geprägten Gemeinden hat die Landwirtschaft neben der Agrarproduktion auch Bedeutung zur Aufrechterhaltung der Siedlungsstruktur und zur Pflege der Kulturlandschaft. Die agrarstrukturellen Entwicklungen in den regionalen Entwicklungsschwerpunkten sollen besonders berücksichtigt werden.

Forstwirtschaft

G 88

Die für die nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse notwendigen Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sollen entsprechend

- den langfristigen Bedürfnisse der Gesellschaft,
- den innerhalb der Region unterschiedlichen Erfordernisse des Gemeinwohls und der Verfügbarkeit dafür geeigneter Leistungspotentiale gesichert werden.

Begründung/Erläuterung:

Der Wald ist ein wesentlicher und unersetzbarer Bestandteil des heimischen Landschaftshaushalts. Er erfüllt vielfältige ökologische, soziale sowie wirtschaftliche Funktionen und ist deshalb dauerhaft zu erhalten und nachhaltig zu entwickeln. Diese Funktionen sind durch eine naturnahe und nachhaltige Forstwirtschaft zu gewährleisten.

Hierzu hat die Ortsgemeinde bereits Abstimmungen mit dem Forst durchgeführt. Die Thematik ist im Fachbeitrag Naturschutz und im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend zu bewerten und zu bilanzieren. Es sind bereits Überlegungen erfolgt, einen Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in Waldbereichen der Gemarkung durchzuführen.

G 90

In den Vorbehaltsgebieten Forstwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen der Sicherung und Entwicklung des Waldes mit allen seinen Funktionen besonderes Gewicht beizumessen. Waldbeanspruchungen können nur zugelassen werden, wenn sie sich im Rahmen der Abwägung als höherrangig erweisen oder die Vorhaben außerhalb des Vorbehaltsgebietes Wald und Forstwirtschaft nicht realisierbar sind.

Begründung/Erläuterung:

Im Fall konkurrierender gleichrangiger Nutzungsinteressen im Wald, werden Vorbehaltsgebiete Wald und Forstwirtschaft ausgewiesen. Als Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft wurden die im forstfachlichen Beitrag zum Regionalen Raumordnungsplan als "sehr bedeutsam" eingestuft Waldflächen dargestellt.

Bei der forstfachlichen Einstufung der sehr bedeutsamen Waldflächen wurden grundsätzlich die gleichen Kriterien wie bei den "äußerst bedeutsamen" Waldflächen angewendet. Im Verhältnis zu konkurrierenden Nutzungsansprüchen konnte in diesen Gebieten im Rahmen der Abwägung jedoch keine Priorität festgelegt werden, so dass die Letztentscheidung im jeweiligen Einzelfall

in nachgeordneten Verfahren unter Beachtung der regionalplanerischen Grundsätze getroffen werden muss.

Aufgrund der vorangegangenen Darstellungen ist ersichtlich, dass aufgrund des aufgezeigten Flächenbedarfs an gewerblichen Bauflächen und der vorangegangenen Gutachten und Erhebungen der Wald in Anspruch genommen werden kann, da nach Abwägung aller Belange die gewerbliche Entwicklung von der Ortsgemeinde und den Planungspartnern höherrangig eingestuft wird und entsprechende Kompensationsmaßnahmen geplant sind.

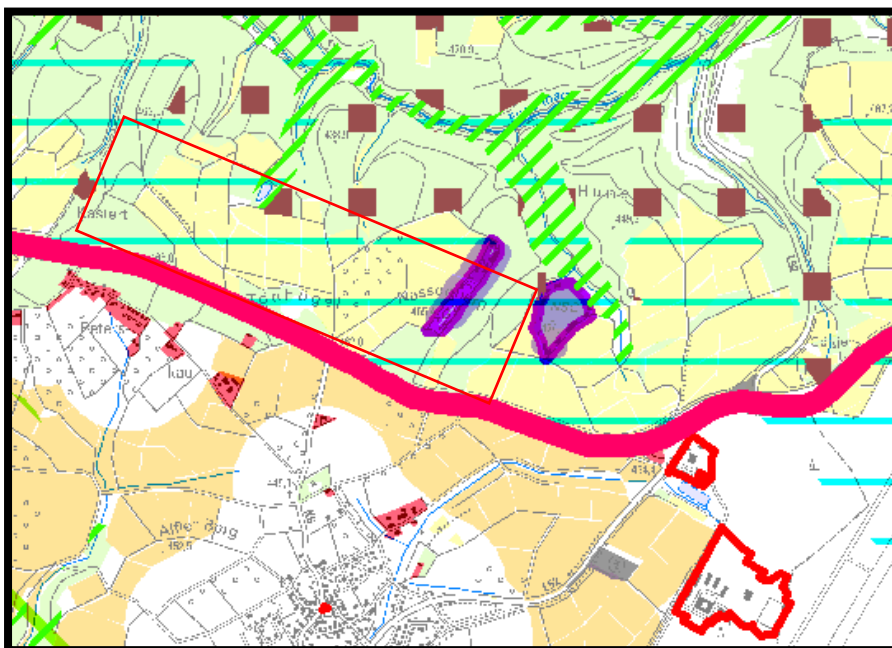
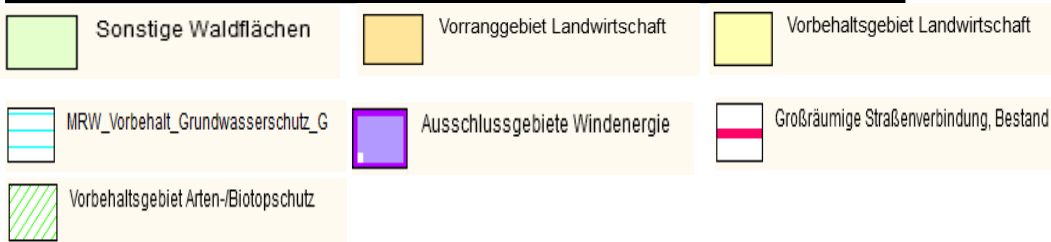


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan²



Exkurs zur künftigen Bedeutung des Standortes „Gewerbepark“ Alflen:

Zur gewerblichen Entwicklung des Landkreises Cochem-Zell wurden bereits 2017/2018 umfangreiche Untersuchungen durch das Gutachterbüro MODULDREI erarbeitet. Die Ergebnisse der Analyse ergab, dass die Hochrechnung der Flächenverkäufe der letzten 10 Jahre einen Bedarf von 58,4 ha gewerblicher Flächen im Landkreis zeigt. Ebenso zeigen die Unternehmensumfrage und -gespräche einen hohen Bedarf. 92,3 % der im Landkreis verkauften Flächen liegen in Autobahnnähe. Demnach kann von einem Bedarf von 53,9 ha in Autobahnnähe ausgegangen werden.

² Quelle: <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>

Ab frühestens Ende 2017 stehen aber nur 27,9 ha zur Verfügung.
Es besteht eine Angebotslücke von 26 ha in Autobahnnähe.
Für eine Großansiedlung ab 20 ha gibt es im gesamten Landkreis keine Fläche.

Der Landkreis hat daraufhin verschiedene Flächenalternativen in Bezug auf nachfolgende Kriterien überprüft.

Ausreichend Fläche, um den zukünftigen Bedarf für Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen zu decken

- Öffentliches Eigentum, um Verkaufsbereitschaft zu marktüblichen Preisen zu gewährleisten
- Keine umweltschutz-/wasserschutzrechtlichen Konflikte und passende Topografie, um die Entwicklung der Fläche (in einem verträglichen Zeitrahmen) zu ermöglichen
- Planungsrechtliche Voraussetzungen, um eine möglichst schnelle Flächenentwicklung zu ermöglichen
- Unmittelbare Autobahnnähe, um den Voraussetzungen der Unternehmen zu entsprechen

Zur Ansiedlung werden von den Gutachtern folgende Zielgruppen empfohlen:

- Verarbeitendes Gewerbe der Ernährungswirtschaft Dienstleistungen der Ernährungswirtschaft
- Betriebe der WSK Maschinenbau
- Betriebe der Industrie 4.0 (im verarbeitenden Gewerbe starke Überschneidungen mit WSK Maschinenbau)

Aufgrund der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen im Bereich geplanter „Gewerbepark“ Alflen, soll deshalb zeitnah die verbindliche Bauleitplanung abgeschlossen werden, um auf Investoreninteressen schnell reagieren zu können. Hierzu ist eine abschnittsweise Erschließung des geplanten Gewerbegebietes vorgesehen.

