

2022

OG Kliding

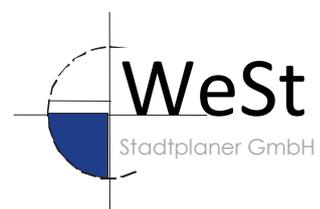
2. Bebauungsplanänderung „Am Sommer Weg“



Satzung

Begründung

Oktober 2022



2. Bebauungsplanänderung ‚Am Sommeter Weg‘

Inhaltsverzeichnis

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
	2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG	3
3	AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
4	DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
	4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5	ANLASS DER PLANUNG	6
	5.1 PLANUNGSZIELE	6
6	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	6
	6.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	6
7	PLANUNGSKONZEPTION	7
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN	7
	8.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	7
9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	9
10	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	10
	10.1 WASSERVERSORGUNG:	10
	10.2 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	10
	10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	10
	10.4 AUSSENGEBIETSWASSER	10
	10.5 STROMVERSORGUNG	11
	10.6 TELEFONANSCHLUSS	11
	10.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG	11
	10.8 ÖFFENTLICHE FEUERWEHREN	11
	10.9 BAUMPFLANZUNGEN:	11
	10.10 FORST	12
11	BODENORDNUNG	12

12 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	12
12.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE , ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	12
12.2 SGD-NORD, REGIONALSTELLE GEWERBEAUF SICHT	13
12.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	14

Begründung

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Ortsgemeinderat Kliding hat in seinen Sitzungen am 19.02.2020 und 29.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans ‚Am Sommeter Weg‘ zur Schaffung weiterer gewerblicher Bauflächen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Dabei soll das bestehende Gewerbegebiet bis zum östlich verlaufenden Wirtschaftsweg Nr. 27 der Flur 3 erweitert werden. Für Teile der Flächen gibt es konkrete Ansiedlungsanfragen an die Ortsgemeinde. Da in Kliding keine vermarktungsfähigen Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, ist eine entsprechende Neuausweisung erforderlich.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt durch

- die Wirtschaftswegeparzelle 27 im Osten,
- die Wirtschaftswegeparzellen 25 und 26 im Westen,
- die südliche Parzellengrenze des Flurstücks 5/1 im Norden und
- landwirtschaftliche Grünlandflächen im Süden.

Der Planbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Kliding, Flur 3 und Flur 4.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Am Sommeter Weg‘ befindet sich im Osten der Ortslage von Kliding, unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet angrenzend. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 3,69 ha.

Verkehrlich ist das Plangebiet über den „Sommetter Weg“ an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Abbildung 1: Luftbild, Caigos WeSt-Stadtplaner GmbH



3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit landwirt- und forstwirtschaftlich genutzt.

Im Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz wird für einen Teil der Flächen ein geschütztes Biotop (Calluna-Heide-Heide auf dem alten Sportplatz Kliding) dargestellt. Hierzu fand am 02.03.2020 ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Vor Ort konnte festgestellt werden, dass dieser Biotopkomplex verbuscht ist und die geschützten Funktionen nicht mehr vorhanden sind. Die Ortsgemeinde plant zukünftig diesen Teilbereich auch noch gewerblich zu entwickeln. Hier laufen derzeit entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen. Nach Vorlage dieser Ergebnisse wird die Ortsgemeinde über die Einbeziehung dieser Flächen beraten.

BEBAUUNGSPLAN "AM SOMMETER WEG - ERWEITERUNG"



Abbildung 2: Stammbebauungsplan

4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Ulmen, Quelle WeSt-Stadtplaner GmbH

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für den Erweiterungsbereich Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung wird der Flächennutzungsplan an die Änderungsplanung angepasst.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des Landschaftsschutzgebietes ‚Moselgebiet von Schweich bis Koblenz‘.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5 ANLASS DER PLANUNG

Da die Flächen im Gewerbegebiet "Am Sommeter Weg" vollständig vermarktet sind, wurden Verhandlungen zum Erwerb der zu überplanenden Grundstücke geführt, um wieder vermarktungsfähige gewerbliche Bauflächen in der Ortsgemeinde anbieten zu können. Die Ortsgemeinde kann somit kurzfristig gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen.

Des Weiteren ist eine technische Infrastruktur verfügbar, die, die kurzfristige Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht. Hier gibt es auch schon eine entsprechende konkrete Nachfrage.

5.1 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt ein 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 soll ein 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 vorliegenden Bebauungsplan sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen berücksichtigt.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan "Am Sommeter Weg" gehen von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder des unmittelbaren Umfelds gewährleisten; er soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln; im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen; Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

7 PLANUNGSKONZEPTION

Der Bebauungsplan wurde unter der Vorgabe entwickelt, hier Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit ausreichenden wirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen anzusiedeln und gleichzeitig potentielle Konflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbe zu verhindern.

