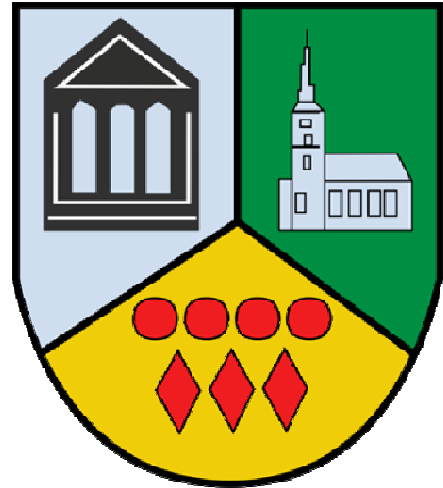




ORTSGEMEINDE FORST

Verbandsgemeinde Kaisersesch
Kreis Cochem-Zell



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN: „SCHREINEREI STEIN“

Anlage 1: Begründung zum Bebauungsplan

(Fassung 25.07.2024)



1. Erforderlichkeit der Planung

1.1 Allgemeines

Die OG Forst weist auf Antrag des Grundstückseigentümers auf Flurstück 9, Flur 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus.

Der Vorhabenträger, die Schreinerei Stein, plant die Neuausweisung eines Gewerbegebietes.

1.2 Anlass und Zweck

Die Fa. Schreinerei Harry Stein benötigt zusätzliche Lagerflächen, Lager- und Werkhallen.

Um weiter wettbewerbsfähig bleiben zu können und somit die bestehenden Arbeitsplätze zu erhalten bzw. neue Arbeitsplätze zu schaffen, wird eine Erweiterung notwendig.

Die Planung dient der Bestandserhaltung der in Forst ansässigen Schreinerei Stein und somit der Sicherung bereits bestehender Arbeitsplätze und auch der Neuschaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen.

Weitere Expansionsmöglichkeiten auf dem bisherigen Firmengelände in der Molziger Straße 50 (Flur 6, Parzellen 20, 21/1, 21/2) in Forst, sind nicht mehr vorhanden.

Aus logistischen Gründen und aufgrund der betriebsinternen Abläufe ist das gegenüberliegende Flurstück 9 ideal für die Erweiterung.

Der Bauherr, Herr Harald Stein, beabsichtigt auf dem o.g. Grundstück in der Gemarkung Forst eine gewerblich genutzte Lagerhalle zu errichten.

Herr Stein betreibt seit den 1990er Jahren in unmittelbarer Nähe (Flur 6, Parzellen 20, 21/1, 21/2) eine Schreinerei, zu der seit dem Jahr 2000 ein Sägewerk gehört.

Ein Schwerpunkt der Schreinerei Stein ist die Verarbeitung heimischer Hölzer.

Der Betrieb hat sich in den vergangenen Jahren auf einen durchgängigen Service vom Transport der Stämme, über eine professionelle Lagerung und Trocknung bis hin zur Verarbeitung spezialisiert.

Für die Lagerung der Hölzer sowie die Aufstellung einer Blockbandsäge werden zu diesem Zweck zusätzliche Flächen und Räumlichkeiten benötigt.

Die räumlichen Gegebenheiten der bestehenden Schreinerei lassen eine Erweiterung in der benötigten Größe nicht zu. Die Errichtung der neuen Lagerhalle auf dem nahe gelegenen Grundstück ermöglicht die Erhaltung und Optimierung wirtschaftlicher und logistisch sinnvoller Betriebsabläufe.



1.3 Vorhabenplanung

Die Lagerkapazität der Fa. Schreinerei Harry Stein ist, wie beschrieben, erschöpft. Dringend vorgehaltenes Rohmaterial (Stämme, Bretter, Bohlen usw.) kann zurzeit nicht fachgerecht gelagert werden.

Das derzeitige Lagern des Materials auf nicht überdachten Flächen führt fortwährend zu Wertverlusten an den Waren.

Durch die neue Lagerhalle soll das Material vor Witterung, Vandalismus und Diebstahl geschützt werden.

