

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BRUCHHAUSEN“

ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE UNKEL
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

IN DER FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 11. SEPTEMBER 2014

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BRUCHHAUSEN“

ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE UNKEL
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNGSSTAND: 11. SEPTEMBER 2014

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

die Planurkunde und
die textlichen Festsetzungen

- Beigefügt ist eine Begründung und der Entwurf des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

2.3.3 Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung entfallen die zusätzlich festgesetzten Baumpflanzungen. Stattdessen ist entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Planeintrag eine 1-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzupflanzen. Pflanzenauswahl: gem. Liste B des Stamplan, Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m, Sortierung: Sträucher ohne Ballen 60 – 100 cm. Alternativ ist auch die Anpflanzung einer Hainbuchenschnitthecke zulässig.

Die im Übrigen nicht genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Der Standort der Heckenpflanzung ist im Bauantrag mit anzugeben. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen. Gebüschstreifen (s. 2.3.2) sind anteilig von der festgesetzten Gesamtbegrünung anzurechnen.

2.3.4 Fassadenbegrünung

Fassaden von gewerblich genutzten Gebäuden entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen. Dabei ist auf jeweils 5 laufende Meter eine entsprechende Pflanze anzusetzen. Bewährt haben sich Hedera Helix (Efeu) und Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Selbstklimmender Wein). Fassaden von Wohngebäuden mit Betriebsleiterwohnungen sind von der Begründungsfestsetzung ausgenommen.

2.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 Abs. 1a BauGB

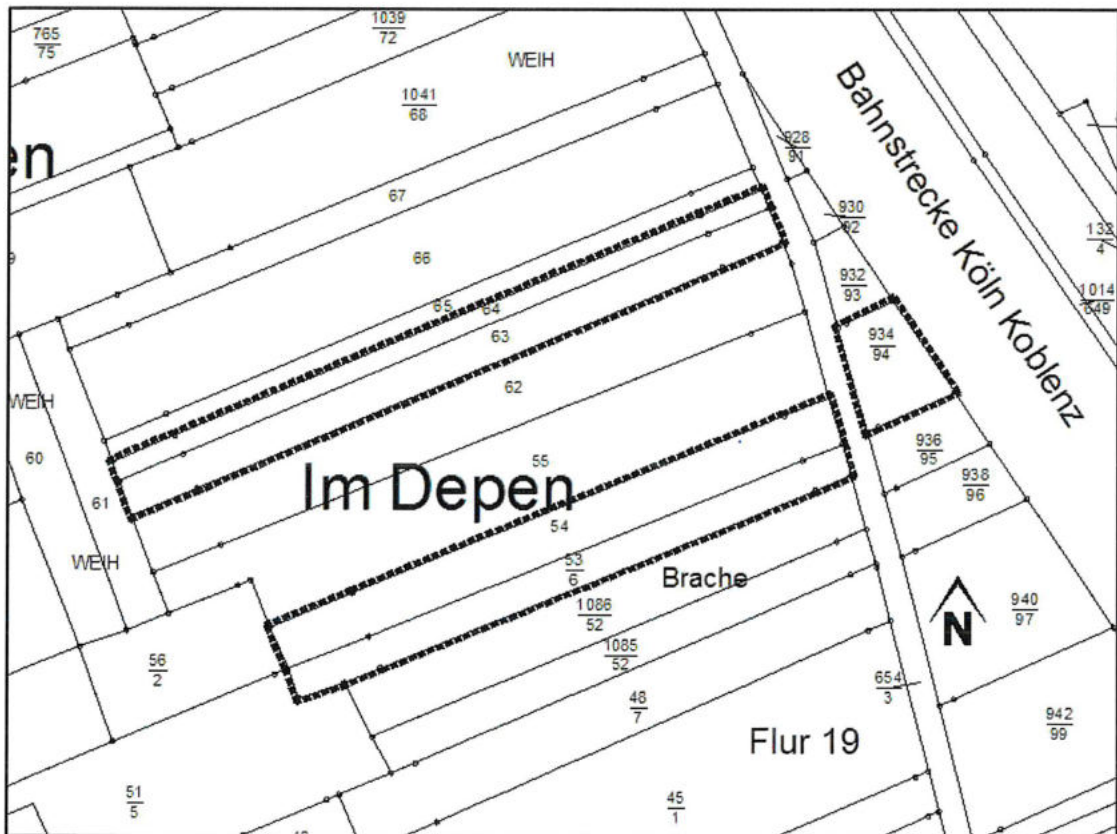
2.6.1 Zuordnung von landschaftsplanerischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Eingriff auf öffentlichen und privaten Flächen

Hinweis: Die Sammelkompensationsmaßnahme (Fläche „A“) gemäß Textfestsetzung Nr. 2.2.2 wird im Zuge der 3. Änderung teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird an andere Stellen verlagert. Zusätzlich hat der Eingriffsverursacher auch die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelung zu kompensieren. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Eingriffsverursacher zur Übernahme sämtlicher Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, welche durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen. Eine Zuordnung im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB ist daher nicht erforderlich.

Maßnahmen

Lage: Ortsgemeinde Erpel, Gemarkung Erpel, Flur 19,
Flurstücke Nr. 53/6, 54, 63, 64 und 934/94.

Gesamtumfang der Maßnahme: 2.261 m²



Lageplan Ausgleichsflächen


Maßnahmen: Entfernung der vorhandenen Nadelgehölze (durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur) und Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (alte Sorten). Regelmäßige Durchführung der erforderlichen Schnittmaßnahmen. Extensive Pflege der Wiese. **Hinweis:** Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke ist auf dem Flurstück 934/94 keine Obstbaumpflanzung sondern nur eine Wiesennutzung vorzunehmen.


Ziel der Maßnahme ist die Neuanlage von Streuobstwiesen durch Anpflanzung seltener alter Obstsorten (12 Stck. Hochstämmen) mit Lebensraumfunktion für bedrohte Tier- und Pflanzenarten.

E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

ANERKANNT:

ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
MARKUS FISCHER
ORTSBÜRGERMEISTER



.....
BRUCHHAUSEN, 13.09.2023




AUSGEFERTIGT:

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG
UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN,
WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT:

ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
MARKUS FISCHER
ORTSBÜRGERMEISTER


