

Ortsgemeinde Lünebach (VG Arzfeld)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hahnengasse“ Verfahren gemäß § 30 BauGB

Begründung
Stand: 22.08.2023
Vorentwurf

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
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Verfahren	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
3.3	Topografie.....	8
3.4	Verkehrliche Erschließung	8
3.5	Freiraumkonzept	8
3.6	Ver- und Entsorgung	8
3.7	Eigentumssituation.....	9
3.8	Planungsalternativen.....	9
4	Darstellungen übergeordneter Planungen	10
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 7.Oktober 2008.....	10
4.2	Regionalplan	11
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	12
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
5.1	Naturschutz.....	13
5.2	Artenschutz	15
5.3	Hochwassergefährdete Gebiete	15
5.4	Radon	20
5.5	Immissionsschutz.....	21
6	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	22
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen	24
6.5	Verkehrsflächen	24
6.6	Private Grünflächen	24
6.7	Wasserflächen	24
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
6.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7	Kennzeichnungen	25
8	Nachrichtliche Übernahme & Vermerke	25
9	Externe Kompensation	25

10	Hinweise und Empfehlungen	25
11	Ergebnis der Abwägung.....	25
12	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	26
12.1	Flächenbilanz.....	26
12.2	Kostenschätzung	26

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Firmen „Natursteine Naumann“ und „Eifeler Landbrot“ betreiben seit vielen Jahren in Lünebach ihre Betriebsstätten. Die Firma „Natursteine Naumann“ beabsichtigt nun, ihren Firmenstandort durch den Bau einer neuen Halle zu ergänzen. Ebenfalls beabsichtigt die Firma „Eifeler Landbrot“ am Standort eine betriebliche Erweiterung durch eine zusätzliche Aufstockung der vorhandenen Gebäude. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans des Gewerbegebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet, den Fortbestand der beiden Betriebe und mögliche künftige Erweiterungen geschaffen werden. Dabei sollen die beiden Firmengrundstücke beider Firmen, dessen endgültige Abgrenzung sich aus einem laufenden Flurbereinigungsverfahren ergibt, überplant werden.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rund 3,5 ha und bietet sich aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, seiner Erschließung über die Straße „Hahnengasse“ an die B410, zur Standortsicherung der beiden Firmen an.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten „Regelverfahren“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Geplant ist ein Gewerbegebiet (GE) i.S.d § 8 BauNVO. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hahnengasse“ soll die planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand der Betriebe und mögliche künftige Erweiterungen geschaffen werden. Zur Umsetzung der Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arzfeld für das Gelände der Firma „Natursteine Naumann“ und die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hahnengasse“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 Verfahren

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs.4, und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Umweltbelange haben per se keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichts. Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung (nach der frühzeitigen Beteiligung) des Bebauungsplans erstellt.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Lünebach am 25.07.2023 gefasst.

In der Sitzung am 25.07.2023 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hahnengasse“ gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt werden soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom ____ bis zum ____ durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ____.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ____ frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum ____ aufgefordert worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom ____ beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum ____ gebeten.

Am ____ wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom ____ ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom ____ beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum ____ gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Lambertsberg in seiner Sitzung am ____ geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan „GE Steifenbergermühlgraben“ gemäß § 24 GemO RLP i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Lünebach liegt im Norden der Südeifel im Prümatal. Sie gehört zur Verbandsgemeinde Arzfeld im Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lünebach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“ grenzt im nördlichen und westlichen Bereich an Grünland im östlichen Bereich an die „Prüm“ und im südlichen Bereich an bestehende Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von circa 3,5 ha und umfasst in der Ortsgemeinde Lünebach folgende Flurstücke: Gemarkungsname Lünebach; Flur 7, die Flurstücke 25/1 (tlw.), 27/3, 29/2, 30/27, 31/7, 32/10 (tlw.), 36/1 (tlw.), 45/6 (tlw.), 46/4, 46/6, 46/7, 46/8, 46/9 (tlw.), 46/10, 47/2, 47/9 (tlw.), 480/36 (tlw.), 540/25, 678/48 (tlw.), 732/45 (tlw.), 735/45 (tlw.) und Flur 6, die Flurstücke 1 (tlw.), 2/10, 2/12. Nach der Flurbereinigung werden die Flurstücke zum Flurstück 83 und Flurstück 6 zusammengefasst.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebiets sind nachfolgend in den Abbildungen 1 und 2 dargestellt.

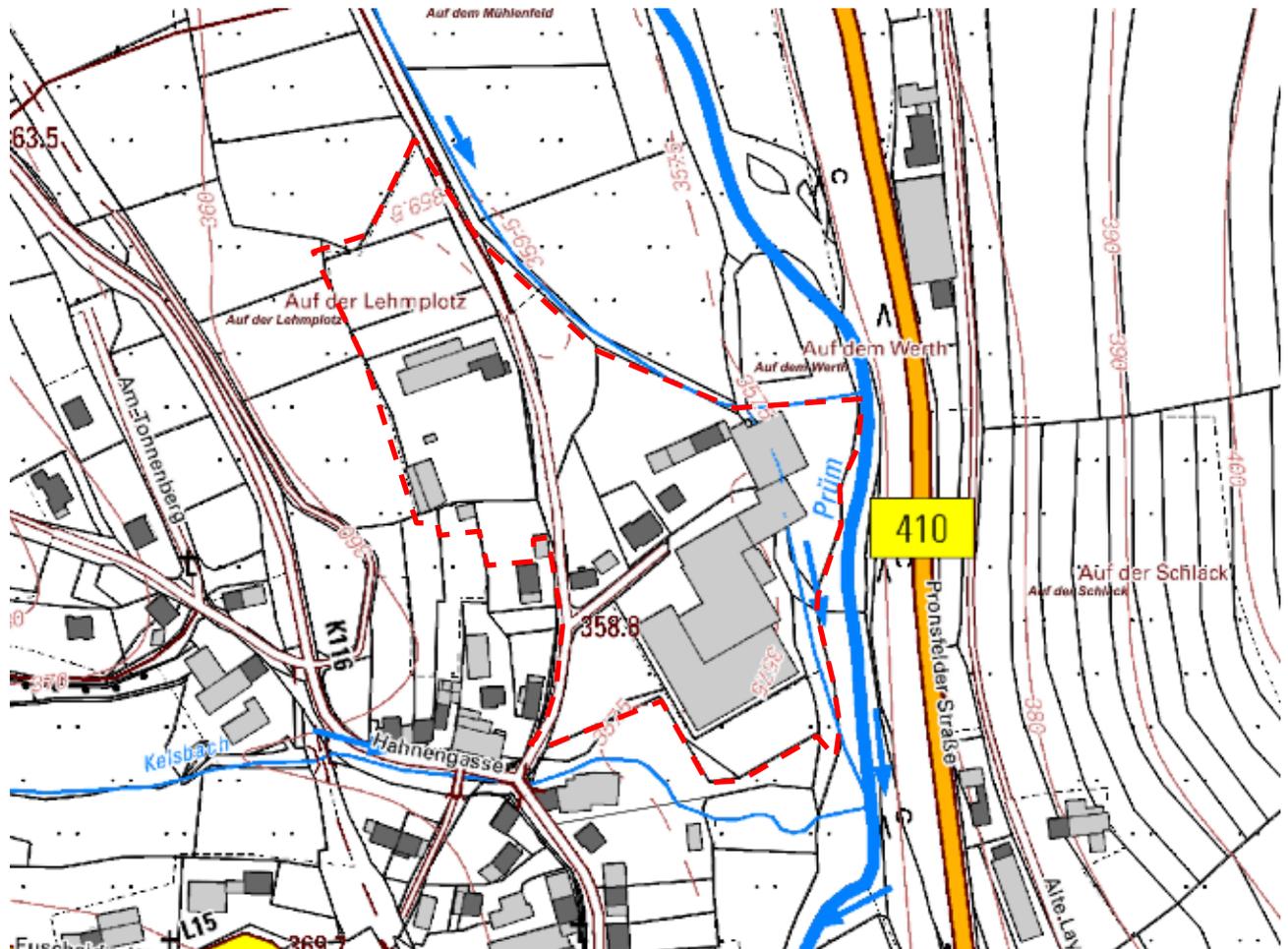


Abbildung 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes (Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2018,dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Juni/2023] ; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

