

Zur Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Arzfeld 22. März 2025 12. KW

Ortsgemeinde Lünebach

Bekanntmachung

**Bebauungsplanverfahren der Ortsgemeinde Lünebach „Gewerbegebiet Hahnengasse“;
Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Ortsgemeinderat Lünebach hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“ gemäß § 2 BauGB einschließlich eines integrierten Umweltberichtes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12. September 2023 bis einschließlich 13. Oktober 2023.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. August 2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13. Oktober 2023 aufgefordert worden.

In der Sitzung vom 17. März 2025 hat die Ortsgemeinde Lünebach über die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der TöB-Beteiligung beraten und abgewogen, den Entwurf des Bebauungsplanes angenommen und die Beteiligung der Öffentlichkeit inkl. der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“:

Die Firmen „Natursteine Naumann“ und „Eifler 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 „Eifler Landbrot“ am Standort eine betriebliche Erweiterung durch eine zusätzliche Aufstockung der vorhandenen Gebäude.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 ca. 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“ aufgestellt. Geplant ist ein Gewerbegebiet (GE) i.S.d. § 8 BauNVO.

Da gemäß des Entwicklungsgebotes Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 S.1 BauGB) ist zur Umsetzung der Planung eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arzfeld aus dem Jahr 2001 für das Gelände der Firma „Natursteine Naumann“ *(die Betriebsfläche Firma „Eifler Landbrot“ ist bereits als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan dargestellt)* erforderlich.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“.

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.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“

