

2026

OG Brockscheid Bebauungsplan „Glockengießerei“



Begründung

Entwurf

September 2026



Bebauungsplan „Glockengießerei“ der Ortsgemeinde Brockscheid

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS DER PLANUNG	3
2 PLANERISCHE VORÜBERLEGUNGEN	3
3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	4
3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
4.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG	5
5 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
5.1 RAUMORDNUNGSPLAN	6
5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
6 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	7
6.1 IMMISSIONEN	7
7 PLANUNGSZIELE	10
8 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	10
8.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	10
9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN	11
9.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	11
9.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
9.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	13
9.1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	13
9.1.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	14
10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	15
11 HINWEISE ZUR REALISIERUNG	15
11.1 WASSERVERSORGUNG	15
11.2 SCHMUTZWASSER	15
11.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	15
11.4 STARKREGENVORSORGE	18

11.5 STROMVERSORGUNG	19
11.6 TELEFONANSCHLUSS	19
11.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG	19
12 KOSTENSCHÄTZUNG	19
13 BODENORDNUNG	19
14 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	20
14.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	20
14.2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ	20
14.3 UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE	20
15 ANHANG	22
15.1 PFLANZENLISTEN	22

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS DER PLANUNG

Nachdem die Glockengießerei in Brockscheid von neuen Eigentümern übernommen wurde, soll dieses besondere Handwerk als eigenständiger Geschäftsbereich weitergeführt und damit erhalten werden. Es sollen Glocken nach Kundenwunsch und Besichtigungen der Glockengießerei nach Absprache erstellt bzw. möglich sein. Für die Besichtigungen und sonstigen Gäste ist weiterhin ein Café geplant. Hierzu sieht der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Glockengießerei“ vor.

Die übrigen Flächen dienen als eingeschränktes Gewerbegebiet für einen Forst- und Landtechnikbetrieb der hier in erster Linie entsprechende Maschinen anbietet, wartet und verkauft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde erforderlich, da nach Verkauf der Glockengießerei eine Umnutzung in der beschriebenen Form erforderlich ist.

2 PLANERISCHE VORÜBERLEGUNGEN

Ziel ist es, wie bereits dargestellt, den Landmaschinenhandel im Planbereich so zu organisieren, dass gleichzeitig negative Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder das unmittelbare Umfeld vermieden werden. Die Planung soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen

schützen und entwickeln; im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen; Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen. Gleichzeitig soll ein traditionelles Handwerk in Form der Glockengießerei erhalten bleiben und der Öffentlichkeit präsentiert werden.

3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Brockscheid hat in seiner Sitzung am 13.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Glockengießerei‘ zur Schaffung gewerblicher Bauflächen und Sonderbauflächen mit dem Ziel, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch

- die Glockenstraße im Süden,
- den Schalkenmehrener Weg im Westen,
- landwirtschaftliche Flächen im Norden und
- ein Wirtschaftsweg mit der Nr. 49 im Osten.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Überschneidung Luftbild, Quelle Geoportal RLP

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRSLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Glockengießerei‘ befindet sich unmittelbar im Ortseingangsbereich von Brockscheid. Gegenüber befinden sich Einfamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 2,75 ha.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Glockenstraße an den überörtlichen Verkehr der Landesstraße L64 angebunden.

Die verkehrliche Erschließung soll über den Wirtschaftsweg, welcher sich zurzeit noch an der freien Strecke der K 18 bei ca. Station 0,460 anbindet, erfolgen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird

in diesem Bereich neu festgesetzt, so dass der Wirtschaftsweg sich innerhalb der neu festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze befindet. Für den Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die K 18 ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Detailplanung, M 1:250, zur Prüfung und Genehmigung beim Landesbetrieb vorzulegen. Für den Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die K 18 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen) ausreichende Sichtflächen von 70,00 m in Richtung Ortslage und 200 m in Richtung L 64 herzustellen und dauerhaft freizuhalten. Diese wurden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

