

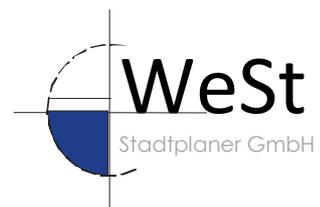
# 2024

## 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der L52“ der Ortsgemeinde Lutzerath



Entwurf

August 2024



3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

Inhalt:

<b>A. Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE</b>	<b>3</b>
<b>3 Lage im Raum</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Lage und GrösSe</b>	<b>4</b>
<b>4 Vorgaben übergeordneter Planungsebenen</b>	<b>7</b>
<b>4.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittellrheinn-Westerwald</b>	<b>7</b>
<b>4.2 Flächennutzungsplan</b>	<b>10</b>
<b>4.3 Verkehrliche Anbindung</b>	<b>11</b>
<b>5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE</b>	<b>11</b>
<b>6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>6.1 Angewandte Planungsgrundsätze</b>	<b>11</b>
<b>7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN</b>	<b>12</b>
<b>7.1 Städtebauliche Struktur und Gestalt</b>	<b>12</b>
<b>8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄÜBEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN</b>	<b>14</b>
<b>9 Ausführungen zur technischen Infrastruktur</b>	<b>14</b>
<b>9.1 Wasserversorgung</b>	<b>14</b>
<b>9.2 Abwasser</b>	<b>14</b>
<b>9.3 Oberflächenwasserbewirtschaftung</b>	<b>14</b>
<b>9.4 Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</b>	<b>14</b>
<b>9.5 Stromversorgung</b>	<b>15</b>
<b>9.6 Dachablaufwasser/Verwendung im häuslichen Bereich</b>	<b>15</b>
<b>9.7 Niederdruckgasleitung</b>	<b>16</b>
<b>9.8 Schutzgut Boden</b>	<b>16</b>
<b>9.9 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>	<b>16</b>
<b>9.10 Landessolargesetz (LSolarG)</b>	<b>16</b>
<b>9.11 Generaldirektion Kulturelles Erbe</b>	<b>17</b>
<b>9.12 Telekommunikation</b>	<b>17</b>
<b>10 Bodenordnung</b>	<b>17</b>

---

**3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“**

<b>11 Anhang</b>	<b>19</b>
<b>11.1 Pflanzenlisten</b>	<b>19</b>
<b>11.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>20</b>

---

**A. Begründung**

---

---

**1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

---

Nachdem sämtliche Bauflächen im Gewerbegebiet an der L52 in der Ortsgemeinde Lutzerath bebaut sind und die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unverändert anhält und bereits ein Betrieb sich unmittelbar ansiedeln will, hat die Ortsgemeinde die Erweiterung des Gewerbegebietes beschlossen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist in zwei Bauabschnitten geplant.

Die östliche Gewerbeflächenerweiterung erfolgt direkt im Anschluss an die bestehenden Betriebe. Hier wird eine Firma das gesamte Erweiterungspotential nutzen und die innerer Erschließung der Flächen selbst bewerkstelligen. Hierzu sind, aufgrund der topographischen Verhältnisse, zwei Terrassen vorgesehen. Hier sind keine weiteren öffentlichen Infrastrukturanlagen erforderlich.

In einer weiteren Bebauungsplanänderung soll dann im Südosten eine Gewerbefläche im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Erweiterung des westlichen Teiles erfolgt über eine Stichstraße, die an die Straße „Zum Kehr“ angeschlossen wird. Diese Planungen erfordern vertiefende Infrastrukturplanungen und werden erst nach Vorlage dieser weiter verfolgt.

Ziel ist es, das Gewerbegebiet so umzusetzen, dass gleichzeitig negative Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder des unmittelbare Umfelds vermieden werden. Die Planung 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.

---

**2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE**

---

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Lutzerath hat in seiner Sitzung am 29.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 52“ beschlossen.

Der Stammpplan „Gewerbegebiet an der L 52“ ist in nachfolgender Abbildung dargestellt.