Für die Verbandsgemeinde Ulmen ergibt sich, dass sich die gewerbliche Flächenausweisung - abgesehen vom Eigenbedarf bestimmter Gemeinden - in Zukunft an diesen Standorten konzentrieren sollte.

Die Wirtschaftsstruktur ist in hohem Maße von Klein- und Mittelbetrieben geprägt. Die positive Entwicklung der zurückliegenden Jahre wurde überwiegend von Wachstumsprozessen im Bestand dieser Betriebe getragen. Den künftigen Standortanforderungen dieser Firmen soll in erster Linie durch ein qualitativ hochwertiges und quantitativ ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen in den entsprechenden Gewerbegebieten Rechnung getragen werden.

Der Standort Alflen erfüllt alle o.g. Voraussetzungen und ist daher aus regionalplanerischer Sicht für die Abdeckung des überörtlichen und regionalen Bedarfs an Gewerbeflächen - insbesondere auch wegen seiner besonders verkehrsgünstigen Lage - gut geeignet.

Themenbereich Landwirtschaft

Ein Großteil der überplanten Flächen ist im Eigentum der Ortsgemeinde Alflen. Mit den bewirtschaftenden Landwirten wurde im Vorfeld der Planung Einigung erzielt. Zum Teil wurde Verkaufsbereitschaft für die noch nicht im Eigentum stehenden Flächen signalisiert bzw. es konnte ein Flächentausch ermöglicht oder Ersatzflächen angeboten werden.

Es kann also festgehalten werden, dass kein landwirtschaftlicher Betrieb durch den Flächenverlust in seiner Bewirtschaftung durch die Ausweisung des Gewerbeparkes beeinträchtigt wird. Auch die Umsetzung der Planung wird in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten erfolgen, so dass hier auch die Ernteverluste auf ein Minimum beschränkt werden sollen.

5.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

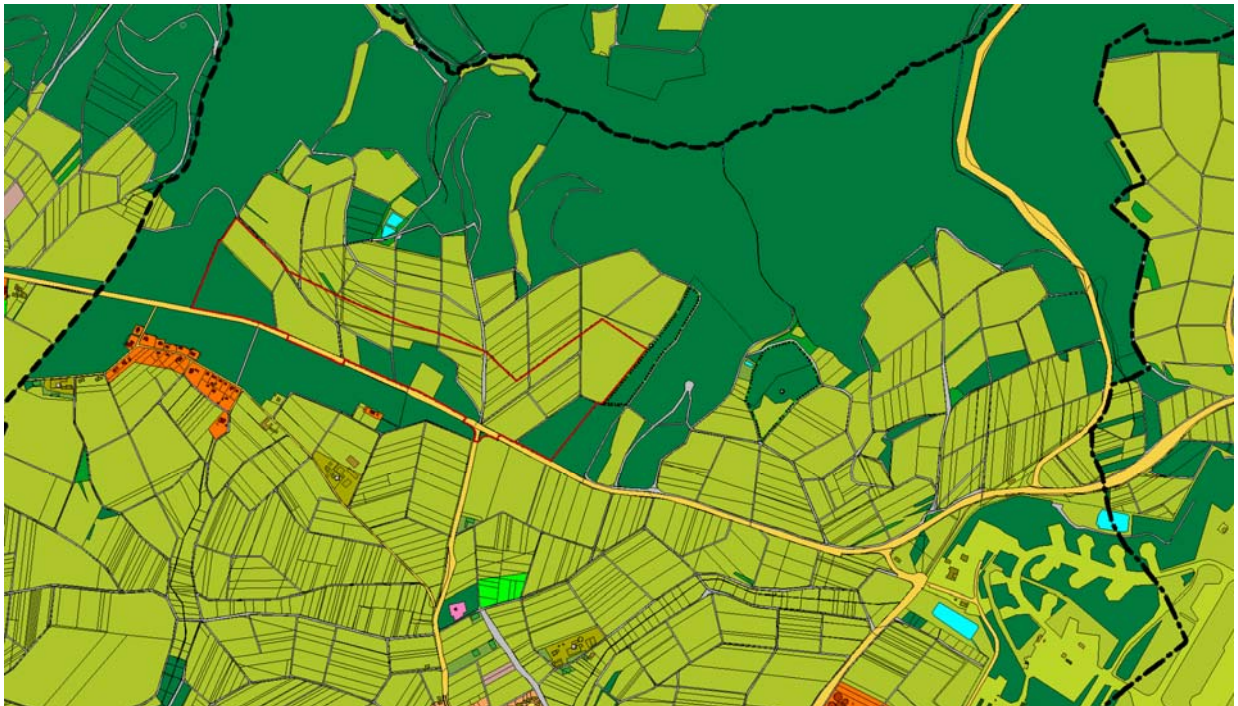


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Ulmen, eigene Quelle

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen dar. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung soll der Flächennutzungsplan an die Planungen des Gewerbeparkes angepasst werden. Die landesplanerische Stellungnahme zu vorliegender Planung wird zeitnah beantragt.

6 INFORMELLE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Ergebnis der informellen Beteiligung für einen Teilbereich der geplanten Flächen

- **Schaffung der planerischen Voraussetzungen:**
Zuerst Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 20 LPlG, ggf. vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG im Anschluss Aufstellung eines Bebauungsplanes

Aufgrund des nunmehr vorliegenden Rahmenplans und des Vorentwurfs des Bebauungsplan soll zunächst die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Gesamtplanungsgebiet erfolgen (vgl. hierzu auch einleitende Worte zur Begründung). Parallel hierzu wird die landesplanerische Stellungnahme beantragt.

- **Regionalplanerische Vorgaben:**
 - RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 ist zu beachten, Grundsätze sind jedoch der Abwägung zugänglich :
- **Wald und Forstwirtschaft (Vorbehaltsgebiet G 90)** - Wald kann nur in Anspruch genommen werden, wenn sich die konkurrierenden Vorhaben im Rahmen der Abwägung als höherrangig erweisen oder die Vorhaben außerhalb des Vorbehaltsgebietes Wald und Forstwirtschaft nicht realisierbar sind.
- **Landwirtschaftliche Fläche (Vorbehaltsgebiet G 86)** - soll nicht für andere Nutzungen vorgesehen werden
- **Grundwasserschutz (Vorbehaltsgebiet G 66)** – hierbei handelt es sich um Wassergewinnungsgebiete mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die öffentliche Wasserversorgung. Nachhaltige Veränderungen der Wasserressourcen sollen in quantitativer und qualitativer Hinsicht vermieden werden. Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Endertbachtalsperre“. Das geplante Wasserschutzgebiet ist jedoch nur abgegrenzt, hat noch keine Rechtsverordnung)
- Lage östlich der Siedlung Peterskaul → Immissionen prüfen
- **Wald**
 - folgende forstwirtschaftlichen Aspekte widersprechen einer Realisierung des Projektes:
 - a) Die betroffenen Waldflächen sind in der Waldfunktionskartierung komplett als Klimaschutzwald, Lärmschutzwald und Verkehrsstraßenschutzwald ausgewiesen.
 - b) Die Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet von Schweich bis Koblenz.
 - c) Die Flächen sind allesamt als Kompensationsmaßnahme des Flurbereinigungsverfahrens Alflen vorgesehen.
 - d) Die westlich gelegene Waldfläche ist mit einer geförderten Laubholzkultur bestockt. Eine Beseitigung ist nicht ohne weiteres möglich.

Die geplante Fläche wird von Seiten des Forstamtes insgesamt kritisch gesehen, da die Topographie sehr bewegt ist und dadurch eine terrassierte Bebauung erfolgen müsste, was mit enormen Geländeeinschnitten einherginge.

Hinweise zur vorliegenden Planung:

Nach Vorlage dieser informellen Beteiligung wurde das Plangebiet deutlich verändert. Auf die topographisch schwierigsten Teilbereiche wurde verzichtet und die Planung in südöstlicher Richtung auf deutlich weniger bewegtes Gelände ausgeweitet. Hiermit wird den Bedenken des Forstes weitgehend Rechnung getragen.