5.1 RAUMORDNUNGSPLAN

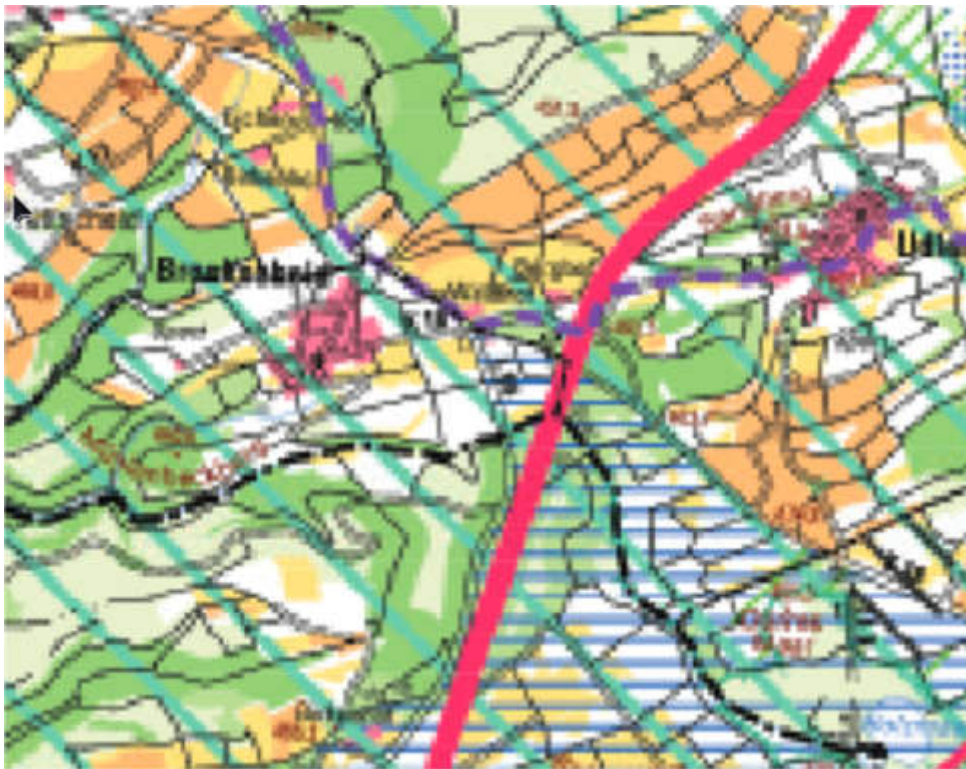


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan, Entwurf 2014, Quelle Regionalplanung Trier

Freizeit, Erholung und Tourismus

G 162 Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden die Erholungs- und Erlebnisräume von landesweiter und regionaler Bedeutung als Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete soll bei allen raumbedeutsamen Vorhaben und Maßnahmen darauf geachtet werden, dass die landschaftliche Eignung dieser Gebiete für die landschaftsbezogene Erholung und den Tourismus erhalten bleibt.

Die gewerblichen Anlagen sind bereits errichtet. Das Umfeld wird durch die Glockengießerei bestimmt. Der Bebauungsplan lässt eine Entwicklung des ansässigen Betriebes zu. Durch den Erhalt der Glockengießerei wird dem Tourismus Rechnung getragen, da hier ein altes Handwerk den Besuchern vorgestellt werden kann. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe trägt zudem dazu bei, dass sich auch geplante gewerbliche Anlagen in das Umfeld einfügen. Sonstige Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet werden nicht gesehen.

Gewerbliche Wirtschaft

G 56 Der Wirtschaftsstandort Region Trier soll in seiner räumlichen Struktur so weiter entwickelt werden, dass er den künftigen Anforderungen der gewerblichen Wirtschaft gerecht werden kann und seine Konkurrenzfähigkeit auf den europäischen Märkten zu festigen vermag.

G 57 In allen Teilräumen der Region sollen die infrastrukturellen und flächenmäßigen Voraussetzungen für die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung neuer Betriebe der gewerblichen Wirtschaft gesichert bzw. verbessert werden.

Diesem Grundsatz (G57) trägt vorliegender Bebauungsplan Rechnung, indem eine gewerbliche Fläche weiter genutzt und entwickelt wird.

5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen, Grünflächen und Sonderbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Fortschreibung entsprechend angepasst.

6 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Die Planfläche ist, bis auf den Erweiterungsbereich, gewerblich geprägt. Neben der Glockengießerei sind Büro- und Hallengebäude mit Lager- und Parkflächen vorhanden. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen werden durch Glockenstraße bzw. den Schalkenmehrener Weg erschlossen.

6.1 IMMISSIONEN

Bei raumbedeutsamen Planungen, zu denen die Bauleitplanung zählt, sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen nach § 50 BImSchG einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf sensible Gebiete wie ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgebot). Als Ausprägung des Vorsorgeprinzips zielt das Trennungsgebot bei der Bauleitplanung darauf ab, durch eine nutzungsverträgliche Zuordnung von Flächen Konflikte möglichst schon im Ansatz zu vermeiden.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz dadurch, dass er als Optimierungsgebot bzw. Abwägungsdirektive gilt.