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

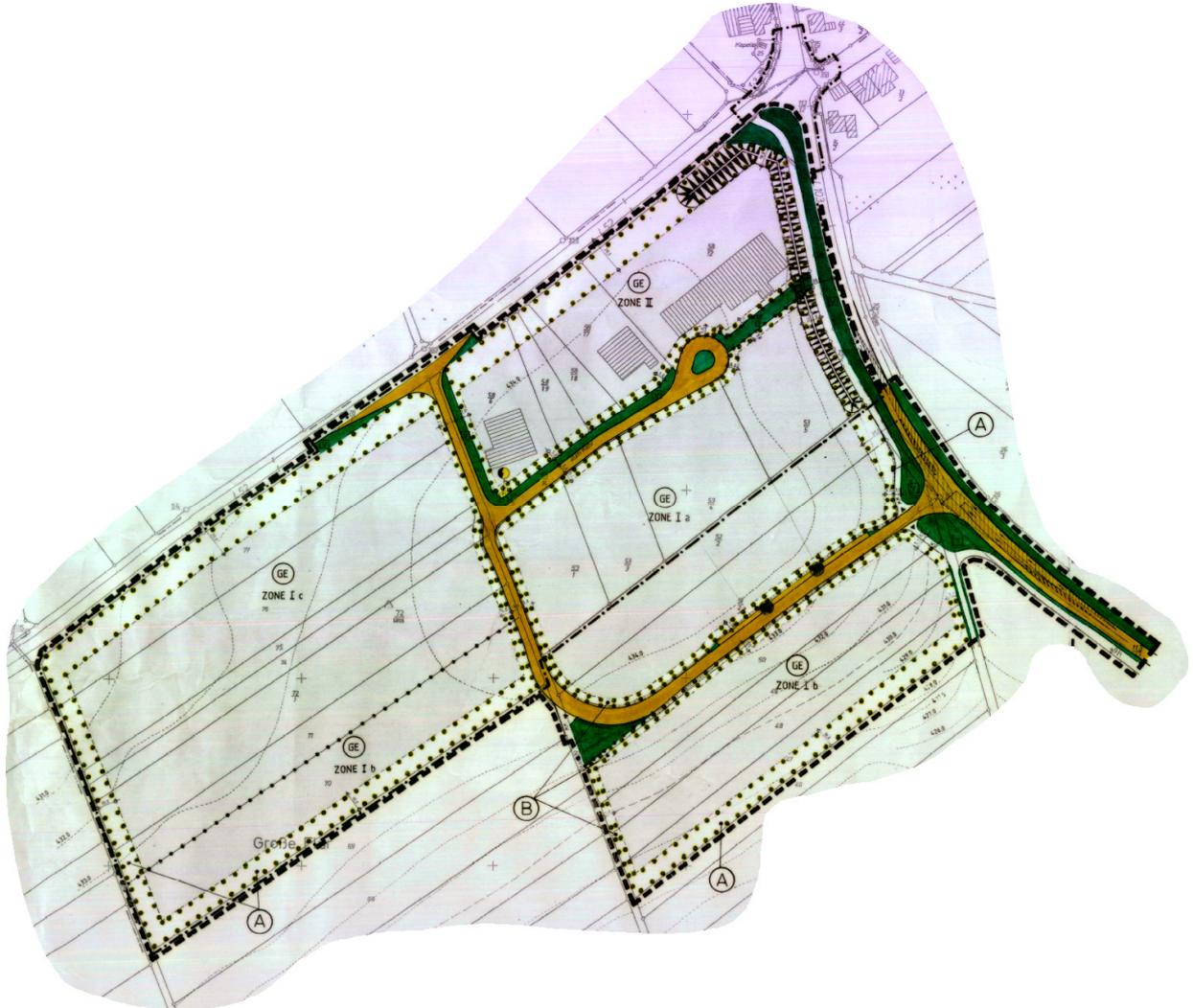


Abbildung 1: Stammpfan, Ortsgemeinde Lutzerath

### 3 LAGE IM RAUM

#### 3.1 LAGE UND GRÖSSE

Das Plangebiet liegt im Westen von Lutzerath unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist etwa 5,5 ha groß.