- **Hinweis:**
Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 7 UVPG - eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei 5 ha bis < 10 ha Wald - Rodung nur mit Genehmigung des Forstamtes Zell (§ 14 LWaldG)

- **Naturschutz**
 - Insbesondere der Mischwaldbereich im Südosten weist eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.
 - In der westlichen Hälfte durchzieht eine Laubholzhecke das Plangebiet. Diese wurde als Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Alflen angelegt und ist im Kompensationsflächenkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasst.
 - Lage komplett innerhalb des Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (Schutzzweck: Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes der an das Moseltal angrenzenden Höhenzüge)
 - Im Nordwesten beginnt nach ca. 75 m ein biotopkartierter Quellbachbereich (BK 5808-0032-2007, „Enderbachsystem mit südlichen Quellbächen N Alflen“), der im weiteren Verlauf Richtung Enderbach den Schutzbestimmungen des § 30 BNatSchG unterliegt.
 - In östlicher Richtung befindet sich in ca. 500 m Entfernung das Naturschutzgebiet „Wacholderheide Nassenberg“.
 - sehr weite Einsehbarkeit von Norden her. Gewerbliche Baukörper wären daher sehr landschaftswirksam → entsprechende Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes → erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft
 - Verlust an Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt sowie der Bodenfunktionen (bei ca. 40 ha) ist insbesondere mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aber auch des Landschaftsbildes verbunden.
 - Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft darzustellen und ist der Nachweis zu erbringen, dass der naturschutzfachliche / landespflegerische Ausgleich erbracht werden kann. Hierbei ist u.a. zu berücksichtigen, dass die o.g. Laubholzhecke bereits als Kompensationsfläche bzw. -maßnahme festgesetzt und somit grundsätzlich zu erhalten ist.
 - Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu prüfen. Es ist nachzuweisen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG beachtet werden, wobei u.a. die Nähe zu o.g. Quellbachbereich von Bedeutung sein kann.

Fazit: naturschutzfachlich hohe Wertigkeit

Hinweise zur vorliegenden Planung:

Auch aufgrund dieser Anregungen und Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Plangebiet deutlich verändert. Die angesprochene Heckenstruktur kann fast vollständig erhalten bleiben. Auf die Belange des Landschaftsschutzgebietes ist im weiteren Verfahren noch vertieft abzustellen. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht hierzu bereits Festsetzungen in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen und eine Gebietseingrünung vor. Auf das Enderbachsystem muss, wie bereits mehrfach erwähnt, im weiteren Planverfahren vertiefend eingegangen werden. Zum Naturschutzgebiet „Wacholderheide Nassenberg“ sieht die Planung einen Pufferstreifen von 19,0 m vor. Zur Erhaltung dieser Flächen können auch hier entsprechende Kompensationsmaßnahmen angedacht werden. Der Verlust an Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt sowie der Bodenfunktionen wird derzeit ermittelt. Der Fachbeitrag Naturschutz liegt im Vorentwurf vor. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind im weiteren Verfahren zu vertiefen. Die Bilanzierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist vor Offenlage des Bebauungsplans abschließend zu erarbeiten und mit den Naturschutzbehörden abzustimmen.

- ***GDKE, Direktion Landesarchäologie***

- Bedenken, da archäologische Fundstellen (vermutlich röm. Gutshof u.ä.) bekannt, Ausdehnung nicht bekannt.
- → Forderung einer geomagnetischen Prospektion
- Der Schwerpunkt der „Lesefunde“ liegt etwa zentral im Plangebiet in der Parzelle 55 in Flur 2.

Hinweise zur vorliegenden Planung:

Der angesprochene Zuschnitt der Flächen zeigt, dass die Parzelle 55 in der Flur 2 nur noch im südlichen Teilbereich von der Planung betroffen ist. Die geforderte Prospektion soll unmittelbar nach Vorlage der Ergebnisse der Trägerbeteiligung erfolgen.

- ***Landwirtschaft***

- Bedenken, da landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen betroffen sind
- Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden von einem einzigen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet.
- Genaue Betrachtung des Flächenverlustes hinsichtlich einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebs. Es wird um frühzeitige Einbindung der Dienststelle gebeten.
- Vor wenigen Jahren wurde ein Bodenordnungsverfahren in der Gemarkung Alflen vom DLR Westerwald-Ostefel durchgeführt → Kompensationsfläche bzw. -maßnahmen!

Hinweise zur vorliegenden Planung:

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern und dem bewirtschaftenden Landwirt wurde im Vorfeld der vorliegenden Planung gesprochen. Die dargestellte Problematik ist weitestgehend abschließend geklärt.

- **Wasserwirtschaft**

- Hinsichtlich der Sturzflutgefährdung von Siedlungsbereichen durch Starkregen wird um Beachtung der Hinweise zur Starkregenvorsorge.
- Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser und Schmutzwasser
Prüfung der Erlaubnis der Kläranlage, ob auch das Einzugsgebiet Plangebietes erfasst ist.
- Keine erkennbaren natürlichen oberirdischen Gewässer vorhanden.
- Das Plangebiet stellt die Quell- und Zuflussbereiche mehrerer Gewässer III. Ordnung dar => vielfältige negative Beeinträchtigungen der Gewässerökologie durch geänderten bzw. erhöhten Abfluss aus diesen Flächen in die Quellgebiete und Talmulden der angrenzenden Gewässer.
- Die Lage im abgegrenzten Wasserschutzgebiet („Endertbachtalsperre“; Zone III) steht der beabsichtigten Planung nicht entgegen.
- In einem Planbereich an der B 259 liegt die „Ablagerungsstelle Alflen, Tönhügel“, diese als altlastverdächtige Altablagerung eingestuft ist.
- → Die Nachweise sind für die beabsichtigte Nutzungsänderung vorab durch einen unabhängigen Gutachter zu erbringen.
- Das Gelände hat erhebliche Höhenunterschiede (ein Lageplan mit Höhenlinien ist als pdf-Datei beigefügt). Z. T. besteht ein Gefälle von bis zu 20 %; die größte Höhendifferenz beträgt etwa 50 m. Um eine nutzbare Fläche zu erhalten, sind zumindest Terrassen durch Bodenumlagerungen bzw. durch Bodenanschüttungen im erheblichen Umfang zu erstellen. Frage: steht nicht in einem anderen Bereich eine Fläche mit geringeren Höhenunterschieden als Gewerbegebiet zur Verfügung oder ob nicht evtl. ein verkleinerter Bereich mit geringeren Höhenunterschieden als Gewerbegebiet ausreichend sein könnte.
→ Fazit: Im Hinblick auf eine Nutzungsänderung des Bereiches bestehen Bedenken (wegen des Altlastverdachts) diese können durch die geforderten Nachweise ausgeräumt werden.

Hinweise zur vorliegenden Planung:

Die Hinweise zum Starkregen und der Thematik der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im laufenden Planverfahren zu beachten und abschließend festzulegen. Durch die veränderte Flächenkulisse ist laut Gefährdungskarte nur im Bereich der geplanten Ausfahrt mit Problemen zu rechnen. Diese gilt es im Rahmen der Infrastrukturplanung zu berücksichtigen.

Die „Ablagerungsstelle Alflen, Tönhügel“ ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Veränderungen an der Fläche sind nicht vorgesehen Diese verbleibt im jetzigen Zustand und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Anregungen zur Topographie wurden berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde deutlich verändert, so dass die von der SGD dargestellten umfangreichen Bodenumlagerungen und -anschüttungen deutlich minimiert wurden.

- **Abfall /Boden**

- Auf der Parzelle 63, Flur 2 befindet sich eine 5700 m² große kartierte Altablagerung (Altablagerungsstelle Alflen, Tönhügel). Daher ist die Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu beteiligen (s.o.).

- Erstellung eines Entsorgungskonzept für anfallende Bodenmassen

Hinweise zur vorliegenden Planung:

Siehe vorangegangener Hinweis

- **Straßen**

- Lage an der B 259 – Bauverbot 20 m (Ausnahmen und im Abstand bis zu 40 Meter nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde s.u.)
- Neue Einmündung an der B 259 erforderlich
- Linksabbiegespur notwendig
- Die Erschließung / Anbindung der Flächen ist frühzeitig mit dem LBM Cochem-Koblenz abzustimmen (s.u.).

