

**Bebauungsplan "Haide II", Ötzingen - Sainerholz
– Bebauungsplanänderung Oktober 2013 –
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Bebauungsplan

“ Haide II “

Ortsgemeinde 56244 Ötzingen

Ortsteil Sainerholz

Verbandsgemeinde 56422 Wirges

Bearbeitung :

**Ingenieurbüro
Alexander Hübinger
Beratender Ingenieur
Bahnhofstraße 40
56422 Wirges**

**Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3
Bauverwaltung
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges**

**Bebauungsplan "Haide II", Ötzingen - Sainerholz
– Bebauungsplanänderung Oktober 2013 –
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Ortsgemeinde 56244 Ötzingen - OT Sainerholz

Verbandsgemeinde 56422 Wirges

Begründung:

=====

1. Allgemeines:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan "Haide II" aus dem Jahre 1995, aufgestellt durch die Architekten Graf & Paul, Dernbach, als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt wurde. Dieser Bereich bleibt unverändert und alle Festsetzungen und Bestimmungen haben weiterhin Gültigkeit !

Der vormals als Mischgebiet ausgewiesene Abschnitt wird nunmehr derart gegliedert, dass ein Teilbereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und ein zweiter Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Des Weiteren wird das Plangebiet um rd. 1 ha gewerblich zu nutzender Fläche räumlich erweitert.

Alle im Folgenden getroffenen Angaben beziehen sich aus v.g. Gründen ausschließlich auf den Änderungsbereich (GE- und MI-Bereich) !

2. Verfahren

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung, das heißt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Ausweisung von gewerblich genutzten Flächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs, werden nicht berührt. Es erfolgt lediglich eine teilweise Änderung von Mischgebiets- in Gewerbegebietsflächen und eine hiermit einhergehende räumliche Erweiterung um rd. 1 ha vormals nicht innerhalb eines B-Plans befindlicher Flächen (teilweise bereits gem. § 34 BauGB bebaut, teils noch unbebautes Gelände).

Die in § 13 Abs. 1 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Das heißt es werden keine Vorhaben zugelassen, welche der Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung -Natura 2000- im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten vor. Von einer Umweltprüfung nach Baugesetzbuch, der Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung wird daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3. Beschreibung der B-Plan – Änderung:

Die Ortsgemeinde Ötzingen beabsichtigt, den östlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes "Haide II" im Ortsteil Sainerholz zu ändern und zu erweitern.

Derzeit ist der Änderungsbereich als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Um zukünftig auch reine Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können wird nunmehr ein Teilbereich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zwei weitere Teilbereiche (getrennt durch eine vorhandene Verkehrsfläche) werden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

Durch die Änderungen werden zusätzliche Gewerbeflächen innerhalb der Ortslage Sainerholz zur Verfügung gestellt, insbesondere wird der ortsansässigen Firma CONTEC GmbH Transportation Systems, Oberahrer Straße 9, 56244 Ötzingen-Sainerholz die Möglichkeit gegeben, das bestehende Betriebsgelände zu erweitern. Somit dient die Änderung des Bebauungsplanes letztlich auch dazu den Firmenstandort und die damit zusammenhängenden Arbeitsplätze zu erhalten.

Da der Firma Contec auch eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf nordöstlich des Plangebietes gelegene Flächen der Gemarkung Oberahr (Verbandsgemeinde Wallmerod) ermöglicht werden soll, wird parallel zu diesem Änderungsverfahren auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die angrenzenden Flächen innerhalb der Gemarkung Oberahr durchgeführt. Aus diesem Grund wurde an der (nord-)östlichen Grenze des Geltungsbereichs auch keine Baugrenze festgesetzt, diese soll dann im Teil 'Oberahr' weitergeführt werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der "Oberahrer Straße" (Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 80) aus über die bestehende Verkehrsfläche zwischen den beiden Mischgebietsabschnitten bzw. über die bestehende Firmenzufahrt der Fa. Contec. Weiterhin ist eine zusätzliche Zufahrt zum Firmengelände am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs geplant. Da sich diese an der freien Strecke der Kreisstraße 80 befindet, ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich, die dem Landesbetrieb

Mobilität Diez obliegt. Der Betreiber der Einfahrt wird eine entsprechende Genehmigung beim Straßenbaulastträger beantragen, sodass diese Thematik nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist und nur nachrichtlich erwähnt wird.