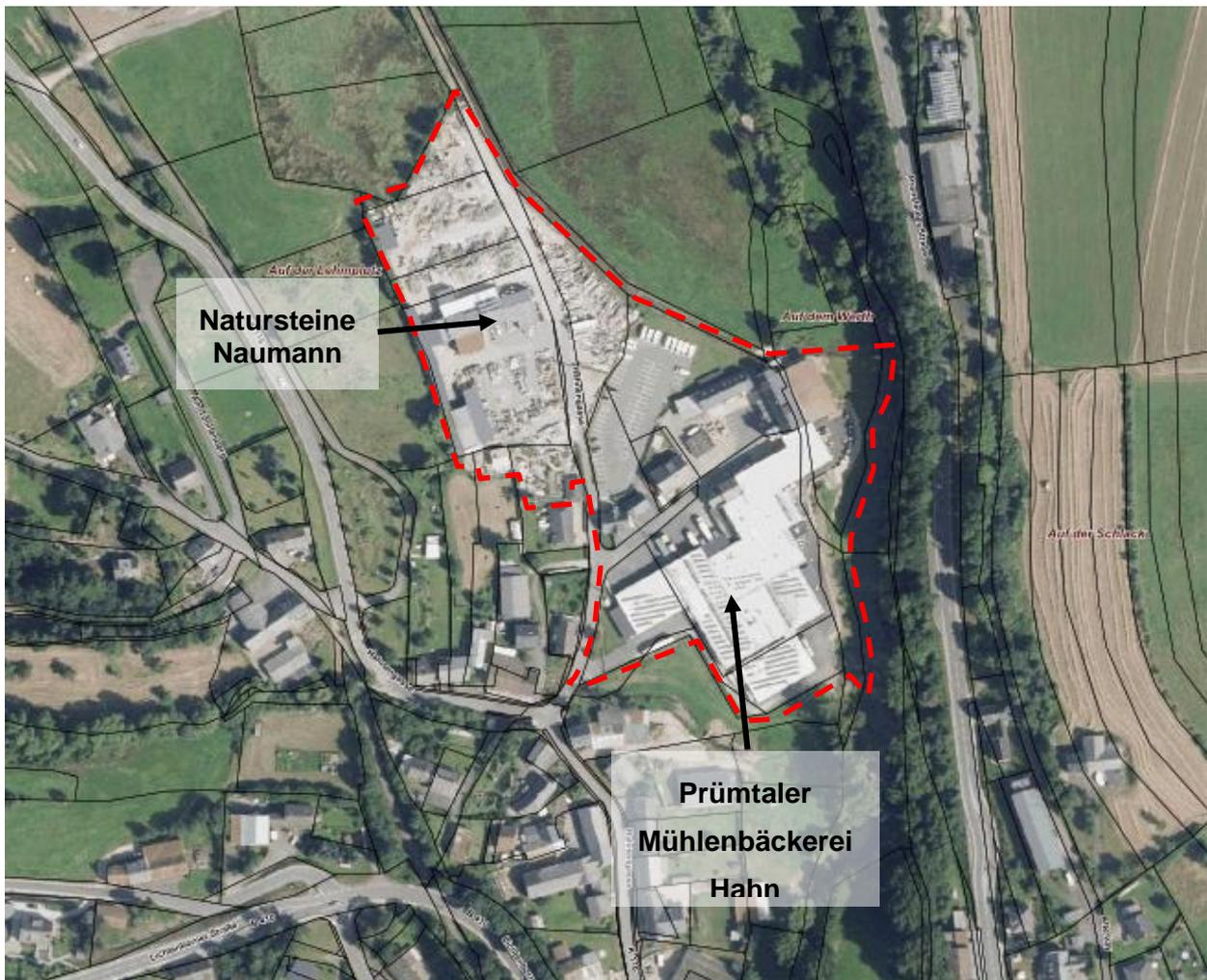


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Juni/ 2023]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Hahnengasse“ ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld größtenteils als gewerbliche Baufläche, kleinere Teile im Norden als landwirtschaftliche Flächen und im Süden als Mischbauflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet umfasst zum einen das Firmenareal von Natursteine Naumann als auch das der Prümtaler Mühlenbäckerei. Insofern wird das Plangebiet neben der Unterbringung der Produktionsstätten gegenwärtig auch als Parkplatz, Lager- und als Ausstellungsfläche genutzt. Auf dem Firmenareal der Firma Hahn ist darüber hinaus derzeit ein Wohngebäude vorhanden, welches als Betriebsleiterwohnung genutzt wird.

Die Umgebungsnutzung besteht südlich des Plangebiets aus Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Des Weiteren befindet sich westlich und nördlich des Plangebiets Grünland und östlich verläuft das Fließgewässer der Seifenberger Mühlgraben (Gewässer 3. Ordnung) sowie die „Prüm“ (Gewässer 2. Ordnung).

Die geplante künftige Nutzung ist ein Gewerbegebiet i.S. des §8 BauNVO.

Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand der Betriebe und für mögliche Erweiterungen zu schaffen.



Abbildung 3 & 4: Plangebiet im Bereich Natursteine Naumann mit Zufahrtsbereich
(Quelle: Bestandsaufnahme, Fotos ISU vom Oktober 2022)

3.3 Topografie

Das Gelände des Plangebiets befindet sich auf einer Höhe von 358,75 m NHN und weist eine leichte Steigung im westlichen und östlichen Bereich auf 360 m NHN auf.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Lünebach ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die B410 führt durch Lünebach. In nordöstlicher Richtung führt die B410 zur A60 und in westlicher Richtung ins benachbarte Großherzogtum Luxemburg. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Hahnengasse“, welche in südlicher Richtung an die B410 anschließt. Es handelt sich vorliegend um bereits erschlossene Firmenareale.

3.5 Freiraumkonzept

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung des Plangebiets als Betriebsstandort, Parkplatz, Lager- und Ausstellungsfläche, wird zur randlichen Eingrünung die bereits vorhandene Grünstruktur im nördlichen Randbereich erhalten und ergänzt. Ergänzend wird im südöstlichen Bereich zur Prüm eine private Grünfläche festgelegt.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Sowohl die Belange der Versorgung mit Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, als auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung können, über die bereits im Vorhabengebiet bestehende Kanalinfrastruktur sichergestellt werden. Details sind erst im Rahmen nachgelagerter konkreter Objektplanungen möglich.

3.6.2 Oberflächenwasser

Zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wird ein Entwässerungskonzept zur Offenlage erarbeitet. Die Details hierzu werden im Laufe des Verfahrens geklärt und ergänzt.

3.6.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. Bei zusätzlichem Bedarf kann das bestehende Energie- und Telekommunikationsnetz über die im Plangebiet bestehenden Straßen ausgebaut werden. Details sind im Rahmen nachgelagerter konkreter Objektplanung möglich.

3.6.4 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet bereits an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die Abfallentsorgung ist über die vorhandene Straße Hahnengasse sichergestellt.

3.7 Eigentumssituation

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan befindet sich im Eigentum der Firma „Natursteine Naumann“ und der Firma „Eifler Landbrot“.

3.8 Planungsalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um Flächen, die bereits vollständig gewerblich genutzt werden und über ein geeignetes topographisches Verhältnis verfügen. Alternativ zur intendierten Planung könnte nur auf die Planung verzichtet werden. Eine Standortsicherung des Bestandsstandortes sowie die Erweiterung der Firmen „Natursteine Naumann“ und „Eifeler Landbrot“ in der Ortsgemeinde Lünebach wären damit verhindert.

4 Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 7.Oktober 2008¹

Laut Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) liegt die Ortsgemeinde Lünebach im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur.