Hinweise zur vorliegenden Planung:

Die geforderten Abstände und die Erschließung wurden im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans ausgenommen. Die Veränderung des Flächenzuschnittes ergab auch die Notwendigkeit einer alternativen Erschließung der Flächen. Diese soll über einen Kreisverkehr und eine Ausfahrt erfolgen (siehe systematische Darstellung Bebauungsplan). Die Straßenplanung ist im weiteren Verfahren mit dem Landesbetrieb abzustimmen.

- **Flugplatzes Büchel**

- Folgende militärische Belange berührt:
- Bauschutzbereich des Flugplatzes Büchel gem. § 12 (3) 1 a LuftVG
- Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Büchel gem. § 18 LuftVG
- Interessengebiet für Funkanwendungen
- Ohne das Vorliegen von konkreten Angaben kann in dieser frühen Planungsphase nicht beurteilt werden, ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt.

Hinweise zur vorliegenden Planung:

Die Belange des Flugplatzes Büchel sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Hierzu sind bereits erste Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe im Bebauungsplans verankert.

-

- **Kreiswerke Cochem-Zell – Wasserversorgung –**

- Der Anschluss könnte über die Fernleitung im Bereich „Peterskaul“, Alflen erfolgen.

Hinweise zur vorliegenden Planung:

Die Wasserversorgung und die gesamte Erschließung sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren und in den Bebauungsplan zu integrieren.

Aufgrund der zahlreichen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der informellen Erstbeteiligung wurde der Flächenzuschnitt des geplanten Gebietes deutlich verändert. Um die nunmehr zu beachtenden Belange konkretisieren zu können und entsprechende vertiefende Untersuchungen durchzuführen wurde die vorliegenden Unterlagen aufbereitet. Ziel ist es, wie bereits dargestellt, für die neuen Flächenabgrenzungen die Belange der Träger zuhören und Äußerungen auch im Hinblick

auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelt-prüfung nach § 2 Absatz 4 zu erlangen.

Darüber hinaus wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz (1) durchgeführt.

7 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Die Planfläche besteht in großen Teilen aus Ackerflächen, im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Waldstandort. Dieser besteht aus einem Mischwald ohne dominante Art, Sukzessionsflächen auf einer Kahlschlagfläche und im südlichsten Teil Laub-/Nadelbaum-Kiefern-mischwald. Etwas nordöstlich davon findet sich ein Bereich mit einer Obstanlage auf der Holunder angebaut wird. Ein weiterer Waldstandort findet sich in der Mitte des Plangebietes. Dieser ist geprägt von Laub-/Nadelbaum-Kiefern-mischwald. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes findet sich eine artenarme Fettwiese, ein Kiefern-mischwald mit einheimischen Laubbaumarten, sowie ein Bereich mit Wald Jungwuchs.

Das Plangebiet ist von unbefestigten Feldwegen durchzogen. An ein paar Stellen entlang dieser Feldwege finden sich ebenerdige Baumhecken sowie Raine und Feldgehölze aus einheimischen Arten.

Im Umfeld der Planung finden sich weitere Äcker, aber auch hochwertigere Standorte. So grenzt im Osten eine Wacholderheide an. Auch weiter Standorte mit Laub-/Nadelbaum-Kiefern-mischwald liegen sowohl im Nordosten als auch Süden und Südwesten. Im Osten schließt Fichten-monokultur und Wald Jungwuchs an.

8 STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

8.1 RAHMENPLANUNG

Für den Standort wurde bereits vor Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Diese diente dazu, ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Fläche zu entwickeln und mögliche Restriktionen für eine Bebauung möglichst frühzeitig zu klären sowie im Zuge einer vorlaufenden Planungsphase ein Strukturkonzept zu erstellen, das die rahmensetzenden Kriterien für die spätere Bebauungsplanung aufzeigt und entsprechende Vorgaben definiert.

Die Rahmenplanung umfasst Aussagen zu folgenden Themenbereichen:

- Verkehr und Erschließung
- Grundstücksgrößen und Baustrukturen
- Grün
- Lärmimmissionen

Die geplanten Grundstückszuschnitte sind in Verkleinerung auf der nachfolgenden Seite der Begründung abgedruckt. Sie zeigt, dass hier von Grundstücken größer als 5.500 m² ausgegangen wird.

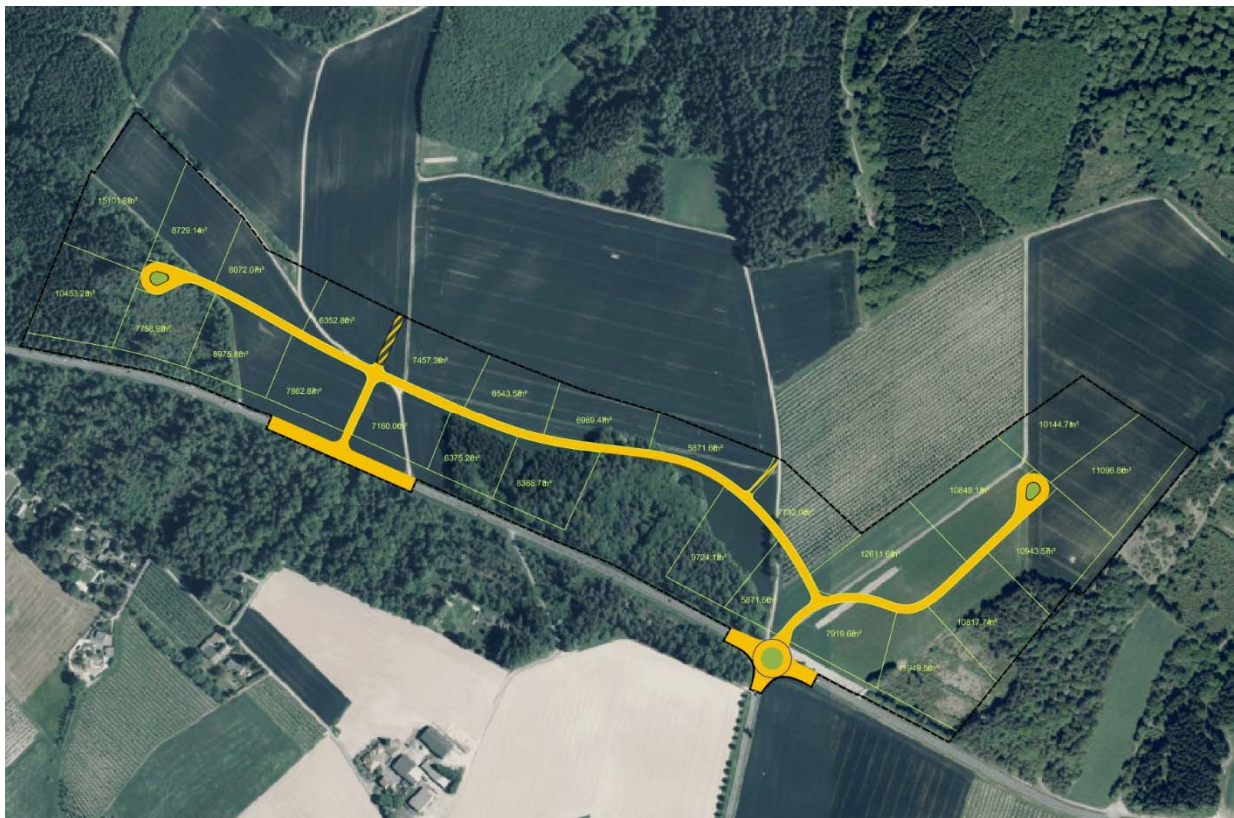


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Rahmenplan, eigene Quelle

Auch die Träger öffentliche Belange wurden im Vorfeld für einen Teilbereich bereits sehr frühzeitig informell beteiligt.

Obwohl die Rahmenplanung selbst keine Rechtskraft besitzt, hat sie doch - konkretisiert durch den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan - den Grundstein für die Entwicklung des Standortes Alflen zu einem interkommunalen Gewerbegebiet gelegt.