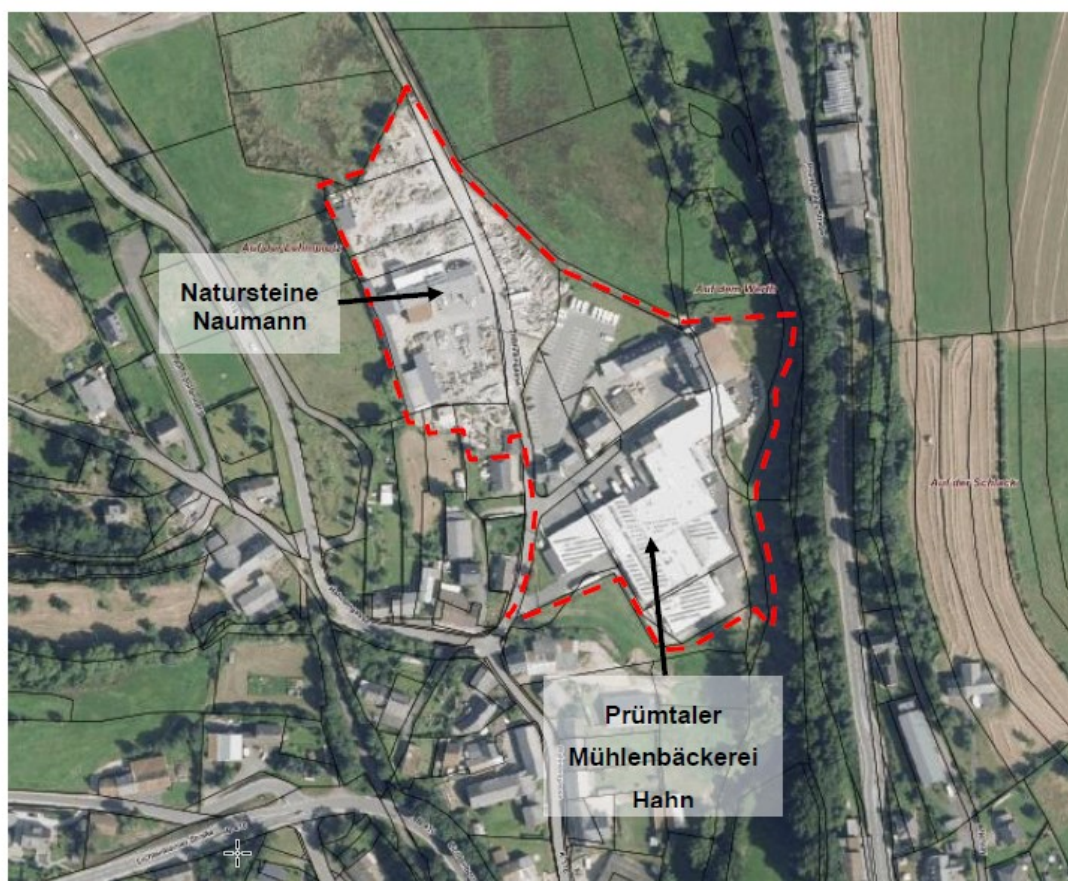
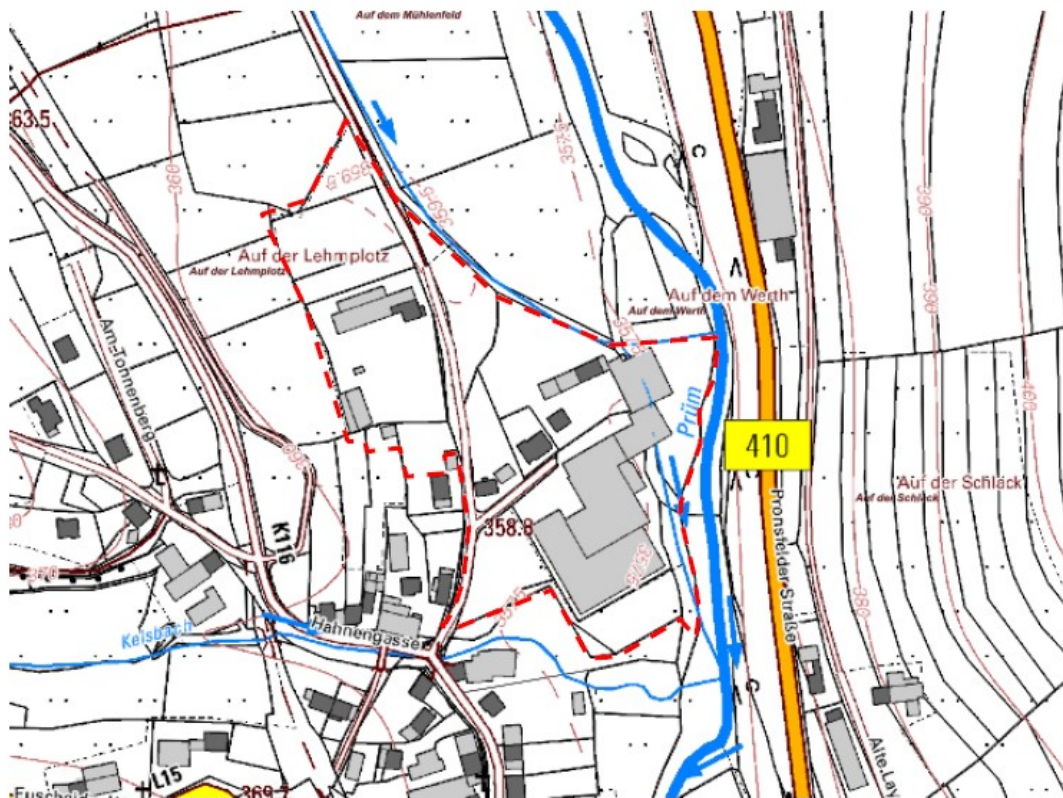
Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Lünebach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“ grenzt im nördlichen und westlichen Bereich an Grünland, im östlichen Bereich an das Gewässer „Prüm“ und im südlichen Bereich an bestehende Wohnbebauung in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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von circa 3,5 ha und umfasst in der Ortsgemeinde Lünebach folgende Flurstücke:

- Gemarkung Lünebach; Flur 7, Flurstücks-Nrn.: 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
- Gemarkung Lünebach, Flur 6, die Flurstücks-Nrn.: 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 in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt:



(unmaßstäbliche Darstellungen des Plangebietes)

In einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wurden die Umweltbelange geprüft. Dabei wurde gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz berücksichtigt.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen:

Folgende umweltbezogene Informationen bzw. Stellungnahmen liegen aktuell vor und werden öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der VG Arzfeld veröffentlicht :

- **Umweltbericht, inkl. Grünordnungsplan**
- **Sachverständigengutachten:**
 - Geotechnische Bericht
 - Entwässerungskonzept

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
(frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