Der Gesetzgeber hat in § 50 BImSchG zwar zum Ausdruck gebracht, dass ihm die Trennung wichtig ist. Ihm soll aber kein absoluter Gewichtungsvorrang vor anderen Belangen zukommen. Daher ist eine Zurückstellung des Trennungsbelangs möglich, sie bedarf allerdings einer besonderen Rechtfertigung und Begründung. Diese liegt vor allem bei heterogenen Nutzungsarten in Gemengelagen nahe. Denn bei der Überplanung von Gemengelagen kann die angestrebte Trennung zwangsläufig nur eingeschränkt realisiert werden, sodass Konflikte gegebenenfalls über das Rücksichtnahmegebot gelöst werden müssen. In Einzelfällen können sich daraus Duldungspflichten auch gegenüber (Immissions-)Belastungen ergeben, die die jeweils maßgebenden Grenz- oder Richtwerte überschreiten. Nach der sog. Mittelwert-rechtsprechung können in diesen Fällen – unter Heranziehung der jeweiligen Werte für verschiedene Gebietstypen – die Anforderungen „gemittelt“ und auf diese Weise die maximale Duldungspflicht für Nachbarn bestimmt werden, die von störungsintensiven Nutzungen betroffen sind.

Im Übrigen kann dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG nicht nur durch Trennung, sondern gegebenenfalls auch durch andere Maßnahmen – wie z.B. die Gestaltung und Gliederung von Baugebieten – Rechnung getragen werden, wenn dadurch das Störungspotential gemindert wird. Zwar gilt der Grundsatz, dass konfligierende Nutzungen nicht unmittelbar nebeneinander angeordnet werden sollen. Ist eine Trennung aber nicht oder nur eingeschränkt möglich, soll Konfliktminderung auf der Grundlage der verschiedenen Nutzungen und der vorhandenen städte-baulichen Strukturen möglichst durch differenzierte Festsetzungen im Bebauungs-plan erreicht werden. (Koch/Hofmann/Reese, Handbuch Umweltrecht, 6. Auflage 2024)“

Bei fehlenden oder nur beschränkten Separationsmöglichkeiten der divergierenden Nutzungen (z.B. in Gemengelagen, → BECKOKUMWELTR BImSCHG § 50 Randnummer Rn. 25) kann dem „Trennungsgebot“ durch sonstige (Schutz-) Maßnahmen als Mittel der Zuordnung Rechnung getragen werden (→ BECKOKUMWELTR BImSCHG § 50 Randnummer Rn. 20 f.). Das ist mit § BImSCHG § 50 S. 1 vereinbar, da letztlich die Reichweite des Trennungsgrundsatzes (und damit des angemessenen Abstandes zwischen den Nutzungen) in der Abwägung (→ BECKOKUM-WELTR BImSCHG § 50 Randnummer Rn. 28, → BECKOKUMWELTR BImSCHG § 50 Randnummer Rn. 34 f.) von dem Gewicht des Schutzes der miteinander konfligierenden Flächen bestimmt wird (Kuschnerus BauR 2011, BAUR Jahr 2011 Seite 602 (BAUR Jahr 2011 610); Landmann/Rohmer UmweltR/Schoen Rn. LAROKO-UMWR BImSCHG § 50 Randnummer 125).

Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen an der benachbarten Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs ist der schalltechnische Nachweis zu führen, dass die Immissionsbeiträge durch das Plangebiet (Zusatzbelastung) unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung durch bestehende bzw. planungsrechtlich zulässige Gewerbebetriebe die an den maßgeblichen Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschreiten.

Die Ermittlung der gewerblichen Zusatzbelastung durch das Plangebiet erfolgte auf Grundlage der Norm DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Dabei wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet in Teilflächen gegliedert, und es wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in Form von Emissionskontingenten für die Teilflächen erarbeitet. Die Gliederung der Flächen und Optimierung der Emissionskontingente erfolgte richtungsbezogen unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten für die Tages- und Nachtzeit.