8.2 IMMISSIONEN

In einer schalltechnischen Voruntersuchung vom Planungsbüro Moll, Juli 2021, erfolgte eine Berechnung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet. Des Weiteren wurde eine orientierende Berechnung und Beurteilung der gewerblichen Lärmsituation an der Bestandsbebauung außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden in Kurzberichtsform dokumentiert

Die Voruntersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Zwischenfazit:

„In einer schalltechnischen Voruntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte eine Berechnung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation im Plangebiet. Des Weiteren wurde eine orientierende Berechnung und Beurteilung der gewerblichen Lärmsituation an der Bestandsbebauung außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt.“

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass durch die Verkehrsgeräusche im Plangebiet die Immissionsschutzvorgaben der DIN 18005 zum Teil überschritten werden. Die Immissionsschutzvorgaben der 16. BImSchV werden im Bereich der überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets eingehalten. Unter Berücksichtigung der Fluglärmbelastung im Plangebiet sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen an der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind emissionsseitige Begrenzungen insbesondere während der Nachtzeit erforderlich. Dabei wird die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilflächen im Plangebiet ermittelt und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt.

Die Berechnung der maximal zulässigen Zusatzbelastung erfolgt unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung, die entweder durch eine Prognose der vorhandenen gewerblichen Nutzungen oder durch einen flächenbezogenen Emissionsansatz ermittelt wird. Gemäß TA Lärm kann auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsbeitrag der emittierenden Gewerbegebietsflächen mindestens 6 dB unter den in Abhängigkeit der Gebietsnutzung zulässigen Immissionsrichtwerten liegt. Die maßgeblichen Immissionsorte und deren Gebietsnutzung sind im Vorfeld abzustimmen.“

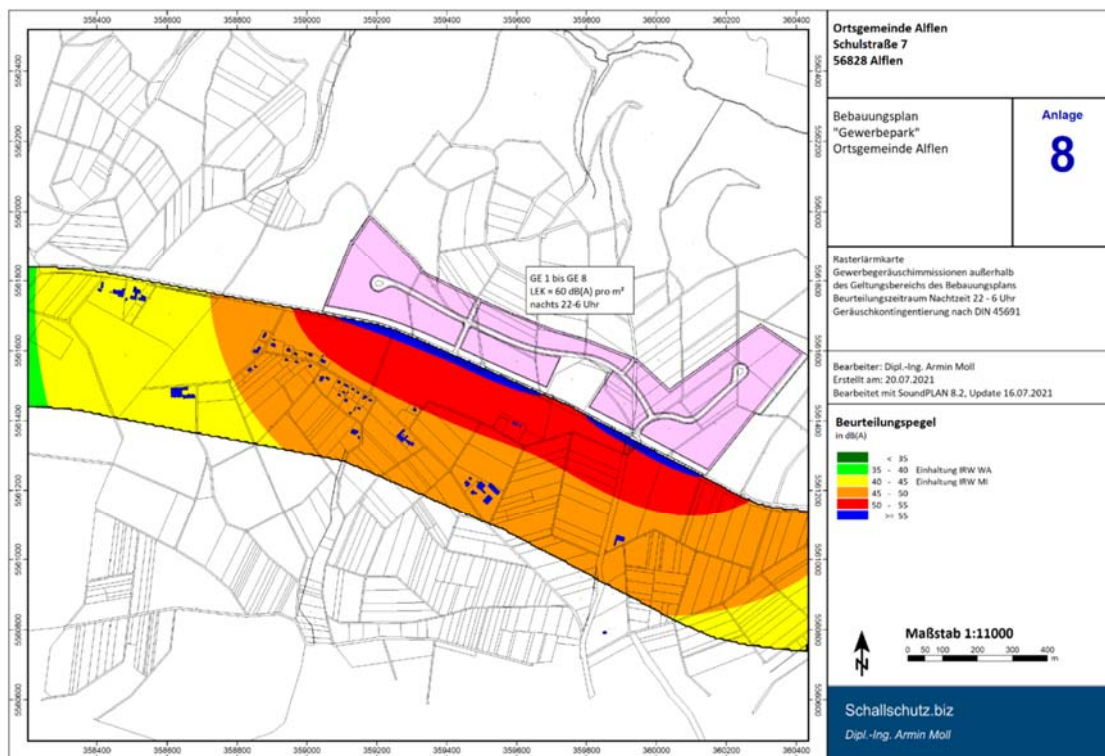


Abbildung 7: Darstellung der Gewerbegeräuschimmissionen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Beurteilungszeitraum Nachtzeit 22 – 6 Uhr Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Quelle Planungsbüro Moll, Juli 2021

Nach Abschluss der Offenlage des Bebauungsplans sind die Untersuchungen zu vertiefen und die Ergebnisse in den Bebauungsplan zu integrieren. Hier sind dann neben sonstigen Festsetzungen, insbesondere die emissionsseitigen Begrenzungen für die gewerbliche Nutzung abschließend festzulegen.

9 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt ein interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln das städtebaulich-funktional den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird. Darüber hinaus sollen Grundstücke gebildet werden, die die Ansiedlung von Betrieben mit einem größeren zusammenhängenden Flächenbedarf ermöglichen.

Darüber hinaus soll ein gerechter Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen der Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe mit ihren zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft andererseits, herbeigeführt werden.

Im Hinblick auf den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sind geeignete Maßnahmen durchzuführen, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich zu erreichen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen teilweise bereits berücksichtigt.

10 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

10.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan "Gewerbepark' Alflen geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets sollen die Grundlagen zur Ansiedlung von Betrieben und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze in einem attraktiven Umfeld gesichert werden,
- das Gebiet soll möglichst konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung eingegliedert werden,
- es soll die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Bebauung sowie eine nachhaltige Entwicklung unter besonderer Beachtung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen,
- die Erschließung soll ökonomisch und an den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden orientiert werden,
- die geplante Bebauung soll sich bezüglich Kubatur und äußerer Gestalt soweit wie möglich in die Umgebung einfügen.
- vorhandene ökologisch wertvolle und gestalterisch wirksame Vegetationsbestände sollen weitestgehend erhalten werden,

- negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollen durch intensive Begrünung sowie durch gezielte landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert und somit dem Naturhaushalt zugeführt werden.

Aus den zuvor genannten Planungsgrundsätzen wurde eine Konzeption entwickelt, die eine gewerbliche Nutzung mit hohem Anspruch vorsieht, bei der insbesondere auf die Wirtschaftlichkeit und eine verträgliche Ausführung bei 'behutsamer' gestalterischer Einbindung in die nähere Umgebung geachtet wird.

11 PLANUNGSKONZEPTION

11.1 GESAMTKONZEPT - BAUABSCHNITTE

Aufgrund der momentanen Nachfrage innerhalb der Verbandsgemeinde Ulmen sowie darüber hinaus (Kreis Cochem-Zell), besteht, wie mehrfach dargestellt, aktueller Handlungsbedarf bzgl. der Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

Die VG Ulmen und die Ortsgemeinde Alflen nutzen mit der geplanten Entwicklung verkehrstechnisch gut angebundene Flächen. Die damit entstehenden Verkehrsströme müssen nicht durch eine weitere Ortslage geleitet werden, sondern können über die Bundesstraße direkt auf die Autobahn abgeleitet werden.

Die angedachten Erweiterungsflächen werden zukünftig bauabschnittsweise nach Bedarf erschlossen und entwickelt. In einem ersten Bauabschnitt sollen zunächst vorrangig die im direkten Umfeld des geplanten Kreisverkehrs erschlossen werden.

Der erste zur Realisierung anstehende Bauabschnitt umfasst somit brutto maximal 12,5 ha (inkl. Erschließung, gebietsinterner Begrünung usw.).