- ***Deutscher Wetterdienst vom 09.10.2023***
(Sachbezug: keine Standorte des DWD)
- ***Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Eifel vom 25.08.2023***
(Sachbezug: Aus flurbereinigender Sicht keine Bedenken)
- ***Deutsche Telekom AG vom 07.09.2023***
(Sachbezug: Keine Einwände gegen die Planung)
- ***Finanzamt Bitburg-Prüm vom 22.08.2023***
(Sachbezug: keine endgültige Stellungnahme aufgrund hoher Anzahl an Anfragen und Anrufen; es wurden keine umweltbezogenen Themen genannt)
- ***Forstamt Prüm vom 28.08.2023***
(Sachbezug: Aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken)
- ***Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Trier (Landesmuseum) vom 18.10.2023***
(Sachbezug: Keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. durch die Planung gefährdet)
- ***Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Koblenz (Erdgeschichte) vom 22.08.2023***
(Sachbezug: Keine Bedenken gegen die Planung)
- ***Handwerkskammer vom 28.08.2023***
(Sachbezug: Keine Bedenken gegen die Planung)
- ***Industrie- und Handelskammer vom 09.10.2023***
(Sachbezug: Keine Bedenken gegen die Planung)
- ***Kreisverwaltung des Eifelkreise Bitburg-Prüm vom 05.10.2023***
(Sachbezug: Aus naturschutzrechtlicher keine grundsätzlichen Bedenken, daher folgende Hinweise und Anmerkungen seitens der unteren Naturschutzbehörde: Flutrasen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, Zeiträume der Rodung und des Zurückschneidens sollten als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, Prüfen und weitere Ausführungen bzgl. Eingriffs- und Ausgleichsflächen, Sicherung externer Kompensationsflächen und - Maßnahmen, Maßnahmendurchführung soll sichergestellt werden, Eingriff und Kompensation in das digitale Kompensationsverzeichnis des Landes; Wasserrecht: kein berührtes Wasserschutzgebiet, Umgang mit Gewässern/ Überschwemmungsgebiet, Umgang mit der naheliegenden „Prüm“, Entwässerung muss sichergestellt sein; Löschwassermengen müssen in ausreichender Menge vorhanden sein)
- ***Landesamt für Geologie und Bergbau vom 10.10.2023***
(Sachbezug: Das Plangebiet befindet sich zum Teil auf bereits erloschenen Bergwerksfelder „Wohlgemuth“, „Andreas“ und „Beharrlich“. Ein aktueller Bergbau findet nicht statt.; Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Prümaue ist mit oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss- und Hochflutablagerungen sowie mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen: Im Zuge der Planung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt)
- ***Landesbetrieb Mobilität (LBM) vom 28.08.2023***
(Sachbezug: Ausreichende Sichtflächen werden gefordert, der Aufstellung des BPlanes wird zugestimmt)

- **Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung vom 07.09.2023**
(Sachbezug: Es sind keine Liegenschaften des Landes, des Bundes oder der Gaststreitkräfte betroffen)
- **Landwirtschaftskammer vom 21.09.2023**
(Sachbezug: Keine Bedenken gegen die Planung; Hinweis: Im Rahmen der möglichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf den § 15 BNatSchG verwiesen. Insbesondere bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen soll auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden.)
- **Westnetz GmbH vom 12.09.2023**
(Sachbezug: Schutzstreifen und Abstände um die bestehenden Leitungen und Stationen (Bestand und Planung) wird gefordert; Abstimmung mit Westnetz bei Bepflanzung im Plangebiet)
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Abwasser-Wasser-Boden) vom 04.10.2023**
(Sachbezug: Gewässerrandstreifen entlang des Seifenberger Mühlgrabens; Starkregenvorsorge, Umgang mit Schmutz- und Regenwasser: Forderung nach einem Entwässerungskonzept auf Bauleitplanungsebene)
- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Gewerbeaufsicht) vom 09.10.2023**
(Sachbezug: Keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben; Detaillierte Prüfung der Immissionsschutzrechtlichen Belange ist spätestens im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren der jeweiligen Betriebserweiterungen zu klären)
- **Vermessungs- und Katasteramt Westeifel vom 29.09.2023**
(Sachbezug: Keine Bedenken gegen die Planung)
- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 22.08.2023**
(Sachbezug: Keine Einwände gegen die Planung, Verteidigungsbelange sind nicht berührt)
- **Verbandsgemeindeverwaltung Prüm vom 23.09.2023**
(Sachbezug: Keine Bedenken gegen die Planung)
- **Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld Fachbereich 3 vom 18.10.2023 und vom 30.10.2023**
(Sachbezug: Löschwasserversorgung im Plangebiet)
- **Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld Fachbereich 4 vom 11.10.2023**
(Sachbezug: Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung)

Die o.a. Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen, welche im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht dokumentiert sind:

- **Analyse/Berücksichtigung planungsrelevanter Umweltvorgaben, u.a.:**
 - NATURA 2000 (FFH-Gebiet „Schneifel“ - Nähe zu externer Kompensation)
 - Vorbereitende Landschaftsplanung
 - Flächen- und Objektschutz
 - Schutzwürdigkeiten
 - Flächennutzungsplan, Landesentwicklungsprogramm IV
 - Externe Kompensation (Waldfläche Sellerich)
 - ‚Rote Liste – Biototypen‘, Bspw. Graben, ufferrandstreifen, Hecken
 - Planung vernetzter Biotopsysteme
 - Waldrechtliche / -fachliche Vorgaben
 - Biotopschutz
 - Wasserrechtliche Vorgaben / Gewässerschutz
 - Biotopkataster
 - Kulturdenkmale / Archäologische Fundstellen / Bodendenkmale
 - Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung / Raumordnung
 - (überschlägige) Beurteilung des Besonderen Artenschutzes
- **Angaben zu Natur und Landschaft:**
 - Boden
 - Gewässer / Oberflächenwasser
 - Grundwasser
 - Klima / Luft
 - Arten- und Biotopschutz

- Landschaftsbild / Erholung
 - Biotop- und Nutzungstypen
 - Fauna/ Besonderer Artenschutz
 - Orts- und Landschaftsbild / Erholung
 - Externe Kompensation (Gemarkung Sellerich, Gewinn „Höhedell“, Flur 13, Flurstück 149)
 - Biotopverbund
 - Landespflegerische Zielvorstellungen
 - Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
- **Beschreibung der Umweltmaßnahmen:**
- Verbots- /Vermeidungsmaßnahmen
 - Nachrichtliche Übernahme geschützter Biotoptypen
 - Schutz von Gewässern (Prüm/ Mühlgraben)
 - Erhalt heimischer Gehölzstrukturen
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Ausgleichs--/Ersatzmaßnahmen
 - Maßnahmen auf privaten Baugrundstücken‘
 - randliche Eingrünung
 - Externe Kompensation (Gemarkung Sellerich, Gewinn „Höhedell“, Flur 13, Flurstück 149)
 - Entwicklung eines naturnahen Buchenmischwads (ca. 1,1 ha)
 - Sonstige Regelungen
 - Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von grünordnerischen Maßnahme zu den zu erwartenden Eingriffen
 - Pflanzliste
 - Maßnahmen für den besonderen Artenschutz
 - Keine speziellen Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich
 - Mensch/ Sonstiges
 - Immissionsschutzrechtliche Vorgaben (detaillierte Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange spätestens im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens)
 - sachgerechter Umgang mit Abwässern, Regenwasser, Schmutzwasser; Umgang bei Hochwasser
 - sachgerechter Umgang mit Abfällen
- **Empfehlungen/Hinweise:**
- Bodenschutz
 - Vegetationsschutz
 - Ausschluss schädlicher Metalldächer
 - Verwendung von Erd- und Bodenaushub
- **Umweltauswirkungen:**
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
 - Versiegelung
 - Verbal-argumentative Bilanzierung (BNT)
 - Planungsalternativen
- **Umweltmonitoring/Umweltüberwachung**
- **Umweltverfahren/Umwelttechnik**
- **Kenntnislücken/Umweltrisiken**

Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung der Planunterlagen:

Der Ortsgemeinderat Lünebach hat am 17. März 2025 den Beschluss gefasst, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Hiermit wird bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“ einschließlich der erforderlichen Unterlagen sowie der Begründung mit dem

Umweltbericht inkl. Umweltprüfung, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

25. März 2025 bis einschließlich 25. April 2025

auf der Homepage der Verbandsgemeinde Arzfeld unter dem Link:

<https://www.vg-arzfeld.de/rathaus/buergerservice/bauen/bauleitplanung>

eingesehen werden kann.

Des Weiteren liegt der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“ einschließlich der erforderlichen Unterlagen sowie der Begründung mit dem Umweltbericht inkl. Umweltprüfung, während des vorgenannten Veröffentlichungszeitraums, bei der Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld, Luxemburger Straße 6, Zimmer 58, 54687 Arzfeld, während der Dienststunden (montags bis freitags 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, montags bis mittwochs 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht **nach Terminabsprache** öffentlich aus.

Hierbei wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, durchzuführen.

Während des Veröffentlichungszeitraums kann sich die Öffentlichkeit **nach Terminabsprache** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen.

Außerdem können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hahnengasse“ elektronisch (E-Mail-Adresse: bauleitplanung@vg-arzfeld.de) übermittelt werden.

Bei Bedarf können die Anregungen auch schriftlich, oder während der Dienstzeiten **nach Terminabsprache**, zur Niederschrift vorgebracht werden.

Gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

54597 Lünebach,
Albert Tautges
Ortsbürgermeister