.....
BRUCHHAUSEN, 13.09.2023



3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET BRUCHHAUSEN“

ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
VERBANDSGEMEINDE UNKEL
LANDKREIS NEUWIED
RHEINLAND - PFALZ

II. BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 11. SEPTEMBER 2014

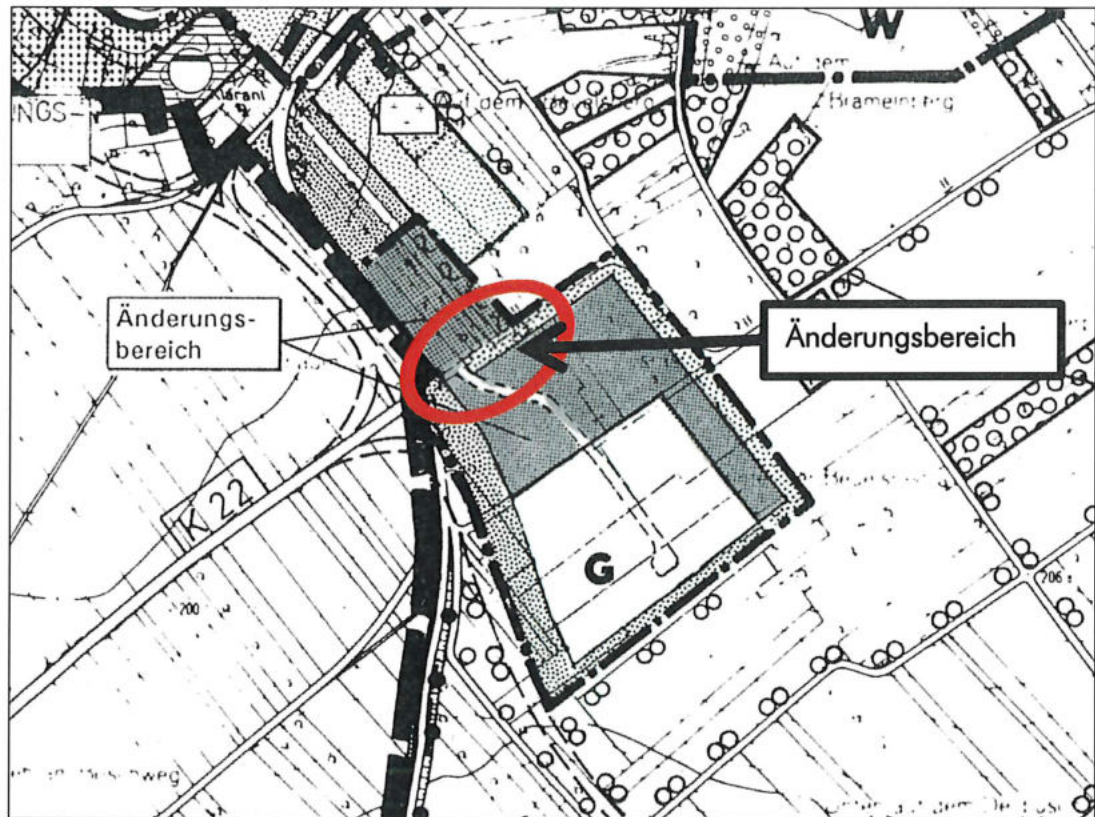


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Unkel (1. Fortschreibung)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt südlich von Bruchhausen gewerbliche Bauflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (geringe Überschreitung der Grünfläche durch gewerbliche Baufläche). Die Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied bittet um Übernahme der Bebauungsplanänderung im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vorgeschichte der Bebauungsplanung

Stammplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ ist seit dem 16.12.1993 rechtskräftig. Die umlaufenden Grünflächen sind als Ausgleichsfläche festgesetzt und wurden in den letzten Jahren entsprechend angelegt und gepflegt.

1. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahre 1997 die Erschließungsstraße im nördlichen Teil des Bebauungsplanes verschoben.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt demnach das Ziel, einem ortsansässigen, jungen und gut funktionierenden Handwerksbetrieb (5 Arbeitsplätze) die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen und dadurch den Betriebsstandort in Bruchhausen halten zu können. Zudem handelt es sich um einen Ausbildungsbetrieb in dem junge Menschen eine Ausbildung oder auch Praktika absolvieren können.

Die Ortsgemeinde Bruchhausen verfügt über keine eigenen Bauflächen, so dass durch die Überplanung der Ausgleichsfläche eine Baufläche geschaffen werden soll. Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (vgl. Abb. 2) stellt die Erweiterung des Gewerbegebietes in nordwestliche Richtung zurzeit die einzige Möglichkeit dar, in Bruchhausen neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Unter diesem Gesichtspunkt stellt die festgesetzte Ausgleichsfläche mit der Funktion der Eingrünung des Gewerbegebietes nur einen Zwischenlösung dar, wenn zukünftig die nächste Erweiterung in nordwestliche Richtung kommen sollte.

3. Änderung der Planurkunde und der textlichen Festsetzungen

Die neue Baufläche wurde entsprechend dem Gliederungssystem aus dem Stammplan dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit dem Ordnungsbereich G_{Ee}1 zugeordnet. Der Ordnungsbereich **G_{Ee}1** dient der Unterbringung von Betrieben der Abstandsklasse VI-VII des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz, wozu auch Zimmereien gehören.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebäudegestaltung richten sich nach den vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Um die geplanten Gebäude auf dem relativ kleinen Grundstück unterbringen zu können, wurden die Baugrenzen auf 3,0 m begrenzt. Auch zum Gehweg der Erschließungsstraße hält die Baugrenze einen Mindestabstand von 3,0 m ein, um den öffentlichen Raum nicht zu sehr einzuengen.

Die überplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird im Rahmen des Änderungsverfahrens an eine andere Stelle verlegt (vgl. Kap. 5).

4. Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließung der geplanten Baufläche erfolgt über die Erschließungsstraße „Beuelsrast“.

Eine direkte Zufahrt zur L 252 ist nicht vorgesehen. Die Bauverbotszone von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 252 ist in der Bebauungsplanurkunde dargestellt.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom, Gas, Telekommunikation

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Netze und Leitungen.

Folgende Maßnahmen können umgesetzt werden:

- Anpflanzung einer 2,0 m breiten Hecke entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf mindestens halber Grundstückstiefe entlang der Grundstücksgrenze, so dass insgesamt eine 4,0 m breite Grenzbeplantation entsteht.
- Die nicht genutzten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen.

Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern, werden die Wandbegrünung der gewerblich genutzten Gebäude und deren Eingrünung mit einer einreihigen Hecke aus Strüchern zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 Abs. 1a BauGB

Auf der Sammelkompensationsmaßnahme (Fläche „A“) gemäß Textfestsetzung Nr. 2.2.2 des Stammpplanes wird im Zuge der 3. Änderung teilweise ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird an andere Stellen verlagert. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Eingriffsverursacher zur Übernahme sämtlicher Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, welche durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes entstehen. Eine Zuordnung im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ändert sich der Verteilungsschlüssel der nach Ziffer 2.6.1 zugeordneten Sammelkompensationsmaßnahmen im Baugewerbegebiet nicht. Er bleibt unverändert bei 17,9 % für den Gemeindeanteil und 82,1 % für die privaten Bauherren.

1. Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese Verfahrensgrundnorm wird hinsichtlich der Umweltbelange in § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB 2004 präzisiert. Danach hat die Gemeinde grundsätzlich bei jedem Bauleitplan für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a BauGB 2004 eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist damit integrierter Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung eines Bauleitplanes.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

- Angaben zum Standort -

Die Ortsgemeinde Bruchhausen gehört zur Verbandsgemeinde Unkel im Landkreis Neuwied. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südlich der Ortslage und wird im Westen von der Landesstraße L 252 begrenzt. Im Süden und Osten befinden sich große Ackerschläge. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof von Bruchhausen. Das Gelände zwischen Friedhof und Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Das Relief des Plangebietes ist gekennzeichnet durch eine relativ flache Kuppenlage.



Abb. 1: Blick von Norden auf das Plangebiet

4. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Umwelt- Schutzgüter Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen.

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotopie als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Nachfolgende Zielaussagen sind im Rahmen der Umweltprüfung für die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes relevant und zu berücksichtigen:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz RP Landschaftsplan	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

5. Kurzbeschreibung der Schutzgüter

Mensch

Erholungsfunktion

Entlang des Gewerbegebietes führt der Rheinhöhenweg, der als überörtlicher Wanderweg und zu Naherholungszwecken genutzt wird. Darüber hinaus wird der Wirtschaftsweg, der am nördlichen Rand des Gewerbegebietes entlang in die offene Feldflur führt als örtlicher Fuß- und Radweg genutzt. Die Wegebeziehungen werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Lärm

Um Beeinträchtigung der nächsten Wohnbebauung auszuschließen wurden bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Einschränkungen in der Betriebsansiedlung durch Festsetzung von Abstandsklassen (gem. Abstandserlass Rheinland-Pfalz) festgelegt. Diese Vorgaben gelten auch für die nunmehr ausgewiesene gewerbliche Baufläche.

Eine erhebliche Veränderung der allgemeinen Straßenverkehrsgeräuschsituation auf der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraße durch die Ansiedlung eines Zimmereibetriebes ist nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich wurde im Stammpflan als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche wurde mit heimischen Gehölzen (Eiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Hundrose, Pfaffenhütchen, Hasel, Schlehe, etc.) bepflanzt. Angelegt wurden zwei größere Pflanzgruppen. Dazwischen liegt ein offener Wiesenbereich. Die Fläche wird einmal jährlich gemäht. Am Rand der Fläche befindet sich ein alter Obstbaumhochstamm.

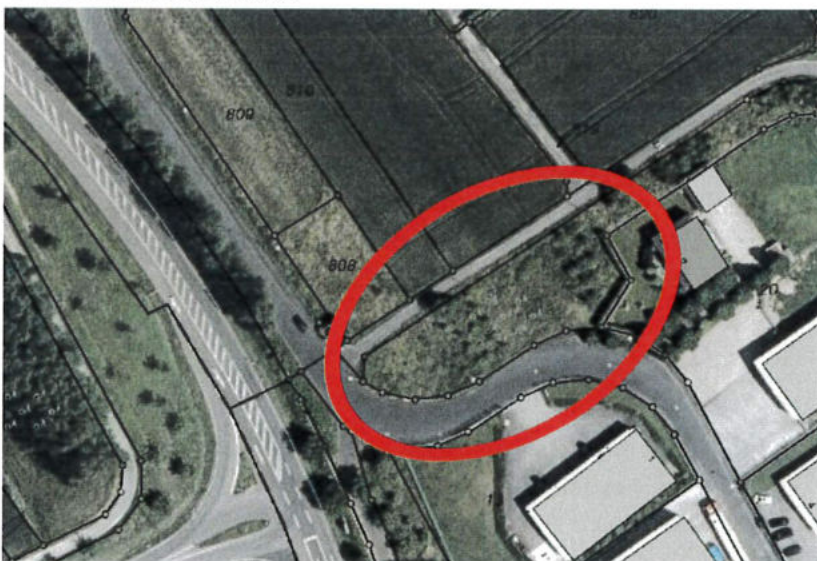


Abb. 2: Luftbildausschnitt

Landschaftsbild

Das großräumige Landschaftsbild wird durch das offene, plateauartig bis leicht gewellte Relief geprägt. Aus dem Plangebiet ist ein Fernblick nach Westen über das Rheintal bis in die Eifel möglich. In nördlicher Richtung sind hinter dem Friedhof die Dächer der Ortslage von Bruchhausen erkennbar. Die überplante Fläche war zur Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen. Diese Funktion wird von den noch jungen Gehölzen noch nicht übernommen. Eine Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität wird als nicht erheblich eingestuft, da die neu hinzukommenden Gebäude in der Erweiterungsfläche den bereits vorherrschenden Landschaftsbildeindruck zwar verstärken können, ihm aber keine grundsätzlich neue Qualität hinzufügen.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse, sowie Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz.

Als Kulturgut ist der Bildstock an der Wegekreuzung gegenüber der geplanten Baufläche zu bezeichnen. Über das Vorkommen weiterer Kultur- und Sachgüter ist im Umfeld des Plangebietes nichts bekannt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes rückt das Gewerbegebiet näher an den Bildstock heran. Dadurch entsteht jedoch keine gänzlich neue Situation, da das Gewerbegebiet schon seit Jahren vorhanden ist. Erheblich Beeinträchtigungen sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.



Abb. 4: Bildstock gegenüber der geplanten Erweiterungsfläche

7. Ausgleichsflächen

- **Maßnahmen:** Anlage von Streuobst auf durchgewachsenen Weihnachtsbaumkulturen und extensive Wiesennutzung

Flächenbezeichnung: Ortsgemeinde Erpel, Gemarkung Erpel, Flur 19,
Flurstücke Nr. 53/6, 54, 63,64 und 934/94.

Gesamter Flächenumfang: 2.261 m²

Einzelmaßnahmen:

- Entbuschung und Entfernung der vorhandenen Nadelgehölze
- Anpflanzung und dauerhafte Pflege von 12 Obstbaumhochstämmen (alte Sorten)
- Extensive Nutzung des Unterwuchses mit dem Ziel der Entwicklung von artenreichem Grünland:
 - vollständiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel sowie mineralische und chemische Düngung,
 - in der Zeit von 01.11 bis 15.6 nicht bearbeiten und mähen,
 - keine Beweidung,
 - keine Entwässerungsmaßnahmen und Veränderungen des Bodenreliefs durchführen.



Abb. 5: Ausgleichsfläche Erpel

10. Zusätzliche Angaben

a) Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Die eingesetzten Verfahren entsprechen den üblichen Rechtsstandards. Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgeprüft. Als Beurteilungsmaßstab dienten „Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Oppenheim 1998).

b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Zuständig für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB die Gemeinde. Sie kann dazu Informationen der Fachbehörden nutzen. Die Verpflichtung zur Umsetzung der Pflanzgebote kann gem. § 178 BauGB von der Ortsgemeinde ausgesprochen werden. Die Kontrolle der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung obliegt den Verbandsgemeindewerken.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Erpel wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

c) Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung und Bewertung der Grundlagen im Rahmen der Umweltprüfung haben sich bisher nicht ergeben. Angaben wie z.B. zur möglichen Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauungsplanänderung beruhen auf allgemeinen Annahmen.

hochstamm. Die Pflanzung hat aufgrund des geringen Alters noch keine wesentliche Bedeutung für die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund ist aus Grauwacken und Tonschiefern aufgebaut. Darüber liegt eine Decke aus jungen basaltischen und trachytischen Aschen und Terrassenkies. Aus dem geologischen Ausgangsgestein haben sich fruchtbare Braunerden entwickelt. Seltene oder gefährdete Bodenarten sind nicht betroffen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die devonischen Schiefer und Grauwacken haben nur eine geringe Grundwasserneubildung. Die Durchlässigkeit der Deckschichten ist aufgrund der örtlich wechselnden Ausgangsgesteine unterschiedlich hoch. Aufgrund der Kuppenlage handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort.

Schutzgut Klima

Das Klima des Landkreises Neuwied kann als „ozeanisch wintermildes feuchtes Hügellandklima“ bezeichnet werden (ca. 700- 750 mm Niederschlag, 8,5 – 9,0 °C Jahresdurchschnittstemperatur). Aufgrund der geringen Größe weist der Änderungsbereich keine lokalklimatischen Besonderheiten auf.

Schutzgut Landschaftsbild

Das großräumige Landschaftsbild wird durch das offene, plateauartig bis leicht gewellte Relief geprägt. Aus dem Plangebiet ist ein Fernblick nach Westen über das Rheintal bis in die Eifel möglich. Die überplante Fläche war zur Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen. Diese Funktion wird von den noch jungen Gehölzen noch nicht übernommen. Eine Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität wird als nicht erheblich eingestuft, da die neu hinzukommenden Gebäude in der Erweiterungsfläche den bereits vorherrschenden Landschaftsbildeindruck zwar verstärken können, ihm aber keine grundsätzlich neue Qualität hinzufügen. Für die Eingrünung der gewerblich genutzten Gebäude sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgut ist der Bildstock an der Wegekreuzung gegenüber der geplanten Baufläche zu bezeichnen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes rückt das Gewerbegebiet näher an den Bildstock heran. Dadurch entsteht jedoch keine gänzlich neue Situation, da das Gewerbegebiet schon seit Jahren vorhanden ist. Erheblich Beeinträchtigungen sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten.

12. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

BEARBEITET

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



ANERKANNT:

ORTSGEMEINDE BRUCHHAUSEN
MARKUS FISCHER
ORTSBÜRGERMEISTER

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Markus Fischer', written over a dotted line.



BRUCHHAUSEN, 13.09.2014