Das Grün- und Freiraumkonzept beinhaltet neben landespflegerischen auch stadtgestalterische Maßnahmen, die in Form von privaten Anpflanzungsflächen und differenzierten Pflanzbindungen realisiert werden. Die Pflanzbindungen werden durch die Artenlisten mit einheimischen standortgerechten Gehölzen ergänzt (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

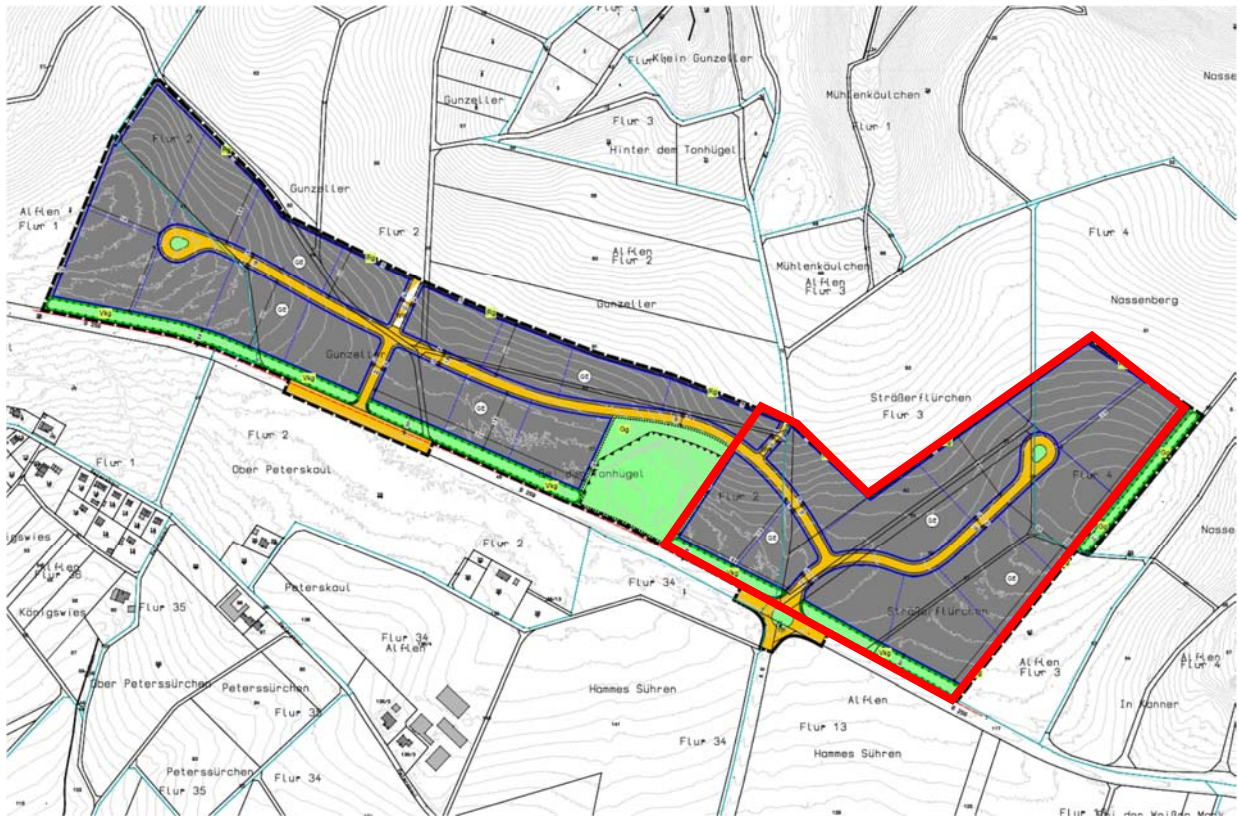


Abbildung 8: Darstellung geplanter 1. BA, eigene Quelle

11.2 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Die zukünftige Anbindung der Gewerbeflächen erfolgt über zwei Anschlüsse an die Bundesstraße B259. Hierzu ist ein Kreisverkehr und eine Ausfahrt auf Höhe der Zufahrt „Peterskaul“ geplant. Eine detaillierte Planung diesbezüglich ist im Vorfeld der Offenlage des Bebauungsplans zu erarbeiten und mit dem Landesbetrieb abzustimmen. Diese ist dann vollinhaltlich in den vorliegenden Bebauungsplan zu integrieren.

Die gebietsinterne Erschließung übernimmt eine Schleifenstraße parallel zur Bundesstraße und eine Stichstraße. Sollte sich im Verlaufe der Planung herausstellen, das bei Bedarf (z.B. Wunsch nach Zusammenlegung mehrerer Grundstücke für die Ansiedlung eines größeren Betriebs), ist diese jedoch nicht zwingend erforderlich und könnte entfallen bzw. angepasst werden. Dieses System ermöglicht eine an der Flächennachfrage orientierte Entwicklung unterschiedlich großer Bauabschnitte. Auch die Realisierung der beiden Knotenpunkte an der B259 kann entsprechend der Entwicklung stufenweise erfolgen. Zunächst ist lediglich der Ausbau des Kreisverkehrs vorgesehen.

Die nördlich angrenzenden Wirtschaftswege sind zur Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen an die Erschließung des Plangebietes anzuschließen. Hierzu wer-

den die Verknüpfungspunkte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung 'WW' (Wirtschaftsweg) festgesetzt. Dem gesamten Straßennetz im Plangebiet liegt ein möglichst gering dimensionierter jedoch funktionsgerecht bemessener Ausbau zugrunde.

Zur Umsetzung der Forderung eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden werden für die Dimensionierung der Erschließungsstraßen Mindestmaße zugrunde gelegt. Die Ausbildung der Straßenräume erfolgt nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06, basierend auf dem Begegnungsfall Lkw-Lkw).

Der Querschnitt in der Haupteerschließung (öffentlicher Straßenraum) gliedert sich In der Regel wie folgt:

- eine 6,5 m breite Fahrbahn,
- einen daran anschließenden teilweise einseitigen 2,20 m breiten Seitenstreifen mit Längsparkständen. Abstandsrün und Baumpflanzungen,
- einen daran anschließenden einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,30 m (inkl. Bankett).

Die Wendeanlagen am Ende der geplanten Stichstraßen entsprechen dem Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge. Somit ist die Befahrbarkeit durch Müll- und Versorgungsfahrzeuge sowie Rettungsdienste ebenfalls gewährleistet. Ein geringerer Ausbaustandard kann zugrunde gelegt werden, wenn sich dies bei der konkreten Ausbauplanung als ausreichend erweist.

11.3 NUTZUNGS- UND STRUKTURKONZEPT

Hauptziel der Planung ist es, ein Gewerbegebiet zu schaffen, das städtebaulich und funktional den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird.

Da im Vorfeld der Planung eines Gewerbegebiets - wie auch in diesem Fall - nur wenig konkrete Firmenansiedlungen zur Debatte stehen und somit keine exakten Flächenbedarfszahlen vorliegen, erfordert das Konzept ein anpassungsfähiges Parzellierungssystem. Die Möglichkeit der Teilung großer Grundstücke oder das Zusammenlegen kleiner Flurstücke muss gewährleistet sein. Deshalb liegt dem städtebaulichen Konzept des Gewerbeparks ein Parzellierungsvorschlag zugrunde, der sich modular aufbaut und die Möglichkeit bietet, flexibel auf zukünftige Anforderungen zu reagieren. Diesen Vorgaben folgend sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Grundstücksgrenzen in Form einer Empfehlung eingetragen (vorgeschlagene Grundstücksgrenzen). Bei der Erarbeitung des Vorschlags zur Abgrenzung der Grundstücke wurde auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen großen, mittleren und kleinen Grundstücken geachtet. Die konkrete Festlegung der Grundstückszuschnitte erfolgt aber auf der Grundlage des tatsächlichen Bedarfs gemäß der späteren Umlegung.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine umfangreiche Eingrünung des Gebietes gelegt, um eine optimale Einbindung in die Landschaft, insbesondere in Richtung zur Norden, zu gewährleisten.

11.4 FREIFLÄCHEN- / GRÜNKONZEPT / FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

- Grünkonzept Rahmenplanung

Das Grünkonzept der Rahmenplanung ergab, dass der direkte Bezug des zukünftigen Gewerbebestands zum angrenzenden Landschaftsraum in Richtung Norden aus städtebaulich-gestalterischer sowie auch aus ökologischer Sicht, eine Integration in das Umfeld erfordert. Da die übrigen Grenzen des Geltungsbereichs durch Verkehrsstrassen (Bundesstraße) geprägt werden, die den Landschaftsraum sowohl optisch als auch funktional zerschneiden, sind an diesen Stellen keine über das übliche Maß einer Gebietsrandeingrünung hinausgehende Maßnahmen erforderlich.