Sie liegt im Entwicklungsbereich Eifel. Im Entwicklungsbereich Eifel sollen die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden. Der Ausbau von Technologien und Innovationen soll vor allem der Stärkung kleiner und mittelständischer Unternehmen zugutekommen. In den ländlichen Räumen ist eine eigendynamische, ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung zu fördern, indem bestehende Potenziale in den unterschiedlichen Bereichen wie Land- und Forstwirtschaft, Tourismus und Naturschutz ausgeschöpft werden. Dies umfasst die Sicherung der Landbewirtschaftung und Forstwirtschaft sowie auch die Förderung der lokalen Wirtschaft. Natürliche Lebensgrundlagen und Kulturlandschaften gilt es zu schützen. Ebenso soll ein Mindeststandard der Daseinsvorsorge gesichert werden. Dafür sollen die Dorfstrukturen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen. Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorfbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf und Landschaft forciert werden.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Das geltende Landesentwicklungsprogramm IV formuliert folgende Grundsätze und Ziele:

■ *Arbeiten und Gewerbe*

G 52 Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

■ *Freiraumschutz*

G 85 Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden. See- und Flussufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.

G86 Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umwelt-schonend erfolgen.

Dem Ziel 52 wird durch die Planung insoweit entsprochen, dass das bereits bestehende Betriebsgelände gesichert und durch bauliche Anlagen erweitert werden soll.

Die Grundsätze 85 und 86 werden durch die Planung beachtet. Da sich das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird, die Fläche des Plangebietes nicht landwirtschaftlich genutzt wird und die Flächen überwiegend bereits versiegelt sind, werden offene Freiräume durch die Überplanung nicht in Anspruch genommen und beeinträchtigt. Zusätzlich wird im Zuge der Umweltprüfung untersucht, ob Ausgleichsflächen auszuweisen sind.

¹ Bekanntmachung am 24. November 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. RP, Nr. 16,2008.) Fortgeschrieben am 21. August 2015 (2. Fortschreibung; GVBl, Nr.9, 2015),

4.2 Regionalplan

4.2.1 RROP 1985/1995

Gemäß des Regionalen Raumordnungsplans Trier ist die Ortsgemeinde Lünebach mit der besonderen Funktion Landwirtschaft (L) ausgewiesen. Ortsgemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft kommt eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Über die Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung räumlich so zu lenken, sodass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gesichert bleiben. Durch die vorliegende Überplanung eines Bestandsstandortes werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, sodass die Belange der Landwirtschaft dadurch nicht beeinträchtigt werden.



Abbildung 5: Lage des Plangebietes im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier aus dem Jahr 1985/1995
(Quelle: Planungsgemeinschaft Trier 1985/1995, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

4.2.2 Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2014

Auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (2014, RROPneu) erhält die Ortsgemeinde Lünebach weiterhin die besondere Funktion Landwirtschaft. Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden zugeordnet, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe in Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (Z 42). Diese Gemeinden haben die Verpflichtung im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Planungen und Maßnahmen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen. Die Ortsgemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft sollen zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes beitragen (G 43)

Der Entwurf des RROP konkretisiert dabei einige Vorgaben aus dem derzeit rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan: Das Maß der Eigenentwicklung muss sich an den realistischen Entwicklungserfordernissen der Ortsgemeinde orientieren und ist abhängig von der Bevölkerungszahl, der

absehbaren Bevölkerungsentwicklung, der inneren Struktur der Gemeinde und der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist, da das Vorhabengebiet bereits gewerblich und nicht landwirtschaftlich genutzt wird, sodass keine neuen landwirtschaftlichen Flächen für die Planung in Anspruch genommen werden.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h. der FNP beinhaltet als vorgelagerte Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden. Der derzeit wirksame FNP der Verbandsgemeinde Arzfeld aus dem Jahr 2001² stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“ teilweise bereits als gewerbliche Nutzfläche dar, jedoch werden im FNP kleinere Bereich im Norden und Osten derzeit noch als landwirtschaftliche Flächen und im Süden als Mischbauflächen dargestellt. Da die geplante Nutzung von den Vorgaben des aktuell rechtsverbindlichen FNP abweicht, ist eine Teilfortschreibung des zur Änderung Flächennutzungsplans in diesen Bereichen erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Im Zuge der Änderung wird die Darstellung der in der Abbildung 7 aufgezeigten Änderungsbereiche in gewerbliche Bauflächen geändert.

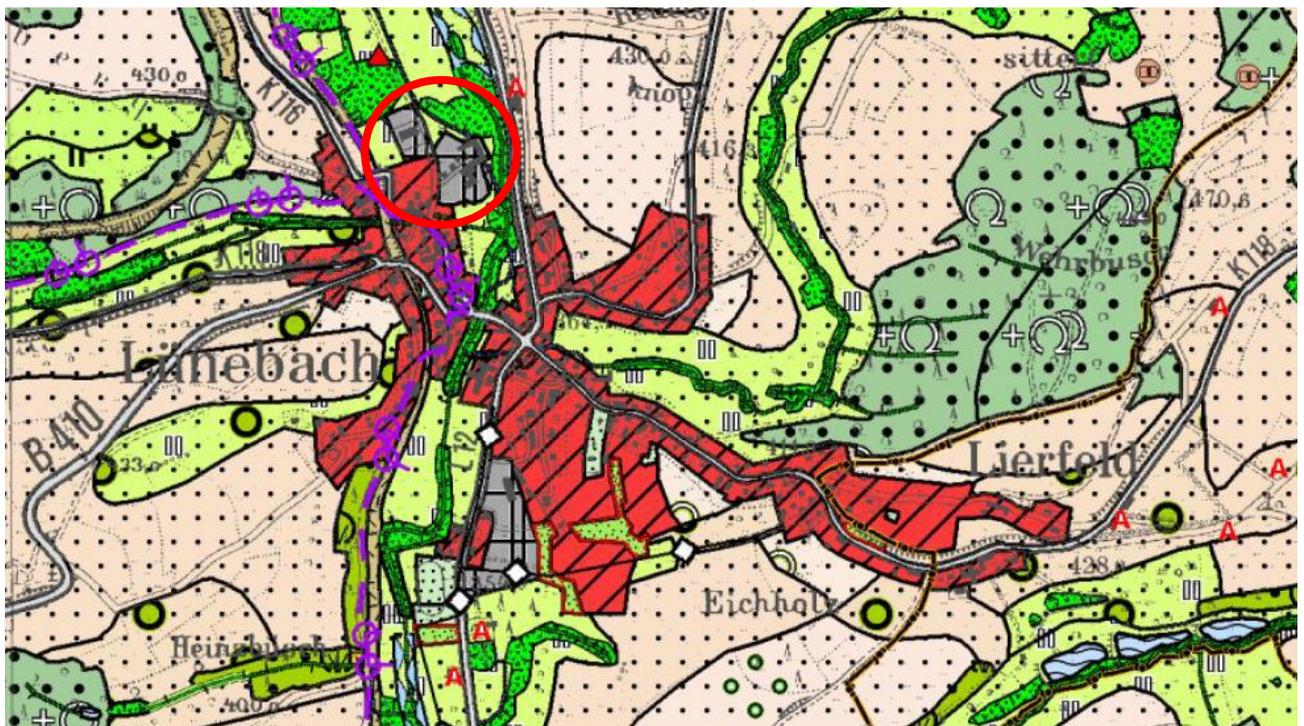


Abbildung 6: Lage des Plangebietes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld (Quelle: Verbandsgemeinde Arzfeld, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

² Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Arzfeld von 2001



Abbildung 7: Darstellung der Änderungsbereiche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld
(Quelle: Verbandsgemeinde Arzfeld, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt.

5.1 Naturschutz

Beeinträchtigungen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind ausgeschlossen. Auch weitere Schutzgebiete wie etwa Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Grünordnungsplanung fanden detaillierte örtliche Bestandsaufnahmen von ‚Natur und Landschaft‘ (einschließlich Biotopverbund) statt. Diese haben ergeben, dass das Plangebiet im Wesentlichen durch Lagerplätze und Betriebsgebäude der Firma Naumann geprägt ist. Im Bereich der Firma Hahn sind auch vorrangig die Betriebsgebäude, Hallen, Verwaltungsgebäude sowie ein Wohnhaus zur Unterbringung von Betriebsleitern untergebracht. Somit ist nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit, insbesondere bezüglich dem örtlichen Bodenpotential und dem lokalen Wasserhaushalt festzustellen. Des Weiteren befindet sich ein ruderaler, feuchter Saum entlang des Seifenberger Mühlengrabens. Im Norden und Nordwesten des Geltungsbereichs sind Gehölzstrukturen entlang der Plangrenze vorhanden, welche als ‚Rote-Liste Biotoptyp Deutschland‘ gelten. Diese werden zum Erhalt sowie zur weiteren Bepflanzung in einem 8 bis 10 Meter breiten Streifen festgesetzt.

Ein etwaiger Biotoptypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG sowie erweiterter Biotopschutz nach §15 LNatSchG) ist im künftigen Baugebiet unmittelbar nicht berührt (vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan). Im Norden und Osten des geplanten Baugebietes ist Feucht- und Nassgrünland, westlich ist zudem eine Nass- und Feuchtgrünlandbrache vorhanden. Diese Biotoptypen sind als ‚Rote-Liste Biotoptyp‘ bundesweit bestandsgefährdet (Finck *et al.* 2017)³.

Angrenzend an den östlichen Bereich des Plangebietes verläuft die „Prüm“.

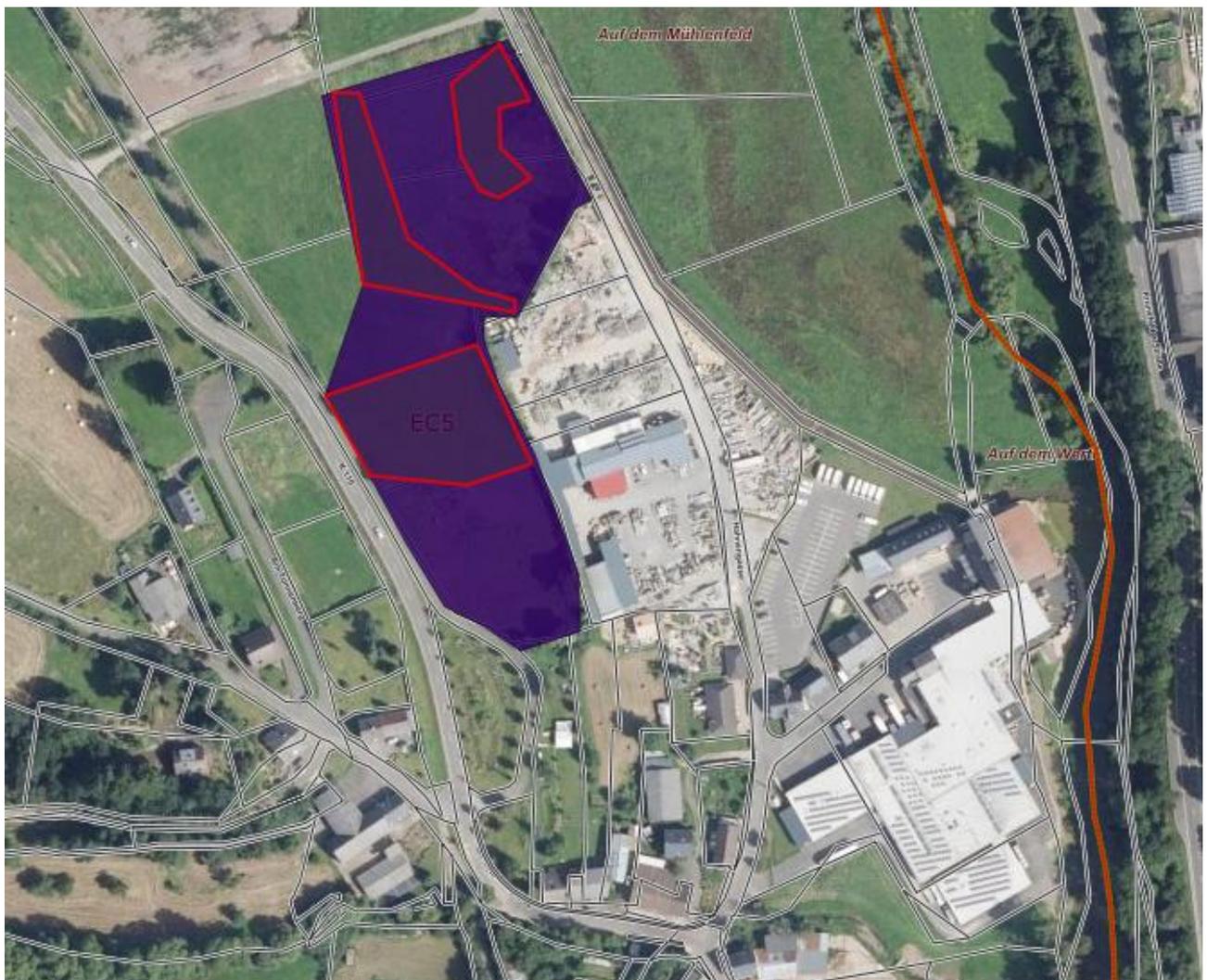


Abbildung 8: Darstellung der angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG sowie der Biotopkomplexe

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de ohne Maßstab)

Aus der grünordnerischen Bestandsaufnahme lassen sich in der Folge dezidierte landespflegerische Zielvorstellungen, insbesondere zum Erhalt von Biotoptypen (Gehölzstreifen) im Plangebiet ableiten. Im Plangebiet wurden diese naturschutzfachlichen Zielvorstellungen städtebaulich im Bebauungsplan berücksichtigt und bei der verbindlichen Maßnahmenfestlegung aufgegriffen. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen sind in der vorliegenden Bauleitplanung hauptsächlich planextern, mit Ausnahme des verbreiterten Gehölzstreifens an der nordwestlichen Gebietsgrenze, durchzuführen. Durch plan-

3 Finck P., Heinze S., Raths U., Riecken U & Ssymank A. (2017): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands, dritte fortgeschriebene Fassung 2017, Herausgeber Bundesamt für Naturschutz, Bonn - Bad Godesberg.

gebietsexterne Kompensation sollen im Plangebiet zu erwartende Eingriffe in ‚Natur und Landschaft‘, insbesondere durch neue Bodenversiegelung (bis zu ca. 0,35 ha) und dauerhaften Verlust von Biotoptypen ausgeglichen und / oder ersetzt werden.

Generell können grünordnerische Maßnahmen zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche aufgrund von Versiegelung und Bebauung und damit Verlust von Biotop- und Nutzungstypen prognostiziert werden, erheblich reduzieren und kompensieren. Um die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen im Plangebiet vollständig zu kompensieren, müssen solche Maßnahmen auf einer externen Fläche umgesetzt werden. Hierfür gibt es derzeit einen bis zur Offenlage noch zu prüfenden Flächenvorschlag. Sofern die Fläche geeignet ist, wird diese in das Verfahren aufgenommen.

Weitere Informationen zum Eingriff in Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.2 Artenschutz

Der Prüfumfang beschränkt sich auf die europäisch geschützten ‚FFH-Anhang IV-Arten‘ und die in Europa heimischen wildlebenden Vogelarten. Häufige und weit verbreitete Arten sowie ‚Allerweltarten‘ lösen hierbei im Regelfall keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand aus, da diese sich derzeit regelmäßig in einem günstigen Erhaltungszustand befinden.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der bereits großflächigen Versiegelung des Firmengeländes konnte kein unüberwindbares Konfliktpotential mit dem Artenschutz festgestellt werden.

Weitere Informationen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht sowie der Allgemeinen Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Umweltbericht wird zur Offenlage des Bebauungsplanes erarbeitet.

5.3 Hochwassergefährdete Gebiete

Im Juli 2021 kam es in weiten Teilen von Rheinland-Pfalz zu verheerenden Überschwemmungen. Auch Ortsgemeinden des Eifelkreises Bitburg-Prüm waren hiervon betroffen. Aus diesem Grund ist es ratsam, bei künftigen Bauleitplanverfahren auch das Thema Hochwasser und Überschwemmungsgebiete mit einzubeziehen, zumal im vorliegenden Bebauungsplan die „Prüm“ östlich des Plangebietes verläuft.

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) stellt auf seiner Internetseite eine Rheinland-Pfalz Karte zur Verfügung, mit der verschiedene Szenarien des Hochwassers sowie die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete dargestellt werden können.

Die folgende Karte zeigt, dass das Plangebiet im östlichen Bereich teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Prüm liegt und eine Bebauung daher nur unter Auflagen gem. § 78 Abs. 5 WHG mit Genehmigung der zuständigen Behörde abweichend von § 78 Abs. 4 WHG realisierbar ist.

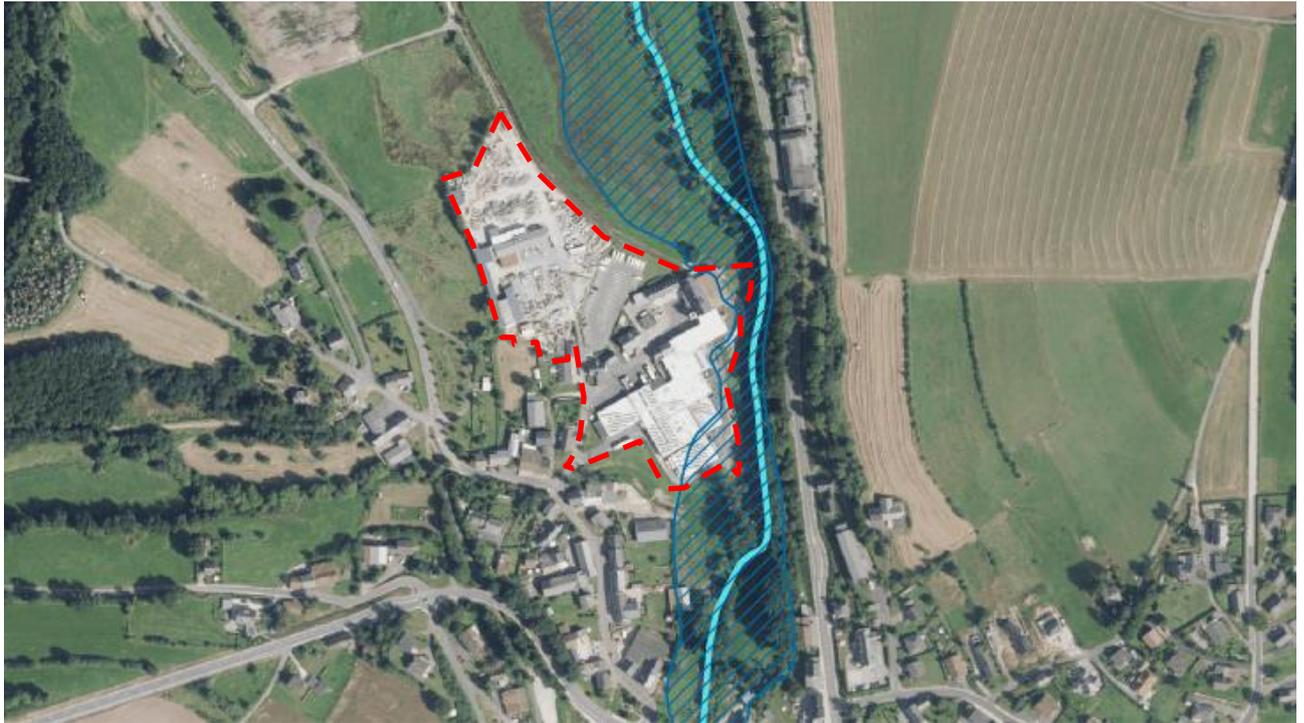


Abbildung 8: Hochwasservorhersage; Gesetzliche Überschwemmungsgebiete
(Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM);
<https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/> [Juni/ 2023]; ohne Maßstab)

Gemäß den nachfolgenden Karten liegen im Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“ **eine Gefährdung** für folgende Hochwasser vor: HQ10, HQ100, HGQextrem.

Die nachfolgenden Karten zeigen die Hochwassergefährdung bei einem zehnjährigen- („HQ 10“), einem hundertjährigen- („HQ 100“) und einem extremen Hochwasserereignis („HQ extrem“).

- **10-jährliches Hochwasser (HQ 10):** Ein „HQ 10“ bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 10 Jahren erreicht oder überschritten wird.
- **100-jährliches Hochwasser (HQ 100):** Ein „HQ 100“ bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird.
- **Extremhochwasser (HQ extrem):** Ein „HQ extrem“ bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 entspricht.

→ 10-jährliches Hochwasser (HQ 10)

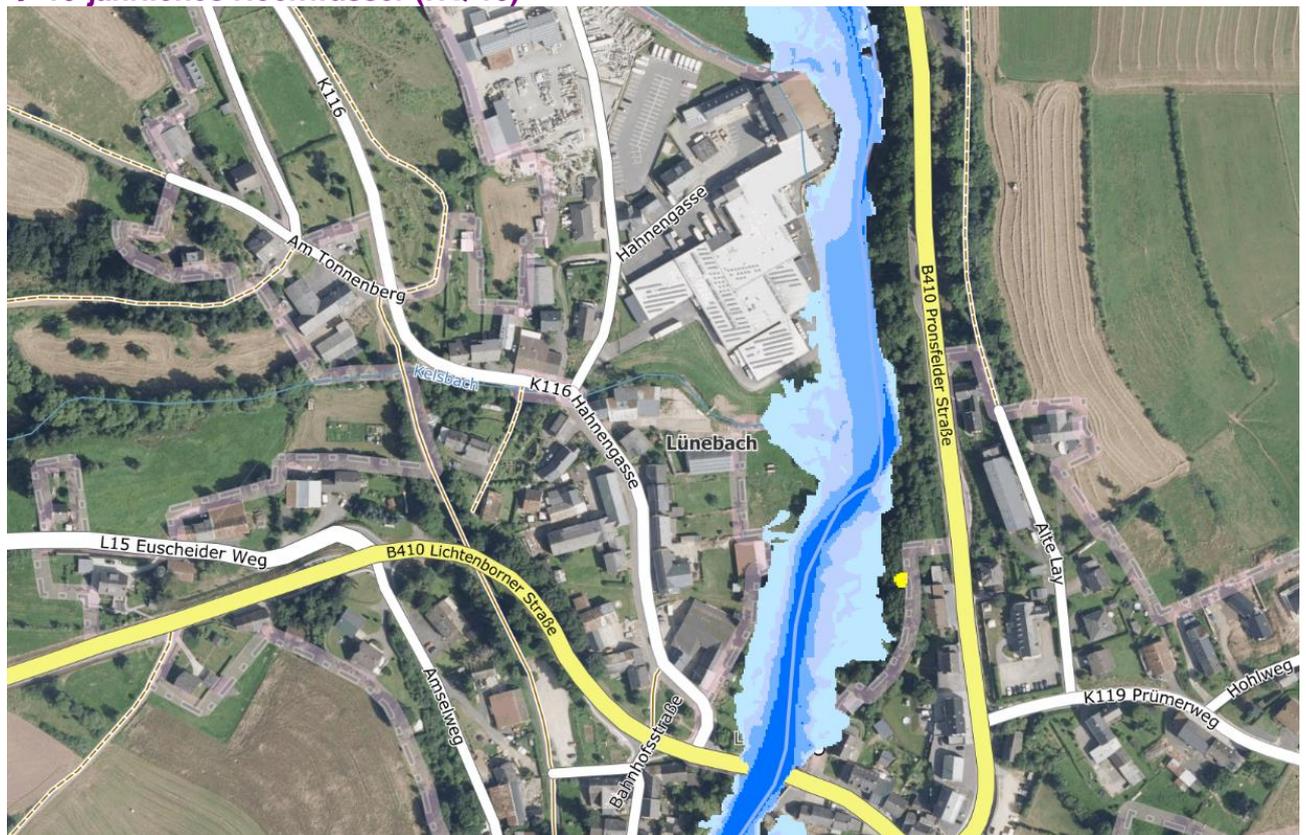


Abbildung 9: 10 jährliches Hochwasser (HQ10)
(Quelle: Geobasisdaten© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz); <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/> [August/ 2023]; ohne Maßstab)

→ 100-jährliches Hochwasser (HQ 100)

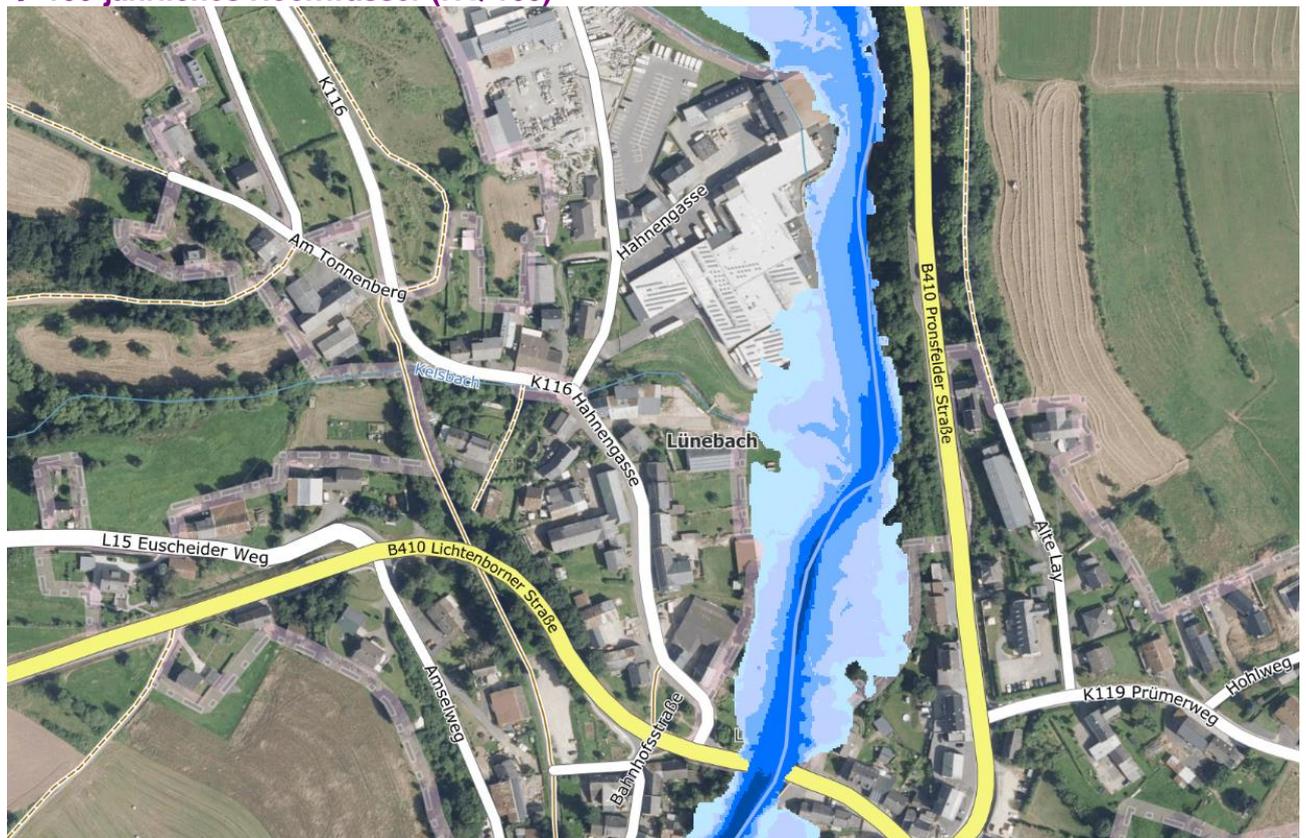


Abbildung 10: 100-jährliches Hochwasser (HQ100)
(Quelle: Geobasisdaten© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz); <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/> [August/ 2023]; ohne Maßstab)

→ Extremhochwasser (HQ extrem)

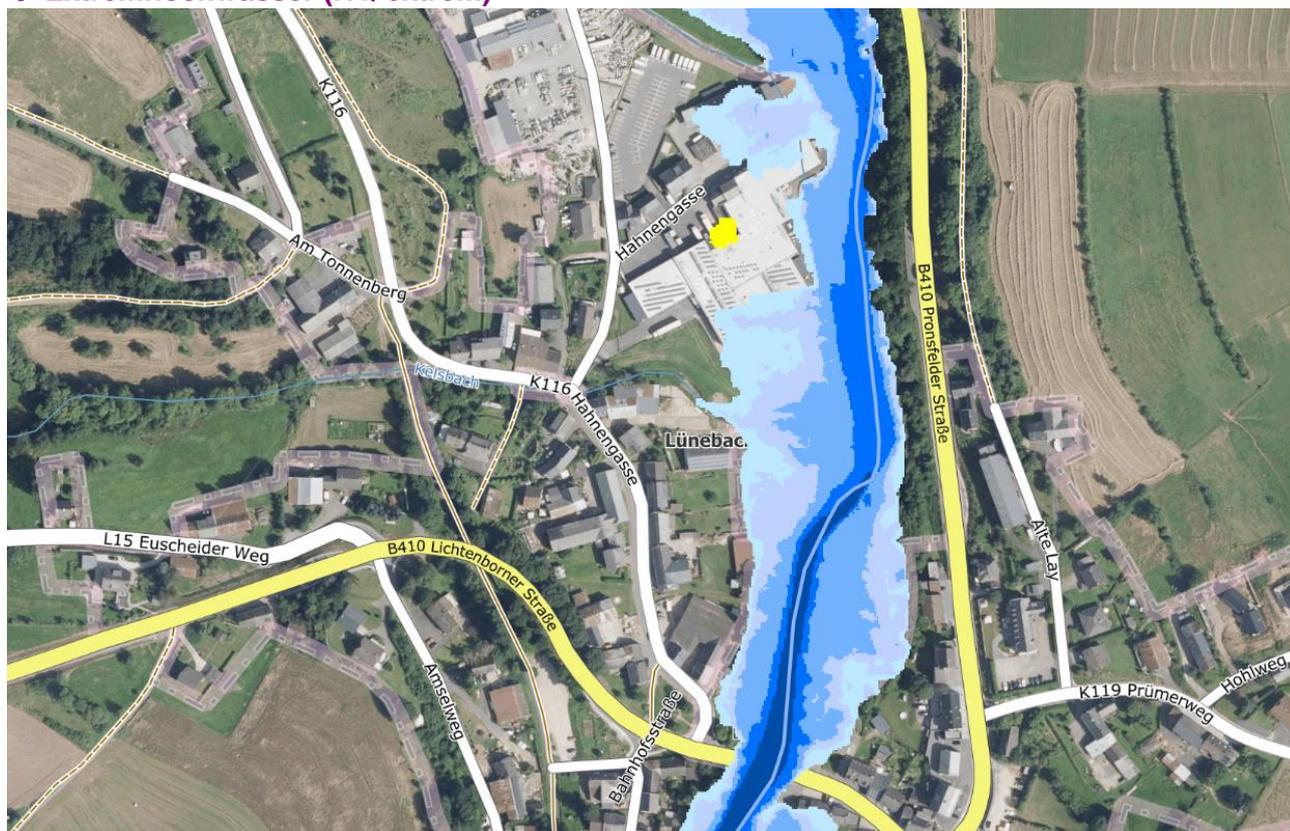
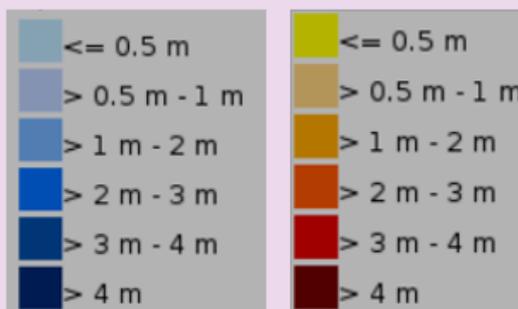


Abbildung 11: Extremhochwasser (HQextrem)
 (Quelle: Geobasisdaten© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Koblenz); <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/> [August/ 2023]; ohne Maßstab)

Zum Kartenverständnis:

Die Kennziffern für die Wassertiefe sind in blau und die für die Überflutungsgefährdung in gelb-rot dargestellt.



Die Kartendarstellung Abbildung 9 zeigt, dass das Plangebiet im östlichen Teil im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet liegt und dass es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmung kommen kann.

Im Zuge des Verfahrens wird daher validiert, unter welchen Voraussetzungen eine schadlose Entwässerung des Plangebiets möglich ist und wie eine Bebauung realisierbar gemacht werden kann. Bei den im Überschwemmungsbiet liegenden Gebäuden hat die Firma „Eifeler Landbrot“ bereits auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet. Vor diesem Hintergrund wird für die Bauausführung auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet östlich an den Seifenberger Mülhgraben (Gewässer 3. Ordnung) an. Gemäß § 31 des Landeswassergesetzes RLP (LWG) ist bei der Errichtung, dem Betrieb und bei wesentlichen Änderungen von Anlagen i.S.d. § 36 WHG in einem Abstand von 10 m zur

Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung und auch in einem Abstand von 40,0 m zur Uferlinie eines Gewässers erster und zweiter Ordnung eine Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde erforderlich. In der vorliegenden Planung wurde der 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen zum Seifenberger Mühlgraben gem. § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt. Der gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsbereich, der gem. § 83 LWG für Gewässer erster und zweiter Ordnung seitens der oberen Wasserbehörde festgesetzt wurde, wird in den Bebauungsplanunterlagen nachrichtlich übernommen.

5.4 Radon

Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Punktuell können in Rheinland-Pfalz mögliche Werte einer Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zugeordnet werden. Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits i.R. der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

Das Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz stellt auf seiner Internetseite eine geologische Radonkarte zur Verfügung. Die untenstehende Karte zeigt die Radonkonzentration für das Plangebiet, hier gilt eine mittlere Radonkonzentration von rund $30,8 \text{ kBq/m}^3$. Eine Untersuchung vor Baubeginn ist sinnvoll, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

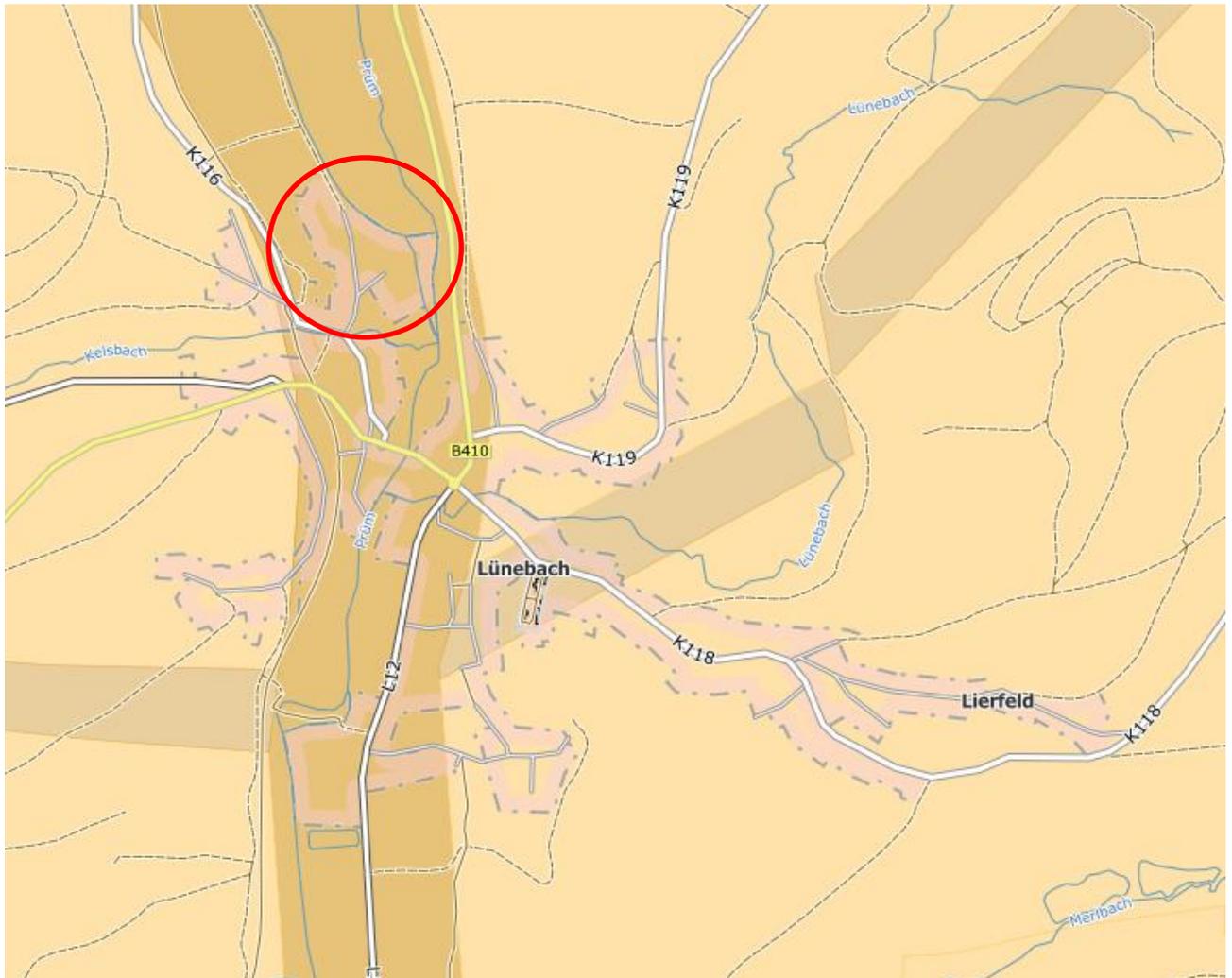


Abbildung 9: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich Lambertsberg
(Quelle: Landesamt für Umwelt <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, ohne Maßstab)

5.5 Immissionsschutz

Es handelt sich vorliegend um die planungsrechtliche Sicherung von bestehenden Betrieben sowie deren Erweiterungen. Durch die geplante Erweiterung der beiden Betriebe ist nicht mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Diese allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes und stellen keine außergewöhnliche zusätzliche Belastung für die Ortsrandlage dar.

Darüber hinaus werden untergeordnete Verkaufsflächen sowie Ausstellungsflächen, die dem Plangebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind, als zulässig erklärt.

Gem. § 8 Abs.3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

In dem Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO gelten gegenüber den Regelzulässigkeiten der BauNVO folgende Modifikationen:

Aufgrund der regelmäßigen Störwirkung (Emissionen, Verkehr) und des hohen Flächenbedarfs sind Tankstellen (ausgenommen sind sogenannte „Elektrotankstellen“) gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Unter Vergnügungsstätten fallen sowohl Gaststätten mit Veranstaltungsbetrieb, Diskotheken und Internetcafés als aber auch jedwede Art von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten. Die Unterbringung dieser Nutzungen ist insbesondere aufgrund des dadurch entstehenden zusätzlichen Verkehrs nicht verträglich mit der direkten Nähe zur Ortslage. Aufgrund dessen werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung vorliegend i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone der Planzeichnung enthält festgelegte Werte über das Maß der baulichen Nutzung.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung der Fläche bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl für Gewerbegebiete als Orientierungswert eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgegeben.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl, abweichend von den Orientierungswerten der BauNVO (§ 17 BauNVO) mit 1,0 festgesetzt.

Im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetz aus dem Jahr 2021 wurden die Obergrenzen des § 17 BauNVO in Orientierungswerte umgewandelt. Im Rahmen der planerischen Abwägung können diese unter gewissen Umständen auch erhöht werden.

Da es sich vorliegend um bereits bebaute gewerbliche Flächen handelt, die zum Großteil bereits versiegelt sind, wird zur Bestandssicherung eine erhöhte Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet festgesetzt. Der damit einhergehende Ausgleichsbedarf wird im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur Offenlage ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass auf der vorliegenden Fläche keine Reserven für interne Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen und sofern sich ein Ausgleichsbedarf ergibt, dieser auf externen Flächen umzusetzen ist.

Folgende Gründe sprechen für die Festsetzung einer GRZ von 1,0 statt dem Orientierungswert von 0,8:

- Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind bereits überbaut oder werden als geschotterte Flächen als Lagerplätze genutzt.
- Durch die Erweiterung der Betriebe werden keine weiteren Flächen neu in Anspruch genommen und überplant. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden aufgrund der vorliegenden Festsetzung nicht beeinträchtigt.
- Die vorhandenen Betriebe sowie die Arbeitsplätze sollen gesichert werden.
- Die Ausnutzung der Flächen für Erweiterungen sollen aufgrund der begrenzten Flächenreserven im vorliegenden Bereich ermöglicht werden.
- Der Wirtschaftlichkeit und Ausnutzung der Flächen werden vorliegend Priorität eingeräumt, ohne dass die umgebende Bevölkerung sowie weitere Belange beeinträchtigt werden.
- Knappe Flächenressourcen - Keine angrenzenden verfügbaren Flächen zur Erweiterung der Firmenareale.

Die GRZ von 1,0 ermöglicht darüber hinaus eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Fläche und verhindert, dass die vorhandenen Betriebe eine Abwanderung in Betracht ziehen könnten.

Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO durch Höhenfestsetzungen über dem Bezugspunkt „Normalhöhennull (NHN)“ im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92) festgesetzt. Damit gilt ein eindeutiger und unmittelbar nachvollziehbarer Höhenbezugspunkt, der Festsetzungen in Bezug auf Erschließungsstraßen o.Ä., die oft nur schwer nachzuvollziehen sind, entbehrlich macht. Die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenkoten dienen der Orientierung zur Einschätzung der vorliegenden Topographie innerhalb des Plangebietes. Hierbei handelt es sich nicht um verbindliche Vermessungswerte. Liegt ein Bauvorhaben zwischen zwei Höhenbegrenzungen (z.B. 357 und 358 m über NHN), so ist die zulässige Gebäudehöhe durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Als Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Gebäudekonstruktion (z.B. Oberkante Attika, Oberkante Dachhaut, ...) definiert, wobei Absturzsicherungen (Geländer) bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe unberücksichtigt bleiben.

Um den Bau der neuen Halle im Bereich des Firmenareals Natursteine Naumann und auch eine Aufstockung im Bereich der Prümter Mühlenbäckerei planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die maximale Gebäudehöhe folgendermaßen festgesetzt:

GE: 374,0 m als Höchstmaß über NHN

Geht man hierbei beispielsweise von einer Höhe von 357,5 m über NHN aus, so kann beträgt die maximale Gebäudehöhe 16,5 m. Diese Höhenmaße sind großzügig definiert, sodass entsprechende Erweiterungsabsichten realisiert werden können.

Nach Angaben aus dem 3-Modell RLP (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation) weisen bereits im Plangebiet vorhandene Gebäude eine Gebäudehöhe von ca. 14,5 m auf, sodass

sich die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ungefähr daran orientiert und gleichzeitig die Möglichkeit zur Erweiterung eröffnet.

Für technische Anlagen, wie beispielsweise Kamine oder Antennenanlagen, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die Gebäudehöhe überschritten werden. Hierbei ist stets sichergestellt, dass die städtebauliche Gestaltung und die Eigenart der Umgebung nicht durch abweichende Höhenmaße beeinträchtigt werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen ermöglichen vorliegend eine große Flexibilität für die geplanten Firmenerweiterungen. Da umgrenzend keine weiteren Flächen zur gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stehen wird dies als geeignete Lösungsmöglichkeit angesehen, um die im Eigentum befindlichen Flächen ausnutzen zu können.

Das Baufenster ist ausreichend dimensioniert, um für die bestehenden Firmenareale Erweiterungsmöglichkeiten durch den Bau neuer Hallen und Gebäude zu ermöglichen. Der Abstand von 10,0 m zum Seifenberger Mühlgraben (Gewässer 3. Ordnung) wird mit der Abgrenzung des Baufensters eingehalten. Im Bereich des Firmenareals der Prümter Mühlenbäckerei orientiert sich die Baugrenze weitgehend an Bestandsgebäuden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Veränderungen von Anlagen i.S.d. § 36 WHG die weniger als 40,0 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung entfernt sind, einer Genehmigung bedürfen.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

In den textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die ausgewiesene Fläche für Stellplatzanlagen sind so großzügig dimensioniert, dass dies ohne weiteres möglich sein sollte.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da derzeit noch nicht im Einzelnen feststeht, ob und an welcher Stelle entsprechende Anlagen errichtet werden müssen.

6.5 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche fungiert als Hauptzufahrt zum Plangebiet. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Straße. Die innere Erschließung der beiden vorhandenen Betriebe wird nicht näher festgesetzt, um im Zuge der Gebietsentwicklung eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Verkehrsführung zu gewährleisten.

6.6 Private Grünflächen

In der Planzeichnung sind private Grünflächen im östlichen Bereich des Plangebietes an der Prüm festgesetzt. Sie dienen vorrangig als Uferböschungen.

6.7 Wasserflächen

In der Planzeichnung sind Wasserflächen der Prüm (Gewässer 2. Ordnung) festgesetzt.

6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

6.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Schutz der bestehenden Strukturen im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden Eingriffe vermieden, was dazu beiträgt die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu reduzieren und die sowohl klimaökologisch als auch lufthygienisch ausgleichend wirkenden Grünstrukturen zu erhalten und gleichzeitig die angrenzenden Biotopstrukturen zu schützen. Die vorliegenden Strukturen sind durch Anpflanzmaßnahmen zu ergänzen.

Anpflanzungen, die im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden müssen, sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Festsetzungen werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.

7 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan sind westlich der Prüm Bereiche gekennzeichnet, die dem gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG unterliegen. Dies umfasst zum eine Trockenmauern gem. § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG und zum anderen die Fließgewässerböschungen, Fließgewässervegetationen, Uferstrandstreifen der Prüm gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG. Auf die Biotop- und Nutzungstypenkartierung wird verwiesen. Weiteres ist im Zuge des Verfahrens zu ergänzen.

8 Nachrichtliche Übernahme & Vermerke

Da der östliche Bereich des Plangebietes in einem verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (gem. RVO nach § 83 Abs. 1 und 2 LWG) der Prüm liegt, sind im Zuge der Baumaßnahmen im vorliegenden Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz von Hochwasser zu treffen. Die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Darüber hinaus ist entlang des Seifenberger Mühlgraben (Gewässer 3. Ordnung) in der Planzeichnung ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen vermerkt.

9 Externe Kompensation

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der damit verbundenen Ausarbeitung des Umweltberichtes wurde der Bedarf an externen Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

10 Hinweise und Empfehlungen

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

11 Ergebnis der Abwägung

Wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

12 Flächenbilanz und Kostenschätzung

12.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		34.527	100,0
Gewerbegebiet	GE	31.642	91,65
	<i>Davon Stellplätze</i>	2.683	8,48
	<i>Und Gewässerrandstreifen</i>	1.909	6,03
Private Grünfläche	MI	1.347	3,9
	<i>davon Biotopschutz</i>	1319	97,92
Wasserflächen	Wasserflächen	813	2,35
Öffentliche Verkehrsfläche		725	2,10

Tab. 1: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen
 (Quelle: eigene Darstellung)

12.2 Kostenschätzung

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes gehen zu Lasten der privaten Vorhabenträger, die auch Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind. Die Folgekosten für die Baumaßnahme werden ebenfalls vom besagten Eigentümer getragen.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hahnengasse“ der Ortsgemeinde Lünebach beigefügt.

Lünebach, den _____

Albert Tautges (Ortsbürgermeister)