Die Erschließung des Plangebiets ist über den „Sommetter Weg“ an die Landesstraße gesichert.

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

8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

8.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

8.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Die allgemeine Zulässigkeit wird begrenzt auf Gewerbebetriebe aller Art, auf Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern 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) gehören.

Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind auch 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 sowie Anlagen für sportliche Zwecke möglich.

Die nicht zulässigen Anlagen werden aufgrund der fehlenden Integrationsmöglichkeiten und des Flächenbedarfs für das Plangebiet ausgeschlossen.

8.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl gemäß § 16 BauNVO festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um die Flächenversiegelung im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung zu begrenzen.

Die Baumassenzahl (BMZ) wurde auf 10,0 beschränkt. Dies trägt dazu bei, dass sich geplante Baukörper in das Landschaftsbild und in die Umgebung integrieren.

Korrespondierend hierzu wurde die maximale Gebäudehöhe für den Bebauungsplan auf 12,50 m definiert.

Dadurch soll eine möglichst harmonische Integration der Baukörper in die Umgebung gewährleistet werden.

8.1.3 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.

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die gewerblichen Baugrundstücke flexibel ausnutzen zu können.

8.1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Soweit nicht überdachte Stellplätze im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzung errichtet werden, ist zwischen Straßenfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Dies verhindert, dass entsprechende Nebenanlagen 'wild' auf dem Grundstück angeordnet werden.

8.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Es sind maximal 2 Einfahrten zu den Grundstücken mit festgesetzten Höchstgrenzen zulässig. Damit soll eine geordnete Entwicklung im Gewerbegebiet erreicht werden, ohne das Betriebe von allen Seiten „wild“ auf ihre Grundstücke zufahren können.

8.1.6 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 sollen der Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung dieser Flächen sowie der Verbesserung des Kleinclimas dienen.

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

8.1.7 ERSATZGELDZAHLUNG

Für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff sind neben den bereits festgesetzten Kompensationsmaßnahmen noch weitere externe Maßnahmen erforderlich. Da sich jedoch nach mehr als einjähriger Suche der Ortsgemeinde Kliding keine geeignete Fläche gefunden hat, wird für die Durchführung von Kompensationsmaßnahme ein Geldbetrag in Höhe von 15.867 € zur Verfügung gestellt. Dieser Betrag wird für die Pflege und den Erhalt naturschutzfachlich schutzwürdiger Flächen und Objekte (z.B. Wacholderheide Nassenberg - Alflen, Heidefläche am Leitzenbacher Berg - Lutzerath oder Eiche im Maiwald, Naturdenkmal - Kliding) in der Verbandsgemeinde Ulmen verwendet. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und sollten bei Bedarf unter Einbindung der Biotopbetreuung durchgeführt werden. Dazu wurde die im Fachbeitrag Naturschutz und im Umweltbericht enthaltene Berechnung angestellt.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

Es soll nur ein bestimmtes Grundmuster an Materialien verwendet werden, innerhalb dessen der Vorhabenträger seine individuellen Gestaltungswünsche realisiert. Die Vorgaben orientieren sich an den Gestaltungsvorstellungen, die im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan entwickelt wurden und tragen dazu bei, dass ein einheitlicher Gebietscharakter im Sinne eines 'Gewerbe- und Dienstleistungszentrums' geschaffen wird.

10 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

10.1 WASSERVERSORGUNG:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt.

10.2 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Für das Plangebiet erfolgt ausschließlich eine Erweiterung der vorhandenen Schmutzwasserleitung.

10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgehalten. Das Niederschlagswasser ist vollständig auf den privaten Grundstücken zu bewirtschaften. 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 erstellen und umzusetzen.

Hierbei sind die technischen Möglichkeiten der Nutzung, Rückhaltung und Versickerung zu nutzen.

Beeinträchtigung Dritter sind dabei auszuschließen. Ein angemessener Abstand zur Nachbarbebauung ist gemäß den Hinweisen im DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Oberflächen-, Grund- u. Drainagewasser darf nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden.

Für die erforderliche Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück wird eine Kombination der technischen Möglichkeiten empfohlen; z.B. ein Mulden-Rigolen-Systems mit der Möglichkeit der Ergänzung durch Einbau unterirdischer Versickerungsblöcke.

Neben sonstiger einschlägiger Literatur wird auf folgende Publikationen zur Versickerung verwiesen:

Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. in der jeweils neuesten Fassung. Merkblatt DWA-M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser. DWA Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., in der jeweils neuesten Fassung.

Für das Niederschlagswasser der öffentlichen Straße, 'Sommetter Weg' wird keine Entwässerungseinrichtung durch das Abwasserwerk vorgehalten. Die Umsetzung des Entwässerungskonzepts ist Aufgabe der Ortsgemeinde. Es darf weder direkt noch indirekt der öffentlichen Abwasseranlage zugeleitet werden.