Neben der gestalterischen Einbindung des Gewerbebestands bewirkt ein umfassendes Grünkonzept eine qualitative Verbesserung des Lebens- und Arbeitsraums. Es bietet die Möglichkeit zur Entwicklung ökologischer Potentiale und führt somit zur Aufwertung des Gewerbebestands. Pflanzstreifen und Baumreihen entlang von Straßen sowie die Fassadenbegrünungen sind Bestandteile eines umfassenden Grünkonzepts und bilden ein ökologisches Vernetzungssystem.

Gebietsrandeingrünung

Um den Gewerbebestandort in die umgebende Landschaft gestalterisch einzubinden wird eine Gebietsrandeingrünung, insbesondere in Richtung der Norden erforderlich.

Kompensationsflächen

Darüber hinaus sind weitere Kompensationsmaßnahmen zu treffen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Beim Ausgleich und/oder Ersatz ökologischer Funktionen von Natur und Landschaft ist darauf hinzuwirken, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild orts- und landschaftsgerecht gestaltet wird.

Die Konkretisierung der für das Plangebiet erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan und ist im laufenden Verfahren abschließend festzulegen.

Nach Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von 'Natur und Landschaft', insbesondere der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen, wurden die landespflegerischen Zielvorstellungen unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffen.

Da aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten ist, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in 'Natur und Landschaft' in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von 'Natur und Landschaft' bzw. für Eingriffe in 'Natur und Landschaft' sind darüber hinaus landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so dass letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild orts- und landschaftsgerecht gestaltet wird.

Aus diesem Erfordernis heraus hat sich bereits jetzt ergeben, dass weitere externe landespflegerische Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen / Beeinträchtigungen notwendig sind. Erst durch die Festsetzung von externen landespflegerischen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass insgesamt keine wesentlichen Defizite für 'Natur und Landschaft' verbleiben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist deshalb im weiteren Verfahren nach Abwägung der entsprechenden Belange gemäß dem Planungswillen der Ortsgemeinde auszuweiten, so dass die landespflegerischen Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert sind.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurden in Anlehnung an die jeweilige heutige potentielle natürliche Vegetation' getroffen.

11.5 ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Einige, im Fachbeitrag Naturschutz unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffene, grundsätzliche Zielvorstellungen gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind im Rahmen von geplanten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt.

So sind z.B. landespflegerisch grundsätzlich erzielte erosionsmindernde Maßnahmen und Sichtschutzpflanzungen am Rand des Plangebietes vorgesehen. Zum Grundwasserschutz wird ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Ebenso ist davon auszugehen, dass die Funktionen des klimaökologischen Ausgleichs im Plangebiet gewahrt bleiben.

Bei der Mehrzahl der zur vorliegenden Planung getroffenen allgemeinen landespflegerischen Zielvorstellungen musste allerdings von diesen abgewichen werden. So lassen sich beispielsweise grundsätzliche naturschutzfachliche Zielsetzungen wie z.B. (großflächige) Entwicklung von Grünland. Schaffung von strukturreichen Halboffenländern, Erhalt / Entwicklung von Säumen sowie Sicherung von Rastmöglichkeiten für seltene Durchzügler und Gastvögel nicht mit der vorgesehenen Bebauungsplanung vereinbaren. Ebenso sind die Zielvorstellungen zum Bodenpotential (z.B. nachhaltige, möglichst extensive Bewirtschaftung der Böden) nur bedingt im Baugebiet umzusetzen; vielmehr sind im Plangebiet erhebliche Neuversiegelungen von Böden zu erwarten.

Die gewünschte 'extensive Dachbegrünung' in dem geplanten Gewerbegebiet als Zielvorstellung/Maßnahme zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft eingestuft, wird als verpflichtende Maßnahme jedoch im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt, weil sie in der Praxis meist zu unüberwindlichen Schwierigkeiten aufgrund stark erhöhter Baukosten führt. Stattdessen ist ein höherer Flächenumfang der externen landespflegerischen Maßnahmen vorgesehen, um z.B. die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholung im Landschaftsschutzgebiet extern zu kompensieren.

11.6 LANDESPFLEGERISCHE GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION

Die Bilanzierung des Eingriffes wird im Fachbeitrag Naturschutz in Anlehnung an den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz – Standardisiertes Bewertungsverfahren – gemäß § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung -LKompVO) im weiteren Verfahren durchgeführt.

Die erste Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass erst durch die Durchführung / Festsetzung von weiteren landespflegerischen Maßnahmen die Kompensation von zu erwartenden Eingriffen vollständig erbracht werden kann.

11.7 REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPT

Die Entwässerung des interkommunalen Gewerbegebietes soll über ein modifiziertes Trennsystem erfolgen, bei dem das anfallende Oberflächenwasser weitgehend versickert bzw. zurückgehalten wird.

Da die Versickerungseignung aufgrund der im Gebiet anstehenden Böden in der Regel jedoch sehr gering ist, muss dem Aspekt der Regenwasserrückhaltung verstärktes Augenmerk geschenkt werden. Im weiteren Verfahren wird ein entsprechendes Konzept erarbeitet und vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zeitnah erarbeitet und muss selbst für den Extremfall ausreichende Rückhaltolumina und eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers sicherstellen.

12 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

12.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

12.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Der Nutzungskatalog wurde von der Ortsgemeinde wie folgt festgelegt:

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern der nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu ermittelnde flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² (Lw⁴) der Fläche tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal 60 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal 60 dB(A) beträgt und die Betriebe nicht zur Abstandsklasse I, II, III oder IV gemäß Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az.: 10615- 831.50-3) (vgl. lfd. Nrn. 1-82) gehören³,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Ausstellungsflächen innerhalb der nach Punkt a), Nummern 1. und 2. Allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen,
3. Handwerks- und Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen, die in Bezug auf Fläche und Funktion nur eine untergeordnete Stellung einnehmen sowie Geschäftsbetriebe, die ausschließlich der Versorgung der im Gewerbegebiet arbeitenden Personen dienen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

³ Hinweis:

Die Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az.: 10615-831.50-3) (vgl. lfd. Nrn. 1-22) ist unter Punkt 4 dem Anhang zu den textlichen Festsetzungen beigelegt.

c) Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Tierzucht und Pensionstierhaltung,
3. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien.
4. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der unter Punkt b), Nummer 3. Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungsstätten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe aller Art - mit Ausnahme der unter dem Punkt 'Einzelhandel' aufgeführten Einschränkungen - und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Einzelhandel

Die Einzelhandelsnutzung ist unzulässig bzw. in eingeschränktem Rahmen lediglich ausnahmsweise zulässig. Mit dem Ausschluss bzw. der starken Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen sollen wirtschaftliche und funktionale Nachteile für die Entwicklung der angrenzenden Gemeinden, wie z.B. einen zu befürchtenden Kaufkraftabfluss oder die Verödung bestehender Einkaufsbereiche durch die Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe verhindert werden.

Tankstellen

Aufgrund der direkten Lage der Fläche zur Bundesstraße eignet sich der Standort grundsätzlich für die Ansiedlung von Tankstellen. Um das Gebiet jedoch möglichst wenig mit zu- und abfahrenden Pkw-/ und LKW-Verkehr zu belasten, ist eine Beschränkung der Zulässigkeit von Tankstellen in Zuordnung zu den beiden Zufahrtbereichen von der B259 sinnvoll. Darüber hinaus ist unmittelbar gegenüber der geplanten Bauflächen eine Tankstelle vorhanden.

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig. Mit der Ausweisung des interkommunalen Gewerbeparks wird in erster Linie die Realisierung eines Gewerbestandortes zur Ansiedlung entsprechender Betriebe verfolgt. Aus diesem Grund wird der Bau von Anlagen für sportliche Zwecke nur eingeschränkt und somit abweichend von den Regelzulässigkeiten der BauNVO festgeschrieben.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die gewerbliche Entwicklung ohne Einschränkung durchführen zu können.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Diese Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben gemäß § 8 BauNVO und bedarf insofern keiner weiteren Erläuterung.

Vergnügungsstätten, Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Tierzucht und Pensionstierhaltung, Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien

Die genannten Nutzungen sind unzulässig, weil sie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als störend angesehen werden und den Zielen des geplanten Gewerbeparks zuwiderlaufen würden.

12.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gewerbezentrum ist hinsichtlich seiner z.T. topographisch exponierten Lage behutsam zu entwickeln. Allerdings besteht durch die Bundesstraße bereits eine nicht unerhebliche visuelle Beeinträchtigung der Umgebung. Aus diesem Grund wurde vor allem in Richtung Norden auf eine Einbindung in die Landschaft geachtet. Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen basieren auf der Annahme, dass sich die spätere Erschließungsplanung soweit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Somit ergibt sich zum Bezugspunkt 'angrenzende öffentliche Straße' eine einheitliche Höhenfestsetzung von: GH = 12,50 m.

Sie gewährleistet eine an die Topographie angepasste Bebauung des gesamten Geländes.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise auf 10% der Gebäudegrundfläche durch technische Aufbauten um 60% überschritten werden. Dies kann aufgrund bestimmter Anforderungen der Betriebe (z.B. Abluftanlagen, Abgasfilter, Hochbehälter, Aufzugschächte o.ä.) notwendig werden und ist im Einzelfall zu beurteilen.

Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine maximale Grundflächenzahl von 0.8 festgesetzt. Die Baumassenzahl beträgt in allen Teilbereichen 10,0.

Diese Festsetzungen lehnen sich an die Höchstmaße gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) an und eröffnen den Betrieben größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung und Bebauung ihrer Grundstücke. Für den notwendigen landespflegerischen Ausgleich wird an anderer Stelle gesorgt.

12.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Um auch in Zukunft einen breiten Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten, sind Festsetzungen zur Bauweise im Plangebiet entbehrlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Diese ermöglichen den potentiellen Investoren einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zur Organisation ihrer Betriebsabläufe.

12.1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Dies verhindert, dass entsprechende Nebenanlagen 'wild' auf dem Grundstück angeordnet werden.

12.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Parallel zur Bundesstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit mit Ausnahme der bestehenden Hauptzufahrt zum Gewerbegebiet ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

Es sind maximal 2 Einfahrten zu den Grundstücken zulässig um die Funktionalität der öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten und hier auch Parkmöglichkeiten zu realisieren.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Wirtschaftsweg' ist als Wirtschaftsweg entsprechend dieser Funktion auszubauen und zu erhalten.

12.1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Gebietsrandeingrünung sowie der Gliederung des Plangebiets.

Die Pflanzverpflichtungen auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzflächen sollen der Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung dieser Flächen sowie der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Aus landespflegerischer Sicht ist die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich.

Die Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen vermindert die Negativwirkung von versiegelten Flächen auf das Kleinklima, wie z.B. Aufheizung oder Staubaufwurf.

13 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen. Hierzu gehören Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung sowie die Reglementierung von Werbeanlagen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten auch eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

In Gewerbegebieten finden jedoch gestalterische Vorstellungen schnell ein Ende, wenn Sachzwänge bestimmte Bauformen und Volumina der Gebäude vorgeben. Besonders spezifische Produktionsabläufe sowie ökonomische Gesichtspunkte führen dann dazu, dass die Gestaltung in der Regel in der Abwägung eine geringere Rolle spielt als die Schaffung von Arbeitsplätzen u.ä.. Insofern wurde beim vorliegenden Bebauungsplan von vornherein darauf verzichtet, zu weitgehende Festsetzungen zu formulieren, die letztlich eine unverhältnismäßige Einschränkung potentieller Investoren mit sich bringen und zudem meist nur geringe Wirkung erzielen können.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans beziehen sich denn auch ausschließlich auf gestaltungswirksame Fragen. Insbesondere die Ausführung der nicht überbauten oder zu Betriebszwecken genutzten Grundstücksflächen, die Gestaltung und Größe von Werbeanlagen u.ä.. Diese Festsetzungen garantieren ein Mindestmaß an gestalterischem Anspruch, ziehen aber gleichzeitig keine nennenswerten Einschränkungen für den jeweiligen Bauherren nach sich.

Auch Festsetzungen zur Aufstellung von Müllbehältern, sowie der Gestaltung von Einfriedungen und Abgrenzungen wurden nach der gleichen Maßgabe getroffen.

Auch hiermit soll ein gewisser Mindeststandard hinsichtlich der gestalterischen Qualitäten im Gebiet gesichert werden, ohne gleichzeitig zu stark in die Baufreiheit einzugreifen.

14 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

14.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist im weiteren Verfahren abschließend festzulegen. Der Anschluss könnte, laut Kreiswerke, über die Fernleitung im Bereich „Peterskaul“, Alflen erfolgen.

14.2 SCHMUTZWASSER

Die Abwasserbeseitigung wird im weiteren Verfahren geprüft.

14.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist ebenfalls zu prüfen.

14.4 TELEFONANSCHLUSS

Telefonanschlüsse sind durch Erweiterung der Netze zu realisieren.

15 KOSTENSCHÄTZUNG

Eine detaillierte Kostenschätzung kann zum jetzigen frühen Planungsstand noch nicht vorgelegt werden.

Genauere Kostenberechnungen werden im Zuge der Erschließungsplanung vorgenommen.

16 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist auf freiwilliger Basis geplant. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

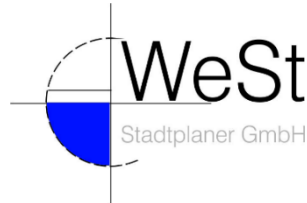
17 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

17.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP). Der Beginn von Erdarbeiten soll rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit unten genannter Dienststelle abgestimmt werden.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261 -6675 3000. oder landesarchaeologie-koblenz@qdke.rlp.de

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Alflen durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, September 2021

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

Alflen, den

DS

(Berthold Schäfer, Ortsbürgermeister)

18 ANHANG

18.1 PFLANZENLISTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bäume und Sträucher frischer, feuchter und nasser Standorte:

Hochstämme, dreimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle ausschließlich Mulden / Gräben anzupflanzen
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stieleiche

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide ausschließlich Mulden / Gräben anzupflanzen
Corylus avellana	-	Hasel

Laubbäume und Sträucher zur Böschungsbepflanzung:

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Hippophae rhamnoides	-	Gewöhnlicher Sanddorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus catharticus	-	Echter Kreuzdorn
Rosa agrestis	-	Acker-Rose
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa elliptica	-	Elliptische Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa multiflora	-	Büschel-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Rubus fruticosus	-	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Sträucher für randliche Strauchheckenpflanzungen:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Salweide
Corylus avellana	-	Hosel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	-	Seidelbast
Rosa canina	-	Hundsrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus idaeus	-	Himbeere

Laubbäume und Sträucher zur Inneren Durchgrünung:

Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
--------------------	---	-------------------

Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle ausschließlich in Mulden / Gräben anzupflanzen
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Salix cinerea	-	Grauweide
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	-	Seidelbast
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Sträucher zur Entwicklung eines Mantels entlang des geplanten Uferstreifens:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus idaeus	-	Himbeere
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Salweide

Laubwaldbäume:

Hochstämme, zweimal verpflanzt, mind. 150 cm Höhe (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche

Feuchtgebüsch:

Solitärsträucher, mit Ballen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Salix cinerea	-	Grauweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Ufergehölze:

Hochstämme, zweimal verpflanzt, mind. 150 cm Höhe (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Alnus glutinosa	-	Schwarze-Erle
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stieleiche

Laubbäume zur mehrreihigen, dichten randlichen Eingrünung:

Hochstämme, dreimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn

Obsthochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Apfelsorten:

Bohnapfel
Boskoop
Winterrambour
Eiserapfel
Kaiser Wilhelm
Schafsnase
Luxemburger Renette
Wiesenapfel

Birnensorten:

Pleiner Mostbirne
Nägelschesbirne
Gute Graue
Pastorenbirne
Alexander Lukas
Schweizer Wasserbirne

Zwetschke / Mirabelle:

Hauszwetschke
Ortenauer
Nancy

Kirschen:

Büttners Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpel

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Hedera helix	-	Efeu
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein

Straßenbäume:

Hochstämme für Straßenbepflanzung (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn