

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Gewerbedreieck A 61/L 117“, 5. Änderung



der Ortsgemeinde Plaidt

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde: Pellenz
Ortsgemeinde: Plaidt
Gemarkung: Plaidt
Flur: 9

Planfassung für die Verfahren nach § 13a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: März 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Pellenzstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde:**Plaidt****Gemarkung:****Plaidt****Flur:****9**

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	1
1.2 Historie und Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass	2
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren.....	8
1.4 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte	10
1.5 Auswirkungen der Planung.....	11
1.5.1 Flächenbilanz.....	11
1.5.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	11
1.5.3 Kostenschätzung	11
2 Belange des Naturschutzes	1
2.1 Natur und Umwelt	1
2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange.....	1
2.3 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	2
2.4 Wasserhaushalt und Boden.....	2
2.5 Klima und Luft.....	3
2.6 Landschaftsbild und Kulturgüter	3
2.7 Fazit und Abwägung	4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	1
Abbildung 2: Luftbild.....	1
Abbildung 3: Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117“	2
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117“	3
Abbildung 5: Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117, 1. Änderung	4
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117, 1. Änderung“	5
Abbildung 7: Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117, 2. Änderung	5
Abbildung 8: Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117, 3. Änderung“	6
Abbildung 9: Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117, 4. Änderung“	7
Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Pellenz.....	9

Tabellenverzeichnis

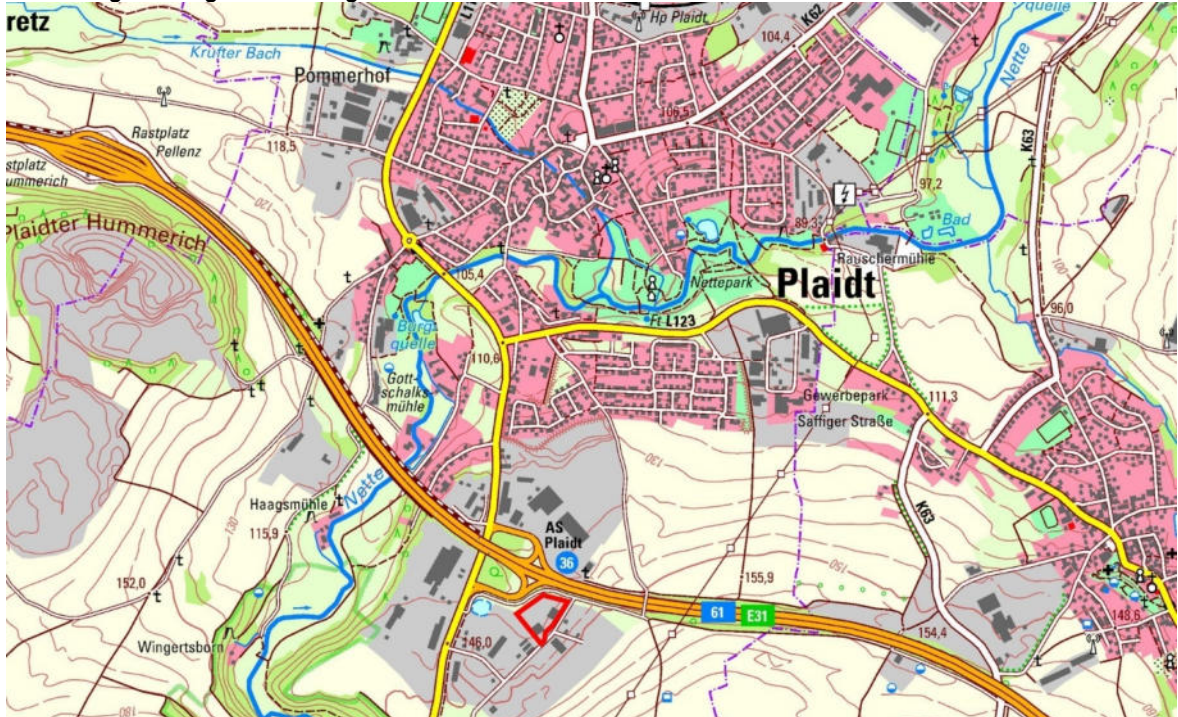
Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	10
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	11

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst 1,33 ha und liegt am Rand der Ortsgemeinde Plaidt und umfasst die Flurstücke 652/16 und 652/63 in Flur 9, Gemarkung Plaidt. Das Änderungsgebiet liegt zwischen gewerblicher Bebauung und der Autobahn A 61.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:25.000)

Abbildung 2: Luftbild

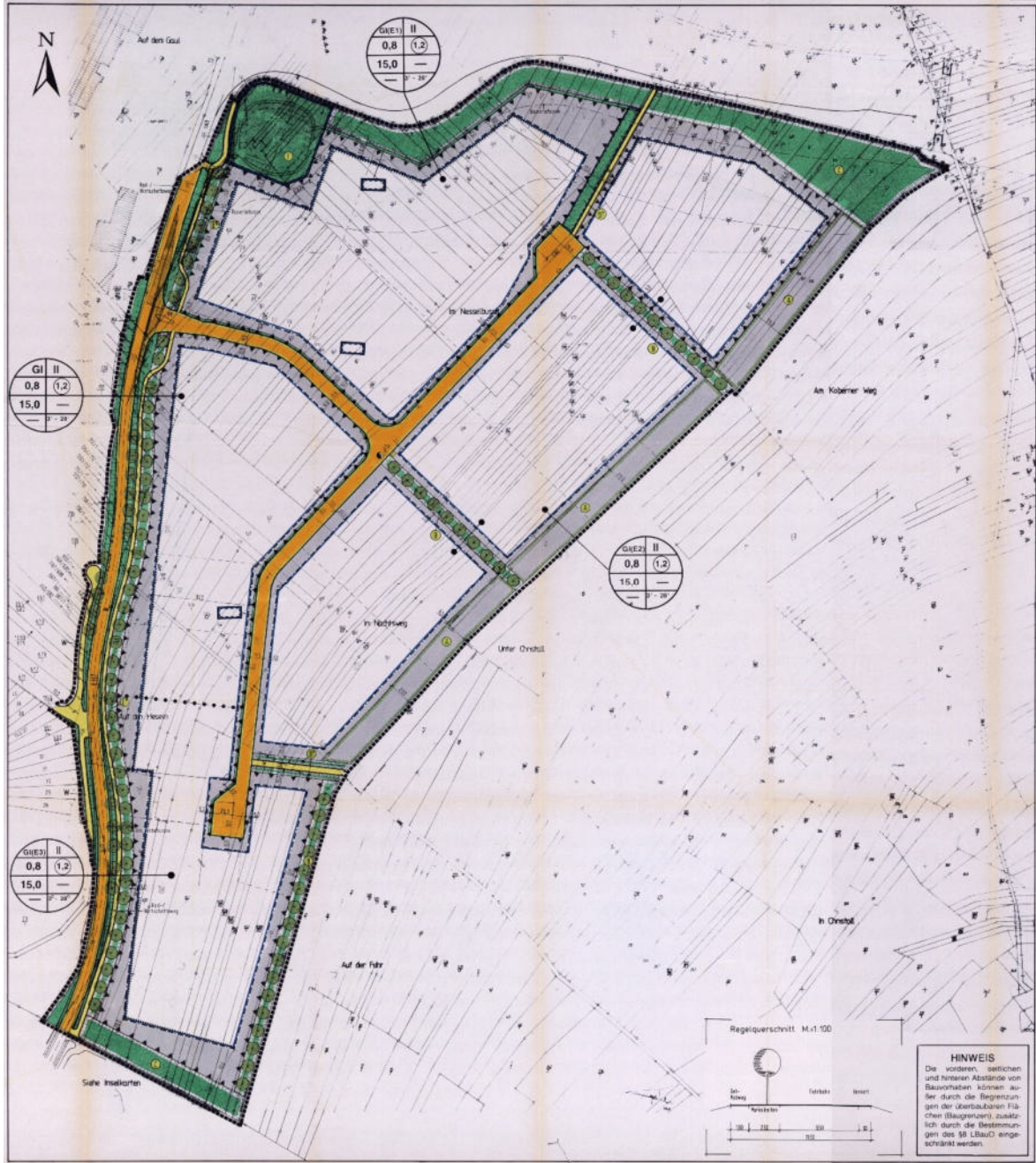


(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab ca. 1:2.500)

1.2 Historie und Bestand, Planerfordernis und Planungsanlass

Die Ursprungsplanung des Bebauungsplans „Gewerbedreieck A 61/L 117“ hat im Jahr 1999 seine Rechtsverbindlichkeit erlangt. Das Gebiet ist heute vollständig in gewerblich/industrieller Nutzung. Historisch stellen sich die Änderungen des Bebauungsplans wie folgt dar:

Abbildung 3: Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117“



(ohne Maßstab)

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117“



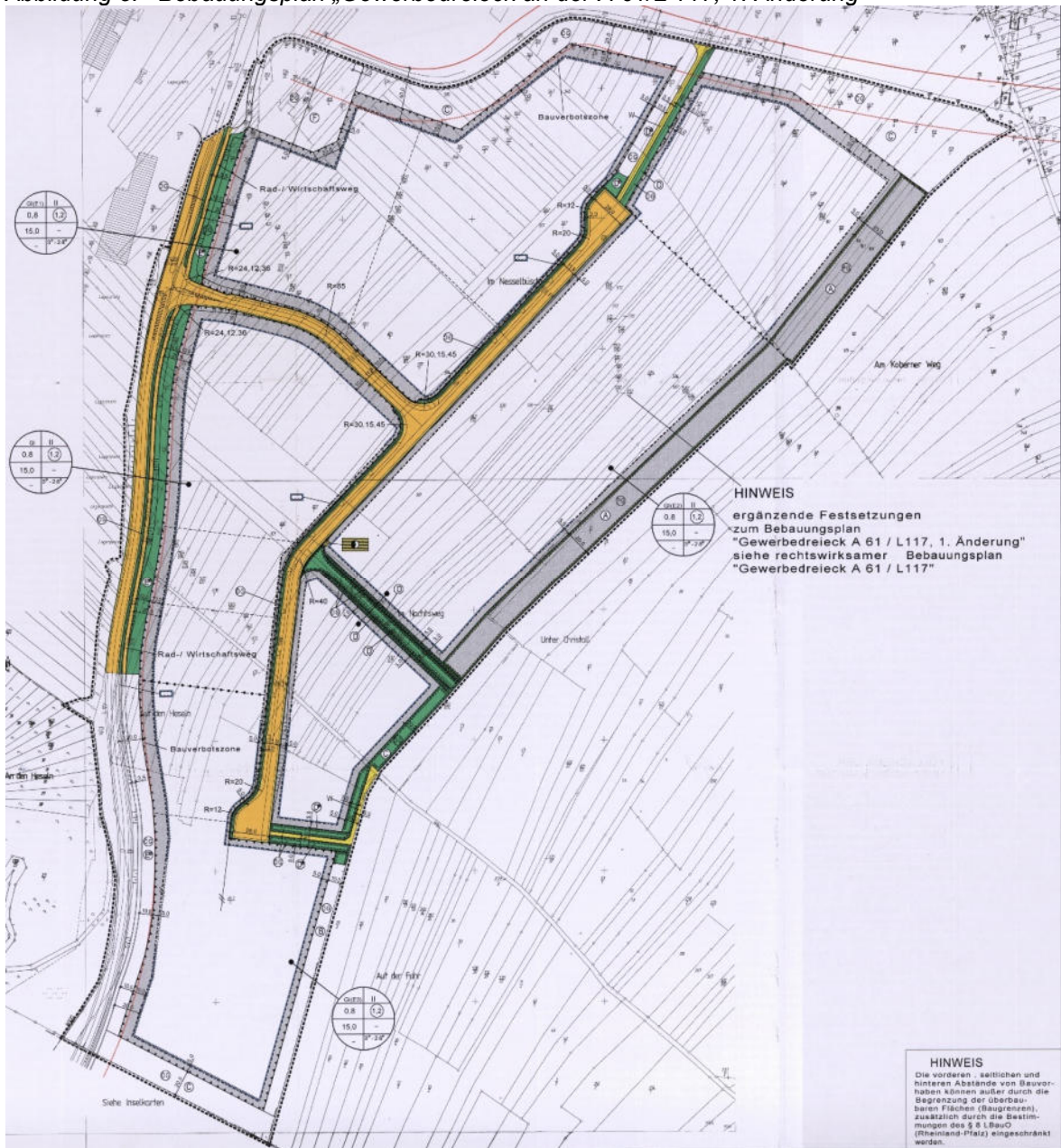
(Maßstab 1:2.500)

Innerhalb des Plangebietes sind Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Es sind maximal 2 Vollgeschossen und bis zu 15,0 m Gebäudehöhe mit einer Dachneigung von 3° bis 28° zulässig.

Weiterhin ist eine Sockelhöhe und eine Drenpelhöhe festgesetzt und eine Höhe von 12,0 m für Werbeanlagen. Anlagebezogene Gebäudeteile (z.B. Schornstein, Lüftungsrohre, Fahrstuhlschächte, Silotürme etc.) dürfen 30 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

Einzelhandel ist ausgeschlossen und Einschränkungen zum Immissionsschutz sind geregelt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig.

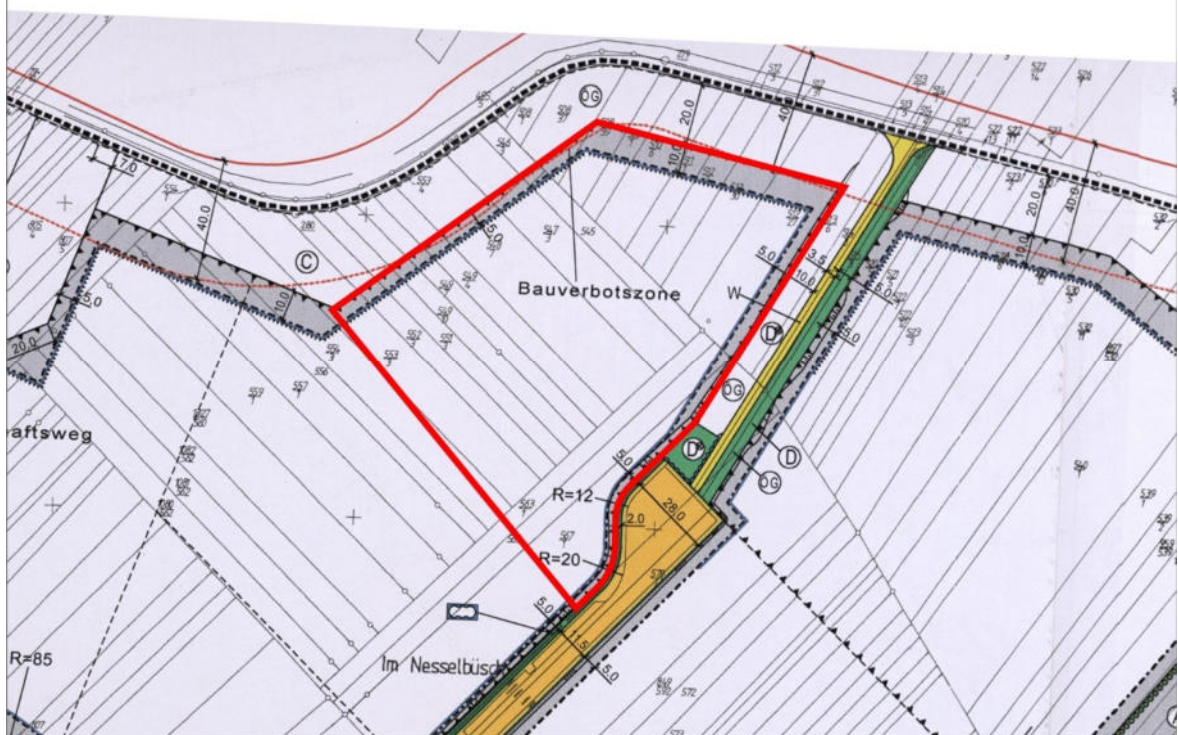
Abbildung 5: Bebauungsplan „Gewerbe-dreieck an der A 61/L 117, 1. Änderung



(ohne Maßstab)

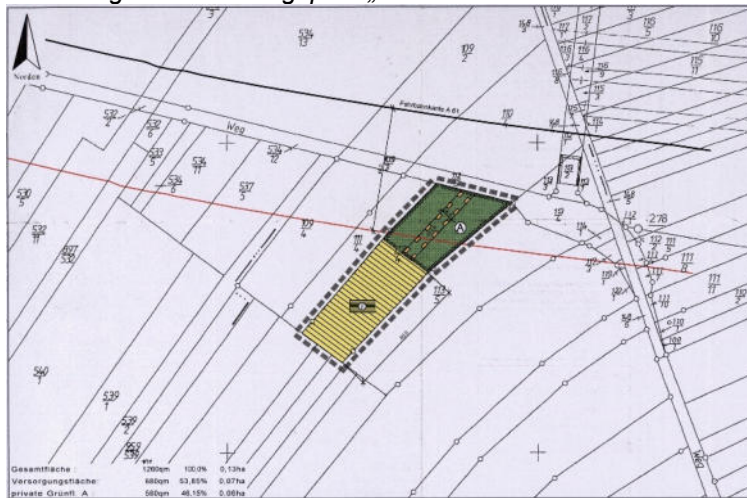
Mit der 1. Änderung wurden mehrere Änderungen vorgenommen. Die bedeutendsten waren, die geringfügige Anpassung der Straßenverkehrsflächen an die Straßenplanung, das Verschieben von Grünflächen und die Erhöhung der Höhe von Werbeanlagen auf bis 25 m. Die für den engeren Geltungsbereich bedeutendste Änderung war die Erweiterung der überbaubaren Flächen, wobei die Bauverbotszonen zur Autobahn und zur Landesstraße eingehalten wurden.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117, 1. Änderung“



(Maßstab 1:2.500)

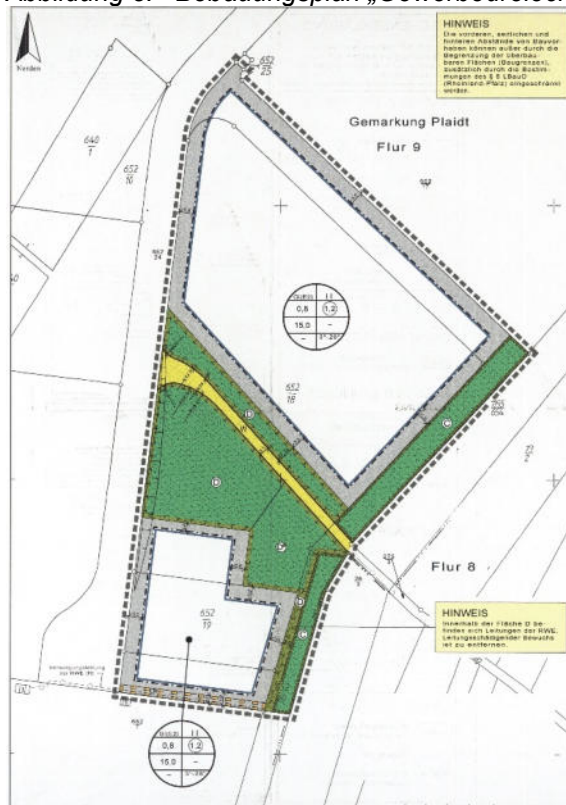
Abbildung 7: Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117, 2. Änderung“



(ohne Maßstab)

Die 2. Änderung umfasst lediglich die Zulässigkeit von Containerbauten für Fernmeldetechnik im Nordosten des Plangebietes.

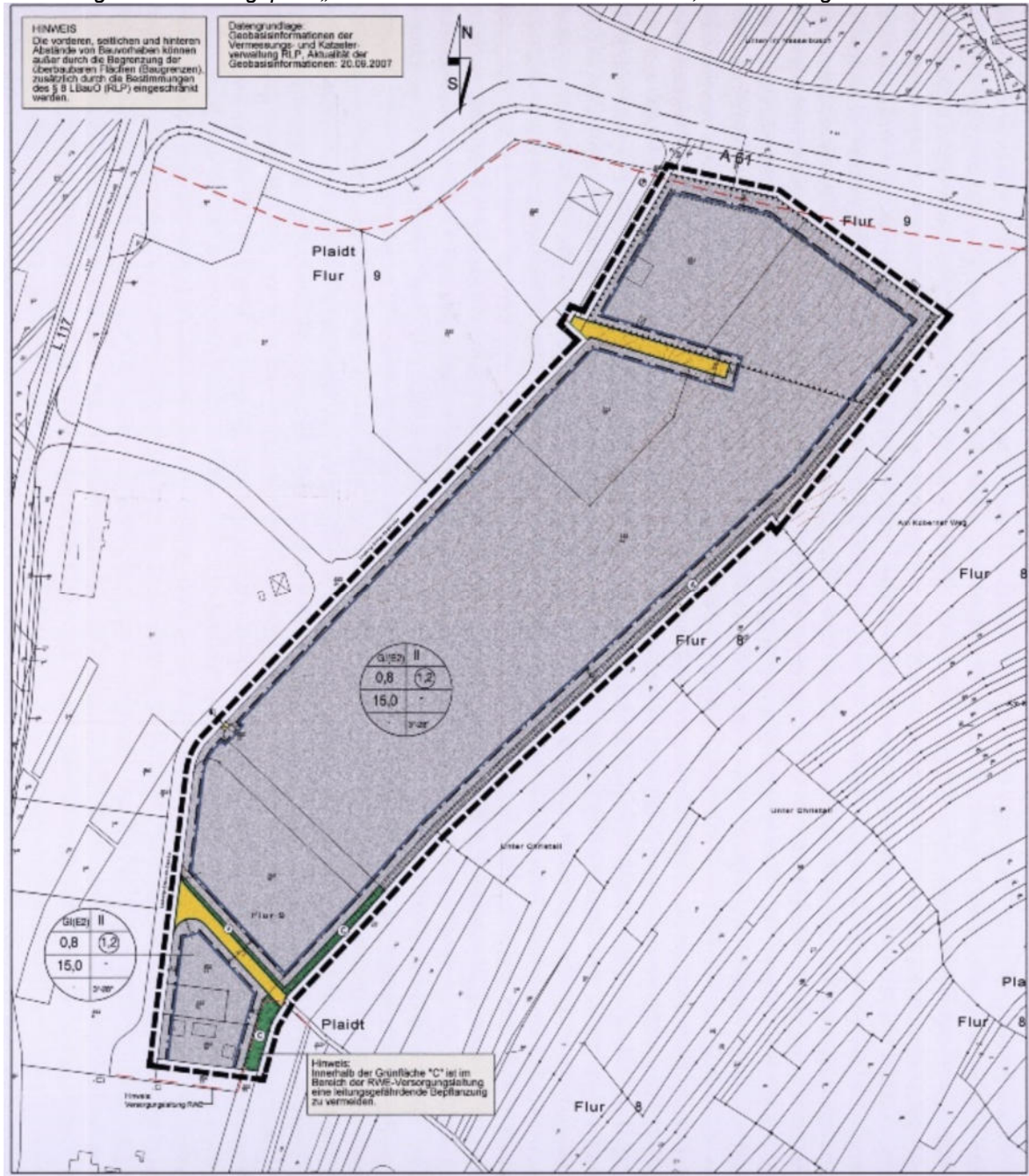
Abbildung 8: Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117, 3. Änderung“



(ohne Maßstab)

Mit der 3. Änderung werden in obigem abgegrenzten Teilbereich Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, damit sich dort eine Tankstelle mit untergeordneter Gastronomie (Truck-Stop) ansiedeln kann. Zusätzlich wurde die äußere Anbindung eines südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes verbessert.

Abbildung 9: Bebauungsplan „Gewerbedreieck an der A 61/L 117, 4. Änderung“



(ohne Maßstab)

Die 4. Änderung umfasst den kompletten Bereich östlich der Ludwig-Erhard-Straße. Hier wurden die überbaubaren Flächen vergrößert, zusätzliche Verkehrsflächen festgesetzt und Imbiss-Gastronomie zugelassen.

Mit der vorliegenden 5. Änderung soll für den in Kapitel 1.1 abgegrenzten Bereich die zulässige Gebäude auf 27 m angehoben werden. Anlass ist das Anliegen der Firma, die das Gelände erworben hat, ein Hochregallager zu errichten. Damit kann Lagerfläche verringert und die Betriebsabläufe optimiert werden. Der Betriebsstandort wird gesichert bzw. ausgebaut. Damit steht die Die Änderung ist im öffentlichen Interesse, da der Firmenstandort mit Arbeitsplätzen und Gewerbesteuerereinnahmen gesichert wird.

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, mit der Änderung Baurecht für die Errichtung eines Hochregallagers zu schaffen und damit Fläche zu schonen und Betriebsabläufe der angrenzenden Betriebe zu vereinfachen. Damit handelt es sich um eine **Nachverdichtung** (§ 13a Abs. 1 Satz 1, Alternative 2 BauGB).

Auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB angeführte weitere verfahrensrechtliche Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Die **festgesetzte Grundfläche** umfasst weniger als 20.000 m². § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht zu prüfen, da Nr. 1 bereits erfüllt ist.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die Art der Nutzung bleibt unverändert. Mit der reinen Änderung werden daher keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Damit ist hinsichtlich der 5. Änderung die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB erfüllt.

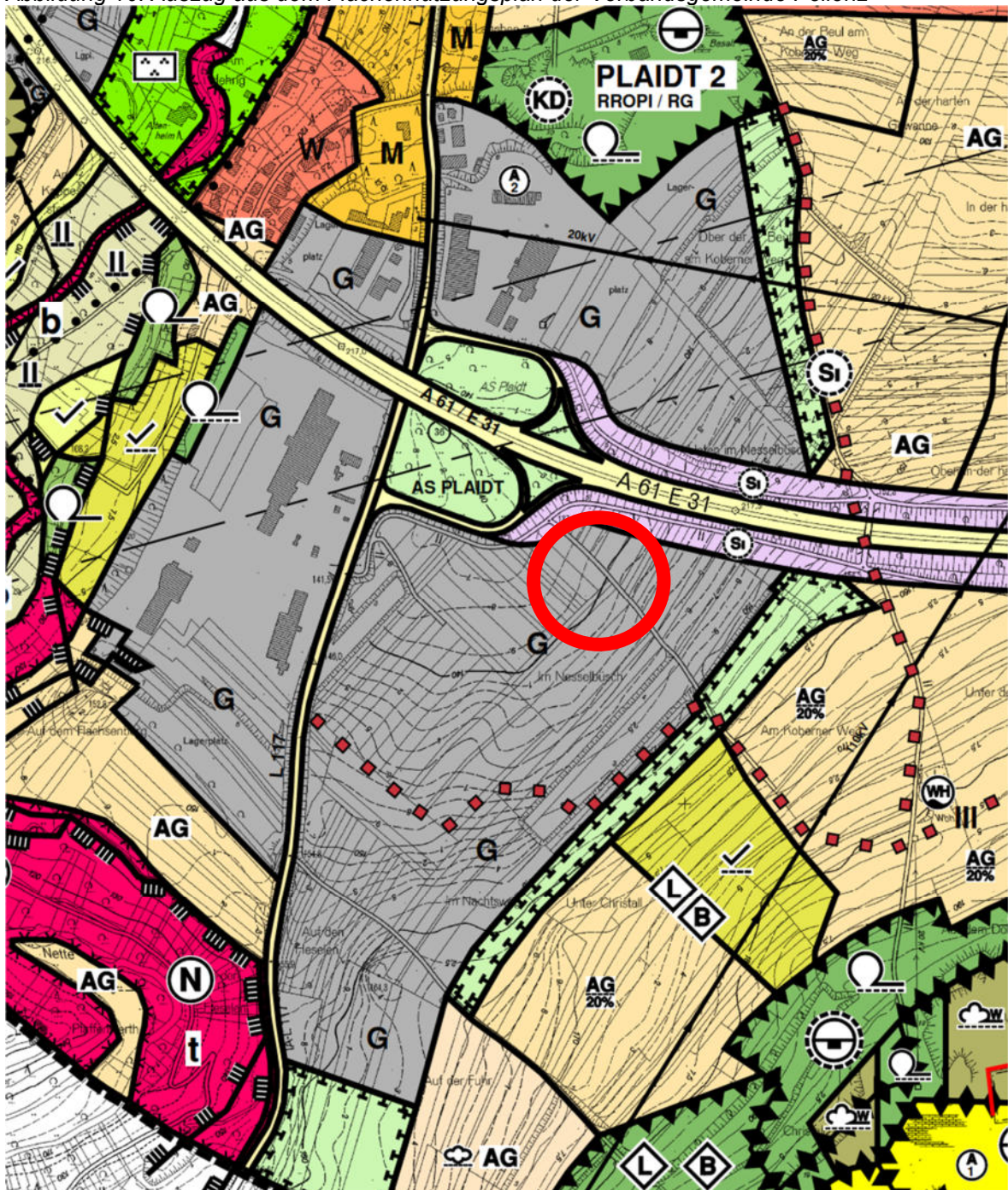
Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet FFH-5610-301 „Nettetal“ ca. 475 m entfernt im Westen. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum FFH-Gebiet und zwischenliegender Bebauung kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-5609-401) liegt ca. 475 m entfernt im Westen, Süden und Osten. Auch hier liegen aufgrund der Entfernung und zwischenliegender Bebauung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Unmittelbar gegenüber liegt ein Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen. Die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) werden ggfls. unterschritten¹. Allerdings gelten diese Abstände zwischen den Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten. Da innerhalb des Bebauungsplans ausschließlich Industriegebiete festgesetzt sind, ist der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Trennungsprinzip) vorliegend nicht von Relevanz.

Weitere Grundvoraussetzung ist, dass die Planung den Prinzipien der städtebaulichen Ordnung entspricht. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Pellenz weist für das betroffene Änderungsgebiet gewerbliche Baufläche aus. Damit stimmen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan, d.h. den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, überein.

¹ Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Kurzfassung zum Leitfadens KAS-18, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung des § 50 BImSchG, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitet Fassung, ohne Datum.

Abbildung 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Pellenz



(ohne Maßstab)

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Änderungsbeschluss	
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

*Die Daten werden im Laufe des Verfahrens ergänzt

1.4 Darlegung der konkreten Änderungsinhalte

Eine Firma zur Herstellung von Paletten und auch deren Reparatur möchte zur besseren Ausnutzung des Geländes und zur Vereinfachung ihrer Betriebsabläufe ein Hochregallager errichten. Die derzeit festgesetzte Höhe von 15 m gemessen an der talseitigen Gebäudemitte ist hierfür nicht ausreichend. Es werden 27 m benötigt.

Im Umfeld des Änderungsbereiches liegen die Gebäudehöhen bei rund 15 m, auch in den nicht verbindlich überplanten Gewerbegebieten. Das Silo des südlich liegenden Asphaltwerkes verfügt über eine Höhe von ca. 23 m. Am Autobahnkreuz auf dem Gebiet der Stadt Koblenz befindet sich ein Hochregallager mit ca. 37 m Höhe und in Mülheim-Kärlich befindet sich eines mit 29 m in Planung. Weiter nach Norden, ebenfalls an der A 61 in der Nähe der Autobahnraststätte Brohlthal-Ost, liegt ein Industriegebiet in dem in ausgewählten Bereichen Gebäude- bzw. Silohöhen bis 40 m zulässig sind.

Insgesamt ist zu beobachten, dass Firmen verstärkt nach Gebieten/Grundstücken fragen, die eine größere Höhe als die in den Bebauungsplänen der Region oftmals festgesetzten Höhen von 15 m bis 18 m zulassen. Da mit dem Wachsen in die Höhe Fläche gespart werden kann, ist dieser Trend jedenfalls dann zu befürworten, wenn die Umgebung deutlich gewerblich/industriell geprägt ist.

Wegen der Lage in einer landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft von sehr hoher Bedeutung (Stufe 2) wird zur Minderung des Eingriffs in die Landschaft eine Festsetzung zur Gestaltung der Außenwände aufgenommen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbedreieck an der A 61/L 117“ bleiben unverändert.

1.5 Auswirkungen der Planung

1.5.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	13.316

1.5.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Firma.

1.5.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- und Planungskosten entstehen.

Alle anfallenden Kosten werden von der Firma übernommen. Die Einzelheiten der Kostentragung können zwischen der Stadt und dem Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden

2 Belange des Naturschutzes

Das Plangebiet für die 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbedreieck A 61/L 117“. Die Flächengröße des Plangebiets beträgt circa 1,33 ha.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans der Ortsgemeine Plaidt „Gewerbedreieck A 61/L 117“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die unten stehenden Schutzgüter beurteilt:

2.1 Natur und Umwelt

Die 5. Änderung umfasst 13.316 m². Der überplante Bereich stellt sich im Ursprungsbebauungsplan bzw. der 1. Änderung bereits als Industriegebiet dar.

2.2 Schutzgebietsausweisungen und artenschutzrechtliche Belange

Teile des Vogelschutzgebietes „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG 5609-401) liegen ca. 475 m entfernt im Westen. Als FFH-Gebiet liegt das Gebiet Nettetal (FFH-5610-301) ebenfalls in ca. 475 m Entfernung westlich. Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf die FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Mineralwasser-, Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Kulturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten:

Da es sich um ein schon vollständig durch versiegelte Lager- und Rangierflächen sowie Bebauung genutztes Areal handelt, wurden tierökologisch besonders relevante Strukturen bei der Inaugenscheinnahme nicht festgestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die etwaigen ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen im Bereich der angrenzenden Grünfläche und somit im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden können.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Bau- bzw. anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Eine signifikante Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich wegen der Vorbelastungen bei den potentiell vorkommenden Tierarten um siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

2.3 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbedreieck A 61/L 117“ umfasst eine Fläche von 13.316 m². Das Plangebiet liegt innerhalb eines Industriegebietes der Ortsgemeinde Plaidt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ausschließlich Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Autobahn A 61. Das Plangebiet stellt sich derzeit als versiegelte Lager- und Rangierfläche dar, lediglich an der Wendeanlage befindet sich noch Restgrün. Es sind nur wenige Gehölze vorhanden, die auch erhalten bleiben.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13a BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

2.4 Wasserhaushalt und Boden

Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden in Teilbereichen durch Auf- und Abtrag, Nutzung usw. anthropogen überformt wurden. Naturnahe Böden stehen innerhalb des Plangebiets nicht an. Das Plangebiets ist bereits überbaut bzw. durch Lager- und Rangierflächen befestigt. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dort entsprechend beseitigt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine offenen Gewässer.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich.

Die Grundwasserneubildung ist als mittel einzustufen (ca. 156 mm/a). Das Plangebiet rund 500 m von der Nette (Gewässer 2. Ordnung) entfernt. Mineral-, Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet zeichnet sich derzeit durch befestigte Bodenflächen aus, auf denen eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Im natürlichen Zustand weisen die leichten Böden hohe Versickerungsraten auf. Versickerndes Grundwasser wird in den Schichten des Ausgangsgesteins festgehalten und tritt an entsprechenden Stellen, z.B. im Nettetal, aus ergiebigen Quellen aus. Durch den anthropogen überformten Oberboden ist ein Infiltrieren des Wassers in den Boden gehemmt.

Auswirkungen der Planung

Durch die reine Änderung der Gebäudehöhe können sich keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ ergeben.

Es kann nicht zu einem zusätzlichen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses kommen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13a BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

2.5 Klima und Luft

Plaidt liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Derzeitig ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch die vorhandene und umgebende Bebauung und deren hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Grünflächen oder sonstige Strukturen, die sich günstig auf die kleinklimatischen Eigenschaften auswirken, sind nur marginal vorhanden. Der günstige Einfluss dieser Vegetationsbestände wirkt sich lediglich unmittelbar vor Ort aus.

Auswirkungen der Planung

Die Bauleitplanung wird zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzguts „Klima und Luft“ führen.

2.6 Landschaftsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraumes „Pellenzvulkane“.

Der Landschaftsraum ist überwiegend von Vulkan- und Agrarlandschaften geprägt.

Aufgrund seiner fruchtbaren Lössböden ist der Landschaftsraum Teil der alten, überwiegend ackerbaulich genutzten Kulturlandschaft des Maifeldes. In den vergangenen Jahrzehnten hat eine starke Veränderung der historischen Agrarlandschaft durch Nutzungsintensivierung stattgefunden; dies spiegelt sich in großen Bewirtschaftungseinheiten und dem Wegfall des einstypischen Feldobstbaus wider.

Das Großrelief der Landschaft wird durch eine Gruppe von Schlackevulkanen geprägt, deren Kegel in der offenen Landschaft weithin sichtbar sind. Gesteinsabbau hat das natürliche Relief hier teilweise stark überformt, indem ein teilweiser, im Fall der „Eiterköpfe“ nördlich von Ochtendung auch vollständiger Abtrag der Vulkankuppen stattgefunden hat.

Die nicht durch Rohstoffabbau beanspruchten Bereiche der Vulkankuppen sind zumeist bewaldet und heben sich deutlich von der Agrarlandschaft ab, wie z.B. der „Michelsberg“ nördlich von Ochtendung.

Der Änderungsbereich befindet sich am südlich der Ortslage von Plaidt und südlich der Autobahn 61. Die Industrie- und Gewerbeflächen haben das Orts- und Landschaftsbild von Plaidt stark überformt.

Eine visuelle Abschirmung zur L 117 z.B. durch Gehölzstreifen bzw. Baumhecken ist nicht vorhanden. Von der tiefer und nördlich der A 61 liegenden Wohnbebauung aus ist das Industriegebiet nicht wahrnehmbar.

Die örtliche Wahrnehmung ist zudem durch die Verkehrsanlagen (Autobahn 61 und Landesstraße 117) vorbelastet. Diese verursachen Immissionen sowie eine Zerschneidung der Landschaft. Besonders relevant ist dabei die auf einem Damm verlaufende A 61 unmittelbar nördlich des Plangebiets. Durch das Dammbauwerk ergibt sich eine Überformung der natürlichen Geländegestalt. Von der Autobahn aus sind die Bestandsgebäude im Plangebiet durch Gehölzlücken erkennbar.

Laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich Plaidt in einer „bedeutsamen historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Maifeld-Pellenz“; prägende Merkmale sind Korn- und Obstanbau („Kornkammer“), Abbau von Lava und Bims sowie zahlreiche Bimsanten als Landschaftsstrukturen.

Als dominierende landschaftsprägende Gesamtanlage befindet sich die „Burgruine Wernerseck“ in einer Entfernung von knapp 1 km. Von der Burgruine Wernerseck aus besteht eine Sichtverbindung. Die Entfernung beträgt ca. 1.000 m. Das Landschaftsbild ist hier durch das nur rund 500 m entfernt liegende Asphaltwerk mit seinem Silo vorgeprägt. Die Talbrücke über die Nette prägt den Blick ebenfalls deutlich.

Sonstige Denkmäler sind im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Die Änderung wird sich auf das Landschaftsbild auswirken, allerdings werden die Auswirkungen wegen der industriellen Vorprägung der Umgebung und der Durchschneidung mit Verkehrswegen teils mit ähnlich hohen baulichen Anlagen und Werbeanlagen nicht signifikant sein und stehen der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen. Die Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild und Kulturgüter ist mit mittel zu bewerten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13a BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

2.7 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet werden sich durch die Bauleitplanung nur bei dem Schutzgut Landschaft und Kulturgüter nachteilige Auswirkungen ergeben. Alle anderen Umwelt-Schutzgüter sind nicht betroffen.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht.

Zur Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild sollten folgende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Gestaltung von Außenwänden

Die Außenwände von Gebäuden und Silos ab einer Höhe von mehr als 15 m (Bezugshöhen nach Textfestsetzung Nummer 1.4) sind im unteren Drittel in Gelb- und Beige-Tönen (RAL 1000 Grünbeige, 1001 Beige, 1002 Sandgelb, 1014 Elfenbein, 1015 Hellelfenbein, 1019 Graubeige, 1020 Olivgelb) oder Grüntönen (RAL 6001 Smaragdgrün, 6002 Laubgrün, 6010 Grasgrün, 6011 Resedagrün) und in den oberen 2 Dritteln in Grautönen (RAL 7001 Silbergrau, 7005 Mausgrau, 7009 Grüngrau, 7010 Zeltgrau, 7011 Eisengrau, 7012 Basaltgrau, 7015 Schiefergrau, 7030 Steingrau, 7036 Platingrau, 7037 Staubgrau, 7039 Quarzgrau, 7042 Verkehrsgrau A, 7043 Verkehrsgrau B) oder Blautönen (RAL 5014 Taubenblau, 5024 Pastellblau) zu gestalten. Hellere Blautöne sind ebenfalls zulässig.

Plaidt, den

(Peter Wilkes)
Ortsbürgermeister