Die Lagerhalle wird eine Größe von ca. 36 x 17 m haben

Zudem wird Platz für eine größere Vollgattersäge benötigt, um auch große Baumquerschnitte bearbeiten zu können.

Hierfür soll ein Unterstand mit einer Größe von ca. 12 x 10 m errichtet werden.

Die Dachflächen sind für den Einbau einer großflächigen PV-Anlage geeignet.

Die Halle bleibt unbeheizt. Die betrieblichen Nebenräume, Sozial- und Sanitärbereiche verbleiben in der Schreinerei.

Die Anbindung des Grundstücks an den Innenbereich des Ortes soll über die Molziger Straße und die vorhandene gepflasterte Zuwegung (Flur 6, Flurstück 13) erfolgen.

Alle Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Dies soll in einem Durchführungsvertrag geregelt werden.

2. Verfahrensrechtliche Aspekte

2.1 Aufstellungsbeschluss

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Forst am 13.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Schreinerei Stein" gefasst. Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.



3. Lage im Raum

Die Ortsgemeinde Forst gehört zur Verbandsgemeinde Kaisersesch im Kreis Cochem-Zell. Sie liegt ca. 10,0 km östlich vom Grundzentrum im monozentralen Nahbereich Kaisersesch (VG-Sitz) sowie ca. 14 km nordöstlich vom Mittelzentrum Cochem (Sitz Kreisverwaltung) und 17 km südlich vom Mittelzentrum Mayen entfernt. Die Ortsgemeinde ist über die K 28 und L108 und die schnell zu erreichende überregionale Verkehrsachse BAB 48 zu den Ballungszentren Koblenz sowie Mayen/Polch angebunden.



Quelle: LVermGeo.rlp.de



4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

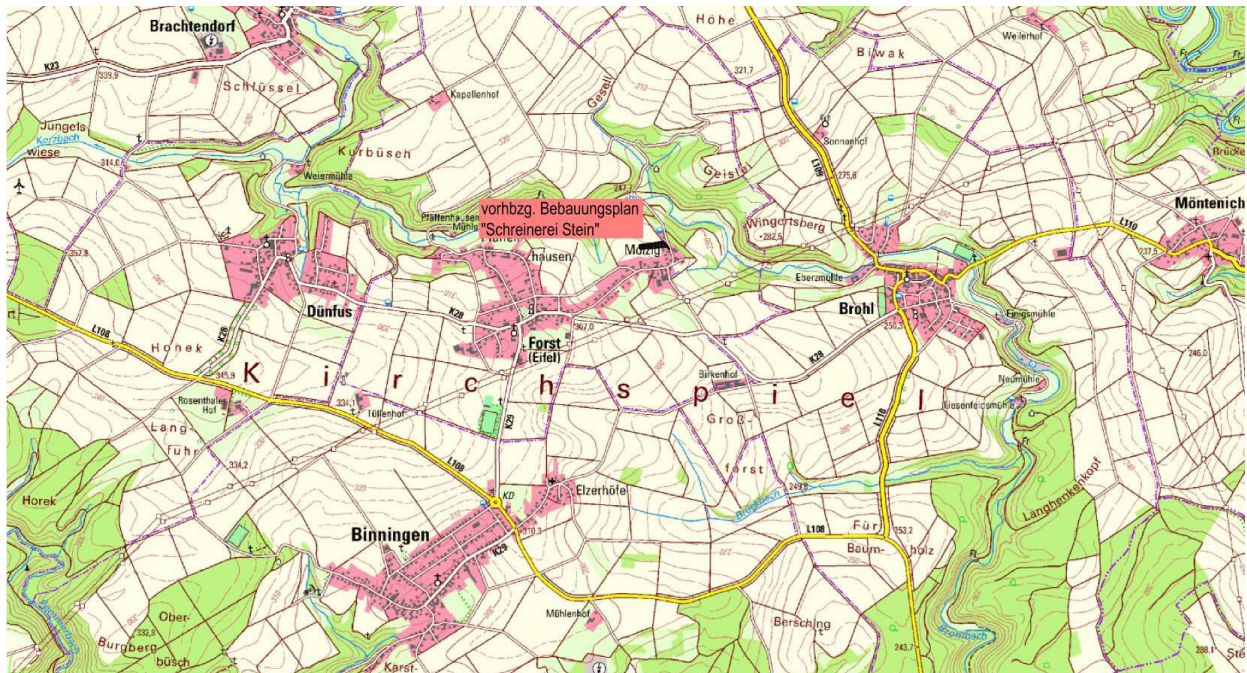
Der ca. 0,34 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Forst im Ortsteil Molzig.

Das Plangebiet grenzt mit dem südlichen Rand an die vorhandene Bebauung an. Die übrigen Ränder des Plangebietes verlaufen zum freien Flur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Schreinerei Stein“ umfasst folgende Parzellen teilweise oder komplett:

Gemarkung Forst, Flur 6, Parzellen: 9 und 13 (teilweise)

Übersicht:



Quelle: LVermGeo.rlp.de

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Vorgaben übergeordneter Planungen/vereinfachte raumordnerische Überprüfung

Die Ortsgemeinde Forst gehört zur Verbandsgemeinde Kaisersesch und liegt im Kreis Cochem-Zell. Für die Ortsgemeinde und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen gemacht:



Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand: Oktober 2008)

Im LEP IV werden für die Ortsgemeinde Forst folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

- Raumstrukturgliederung: Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur, hohe Zentrenreichbarkeit- und -auswahl (8-20 Zentren in 30 Pkw-Min.)
- Regionale Grünzüge: weit außerhalb landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz,
- Landschaftstyp: waldbetonte Mosaiklandschaft,
- Erholungs- und Erlebnisräume: angrenzend an das Moseltal: einzigartiger Talraum mit sehr hoher Landschaftsbildqualität
- historische Kulturlandschaften: Osteifel, keine Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft
- Biotopverbund: keine Kernfläche, keine Verbindungsfläche
- Grundwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Hochwasserschutz: keine besondere Aussage,
- Klima: keine besondere Aussage, Siedlungsgebiet
- Landwirtschaft: Ländlicher Raum, randlich landesweit bedeutsamer Raum für die Landwirtschaft,
- Forstwirtschaft: Ländlicher Raum, randlich Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten,
- Rohstoffsicherung: randlich bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
- Erholung und Tourismus: randlich landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus
- erneuerbare Energien: randlich landesweit bedeutsame Räume hoher Windhoffigkeit

Regionaler Raumordnungsplan „Mittelrhein-Westerwald“ (RROP 2017)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm IV die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans „Mittelrhein-Westerwald“ für die Ortsgemeinde Forst dargestellt:

- Raumstrukturgliederung: Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung: randlich Schwerpunktsentwicklungsraum
- Zentrale Orte und Versorgungsbereiche: Grundzentren Kaisersesch und Treis-Karden,
- Regionale Grünzüge, Klima,

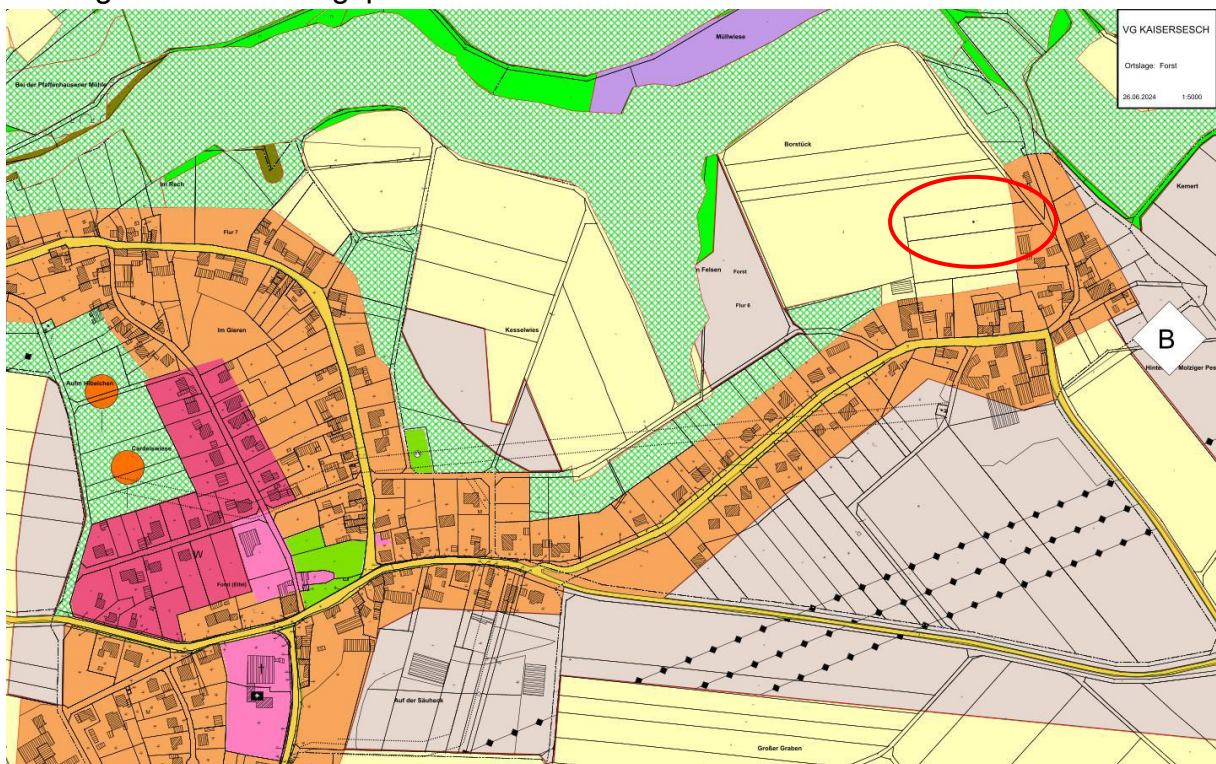
- | | |
|---|---|
| Regionalparke: | Keine besondere Aussage, |
| - Biotopverbundräume und Wildtierkorridore: | randlich Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund, |
| - Radonpotenzial: | es liegen keine Messwerte vor |
| - Erholung und Tourismus: | randlich Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, landesweit bedeutsame Erholungs- und Erlebnisraum |
| - Historische Kulturlandschaften: | randlich regional bedeutsame (Stufe 1) historische Kulturlandschaft Moseltal |
| - Windenergie: | weder Konzentrationsfläche, noch Ausschlußgebiet |
| - Planungsbedürftige Räume | kein Raumnutzungskonzept vorhanden |
| - Grundwasserchemie, Landwirtschaft: | Randlich Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, |

Durch den Bebauungsplan werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kaisersesch stellt für den Geltungsbereich Mischbebauung und Ackerflächen dar.
Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der laufenden Neufassung entsprechend angepasst.

Auszug Flächennutzungsplan:





6. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Beim Maß der baulichen Nutzung wird die **Zahl der Vollgeschosse** auf maximal **1** festgesetzt.

Über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse hinaus werden weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen bezüglich des Maßes der baul. Nutzung getroffen:

so beträgt die Grundflächenzahl (**GRZ**) 0,6 und die Geschößflächenzahl (**GFZ**) 0,6.

Die Festsetzung der **maximalen Firsthöhe** erfolgt um die Höhenentwicklung der Baukörper in Grenzen zu halten und eine Einbindung in das Ortsbild sowie eine höhenmäßige Weiterführung der bisher angrenzend stehenden Wohngebäude zu gewährleisten. Überdimensionierte Baukörper werden somit ausgeschlossen.

Bei der Errichtung der Gebäude darf die Firsthöhe von 12,00 m, bei Flach- und Pultdächern bis 7° Dachneigung die Attika- bzw. Firsthöhe von 10,00 m nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt hierbei ist der im Lageplan markierte Höhenbezugspunkt, der auf dem natürlichen Gelände gemessen wurde.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ermöglicht dem Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Die Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO und Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Grundstückseinfriedungen, Stützmauern, Zufahrten, Lagerflächen und offene Pkw-Stellplätze sind davon ausgenommen und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



6.4 Dachform

Die **Dachform** sowie die **Firstrichtung** sind freigestellt.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 2,0 m unter Einhaltung der Abstände des Landesnachbarrechtsgesetzes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 Grundzüge der Planung / Technische Infrastruktur

7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsstraße „Molziger Straße“ und die Wegeparzelle Flur 6, Flurstück 13.

7.2 Wasserversorgung

Die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluß an das bestehende Netz der Ortsgemeinde Forst erfolgen.

7.3 Abwasserbeseitigung

Es werden keine Sanitären Einrichtungen o. ä. errichtet. Es handelt sich lediglich um Lager- und Maschinenhallen. Der eigentliche Schreinereibetrieb verbleibt an seinem jetzigen Ort. Es fällt also kein Schmutzwasser an.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt (Zisterne, Regentonnen) und zur Bewässerung verwendet. Die Nutzung als Brauchwasser für häusliche Zwecke ist dem Kreiswasserwerk Cochem-Zell und dem Abwasserwerk der VG-Kaisersesch anzuzeigen.

Überschüssiges Regenwasser soll breitflächig auf den Grundstücken versickern.

Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund mittels Sickergruben, Rigolen, Sickerrohren, zentraler Muldenversickerung oder anderer technischer Einrichtungen bedarf, im Gegensatz zu einer breitflächigen Versickerung unter Ausnutzung der Reinigungsleistung der belebten Oberbodenschicht, einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird mittels Anschluß an das bestehende Ortsnetz von Forst erfolgen.

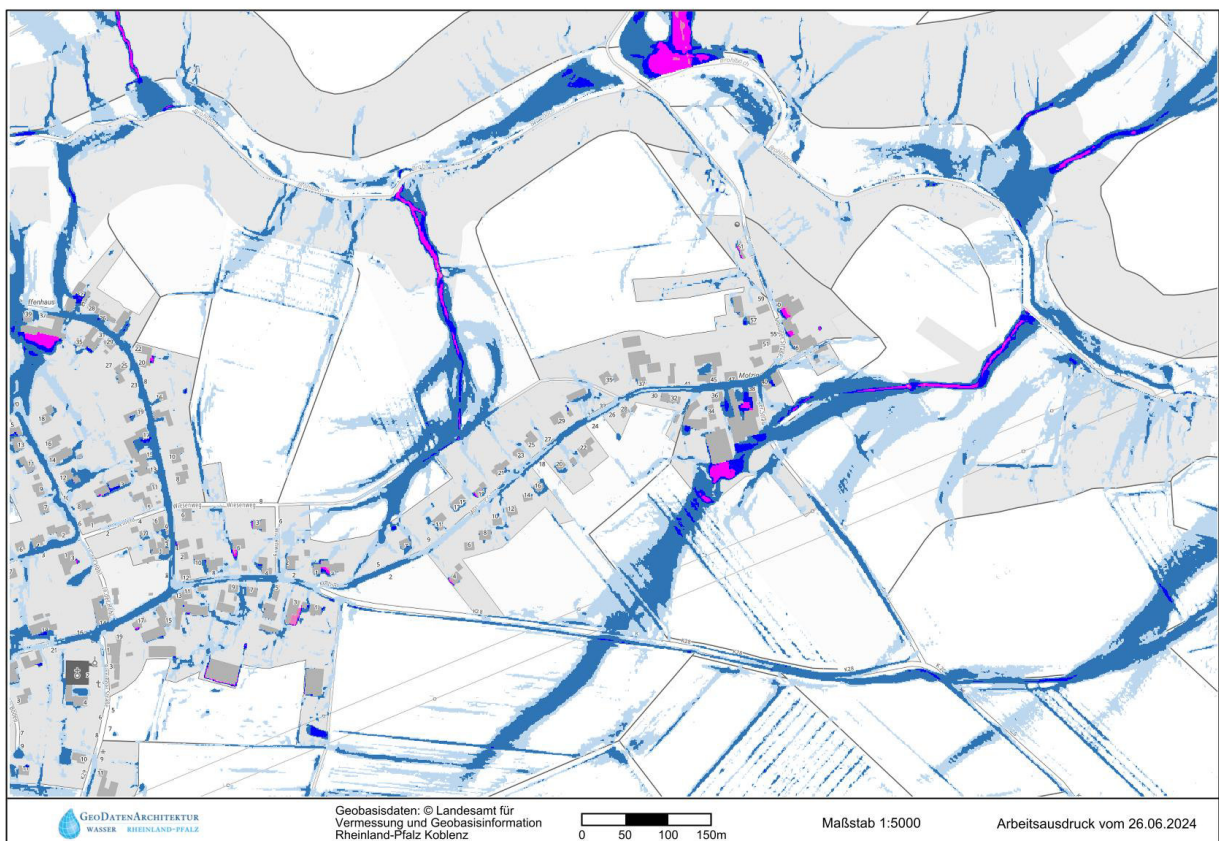
7.5 Müllentsorgung

Es fällt bei den Lager- und Maschinenhallen kein Müll an.

Die Müllentsorgung ist jedoch durch die Kreiswerke Cochem-Zell über die bestehende Schreinerei sichergestellt.

8. Starkregenereignisse

Aufgrund der Topografie und der Lage des Plangebietes kann es laut Sturzflutkarte bei extremen Starkregen (SRI 10) zu Wassertiefen von 0 - 10 cm kommen.



Zum Schutz vor Außengebietswasser werden Gebäude entsprechend gesichert (Eingangsbereiche deutlich über natürlichem Gelände, usw.), so dass anströmende Wässer um die Bebauung herum geleitet werden.

Überschwemmungen und unkontrollierte Zuflüsse in das überplante Gebiet sind nach Aussage der Ortsgemeinde und der zuständigen VG-Werke bisher jedoch noch nicht aufgetreten.



9. Grünung

Die vorhandenen Grünanlagen sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Die geplante Bebauung wird größtenteils mit Hecken, Sträuchern und Bäumen eingefasst.

Ein harmonischer Übergang der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft ist dadurch gegeben.

Bei der weiteren Grüngestaltung soll in Anlehnung an die vorhandene Vegetation eine ansprechende Grüncharakteristik herausgearbeitet werden.

Ein wichtiger Belang ist – neben den ökologischen Aspekten - die Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild.

Um eine Einbindung zu gewährleisten, soll die vorhandene Vegetation erhalten bzw. ergänzt werden.

Die Eingrünung des Grundstückes durch hecken- und strauchartige Bepflanzungen soll die Dominanz der Baukörper verringern.

Weitere grünordnerischen Maßnahmen wie Minimierung der Versiegelung, Oberflächengestaltung von Zufahrten und Stellplatzflächen haben in erster Linie ökologische Funktion.

10. Grünordnungsplan, Umweltbericht u. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Der Grünordnungsplan, der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Einschätzung sind beauftragt und werden zurzeit erstellt. Sie werden im Zuge der weiteren Verfahrensschritte den Unterlagen beigelegt

11. Schallemissionen

Durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer aus Ehringshausen wurde bereits im Jahr 2009 eine Immissionsprognose erstellt.

Es wurde sowohl der Säge- als auch der Zuliefer- und Ladebetrieb untersucht.

Die ermittelten Werte für die Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten ein.

Der tags zulässige Maximalwert für kurzzeitige Geräuschspitzen wird ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.

Das Gutachten kommt daher zu dem Schluß, dass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Wesentliche Veränderungen der umliegenden Wohnnutzung und sonstige Nutzung haben sich seit 2009 nicht ergeben.



12. Flächenstatistik

Gesamtgröße Plangebiet (inkl. landespfl. Ausgleichsflächen)	ca. 3.363 m ²	100,00 %
Grünflächen / landespfl. Ausgleichsflächen im Planbereich	ca. 554 m ²	16,48 %
Verkehrsflächen	ca. 174 m ²	5,17 %
Bauland	ca. 2.635 m ²	78,35 %

13. Kostenschätzung

Überschlägige Schätzung der Kosten:

Bebauungsplanverfahren ca. 10.000,- €

14. Fachbehördliche Hinweise

werden ergänzt

aufgestellt: Juli 2024