Weiterhin wurden die Beurteilungspegel des bestehenden Betriebes der SB Agrar- und Forsttechnik GmbH in Form einer detaillierten Geräuschimmissionsprognose auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelt und mit den Immissionsbeiträgen aus der Kontingentierung verglichen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass durch den bestehenden Betrieb der SB Agrar- und Forsttechnik GmbH die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm eingehalten und unterschritten werden. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden erfüllt.

Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen an der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Ergebnisse der Emissionskontingentierung textlich und zeichnerisch festzusetzen.

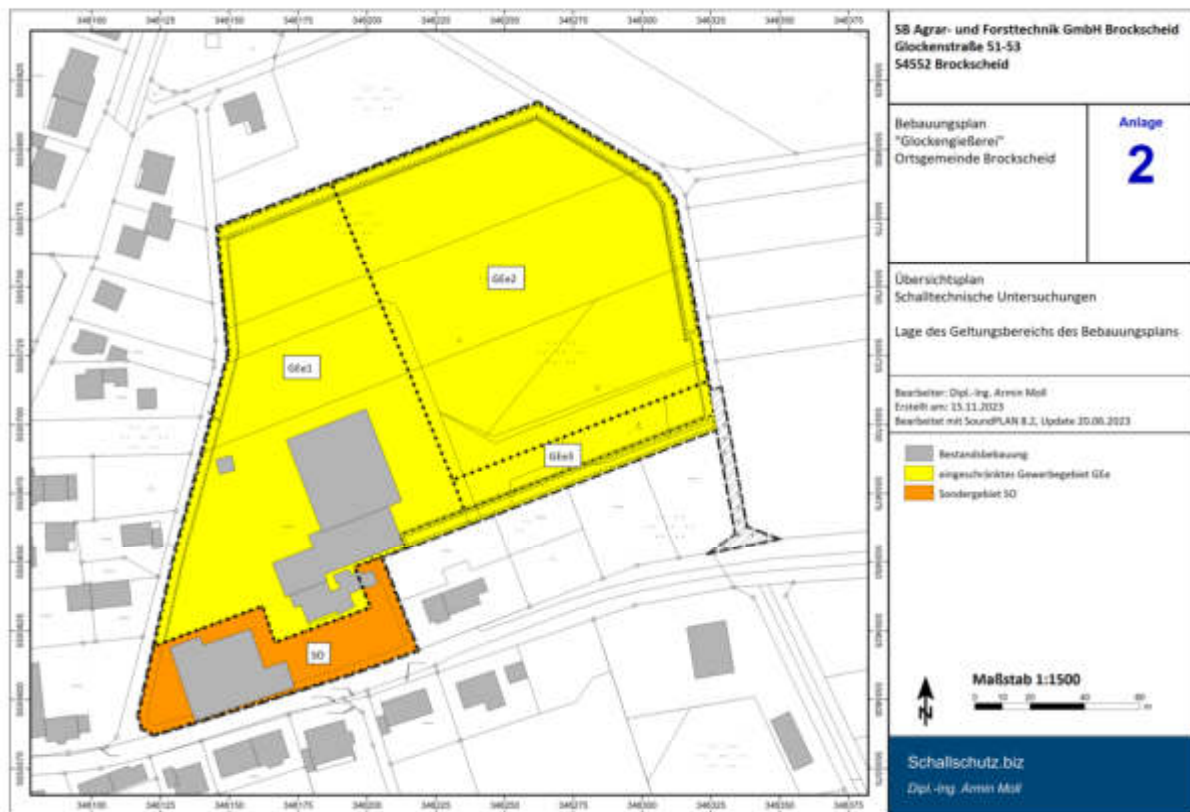


Abbildung 3: Auszug aus dem Gutachten Nr. 5461, Schallschutz.biz Dipl.-Ing. Armin Moll Im Morgen 27 54516 Wittlich

Die Ergebnisse des Gutachtens sind vollinhaltlich in den Bebauungsplan integriert worden. Im Bereich des Flurstückes 59 ist vom Bauherr die innere Erschließung der Flächen vorgesehen, d.h. hier werden LKW entlang fahren um die Waren (Maschinen) in die Hallenbereiche transportieren zu können. Die Fahrbewegungen finden in der Tageszeit statt.

Darüber hinaus wurde das Baufenster für die Errichtung von Niederschlagswasserbewirtschaftungsanlagen im südöstlichen Teil von 5,0 m auf 14,50 m Abstand verschoben, so dass der Teilbereich GEe3 weiter von der südlich angrenzenden Bebauung abrückt.

Der Betrieb plant in einem ersten Schritt die Errichtung einer Lagerhalle parallel zum südöstlichen Planbereich. Diese Halle wird auch eine abschirmende Wirkung haben.
Die Einhaltung der oben festgelegten Werte sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

7 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt ein Gewerbegebiet zu entwickeln das städtebaulich-funktional den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird. Darüber hinaus soll das Handwerk der Glockengießerei erhalten bleiben und am Standort demonstriert werden können.

Darüber hinaus soll ein gerechter Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen des Gewerbebetriebes mit seinen zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft sowie der angrenzenden Wohn- und Mischnutzung andererseits, herbeigeführt werden.

Im Hinblick auf den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sind geeignete Maßnahmen durchzuführen, um eine Minimierung bzw. einen Ausgleich zu erreichen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen teilweise bereits berücksichtigt.

8 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

8.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planung zum Bebauungsplan geht von folgenden Planungsgrundsätzen aus:

- Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets sollen die Grundlagen zur Ansiedlung von Betrieben und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze in einem attraktiven Umfeld gesichert werden,
- das Gebiet soll möglichst konfliktfrei in die Nutzungsstruktur der unmittelbaren Umgebung eingegliedert werden,
- es soll die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Bebauung sowie eine nachhaltige Entwicklung unter besonderer Beachtung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen,
- die Erschließung soll ökonomisch und an den Grundsätzen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden orientiert werden,

- die geplante Bebauung soll sich bezüglich Kubatur und äußerer Gestalt soweit wie möglich in die Umgebung einfügen.
- negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sollen durch intensive Begrünung sowie durch gezielte landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert und somit dem Naturhaushalt zugeführt werden.

Aus den zuvor genannten Planungsgrundsätzen wurde eine Konzeption entwickelt, das eine gewerblich Nutzung mit hohem Anspruch vorsieht, bei der insbesondere auf die Wirtschaftlichkeit und eine verträgliche Ausführung bei 'behutsamer' gestalterischer Einbindung in die nähere Umgebung geachtet wird.

9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

9.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

9.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Der Nutzungskatalog wurde von der Ortsgemeinde wie folgt festgelegt:

GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 8 BauNVO sowie §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

c) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Tierzucht und Pensionstierhaltung,
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen in Richtung der Sektoren A bis C die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach

DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche für die Richtungssektoren A, B und C an. Die Richtungssektoren, die Teilflächen sowie der Referenzpunkt sind in der Planzeichnung dargestellt

Tabelle: Emissionskontingente

Tabelle 5: Emissionskontingente

Teilfläche	Emissionskontingente LEK am Tag/in der Nacht in dB(A)/m ² in Richtung der Sektoren	Zusatzkontingente am Tag/in der Nacht in dB(A)/m ² in Richtung der Sektoren		
	A bis C	A 242°-310°	B 310°-160°	C 160°-242°
GEE1	59/44	3	17	0
GEE2	57/42	3	17	0
GEE3	53/38	3	17	0
Referenzpunkt: UTM 346300/5555780				

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent LIK an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq LIK$.

Die zulässigen Emissionskontingente LEK gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach §31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06.00-22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen nur in begründeten Fällen ermöglicht werden, um der geplanten vorrangigen gewerblichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Tierzucht und Pensionstierhaltung, Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Die genannten Nutzungen sind unzulässig, weil sie im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als störend angesehen werden und den Zielen des geplanten Gewerbegebietes und des Umfeldes zuwiderlaufen würden.

Das sonstige Sondergebiet Glockengießerei wurde festgesetzt, wie bereits mehrfach dargestellt, um die Handwerkskunst der Glockengießerei zu demonstrieren und Glocken auf Kundenwunsch produzieren zu können.

Zulässig sind:

1. Glockengießerei und die dazugehörigen Lagerflächen und Nebengebäude,
2. Stellplätze- und Garagen,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

9.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Umgebungsbebauung behutsam zu entwickeln. Allerdings besteht durch den Bestand bereits eine nicht gewerbliche Vorprägung der Umgebung. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe an den Bestand angepasst. Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung	GE
GRZ	0,8
BMZ	10,0
Gebäudehöhe	GH = max. 10,50 m

9.1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Dies verhindert, dass entsprechende Nebenanlagen 'wild' auf dem Grundstück angeordnet werden.

9.1.4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Gebietsrandeingrünung sowie der Gliederung des Plangebiets.

Die Pflanzverpflichtungen sollen der Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung dieser Flächen sowie der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Aus landespflegerischer Sicht ist die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume und Gehölze im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar entfernt werden.

Im Bebauungsplan sind folgende Maßnahmen zur Kompensation des durch den Plan vorbereitenden Eingriffs vorgesehen:

- Versickerung auf den privaten Grundstücken:
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Maßnahme 1 (K1): Randliche Eingrünung
- **Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche**
- Externe Kompensationsmaßnahme (K)
Maßnahme 2 (K2): Weiterentwicklung einer BNatSchG geschützten Magerwiese



Abbildung 4: Auszug aus dem Lanis mit Darstellung der externen Kompensationsflächen

Die Kompensation kann nicht innerhalb des Plangebietes stattfinden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Magerwiese im Erhaltungszustand C (Gemarkung Brockscheid, Flur 5 FS 27,28 und 30) aufgewertet.

Die zeitliche Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen ist binnen eines Jahres nach Abschluss der Hochbauarbeiten umzusetzen, um der erforderlichen Kompensation zeitnah Rechnung zu tragen.

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen. Hierzu gehören Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.

In Gewerbegebieten finden jedoch gestalterische Vorstellungen schnell ein Ende, wenn Sachzwänge bestimmte Bauformen und Volumina der Gebäude vorgeben. Besonders spezifische Produktionsabläufe sowie ökonomische Gesichtspunkte führen dann dazu, dass die Gestaltung in der Regel in der Abwägung eine geringere Rolle spielt als die Schaffung von Arbeitsplätzen u.ä.. Darüber hinaus handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich. Insofern wurde beim vorliegenden Bebauungsplan von vornherein darauf verzichtet, zu weitgehende Festsetzungen zu formulieren, die letztlich eine unverhältnismäßige Einschränkung potentieller Investoren mit sich bringen und zudem meist nur geringe Wirkung erzielen können.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans beziehen sich denn auch ausschließlich auf gestaltungswirksame Fragen der Außenbereiche.

11 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

11.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist über den bestehenden Anschluss vorgesehen.

11.2 SCHMUTZWASSER

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die mechanisch-biologische Kläranlage in Brockscheid (Klärsystem: Belebungsverfahren //Ausbaugröße 330 EW). Hier sind entsprechende Kapazitäten vorhanden.

11.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Die HSI Consult hat im Auftrag des Eigenbetriebs Abwasseranlagen der VG Daun (EBA Daun) eine hydraulische Berechnung für die Mischwasserkanalisation in Brockscheid erstellt. Im Ergebnis dessen liegt eine massive hydraulische Überlastung im Kanalnetz insbesondere in der Glockenstraße vor. Diese wird auch durch das vom Außengebiet und von der Straßenentwässerung der L 64 und der K 18 im Außengebiet verursacht, da das Oberflächenwasser aus diesem Einzugsgebiet in Richtung Ortslage entwässert.

In der Kombination der Situationen
bereits vorhandene hydraulische Überlastung im Mischwasserkanal Brockscheid
Entwässerung des Außengebietes
Entwässerung der L 64 und K 18

Verdichtung der Entwässerungsfläche durch zusätzliche Versiegelung im geplanten Gewerbegebiet besteht der hydraulische Sanierungsvorschlag darin, in dem betroffenen Abschnitt der Glockenstraße einen Regenwasserkanal zu verlegen und diesen an zwei Stellen abzufangen und in Richtung Gewässer nach Süden abzuleiten

Die Entwässerungsflächen teilen sich danach wie folgt auf:
Die gesamte angeschlossene Fläche umfasst 9,95 Hektar, davon:

Flächenaufteilung				
		Ψ	Au-Undurchlässige Fläche	
	m ²		m ²	
Landesbetrieb Mobilität (LBM) (L64)	1.851	0,90	1.666	4,7%
Vulkaneifenkreis (K18)	1.248	0,90	1.123	3,2%
Gemeinde Brockscheid (Außengebiet)	55.629	0,10	5.563	15,8%
Gewerbe, B-Plan (SBF)	27.716	0,74	20.510	58,2%
Eigenbetrieb AW VG Daun (EBA)	13.023	0,49	6.395	18,1%
	99.467	0,35	35.256	

Geplante Maßnahmen zur hydraulischen Sanierung

Entwässerung östliche Glockenstraße (Entkopplungsmaßnahme Glockenstraße) Bei der Planung von Maßnahmen zur hydraulischen Sanierung muss berücksichtigt werden, dass die Gemeinde Brockscheid beabsichtigt, im Bereich der ehemaligen Glockengießerei einen Bebauungsplan für die Gewerbenutzung SBF aufzustellen. Die oben dargestellten Ergebnisse der Berechnungen zeigen eine hydraulische Überlastung im Kanalnetz, insbesondere in der Glockenstraße. Diese Überlastung wird durch das Oberflächenwasser aus dem Außengebiet sowie durch die Straßenentwässerung der L 64 und der K 18 verstärkt, da das Wasser aus diesen Gebieten in Richtung Ortslage zufließt.