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“



Abbildung 2: Lage im Raum, Quelle Geoportal.rlp

Folgende Grundstücke werden überplant: Flur 30, Flurstücke 44, 45, 46, 47, 49/11.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEBEGEBIET AN DER L52“



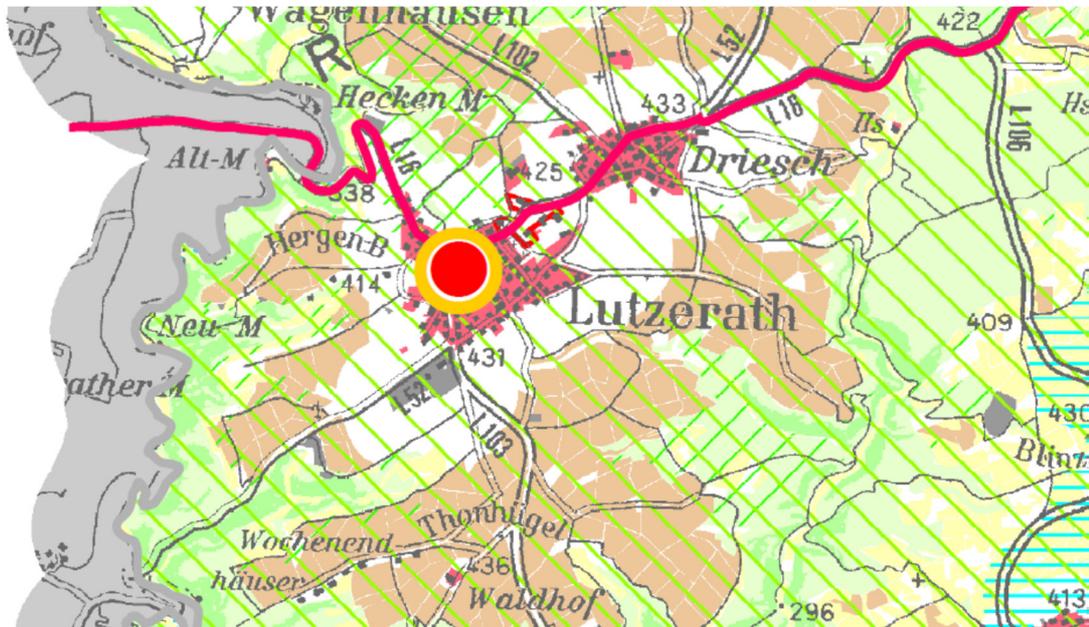
Abbildung 3: Darstellung des Erweiterungsbereichs des Bebauungsplans

## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

---

**4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN**

---

**4.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD**

 Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerrwald, 07. Dezember 2017

Die Ortsgemeinde Lutzerath hat, als kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund, im Nahbereich gemeinsam grundzentrale Funktionen wahrzunehmen.

Im grundzentralen Verbund leisten alle Grundzentren einen substanziellen Beitrag zur Grundversorgung; die Kooperation zur Sicherung von Mindeststandards ist verpflichtend vertraglich zu regeln (z. B. über öffentlich-rechtliche Verträge). In den ländlichen, dünn besiedelten Teilräumen der Region sollen die Grundzentren im grundzentralen Verbund gemeinsam zur Sicherstellung des haushaltsnahen täglichen Grundbedarfs beitragen. Der Ausbau eines Grundzentrums innerhalb eines grundzentralen Verbundes darf die Funktion anderer Grundzentren innerhalb des gleichen grundzentralen Verbundes nicht schwächen.

In den ländlichen Räumen, besonders in den dünn besiedelten ländlichen Räumen, übernehmen die Grundzentren öffentliche Versorgungsaufgaben für den Nahbereich im Sinne einer Daseinsvorsorge.

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

#### **Industrie- und Gewerbeentwicklung**

##### **G 34**

Zentrale Orte sind auch Gewerbebestandorte.

##### **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 34 und G 35:

Die Ortsgemeinde Lutzerath greift auf ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Gewerbeflächenpotenzial zurück. Die Flächen liegen an der Landesstraße L52.

Die Ortsgemeinde entspricht den Grundsätzen, da die weitere gewerbliche Entwicklung räumlich in den Gemeinden konzentriert werden, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht auf Grund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind.

Als Gewerbebestandorte oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können.

*Dies ist in Lutzerath der Fall.*

##### **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:

In den ländlichen Räumen kann es erforderlich sein, eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen, damit innerörtliche Gemengelagen mit vorhandenen Handwerksbetrieben entflochten werden. Für diese Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung kleinflächige Gewerbeflächenpotentiale vorgehalten werden.

*Auch diesem Grundsatz trägt die Ortsgemeinde Rechnung, indem sie entsprechend große Flächen für die gewerbliche Entwicklung für Handwerksbetriebe anbieten kann.*

#### **Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus**

##### **G 97**

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

Begründung/Erläuterung:

*Die Ortsgemeinde sieht die gewerbliche Entwicklung im direkten Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes vor. Hier ist das Landschaftsbild durch das Hochregallager bereits vorbelastet.*

#### **G 99**

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus, bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezone geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.

*Die Ortsgemeinde Lutzerath hat sich bereits vielfältig mit den Themen Erholung und Tourismus auseinandergesetzt. Hier ist der Natur-Erlebnisweg Achterhöhe und die Beteiligung im sog. GesundLand Vulkaneifel zu nennen.*

#### **G 100**

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Begründung/Erläuterung:

*Die Ortsgemeinde hat sich schon bei der Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes mit der Thematik auseinandergesetzt. Auch bei der den Erweiterungsflächen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, welches dem Grundsatz Rechnung trägt.*

## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

**4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan der VG Ulmen stellt für den gesamten Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der OG Lutzerath, VG Ulmen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

#### 4.3 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Kehr“ erschlossen und an den überörtlichen Verkehr angebunden.

---

## 5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

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 gerechter Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen des Gewerbebetriebes mit seinen zahlreichen Zwangspunkten und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft 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.

---

## 6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

### 6.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- Durch die Ausweisung eines eingeschränkten 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.
- 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.
- Die Nutzung regenerativer Energien soll ermöglicht werden.

Aus den zuvor genannten Planungsgrundsätzen wurde eine Konzeption entwickelt, welche eine gewerbliche Nutzung mit hohem Anspruch vorsieht, bei der insbesondere auf die

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

Wirtschaftlichkeit und eine verträgliche Ausführung bei 'behutsamer' gestalterischer Einbindung in die nähere Umgebung geachtet wird.

---

## 7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

#### 7.1.1 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, ab der Abstandsklasse V des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

c) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Tierzucht und Pensionstierhaltung,
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen nur in begründeten Fällen ermöglicht werden, um der geplanten vorrangigen gewerblichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

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

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

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

#### 7.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Umgebungsbebauung behutsam zu entwickeln. Allerdings besteht durch den Bestand bereits eine nicht gewerbliche Vorprägung der Umgebung. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe an den Bestand angepasst. Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung	GEE
GRZ	0,8
BMZ	10,0
Gebäudehöhe	GH = max. 12,0 m

#### 7.1.3 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.

#### 7.1.4 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Es sind **maximal 2** Einfahrten zu den Grundstücken bis zu einer gesamten Einfahrtsbreite von **maximal 10 m** zulässig. Dies soll verhindern, dass direkt an die Haupteinschließung der ruhende Verkehr angebunden wird und es somit zu Verkehrsbehinderungen kommt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (WW) festgesetzt und dient der Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

#### 7.1.5 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 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 (siehe Anhang der Begründung).

---

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

---

## **8 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 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.

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.. Darüber hinaus handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich. 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 der Außenbereiche.

Die sonstigen Festsetzungen dienen der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild die äußere Gestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen reglementiert.

---

## **9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **9.1 WASSERVERSORGUNG**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz gegeben.

### **9.2 ABWASSER**

Der Anschluss an das örtliche Netz für die Abwasserbeseitigung ist vorhanden.

### **9.3 OBERFLÄCHENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) erfolgen. Für potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 bzw. A 102 zu ermitteln.

### **9.4 ALLGEMEINE WASSERWIRTSCHAFT / STARKREGENVORSORGE**

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m<sup>2</sup>) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm mit

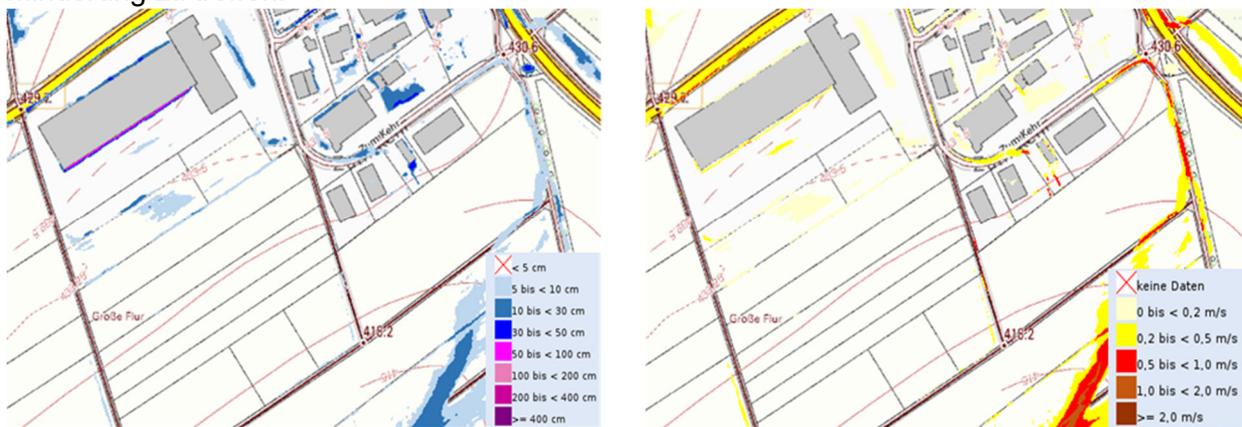
### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen und eine Ausdehnung der Überflutungsflächen sind bei intensiveren Starkniederschlägen möglich.

Die Sturzflutgefahrenkarte sowie detaillierte Erläuterungen zu den darin enthaltenen Informationen (Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen) können Sie unter folgendem Link abrufen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>

Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden.

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



## 9.5 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist bereits vorhanden.

## 9.6 DACHABLAUFWASSER/VERWENDUNG IM HÄUSLICHEN BEREICH

Gemäß des § 3 Nr. 2 der am 21.05.2001 in der Fassung vom 05.12.2012 (BGBl. I 2562) in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist innerhalb des häuslichen Bereiches eine Verwendung von Dachablaufwasser/Zisternensammlung für WC-Spülung, das Gießen von Pflanzen und das Bewässern von Außenanlagen gestattet.

Bei Wasser für den menschlichen Gebrauch, einschließlich Wäsche waschen, muss es sich ansonsten um Trinkwasser handeln.

### *Anzeigepflichten*

Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Besondere Anforderungen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV)

Trinkwasserleitungen dürfen mit anderen wasserführenden Leitungssystemen nicht verbunden sein.

Sichtbare Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind gegenüber den Trinkwasserleitungen farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

Sämtliche Entnahmestellen der Regenwassernutzungsanlage sind dauerhaft mit dem Hinweis "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen.

#### 9.7 NIEDERDRUCKGASLEITUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Niederdruckgasleitung der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG.

Die Netzanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Allgemein gilt, dass bei den Bauarbeiten die Netzanlagen nicht beschädigt und in ihrer Lage nicht verändert werden dürfen.

Zur Sicherung der Betriebsmittel ist bei jeglichen Bauausführungen unbedingt darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Maschinen – Bagger usw. – diese nicht beschädigen und die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände eingehalten werden. Die mit den Bauarbeiten beauftragten Unternehmen müssen sich rechtzeitig vor Baubeginn zur Festlegung notwendiger Schutzmaßnahmen mit der Mittelrhein GmbH & Co. KG in Verbindung setzen.

#### 9.8 SCHUTZGUT BODEN

Für Erdarbeiten, die ab dem 31.07.23 durchgeführt werden, gelten die neuen Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie der Ersatzbaustoffverordnung. Diese sind zu beachten und anzuwenden.

Bei Flächen von mehr als 3.000 m<sup>2</sup>, bei denen Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht eingebracht werden, Bodenmaterial ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann nach § 4 Abs. 5 der BBodSchV die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen.

#### 9.9 BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen:

Luftfahrtamt der Bundeswehr

Referat 1 d

Postfach 90 61 10 / 529

51127 Köln-Wahn

Mail: [LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org](mailto:LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org)

#### 9.10 LANDESSOLARGESETZ (LSOLARG)

Es wird auf das zum 1. Januar 2023 in Kraft getretene Landessolargesetz (LSolarG) hingewiesen, welches zur Errichtung von Solaranlagen für gewerblich genutzte Neubauten und Stellplätze verpflichtet.

### 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

Die Pflicht zum Ausbau von Photovoltaikanlagen gilt für gewerblich genutzte Neubauten mit mehr als 100 Quadratmetern Nutzfläche sowie für gewerblich genutzte Parkflächen ab 50 Stellplätzen.

Die Mindestgröße der zu installierenden Solaranlage liegt bei 60 % der zum Ausbau geeigneten Fläche. (Gewerbeneubauten und überdachte Parkplatzflächen).

#### 9.11 GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE

Die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion und den folgenden Baggersondagen wurden von der Generaldirektion wie folgt eingeschätzt:

Auf Grundlage der Sondage konnten archäologische Befunde in der Planfläche gemäß der Sachstandsermittlung laut Geophysik falsifiziert werden.

Daher kann die Generaldirektion weitestgehend ausschließen, dass sich in der Planfläche archäologische Befunde befinden. Der Beginn von Erdarbeiten oder sonstigen Aufgrabungen ist spätestens 2 Wochen vorher der Generaldirektion mitzuteilen. Diese Baubeginnsanzeige ist an die [landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologiekoblenz@gdke.rlp.de) oder 0261 6675 3000 (Zentrale) zu richten.

Grundsätzlich wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde verwiesen (§ 16–19 DSchG RLP).

#### 9.12 TELEKOMMUNIKATION

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.

Die Telekom Deutschland GmbH ist 5 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

---

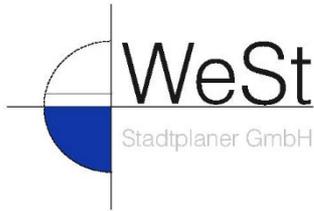
## 10 BODENORDNUNG

---

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Lutzerath durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen

Ulmen, August 2024

**Ausfertigungsbestätigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Lutzerath, den \_\_.\_\_.2024

Günter Welter  
Ortsbürgermeister

Siegel

## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET AN DER L52“

**11 ANHANG****11.1 PFLANZENLISTEN**

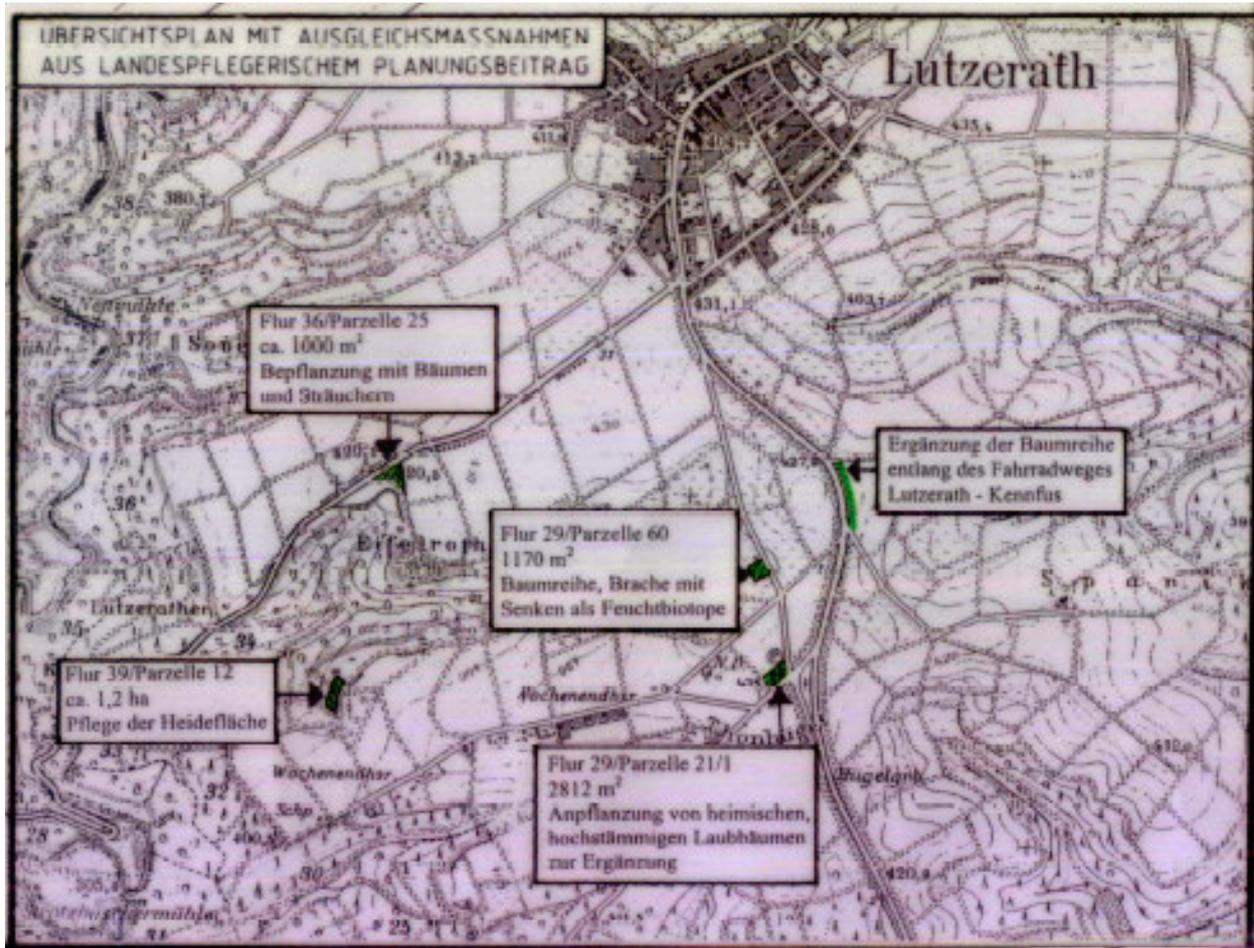
Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
Liste „C“ - Sträucher		<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus mono-</i>	Weißdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Euonymus euro-</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	<i>Clematis</i> i. A.	Waldrebe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Hydrangea petio-</i>	Kletterhortensie
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>Lonicera</i> i. A.	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	<i>Parthenocissus</i> i.	(kletternde Arten)
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schnee-	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
Liste „E“ - Streuobst		<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
Apfelsorten:		<i>Wisteria</i> i. A.	Blauregen
Baumanns Renette	Goldpramäne	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Landsberger Re-	Bittenfelder		
Grafensteiner	Ontario	Birnsorten:	
Bohnapfel	Jakob Fischer	Williams Christ	Clapps Liebling
Winterrambour	Boskoop	Gute Luise	Vereinsde-
Jakob Lebel	Zuccalmaglios Re-	Conference	Alexander Lucas
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butter-	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:			
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)			
Liste „F“ - Heckenpflanzen			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Berberis</i> i. A.	Sauerdorn (nur	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus mono-</i>	Weißdorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster, Rain-	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

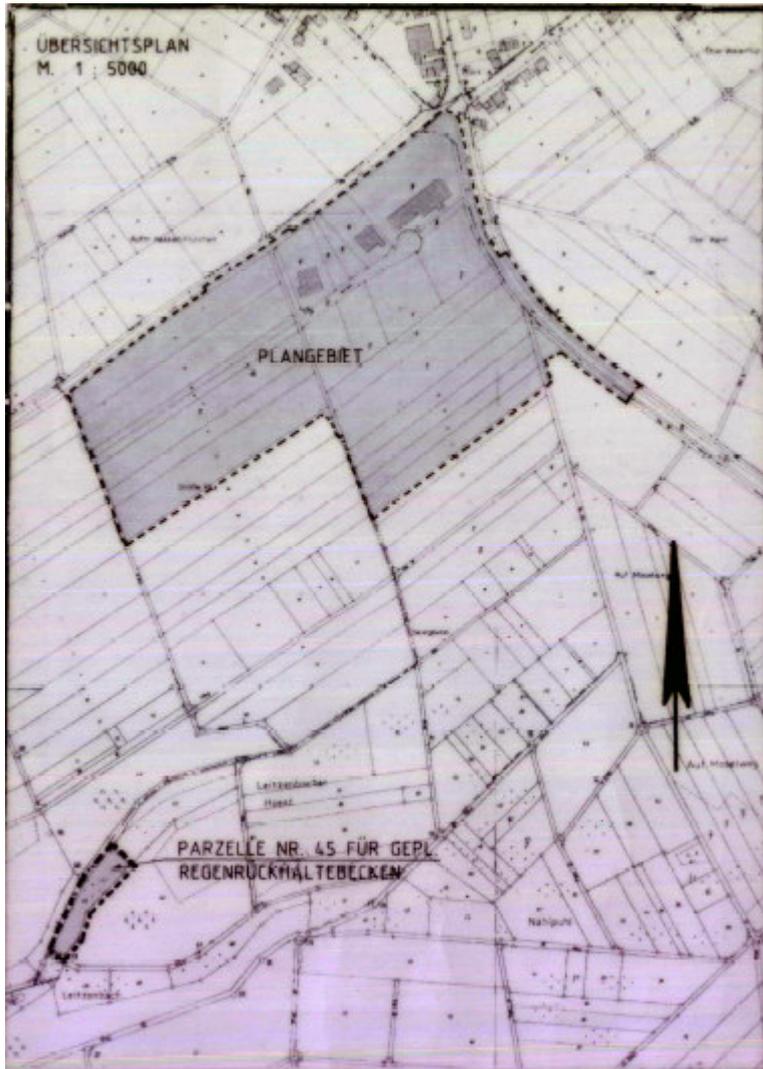
## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“

**11.2 EXTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Nachfolgend sind die externen Kompensationsflächen des Stammpplanes dargestellt. Auf einem 7760 m<sup>2</sup> großen Teilstück des Flurstücks 6, Flur 44, Gemarkung Lutzerath (Rest der Fläche wurde für die Kompensation der 6. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Höhe“ genutzt) und einem 1840 m<sup>2</sup> großen Teilstück des Flurstücks 11, Flur 44, Gemarkung Lutzerath soll aus einem intensiv genutzten Acker mit fehlender Segetalvegetation eine mindestens mäßig artenreiche Glatthaferwiese entwickelt werden.



## 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AN DER L52“



Am Rande der geplanten externen Ausgleichmaßnahme befindet sich eine Gas-Hochdruckleitungen der Mittelrhein GmbH & Co. KG.

Die Gas-Hochdruckleitung dient der Allgemeinversorgung und muss jederzeit für uns zugänglich und mit schwerem Gerät erreichbar sein.

Der Bestand und die Betriebssicherheit der Leitungen dürfen durch die vorgesehenen Baumpflanzungen und das künftige Wurzelwachstum entsprechend dem Technischen Hinweis DVGW GW 125 nicht beeinträchtigt werden. Die Mittelrhein GmbH & Co. KG bittet zur Sicherheit der Leitungen die geplanten Pflanzungen abzustimmen.