Der Bebauungsplan wurde in seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Form aufgestellt, dass unterschiedliche Planungsansätze innerhalb des gesteckten Rahmens realisiert werden können.

Es werden grundlegende Aussagen getroffen über:

- die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen
- die maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl
- die maximale Zahl der Vollgeschosse
- die Anordnung von privaten Grünflächen
- den landespflegerischen Planungsbeitrag
- die Festsetzung von Emissionskontingenten

4. Art der baulichen Nutzung:

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der B-Plan – Änderung handelt es sich zum Einen um ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), welches aufgrund unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung nochmals in drei Teilabschnitte untergliedert ist und zum Zweiten um Mischgebietsflächen gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), welche mittels Trennung durch die vorhandene Verkehrsfläche ebenfalls in zwei Teilabschnitte mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung unterteilt sind. Für die Teilabschnitte "GE" sowie für den am nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs gelegenen Abschnitt "MI" gilt die abweichende Bauweise. Für den Bereich "MI-Bestand" gilt die offene Bauweise.

5. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den zulässigen Höchstmaßen der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, um die Ausnutzung der für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehenden Flächen zu optimieren.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

(Nördlicher Teilabschnitt) GRZ = 0,8 ; GFZ = 2,4

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf II begrenzt.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

(Östlicher Teilabschnitt) GRZ = 0,8 ; GFZ = 2,4

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf III begrenzt.

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

(Südlicher Teilabschnitt) GRZ = 0,8 ; GFZ = 2,4

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf II begrenzt.

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

(Abschnitt Bestand) GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf II begrenzt.

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

(Abschnitt Erweiterung) GRZ = 0,6 ; GFZ = 1,2

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird hier auf II begrenzt.

6. Beurteilung der Lärmsituation

6.1 Allgemein

Bei Ausübung ihrer Planungshoheit hat die Ortsgemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen und zu gewährleisten. Im Plangebiet sowie daran unmittelbar angrenzend sind bereits mischgebietstypische Nutzungen, Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen nebeneinander im Bestand vorhanden, an deren Struktur mit dem vorgesehenen Verfahren nichts verändert wird. Wohn- und Gewerbegebiete sollen zwar regelmäßig nicht nebeneinander angeordnet werden ("Trennungsgrundsatz"), jedoch kann davon abgewichen werden, wenn diese Situation schon seit längerer Zeit -und offenbar ohne größere Probleme- besteht. Von diesem Sachverhalt kann im Plangebiet ausgegangen werden, da etwaige Beschwerden nicht bekannt sind. Trotzdem muss sich die gemeindliche Bauleitplanung mit evtl. entstehenden Emissionen, die im Plangebiet verursacht werden, zunächst auseinandersetzen und dies in ihre Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB einstellen.

6.2 Beurteilung der Ortsgemeinde / Abwägung

Zur Beurteilung der Lärmsituation bedarf es eingehender Fachkenntnisse, sodass durch das Büro als Beratung in Immissionsschutz, Andreas Schütte, Kelkheim, ein schalltechnisches Gutachten erstellt wurde. Dabei wurde eine sog. Emissionskontingentierung nach der DIN 45691 durchgeführt. Die Zuteilung solcher Emissionskontingente hat zur Aufgabe, das Emissionsverhalten im Plangebiet so zu steuern, dass die Gesamtheit der in diesem Bereich zulässigen Anlagen den maßgeblichen Immissionsrichtwert an den nächstgelegenen Schutzobjekten (in der Regel die nächstgelegene Wohnbebauung) nicht überschreitet.

Die durch das schalltechnische Gutachten Nr. 1127/3 vom 31.05.2013 ermittelten Emissionskontingente werden als Festsetzung in den

Bebauungsplan übernommen. Dadurch trägt die Ortsgemeinde Ötzingen dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohn- und Gewerbenutzung Rechnung. Beide bislang zulässigen Nutzungen können somit nebeneinander bestehen bleiben und sich fortentwickeln, sodass ein gerechter Interessenausgleich gewährleistet ist.

6.3 Berücksichtigung des schalltechnischen Gutachtens

Das schalltechnische Gutachten des Büros as Beratung in Immissionsschutz spricht die Empfehlung aus, die vorgenommene Emissionskontingentierung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

a) Verfahren zur Kontingentierung

Bei dem Verfahren auf Grundlage der DIN 45691 wird die zu überplanende Fläche in Teilflächen (TF) aufgeteilt und den jeweiligen Teilflächen durch Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln bestimmte Emissionskontingente (LEK) zugeordnet. Ziel der Lärmkontingentierung ist es, den Gewerbeflächen eindeutig definierte Emissionskontingente zuzuordnen, die einerseits unter Berücksichtigung der Vorbelastung gewährleisten, dass mindestens die Anforderungen der DIN 18005 bzw. der TA Lärm erfüllt werden können, die aber auch gleichzeitig eine möglichst flexible Nutzung der Flächen gestatten. Als Ergebnis der Lärmkontingentierung ergibt sich eine modellhafte Beschreibung der gewerblichen Flächen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen.

b) Immissionsorte und bauliche Nutzung

Im Umfeld des Bebauungsplans sowie im Plangebiet selbst liegen Wohnhäuser, die teils als allgemeines Wohngebiet (WA), teils auch als Mischgebiet (MI) zu betrachten sind. Die für die Lärmkontingentierung verwendeten Immissionsorte wurden so festgelegt, dass für alle Gebäude im Untersuchungsraum eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ausgeschlossen werden kann. In der Regel wurden dafür die Immissionsorte im Bereich bestehender Gebäude festgelegt.

Die folgenden Immissionsorte wurden in der Kontingentierung berücksichtigt:

1	Niedersayner Str. 4a	MI
2	Heckengarten 3	WA
3	Heckengarten 5	WA
4	Oberahrer Straße 1	MI
5	Oberahrer Straße 10	MI
6	Waldweg 22	WA
7	Oberahrer Straße 3a	MI

c) Festlegung der Teilflächen

Die Festsetzung der Kontingentierungsflächen (TF) orientiert sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen an der Struktur der bereits vorhandenen Infrastruktur des Planungsgebiets. D.h. die Teilflächen wurden in der Regel durch Straßen im Planungsgebiet bzw. markante Gebäude / Parzellengrenzen definiert. Für diese Kontingentierungsflächen wurden, soweit notwendig, flächenbezogene Emissionskontingente (LEK) festgelegt. Die Lage der Teilflächen (TF1 – TF8) ist in der B-Plan – Planurkunde grafisch dargestellt.

ERGEBNIS – Tabellarische Aufführung der Emissionskontingente (LEK) :

Teilfläche	LEK (Tagzeit) [dB(A)/qm]	LEK (Nachtzeit) [dB(A)/qm]
TF1	63	48
TF2	63	48
TF3	60	45
TF4	63	48
TF5	63	48
TF6	58	43
TF7	58	43
TF8	60	45

d) Zusammenfassung

Für die als Misch- bzw. Gewerbegebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplans wurde eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Als Ergebnis wurden den Teilflächen (TF1 bis TF8) eindeutig definierte Emissionskontingente (LEK) zugeordnet, die der Begrenzung der Geräuschemissionen für die Tag- bzw. der Nachtzeit dienen und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Das vollständige schalltechnische Gutachten Nr. 1127/3 wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7. Erschließung/Verkehrsflächen / Ver- und Entsorgungsanlagen / Versiegelung:

Erschließung/Verkehrsflächen

Sainerholz wird über die Kreisstraßen 80 und 81 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der Änderungsbereich des Gebietes "Haide II" liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Sainerholz am Ortsausgang in Richtung Oberahr und wird an die Ortsstraße "Oberahrer Straße" (Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 80) angeschlossen. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,00 m sowie über die bestehende und (nach Genehmigung eines Sondernutzungsrechtes durch den LBM außerhalb des B-Plan-Verfahrens) über eine geplante Firmenzufahrt der Fa. Contec.

Versorgungsanlagen

Die Wasserversorgung des Gebietes ist weitestgehend bereits vorhanden und erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz der Verbandsgemeindewerke Wirges. Sollten über die bestehenden Anschlussleitungen hinaus noch weitere Anschlüsse erforderlich sein, so ist dies grundsätzlich über eine Netzerweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Gleiches gilt für die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Telefon, Gas usw.).

Entsorgungsanlagen

Die Beseitigung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer erfolgt über die ebenfalls weitestgehend bereits vorhandenen Kanalisationsleitungen der Verbandsgemeindewerke Wirges. Sollten über die bestehenden Anschlussleitungen hinaus noch weitere Anschlüsse erforderlich sein, so ist dies grundsätzlich auch hier über eine Netzerweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

Zusätzliche Maßnahmen zur Behandlung der Oberflächenwässer sind wünschenswert. Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Regenwasser könnte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Rückhalteanlage geleitet werden. Von dort sollte das Regenwasser gedrosselt (Entleerung über einen Zeitraum von 12 Stunden) in das Kanalsystem der VG-Werke Wirges bzw. in den Vorfluter abgegeben werden. Die Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser (Toilettenspülung, Bewässerung von Grünanlagen etc.) wird empfohlen.

Nutzung regenerativer Energien

Im Zusammenhang mit der Errichtung von Neubauten bzw. Um- und Erweiterungsbauten wird die Nutzung regenerativer Energien empfohlen. Insbesondere bei der Gewinnung von Solarenergie ist hierbei die Anordnung der Baukörper bzw. die Neigung der Dachflächen zu beachten.

Versiegelung

Stellplätze und nicht überbaubare Flächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen. Diese Erfordernisse einer Minimierung des durch die Versiegelung bedingten Eingriffes in den Landschaftswasserhaushalt ergibt sich aus den Forderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Landeswassergesetzes.

8. Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen:

Für die Grundstücksfreiflächen werden Mindestflächen festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen sind. Von den festgesetzten Grünflächenanteilen ist wiederum eine Mindestfläche zu bepflanzen.

Für die Einfriedung wird ein Gestaltungsrahmen entsprechend der ländlichen Lage des Gebietes festgesetzt, der in Art und Höhe der jeweiligen Funktion entsprechend einen Spielraum zulässt, darüber hinaus jedoch verhindert, dass das Ortsbild negativ beeinflusst wird.

9. Landespflegerische Maßnahmen / Ausgleichsflächen

Aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung durch die Bebauung von derzeit brachliegenden (Wiesen-) Flächen ist die Erstellung bzw. die Erweiterung / Ergänzung des bestehenden landespflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan "Haide II" inkl. der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der zusätzlichen Flächenversiegelungen notwendig. Dieser landespflegerische Planungsbeitrag wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Aufgrund des bei der Bebauungsplanänderung angewandten vereinfachten Verfahrens nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) wird von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) abgesehen.

10. Hinweise und Empfehlungen

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft auf einer Länge von rund 20 Metern eine 20-kV-Freileitung der KEVAG Verteilnetz GmbH, Koblenz. Die KVNetz GmbH hat hierzu mitgeteilt, dass die Freileitung dem Netzanschluss der kundeneigenen Transformatorenstation "Sainerholz Contec" dient. Zu dieser ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 7,50 Metern einzuhalten, in dessen Bereich eine Errichtung von Hochbauten und die Anpflanzung hochwachsender Gehölze im Allgemeinen nicht zulässig sind. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die in den VDE-Bestimmungen geforderten Mindestsicherheitsabstände zwischen Bauwerken / Anpflanzungen und den Leiterseilen eingehalten werden. Dies bedarf der Zustimmung der KEVAG Verteilnetz GmbH, Koblenz und ist nur nach erfolgter Überprüfung durch deren Fachpersonal möglich.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird daher die Einhaltung des notwendigen Schutzstreifens aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

11. Flächenaufteilung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Haide II" wurde folgende Flächenaufteilung ermittelt :

Fläche Geltungsbereich der B-Plan – Änderung

22.531 m² ⇒ 2,25 ha

Fläche Gewerbegebiet (GE)

15.586 m² ⇒ 1,56 ha

Fläche Mischgebiet (MI)

5.050 m² ⇒ 0,50 ha

Private Grünfläche

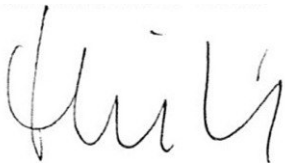
(Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

1.560 m² ⇒ 0,16 ha

Öffentliche Verkehrsfläche

335 m² ⇒ 0,03 ha

56422 Wirges, im Oktober 2013



Alexander Hübinger
Diplom-Ingenieur