Um das Mischwassernetz zu entlasten, sieht die Vorplanung vor, das Oberflächenwasser dieser Flächen zukünftig getrennt zu sammeln und in Richtung des Brockscheider Baches abzuleiten. Aktuell fließt der Mischwasserkanalisation in der Glockenstraße über den Seitengraben der K 18 das Niederschlagswasser von rund 4,7 ha Wiesen- und Ackerflächen sowie den Straßenflächen der K 18 und der L 64 zu. Hinzu kommt die geplante Gewerbefläche (ca. 2,7 ha) sowie weitere rund 0,8 ha Wiesenfläche, die in Richtung der Gewerbefläche entwässern. In der Summe ergibt sich eine abflusswirksame Fläche von rund 3,5 ha, die unbelastetes bzw. nur gering belastetes Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zuführt. Der vorgeschlagene Sanierungsansatz sieht vor, im betroffenen Abschnitt der Glockenstraße einen Regenwasserkanal zu verlegen und diesen an zwei Stellen abzufangen und in Richtung Gewässer nach Süden abzuleiten.

Für die künftige Zufahrt zum Gewerbegebiet ist eine dreizeilige Entwässerungsquerrinne geplant, die an eine 53 Meter lange Raubettmulde angeschlossen wird. Diese Mulde stellt eine Verbreiterung des bestehenden Entwässerungsgrabens dar. Das gesammelte Wasser wird anschließend über ein geplantes Einlaufbauwerk in den Regenwasserkanal geleitet.



Verlegung eines RW-Kanals in der Glockenstraße bis zum geplanten RRB südlich der Ortslage

Die Maßnahme umfasst die Verlegung neuer Kanäle mit folgenden Dimensionen:

DN 300: 76 m

DN 400: 161 m

DN 500: 293 m

Beim zukünftigen Straßenausbau wird der neue Regenwasserkanal in der Glockenstraße (DN 300) auf einer Länge von 138 m verlegt und beidseitig in ein zentrales Schachtbauwerk (DN 1200) eingebunden. Zudem ist dieses Schachtbauwerk mit dem Kanal auf der Nordseite des Gewerbegebiets verbunden.

Zudem soll ein Regenrückhaltebecken mit einem Wasservolumen von 600 m³ südlich der Ortslage gebaut werden. Die Flächenverteilung (Flächenschlüssel) zeigt, dass das Gewerbegebiet vollständig ohne eigene Rückhaltung in das System entwässert. Das Regenrückhaltebecken übernimmt die zentrale Funktion der Wasserrückhaltung und Regulierung, bevor das Wasser ins Gewässer geleitet wird.

Bemessung Regenrückhaltebecken

Die Einleitung des Regenwassers von befestigten Flächen ins Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, welche wasserrechtlich genehmigt werden muss. Erste Vorgespräche für die Trassenführung eines neuen Regenwasserkanals hat die Gemeinde Brockscheid bereits mit den Grundstückseigentümern geführt. Um das Gewässer nicht übermäßig zu belasten, wird eine Rückhaltung vor der Einleitung erforderlich. Hierfür sind die Flurstücke 106, 107 und 108 geeignet. Für die Volumenermittlung des Regenwasserspeichers wurden die angeschlossenen Flächen des Gewerbegebiets, der L 64, der K 18, des Außengebiets sowie der angrenzenden Flurstücke gemeinsam betrachtet.

Zur Bestimmung des Drosselabflusses des Beckens wurde der natürliche Abfluss der beiden Flächen berechnet. Es ergibt sich somit ein erforderliches Speichervolumen von mindestens 600 m³.

Das geplante Erdbecken hat eine ovale Form mit den Böschungen 1:2 auf der Oberseite und 1:3 auf der Damm-Seite. Das Becken erhält ein Drosselbauwerk mit Auslauf in den geplanten Entwässerungsgraben, der an den Brockscheider Bach angeschlossen wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, eine naturnahe Gestaltung mit einer entsprechenden Bepflanzung vorzusehen.