10.4 AUSSENGEBIETSWASSER

Die Ableitung von Außengebietswasser ist nicht Aufgabe der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Die Bewirtschaftung von auf die Ortslage zufließendem Oberflächen- und/oder Drainagewasser gehört zum Verantwortungsbereich der Ortsgemeinde Kliding.

Aus diesem Grunde ist das über den Wirtschaftsweg dem Plangebiet bzw. der Ortslage zufließende Wasser durch geeignete Maßnahmen von der öffentlichen Kanalisation fernzuhalten. Hierzu bieten sich z. B. Querrinnen bereits deutlich vor dem Plangebiet sowie eine Ableitung in Wald- und Grünflächen.

10.5 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist über einen Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

10.6 TELEFONANSCHLUSS

Telefonanschlüsse sind durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

10.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die bereitzustellende Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes, Ausgabe 2008, zu bestimmen. Als Grundschutz sind im Rahmen dieses Planungsvorgangs mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Durch den Träger des Brandschutzes können (neben der Löschwasserentnahme aus dem vorhandenen Trinkwassernetz) zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge folgende Einrichtungen genutzt werden:

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14 210,
- Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14 220,
- große unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14 230 oder
- offene Gewässer mit Löschwasserentnahmestellen gemäß DIN 14 210.

Bei der Anordnung/Bemessung der Löschwasserentnahmestellen dürfen vorhandene Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m (um jeweiliges Objekt) angerechnet werden. Hydranten für die leitungsgebundene Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt bzw. überparkt werden und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf höchstens 140 m betragen. Der Anlage von Überflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorzug zu geben.

10.8 ÖFFENTLICHE FEUERWEHREN

Der Träger des Brandschutzes – die Verbandsgemeinde Ulmen – hat nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBKG u.a. „eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Feuerwehr aufzustellen und mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auszustatten.“

Demzufolge hat der Träger des Brandschutzes – die Verbandsgemeinde Ulmen – zu prüfen, ob und inwieweit die derzeit bestehende Ausstattung der öffentlichen Feuerwehren auch den künftigen Erfordernissen hinsichtlich des geplanten Gewerbegebietes entspricht oder ggf. angepasst werden muss.

10.9 BAUMPFLANZUNGEN:

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu den Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

10.10 FORST

Im Falle einer Waldrodung ist ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart gem. § 14 LWaldG gestellt werden muss, da die Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Konzentrationswirkung hat.

Die Rodung von Waldflächen bedarf gemäß § 14 des Landeswaldgesetzes der Genehmigung durch die Untere Forstbehörde. Das Genehmigungsverfahren erfordert die Beteiligung weiterer Behörden, so dass eine Genehmigung des Vorhabens vorab zunächst nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Da das Forstamt hierbei weitere Behörden beteiligen muss, empfehlen wir im Hinblick auf einen möglicherweise geplanten Baubeginn, die Antragstellung für die Rodung rechtzeitig vorzunehmen.

Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass bei einer Bebauung in der Nähe zum Wald ein Sicherheitsabstand von 30m zum Waldrand eingehalten werden sollte. Kommt es zu einer Unterschreitung des Mindestabstandes, wird empfohlen eine Haftungsverzichtserklärung der Betreiber gegenüber den Waldbesitzenden auszustellen.

11 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 förmliche Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

12 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

12.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE , ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000 zu melden.

12.2 SGD-NORD, REGIONALSTELLE GEWERBEAUF SICHT

Beleuchtungs- und Werbeanlagen dürfen in schutzwürdigen Räumen, wozu auch z. B. Wohn- und Schlafräume von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder Büroräume in Gewerbegebieten zählen, nicht zur Aufhellung oder Blendung führen.

Zur Beurteilung und Messung sind die Hinweise der LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz - zu beachten.

(Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 13. September 2012, Publikationen LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz).

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Kliding ‚Am Sommer Weg‘

Kliding, den 10.12.2022

gez. Müller

DS

(Gerhard Müller, Ortsbürgermeister)

12.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Nutzung eines Teilbereichs der Ortsgemeinde für eine Gewerbegebietserweiterung ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mit entsprechenden Nebenanlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. wesensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes über den „Sommetter Weg“ vor. Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen angedacht. Das Erfordernis nach Eingrünung der geplanten Betriebsgrundstücke ergibt sich insbesondere aus der Lage im Außenbereich. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben des in Bearbeitung befindlichen Fachbeitrags.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich keine wesentliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- einer möglichst flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche des Betriebs,

reagieren.

Darüber hinaus wurde eine Ersatzgeldzahlung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Um eine wirkungsvolle Einbindung der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, sind die im Fachbeitrag Naturschutz genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollinhaltlich umzusetzen. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann derzeit zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.