

## Ortsgemeinde Oberweiler

# Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf der Loh"

**Begründung**

**Entwurf**

**27. September 2022**

---

**ISU**

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass / Ziel der Bauleitplanung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>4</b>
2.1	Aufstellungsbeschluss.....	4
2.2	Frühzeitige Beteiligung.....	4
2.3	Öffentliche Auslegung .....	4
2.4	Satzungsbeschluss .....	4
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage / Geltungsbereich / Topographie / Nutzung .....	5
3.2	Erschließung .....	6
<b>4</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen (Photovoltaikpark) .....</b>	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm.....	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	7
4.3	Flächennutzungsplanung .....	8
<b>5</b>	<b>Planungskonzept / Vorhaben.....</b>	<b>9</b>
5.1	Freiflächen-Photovoltaikanlage .....	9
5.2	Grünordnung / Freiflächen .....	9
5.3	Entwässerung .....	9
5.4	Planungsalternativen.....	10
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
7.4	Verkehrsflächen .....	13
7.5	Flächen für Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser).....	13
7.6	Hauptabwasserleitung.....	13
7.7	Grünordnung.....	13
7.8	Hinweise .....	13
<b>8</b>	<b>Ergebnis der Abwägung.....</b>	<b>15</b>

## 1 Anlass / Ziel der Bauleitplanung

Mit der effizienten Ausnutzung der Wind- und Solarenergie soll die bundesdeutsche Energiegewinnung allgemein umweltfreundlicher und nachhaltiger erfolgen. Photovoltaikanlagen stellen dabei ein bedeutsames Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar.

Daher sieht die Ortsgemeinde Oberweiler einen wichtigen Anlass für die örtliche Planung eines Photovoltaikparks in dem Gewann „Auf der Loh“. Die spätere PV-Anlage soll durch die Gemeinde in Eigenregie projektiert und realisiert werden.

Vorrangiges kurzfristiges Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die Ausweisung eines Baugebiets zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie der dazu erforderlichen baulichen Nebenanlagen für Stromumwandlung, Überwachungs-, Einspeise- und Instandhaltungszwecke.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes möchte die Ortsgemeinde Oberweiler einen Beitrag leisten, der überörtlichen Zielsetzung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien nachzukommen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit voraussichtlich bis zu 2 MW Leistung zur umweltgerechten Erzeugung von elektrischem Strom zu schaffen.

Grundsätzlich sollen / können jedoch auch andere gewerbliche Nutzungen (z.B. Handwerksbetriebe) bauleitplanerisch nicht ausgeschlossen werden (vgl. hierzu u.a. Kap. 7.1).

## 2 Verfahren

### 2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberweiler hat in seiner Sitzung am 31.08.2020 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Loh“, gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 14.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2.2 Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom 26.10.2020 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 08.02.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 26.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 18.12.2020 mit Frist vom 04.01.2021 bis 08.02.2021 stattgefunden.

### 2.3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat in der Sitzung vom 12.04.2021 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom \_\_\_\_ mit Frist vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ stattgefunden.

### 2.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberweiler hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Loh“, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Lage / Geltungsbereich / Topographie / Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Oberweiler unmittelbar an beidseitig vorhandenen Straßen (vgl. folgende Abbildung 1). Das Baugebiet soll von der östlichen Landesstraße L 12 aus erschlossen werden.



Abb. 1: Räumliche Lage (ISU 2020, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2020), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

Die Ortsgemeinde Oberweiler gehört der Verbandsgemeinde Bitburger Land im Eifelkreis Bitburg-Prüm an. Der räumliche Geltungsbereich des ca. 1,6 ha großen Bauleitplans befindet sich am südlichen Rand der Flur 4 der Gemarkung Oberweiler, unmittelbar an der Grenze zur angrenzenden Gemarkung Niederweiler.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst lediglich zwei Grundstücke und zwar die Flurstücke 41 und 43 in Flur 4, wobei das Flurstück 43 die bereits vorhandene erschließende Landesstraße L 12 darstellt. Ausschließlich das Flurstück 41 ist für die beabsichtigten Bauvorhaben geplant.

Dieses geplante Baugrundstück befindet sich derzeit in Eigentum der Ortsgemeinde Oberweiler und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Das Relief im Plangebiet steigt hierbei von Süd nach Nord leicht von ca. 415 auf ca. 422 m NHN, an, was die beabsichtigte PV-Nutzung begünstigt (leichte Südostexposition).

### 3.2 Erschließung

Im Vorhabengebiet sind bisher keine direkten technischen Erschließungsmedien vorhanden, insbesondere keine Stromanschlüsse. Unmittelbar nördlich befindet sich jedoch eine Trafostation. Die Einspeisung und Stromvernetzung außerhalb des Vorhabengebietes wird außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung geklärt.

Die im Plangebiet derzeit noch vorhandene, das Plangebiet überspannende 20 KV-Freileitung (vgl. Kap. 4.3) soll im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zum geplanten Photovoltaikpark dauerhaft verlegt werden.

Innerhalb der Verkehrsfläche der L 12 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. In diesem Flurstück Nr. 43 sind keine baulichen oder sonstige Veränderungen vorgesehen, so dass diese Leitung vom eigentlichen bauleitplanerischen Vorhaben unberührt bleibt.

Das Plangebiet ist von außen über die östliche Landesstraße L 12 angebunden. Die westliche Kreisstraße K 72 liegt außerhalb der Gemarkung Oberweiler und soll daher nicht zur Erschließung dienen.

## 4 Vorgaben übergeordneter Planungen (Photovoltaikpark)

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV - Erneuerbare Energien - verfolgt Rheinland-Pfalz das Ziel bis 2030 bilanziell den verbrauchten elektrischen Strom vollständig aus Erneuerbaren Energien zu gewinnen.

Gemäß geltendem Grundsatz des LEP soll hierbei „bei der Errichtung von selbstständigen Photovoltaikanlagen dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Berücksichtigung von Schutzaspekten Rechnung getragen werden. Daher kommen insoweit insbesondere zivile und militärische Konversionsflächen sowie ertragsschwache, artenarme oder vorbelastete Ackerflächen / Grünlandflächen als Standorte in Betracht. Großflächige Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, sind nach dem geltenden Baugesetzbuch grundsätzlich nur im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zulässig.“

Aufgrund der vorbereitenden Bauleitplanung (vgl. Kap. 4.3) zur schon länger geplanten Ausweisung als gemeindliches Gewerbegebiet sind die örtlichen derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als „vorbelastet“ einzustufen. Es besteht zudem keine besondere regionale Bedeutung dieser Flächen für die Landwirtschaft (vgl. Kap. 4.2).

Mit der in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehenen vorrangigen Planungsabsicht wird somit den Zielen und Grundsätzen des LEP entsprochen.

### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im Entwurf zur Neuaufstellung des Raumordnungsplans (ROPneu) ist das Plangebiet weder von einem geplanten Vorranggebiet noch von einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft erfasst. Auch sonstige planungsrelevante Vorgaben (z.B. der Freiraumstruktur) werden seitens der Regionalplanung künftig nicht getroffen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien stimmt grundsätzlich mit den Zielen der Regionalplanung zur Förderung erneuerbarer Energien in der Region Trier überein.

Somit entspricht der beabsichtigte Bauleitplan auch den Zielen der Regionalplanung.

### 4.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits zur Ausweisung als Gewerbegebiet vorbereitet (vgl. Abb. 2), aber bislang nicht verbindlich umgesetzt worden. Das geplante PV-Vorhaben kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Zudem ist im Plangebiet eine vorhandene 20 KV-Freileitung nachrichtlich dargestellt, welche nun jedoch im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zum geplanten Photovoltaikpark dauerhaft verlegt werden soll.

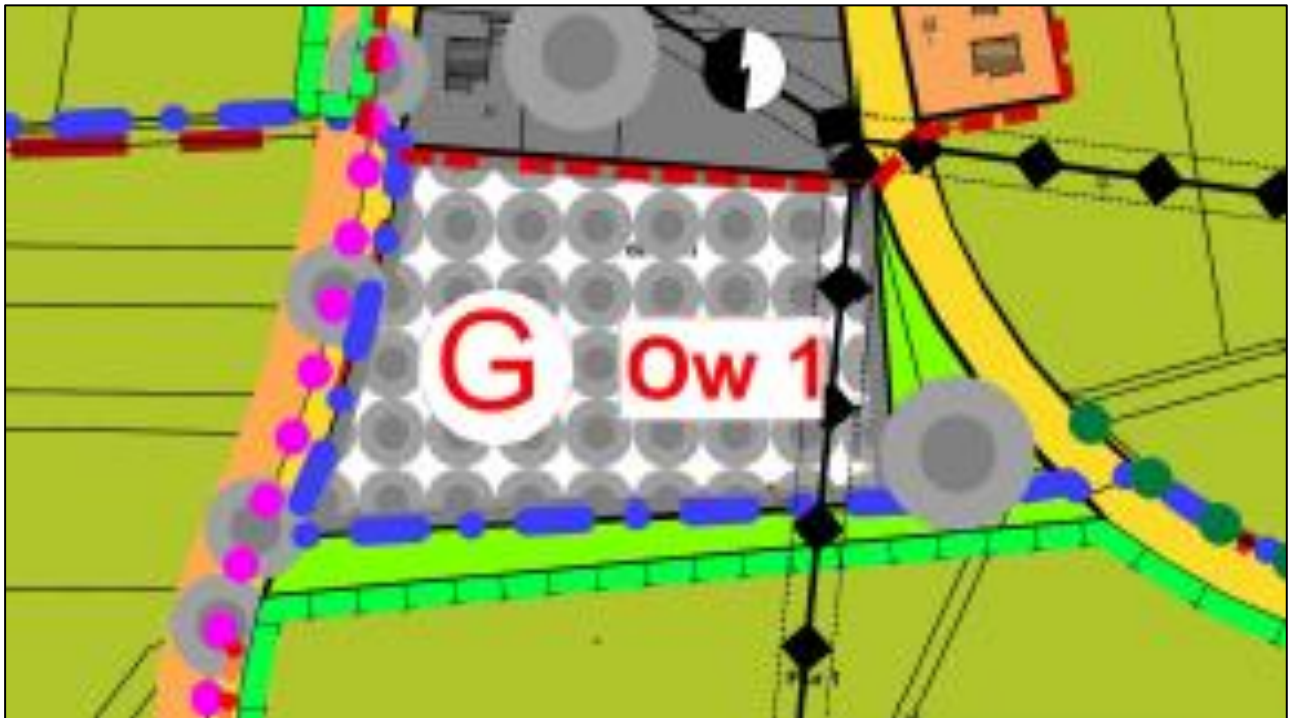


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (ISU 2006)



## 5 Planungskonzept / Vorhaben

### 5.1 Freiflächen-Photovoltaikanlage

Das Plangebiet soll vorrangig der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage dienen und entsprechend als Baugebiet ausgewiesen werden.

Im Sinne dieser Zielsetzung sollen im schon länger beabsichtigten, aber bislang nicht umgesetzten Gewerbegebiet „Auf der Loh“ die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie zulässig (Photovoltaik) sein.

Demnach soll die Errichtung von Photovoltaikmodulen (geplant sind aufgeständerte stationäre Anlagen) sowie die für die betriebliche Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter zur Stromumwandlung, Trafoanlagen, Überwachungs- und Steuerungsanlagen) zulässig werden.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Baugebietes an das öffentliche Straßennetz ist gegeben, da der räumliche Geltungsbereich unmittelbar durch Einbeziehen der Landesstraße L 12 erschlossen wird.

Von der Freiflächen-Photovoltaikanlage selbst wird später kein nennenswerter Ziel- oder Quellverkehr ausgehen. Lediglich im Zuge der Baumaßnahme zur Umsetzung des PV-Vorhabens erfolgt eine regelmäßige Zufahrt, kurzfristig auch durch Schwerlastverkehr. Während der Betriebsphase wird die PV-Anlage dann nur noch sporadisch durch Wartungspersonal angefahren.

Eine Trinkwasserversorgung sowie eine Schmutzwasserentsorgung sind für das Vorhaben nicht erforderlich. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Plangebiet nicht verunreinigt, es läuft von den PV-Modulen ab und verbleibt letztlich vor Ort (vgl. Kap. 5.3).

### 5.2 Grünordnung / Freiflächen

Zum Bebauungsplan wurde eine Grünordnungsplanung erstellt, dokumentiert im Umweltbericht (vgl. Kap. 6). Im Rahmen dieser Grünordnungsplanung wurden insbesondere auch Maßnahmen zu den Freiflächen des Vorhabengebietes benannt.

Im Bebauungsplan sind demnach Maßnahmen zur Randeingrünung des Vorhabens auf privaten Grünflächen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 7.7).

### 5.3 Entwässerung

Zur Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser wurde eigens ein ingenieurtechnisches Entwässerungskonzept (IGR, Juni 2021) erstellt.

Demnach werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen zur Abwasserbeseitigung im Osten des Plangebietes ausgewiesen, in welchen ein Graben mit Rückhalteschwellen angelegt werden soll.

Das zu erwartende Oberflächenwasser verbleibt somit im Plangebiet.

## 5.4 Planungsalternativen

Die Prüfung von Flächenalternativen gemeindlicher Gewerbegebiete ist bereits in der vorbereitenden Flächennutzungsplanung (vgl. Kap. 4.3) erfolgt.

Eine nochmalige standörtliche Alternativenprüfung im Rahmen der Bauleitplanung kann daher vorliegend entfallen. Die in der Flächennutzungsplanung vorgesehenen Bauflächen sind für das vorrangig beabsichtigte Vorhaben zur Photovoltaiknutzung geeignet.

Das Aufzeigen anderweitiger Planungsmöglichkeiten bzw. plankonformer Alternativen beschränkt sich daher auf den gewählten Standort zum Vorhaben. Dies erfolgt im Wesentlichen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan.

Bei einer alternativen Nichtdurchführung des Bebauungsplanes könnte das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum beabsichtigten Bauleitplangebiet sowie PV-Vorhaben wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein naturschutzfachlicher bzw. –rechtlicher Grünordnungsplan erstellt, insbesondere zur Anwendung / Durchführung der Eingriffsregelung.

Neben der Grünordnungsplanung ist außerdem eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der dem Bebauungsplan als separater Teil der Begründung beigelegt ist. Die vorab genannte Grünordnungsplanung wurde hierbei vollinhaltlich in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht trifft zusammenfassend folgende Angaben:

Zur lokalen Umwelt sind zahlreiche Vorgaben in bereits bestehenden Plänen, Fachaussagen und rechtlichen Vorschriften getroffen, welche im Bebauungsplan nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben der Landschaftsplanung zur naturschutzfachlichen Entwicklung strukturreicher Gebiete.

Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Artenschutzbelange werden ausgeschlossen.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Grünordnungsplanung wurden schutzgutübergreifende örtliche Bestandsaufnahmen / Bewertungen von Natur und Landschaft vollzogen. Das Plangebiet wurde demnach in 2020 überwiegend als Acker mit unterdurchschnittlichen Funktionen für den Naturschutz genutzt. Auch bedeutende Grundwasservorkommen sind nicht berührt. Nördlich tangierte heimische Hecken befinden sich außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs. Die überörtliche landschaftliche Sichtkontaktempfindlichkeit / Einsehbarkeit ist allerdings hoch, so dass hiermit begründet eine dauerhafte Randeingrünung durch Anpflanzung von heimischen Sträuchern im Bebauungsplan festgelegt ist (vgl. Kap. 7.7).

Die naturschutzrechtliche externe Eingriffskompensation soll in einem gemeindeeigenen Plütscheider Waldstück vollzogen werden. Auch zu dieser externen Kompensation wurden die wesentlichen planungsrelevanten Vorgaben und Grundlagen ermittelt. Demnach sollen örtlich bereits kleinflächig vorhandene Buchenwaldflächen langfristig auch im Umfeld entwickelt werden; hierzu sollen derzeitige nicht standortgemäße Fichtenwaldbestände im externen Kompensationsgrundstück durch sukzessiven forstfachlichen Voranbau umgewandelt werden. Die Maßnahmen in den externen Kompensationsflächen durch Umwandlung in einen Laubmischwald auf ca. 3,2 ha dienen der vollständigen Kompensation der im Baugebiet verbleibenden Defizite hinsichtlich der Eingriffsregelung.

Neben den vorgenannten Naturschutzmaßnahmen sind weitere Umweltmaßnahmen durch die vorliegende Bauleitplanung geregelt / konzipiert. Demnach wurde insbesondere eigens eine Entwässerungsplanung zum Vorhabengebiet erstellt (vgl. hierzu auch Kap. 5.3); hierzu sollen Entwässerungsgräben mit Rückhalteschwellen angelegt werden, um das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen. Unmittelbare Maßnahmen zur „Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie“ werden im Vorhabengebiet durch die beabsichtigten PV-Anlagen umfänglich Rechnung getragen.

Es sind durch das bauleitplanerische Vorhaben keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, ebenso nicht auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die mögliche langfristige Auswirkung der Bauleitplanung auf die Umwelt wird schließlich später überwacht; hierzu werden bereits jetzt entsprechend geplante Überwachungsmaßnahmen zur regelmäßigen Überprüfung der (vor allem externen) Naturschutz-Eingriffsregelung sowie zur Überwachung sonstiger, insbesondere derzeit nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen festgelegt.

## 7 Begründung der Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des örtlichen Vorhabens zur Ausweisung eines Photovoltaikparks mit Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie der dazu erforderlichen baulichen Nebenanlagen für Stromumwandlung, Überwachungs-, Einspeise- und Instandhaltungszwecke ist im Plangebiet ein "Gewerbegebiet" festgesetzt.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden regelmäßig als Bestandteil „sonstiger Gewerbebetriebe“ bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne der BauNVO beurteilt. Sie sind somit in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO allgemein zulässig. Diese Einstufung wurde im Vorfeld der Planung mit der zuständigen Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm abgestimmt.

Auch wenn es derzeit kein vorrangiges Planungsziel für den vorliegenden Bebauungsplan darstellt, sollen darüber hinaus aufgrund der allgemeinen Vorgaben der BauNVO insbesondere auch „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und sonstige gewerbliche Anlagen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe“ generell zulässig sein.

Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie vor allem Gewerbebetriebe, von denen erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Erschütterungen, Stäube oder sonstige Emissionen ausgehen und die das Wohnen wesentlich stören, sollen dagegen im Plangebiet nicht angesiedelt werden, um etwaige Konflikte in diesem Zusammenhang unter anderem mit angrenzenden Nutzungen auszuschließen, beispielsweise des Immissionsschutzes.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten, aufgeständerten Photovoltaikmodule führen insgesamt nur zu einer minimalen direkten Bodenversiegelung durch die Fundamente der Ständer. Allerdings wird eine größere Fläche durch die Module überdeckt. Deswegen wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, welche die maximale Belegungsdichte der Module (einschl. der Nebenanlagen) innerhalb des Plangebietes regelt (senkrechte Projektion der Modulflächen auf die Geländeoberfläche).

Diese Grundflächenzahl (GRZ) entspricht auch den allgemeinen Vorgaben gemäß § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet; hiermit werden grundsätzlich auch die sonstigen zulässigen Nutzungen (insb. Gewerbebetriebe) gemäß Kap. 7.1 ermöglicht.

Zudem wird eine gewerbegebietstypische maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m festgesetzt. Im Zusammenhang mit dem derzeit konkret beabsichtigten Vorhaben zur Ansiedlung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ist jedoch davon auszugehen, dass die Gesamthöhe der PV-Module faktisch maximal 4,00 m betragen wird.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die beabsichtigten Baugebietsflächen zur Umsetzung des Photovoltaikparks werden durch Baugrenzen eingefasst, innerhalb welche zulässige Anlagen auf den Grundstücksflächen überbaut werden dürfen.

Zu den tangierten öffentlichen Straßen werden mit den Baugrenzen in Abstimmung mit dem zuständigen LBM einzuhalten Schutzabstände berücksichtigt (12 m zum Fahrbahnrand der L 12, 10 m zum Fahrbahnrand der K 72).

Die angrenzenden nicht überbaubaren Flächen, welche zudem teilweise als private Grünflächen ausgewiesen sind, dienen der umfassenden Gebietseingrünung sowie zur Einhaltung von Abständen zu angrenzenden Nutzungen (z.B. nördlich vorhandener Siedlungsbereiche).

Ebenso nicht zum Bauland gehörend sind im Osten des Plangebietes erforderliche Flächen zur Niederschlagswasserbehandlung (vgl. Kap. 5.3).

#### 7.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Baugebietes an das öffentliche Straßennetz ist gegeben, da der räumliche Geltungsbereich unmittelbar durch Einbeziehen der Landesstraße L 12 erschlossen wird.

Die Anbindung an die Landesstraße L 12 erfolgt über eine zehn Meter breite Zufahrtsmöglichkeit des Baugrundstücks im Nordosten des Plangebietes.

#### 7.5 Flächen für Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser)

Zur Rückhaltung und / oder Versickerung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser sind im Osten entsprechende Flächen ausgewiesen (vgl. Kap. 5.3).

Hierzu wurde ein ingenieurtechnisches Entwässerungskonzept (IGR, Juni 2021) erstellt.

In diesen Flächen soll demnach ein Graben mit Rückhalteschwellen angelegt werden.

Weitergehende Darlegungen zur geplanten Niederschlagswasserbehandlung auf Grundlage des IGR-Konzepts erfolgen im Umweltbericht.

#### 7.6 Hauptabwasserleitung

Die Verbandsgemeindewerke Bitburger Land haben frühzeitig darauf hingewiesen, dass es im Zuge des Ausbaus der K 72 notwendig ist, eine Regenwasserleitung im Plangebiet entlang der Nordgrenze zu verlegen.

Diese Leitungstrasse wird daher im Bebauungsplan inkl. eines 3 m breiten Schutzstreifens nachrichtlich übernommen.

#### 7.7 Grünordnung

Resultierend aus entsprechenden Vorgaben des Umweltberichts mit integrierter Grünordnungsplanung (vgl. Kap. 6) werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Im Bebauungsplan sind demnach Maßnahmen zur Randeingrünung des Vorhabens auf privaten Grünflächen verbindlich festgesetzt, um insbesondere das beabsichtigte spätere PV-Vorhaben in die umgebende Landschaft einzubinden. Hierzu ist eine dichte Anpflanzung von ausschließlich heimischen Sträuchern als geschlossener naturnaher Gehölzbestand in Grünflächen dauerhaft anzulegen.

Aufgrund der Vorgaben des § 40 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4 sind standortsheimische bzw. gebietseigene Gehölzpflanzen regionaler Herkunft, d.h. hier des ‚Gutlands‘ heranzuziehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur zeitlichen Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahmen ist ein Maßnahmenvollzug vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Eingriffsregelung sichergestellt.

Die rechtliche Sicherung externer Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 6) soll ausschließlich vertraglich geregelt werden; eine Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll nicht erfolgen. Es wird eine verbindliche Festlegung durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage von § 11 BauGB getroffen.

## 7.8 Hinweise

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter, etc. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Diese wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie insbesondere im späteren Baugenehmigungsverfahren der PV-Anlage zu beachten.

## 8 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Demnach wird die Ortsgemeinde Oberweiler als Planungsträgerin bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Private und öffentliche Belange wurden für diese Planung eruiert und gegenseitig bewertet, sodass ein Planentwurf entstanden ist, der die privaten und öffentlichen Belange zu gleichen Teilen abwägt und für beider Seiten in seiner Umsetzung weitestgehend verträglich ist. Im Rahmen des Regelverfahrens werden mit der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung Möglichkeiten gegeben, weitere Belange in den Planungsprozess einzubringen, welche im Ortsgemeinderat abzuwägen und bei Relevanz in die Planung einzustellen sind.

Die getroffenen Beschlüsse im Rahmen der Abwägung sind förmlicher Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf der Loh" der Ortsgemeinde Oberweiler.

Oberweiler, den \_\_\_\_\_

---

Nico Steinbach, MdL (Ortsbürgermeister)