11.4 STARKREGENVORSORGE

Das Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt zeigt nur einzelne Punkte schwacher Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen im Plangebiet (Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen). Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass dem Plangebiet von Norden nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser zuströmt.

Für die Planvollzugsebene wird ein frühzeitiger Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben.

- Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen zu berücksichtigen. Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:
- Anordnung der neuen Gebäude, OK FF EG oberhalb des umliegenden Geländes
- Verzicht auf Kellergeschoß um ein „volllaufen“ zu vermeiden
- Installation von Rückstauschutzeinrichtungen in die Hausanschlussentwässerungsleitungen



*Abbildung 5:
Auszug aus der
Starkregenge-
fährdungskarte,
Quelle Landes-
amt für Umwelt*

11.5 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist durch bestehende Anschlüsse gesichert.

11.6 TELEFONANSCHLUSS

Telefonanschlüsse sind ebenfalls vorhanden.

11.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung aus der vorhandenen Leitung kann ca. 1000 ltr./min leisten. Die Fehlmenge zu den geforderten 1600 lt./min. ist durch Löschwasseranlagen auf Kosten des Vorhabenträgers auszugleichen.

12 KOSTENSCHÄTZUNG

Sämtliche Kosten trägt der Investor. Eine Kostenschätzung erübrigt sich deshalb.

13 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist auf freiwilliger Basis geplant.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nach
derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

14 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

14.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP). Der Beginn von Erdarbeiten soll rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit unten genannter Dienststelle abgestimmt werden.

Der Hinweis zum geplanten Termin von Erdarbeiten unter Angabe von oben genanntem Aktenzeichen, der Gemarkung sowie Flur- und Parzellennummer ist zu richten an 0261 -6675 3000. oder landesarchaeologie-koblenz@qdke.rlp.de

14.2 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD REGIONAL- STELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODEN- SCHUTZ

Im Rahmen der Betriebsstillegung müsste überprüft werden, ob die im Branchenkatalog aufgeführten potenziell kontaminierenden Faktoren und altlastenrelevanten Stoffgruppen tatsächlich auf die genannten Branchen zutreffen. Dies könnte möglicherweise die Notwendigkeit von wasserrechtlichen Maßnahmen im Zuge der Stilllegung zur Folge haben.

Nach § 37 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines anderen Grundstückes behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

Es sind alle vertretbaren Möglichkeiten einer Niederschlagswasserverwertung und -versickerung bzw. Zwischenspeicherung auszuschöpfen.

Neue Flächenbefestigungen sind -soweit wie verkehrstechnisch möglich und wirtschaftlich vertretbar- wasserdurchlässig herzustellen.

14.3 UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE

Bäume und Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar entfernt werden.

14.4 GEOLOGIEDATENGESETZ (GEOLDG)

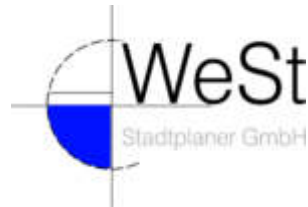
Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland- Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Brockscheid durch



Waldstraße 14, 56766 Ulmen
Ulmen, September 2026

Aufgestellt
OG Brockscheid
Brockscheid, den2026

.....
André Becker
Ortsbürgermeister

15 ANHANG

15.1 PFLANZENLISTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
Liste „C“ - Sträucher		<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	<i>Clematis</i> i. A.	Waldrebe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	<i>Lonicera</i> i. A.	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	<i>Parthenocissus</i> i. A.	(kletternde Arten)
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
Liste „E“ - Streuobst		<i>Vitis</i> cult.	Weinrebe
Apfelsorten:		<i>Wisteria</i> i. A.	Blauregen
Baumanns Renette	Goldpramäne	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
Landsberger Renette	Bittenfelder Sämling		
Grafensteiner	Ontario	Birnsorten:	
Bohnappel	Jakob Fischer	<i>Williams Christ</i>	Clapps Liebling
Winterrambour	Boskoop	Gute Luise	Vereinsdechantbirne
Jakob Lebel	Zuccalmaglios Renette	Conference	Alexander Lucas
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:			
Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel)			
Liste „F“ - Heckenpflanzen			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Berberis</i> i. A.	Sauerdorn (nur	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i> i. S.	Liguster, Rainweide	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball