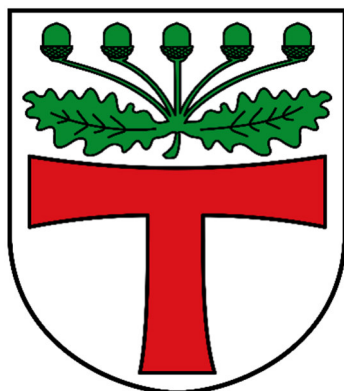


2023

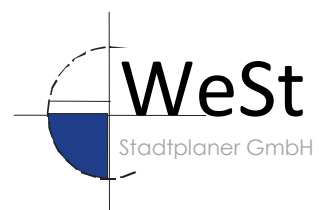
OG Plütscheid Bebauungsplan „Ober dem Atzseifen“



Entwurf

Begründung

Juli 2023



Bebauungsplan ‚Ober dem Atzseifen‘

Inhaltsverzeichnis

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
	2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRSLICHE ANBINDUNG	3
3	AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
4	DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
	4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) IV	4
	4.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN	7
	4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
5	ANLASS DER PLANUNG	9
	5.1 PLANUNGSZIELE	9
6	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	9
	6.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	9
7	PLANUNGSKONZEPTION	10
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN	11
	8.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	11
9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	13
10	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	13
	10.1 WASSERVERSORGUNG:	13
	10.2 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	13
	10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	13
	10.4 STROMVERSORGUNG	13
	10.5 TELEFONANSCHLUSS	13
	10.6 BAUMPFLANZUNGEN:	14
11	BODENORDNUNG	14
12	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	14
	12.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE , ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	14

12.2 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG **15**

Begründung

Die vorliegenden Unterlagen dienen der Offenlage nach § 3 Absatz (2) und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz (2) BauGB.

Die Unterlagen entsprechen dem Entwurf des Bebauungsplans.

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE- REICH DES BEBAUUNGSPLANS

In der Ortsgemeinde Plütscheid sind Anfang des Jahres große Teile einer Dachdeckerfirma abgebrannt. Der Betrieb soll nunmehr wieder aufgebaut werden und an die heutigen Betriebserfordernisse angepasst werden. Gleichzeitig sollen für einen gegenüberliegenden Elektrobetrieb die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung vorbereitet werden.

Die Ortsgemeinde unterstützt die Betriebe und möchte durch vorliegenden Bebauungsplan die städtebaulichen Rahmenbedingungen vorgeben.

Der Ortsgemeinderat Plütscheid hat in seiner Sitzungen am 08.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Ober dem Atzseifen‘ zur Schaffung weiterer gewerblicher Bauflächen, unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Flur 11, Gemarkung Plütscheid, Ortsteil Atzseifen:

- 20/1, 20/2, 30 teilweise und 69 teilweise

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRSLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Ober dem Atzseifen‘ befindet sich im Ortsteil Atzseifen der Ortsgemeinde Plütscheid. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 2,03 ha.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die Straße „Atzseifen“ an die Landesstraße L 12 und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden.



Abbildung 1: Luftbild, Geoportal RLP

3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Die Flächen im Geltungsbereich wurden bereits größtenteils gewerblich genutzt. Nach dem Brandfall sind die ehemaligen gewerblichen Hallen im Süden des Plangebietes vollständig zerstört worden.

4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) IV

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Es setzt Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Das Plangebiet liegt in zum Teil in einem bedeutsamen Raum für Landwirtschaft sowie Erholung und Tourismus.

Das Landesentwicklungsprogramm mit seinen drei Teilfortschreibungen formuliert für die Bereiche Erholung und Tourismus folgende wesentlichen Grundsätze (G) und Ziele (Z):

Erholung und Tourismus

G133: „Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.“

Z134: „Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.“

G135: „Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.“

Landwirtschaft

G 119: „Landwirtschaft und Weinbau sollen als wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Wertschöpfung der ländlich strukturierten Räume gesichert werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen folgende Aufgaben übernehmen:

- die Erzeugung hochwertiger Lebensmittel,
- die Produktion nachwachsender Rohstoffe,
- die Erhaltung der intakten abwechslungsreichen Kulturlandschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen
- und die Erzielung eines angemessenen Einkommens für landwirtschaftliche Unternehmerfamilien einschließlich einer zeitgemäßen sozialen Absicherung.“

Z 120: „Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Landwirtschaft werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen konkretisiert und gesichert.“

G 121: „Die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke soll auf ein Mindestmaß reduziert werden.“

G 122: „Für die unterschiedlichen Typen der Landbewirtschaftung (zum Beispiel Sonderkulturen, Marktfruchtbau, Futterbau) sollen standortgerechte Entwicklungsperspektiven verfolgt werden.“

G 123: „Für Landwirtschaft und Weinbau gilt es, die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen als Basis für eine unternehmerische und marktorientierte Landwirtschaft und Weinbau zu verbessern.“

Weitere für das Plangebiet relevanten Inhalte des LEP IV sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Raumstrukturgliederung: ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur

- Biotopverbund: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Forstwirtschaft: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Historische Kulturlandschaft: Keine Betroffenheit für das Plangebiet

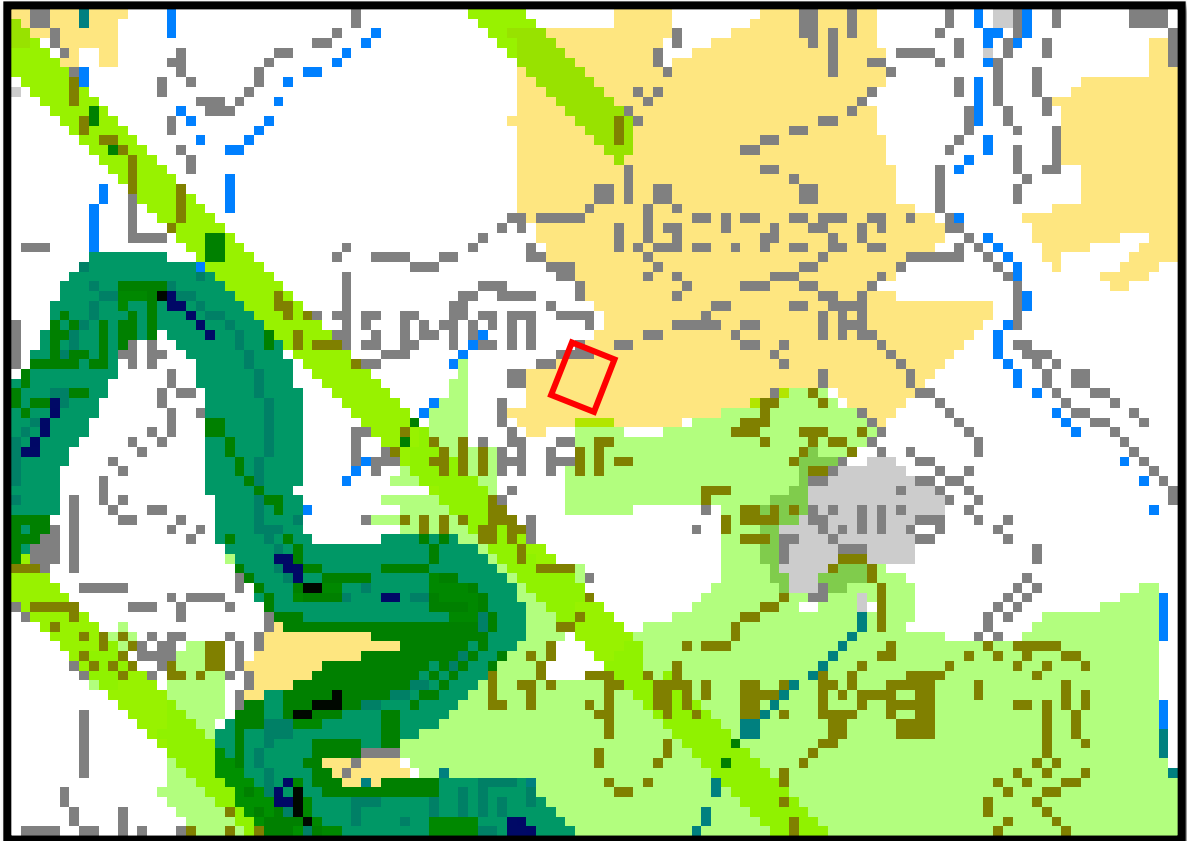


Abbildung 2: Das Plangebiet als rote Markierung im Ausschnitt aus dem LEP.1

¹ Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>

4.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Trier 1985

Laut Regionalen Raumordnungsplan Trier 1985 liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

In diesen Bereich soll eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs erfolgen.

Darüber hinaus ist der Bereich als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzung eingestuft.

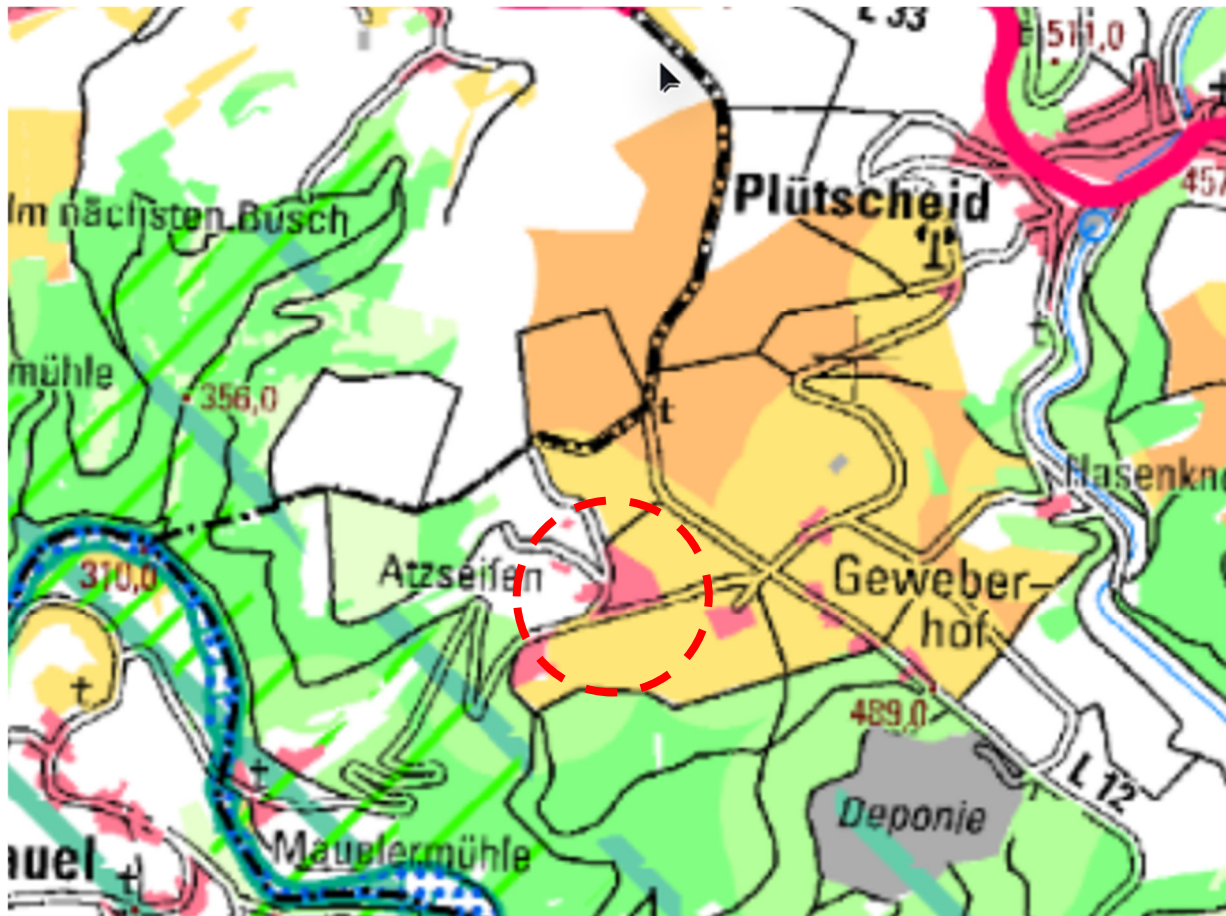


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Entwurf 2014

Laut Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes sind für das Plangebiet selbst keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze festgelegt.

Für die Ortsgemeinde Plütscheid ist laut Entwurf die besondere Funktion Landwirtschaft vorgesehen.

Besondere Funktion Landwirtschaft

Gemeinden in denen der Landwirtschaft auch künftig eine hohe sozioökonomische Bedeutung zukommt, sind mit der besonderen Funktion Landwirtschaft auszuweisen.

Über die Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung räumlich so zu lenken, daß die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich Veredelung, gesichert bleiben.

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld stellt für den Erweiterungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5 ANLASS DER PLANUNG

Wie bereits dargestellt, soll, nach dem Brand, für die bestehenden gewerbliche Betriebe ein städtebaulicher Rahmen geschaffen werden, um den Wiederaufbau mit einem kleinen Entwicklungspotential zu ermöglichen.

5.1 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt das sich die bestehenden Betriebe entwickeln können und ein kleines Gewerbegebiet entsteht, das städtebaulich-funktional den Anforderungen der Betriebe durch optimale innere Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird.

Darüber hinaus soll ein Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe mit ihren zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft andererseits, herbeigeführt werden.

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

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan "Ober dem Atzseifen" gehen von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll den Wiederaufbau des Gewerbebetriebes bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder des unmittelbaren Umfelds gewährleisten; er 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.

7 PLANUNGSKONZEPTION

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Straße „Atzseifen“ an die Landesstraße gesichert.

Das Grün- und Freiraumkonzept beinhaltet in erster Linie Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Dabei soll die bestehende randliche Eingründung ergänzt werden. Die Pflanzbindungen werden durch die Artenlisten mit einheimischen standortgerechten Gehölzen ergänzt (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Gewerbebetrieb wurde bereits an der geplanten Stelle betrieben. Er soll nun wieder mit einem gewissen Entwicklungspotential nach den neuesten technischen Möglichkeiten aufgebaut werden. Insbesondere stellen die neu zu errichtenden Gebäude in Bezug auf den Schallschutz und die Wäremdämmung eine deutliche Aufwertung zum Bestand dar. Immissionsprobleme mit den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sind aufgrund der Lage und insbesondere der Topographie nicht vorgekommen.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb ist ca. 150 m südöstlich gelegen. Er liegt somit in Bezug auf die Haupwindrichtung günstig zum Plangebiet. Die sonstigen Betriebe liegen mehr als 300 m vom Plangebiet in ähnlich günstiger Windrichtung entfernt.

Die Landwirte wurden nochmals über die Planung unterrichtet. Der Gewerbebetrieb sieht auch keine Einschränkungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in seinem Umfeld.



Abbildung 6: Darstellung der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld (roter Kreis)

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 Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Der Nutzungskatalog sieht wie folgt aus:

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen nur in begründeten Fällen ermöglicht werden, um der geplanten vorrangigen gewerblichen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Die Nutzungen, die als unzulässig eingestuft sind, werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als störend angesehen und laufen den Zielen des geplanten Gewerbegebietes und des Umfeldes zuwider.

Die nicht zulässigen Anlagen werden auch aufgrund des Flächenbedarfs für das Plangebiet ausgeschlossen.

9.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl gemäß § 16 BauNVO festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um die Flächenversiegelung im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung zu begrenzen.

Die Baumassenzahl (BMZ) wurde auf 10,0 beschränkt. Dies trägt dazu bei, dass sich geplante Baukörper in das Landschaftsbild und in die Umgebung integrieren.

Korrespondierend hierzu wurde die maximale Gebäudehöhe für den Bebauungsplan auf 12,0 m definiert.

Dadurch soll eine möglichst harmonische Integration der Baukörper in die Umgebung gewährleistet werden.

9.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Um auch in Zukunft einen breiten Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten, sind Festsetzungen zur Bauweise im Plangebiet entbehrlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Diese ermöglichen den Gewerbebetrieben einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zur Organisation ihrer Betriebsabläufe.

9.1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Soweit nicht überdachte Stellplätze im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzung errichtet werden, ist zwischen Straßenfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Dies verhindert, dass entsprechende Nebenanlagen ‚wild‘ auf dem Grundstück angeordnet werden.

9.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind maximal 4 Einfahrten zu den Grundstücken mit festgesetzten Höchstgrenzen zulässig. Damit soll eine geordnete Entwicklung im Gewerbegebiet erreicht werden, ohne dass die Betriebe von allen Seiten „wild“ auf ihre Grundstücke zufahren können.

9.1.6 RANDLICHE EINGRÜNUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine randliche Eingrünung vorgesehen. Sie dient der Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild.

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

9.1.7 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Für den durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen werden auf Parzelle 64/4, Flur 1, Gemarkung Greimelscheid stattfinden. Hier wird im südlichen Teil, hinter dem bestehenden Unterstand die Maßnahme 2 also das Gebüsch mittlerer Standorte entwickelt, sodass es nur durch den Feldweg vom bestehenden Wald getrennt ist. Maßnahme 1 schließt dann nördlich auf der Parzelle an.

Folgende externe Maßnahmen werden hier durchgeführt:

- Maßnahme 1 (K1): Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese

- Maßnahme 2 (K2): Entwicklung eines Gebüschs mittlerer Standorte

Externe Kompensationsmaßnahme (K)

Die externen Maßnahmen werden auf Parzelle 64/4, Flur 1, Gemarkung Greimelscheid stattfinden. Hier wird im südlichen Teil, hinter dem bestehenden Unterstand die Maßnahme 2 also das Gebüsch mittlerer Standorte entwickelt, sodass es nur durch den Feldweg vom bestehenden Wald getrennt ist. Maßnahme 1 schließt dann nördlich auf der Parzelle an.

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Umfeldgestaltung Einfluss zu nehmen. Es wurden deshalb Festsetzungen zu Werbeanlagen, der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu Einfriedungen getroffen.

Die Vorgaben tragen dazu bei, dass ein einheitlicher Gebietscharakter geschaffen wird.

11 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

11.1 WASSERVERSORGUNG:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt.

11.2 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt.

11.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Vorentwurf geplant. Es ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser über ein Trennsystem mit zentraler Rückhaltung und gedrosselter Ableitung vorgesehen (Siehe Planzeichnung). Die Ableitung soll in Form eines Graben ins westlich gelegene Gewässer erfolgen. Hierzu wird auf das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept des Planungsbüros Scheuch, Prüm verwiesen.

11.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist über den vorhandenen Anschluss sichergestellt.

11.5 TELEFONANSCHLUSS

Telefonanschlüsse sind vorhanden.

11.6 BAUMPFLANZUNGEN:

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu den Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

12 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

13 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

13.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE , ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu melden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Plütscheid ‚Ober dem Atzseifen‘

Plütscheid, den __.__.2023

DS

(Johann Heltemes, Ortsbürgermeister)

13.2 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Wiederaufbau und die gewerbliche Entwicklung zweier Betriebe in der Ortsgemeinde Plütsch, Ortsteil Atzseifen dar.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mit entsprechenden Nebenanlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. wesensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Atzseifen“. Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen angedacht. Das Erfordernis nach Eingrünung der geplanten Betriebsgrundstücke ergibt sich insbesondere aus der Lage im Außenbereich. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich keine wesentliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- einer möglichst flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche des Betriebs,

reagieren.

Um eine wirkungsvolle Einbindung der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, sind die im Fachbeitrag Naturschutz genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollinhaltlich umzusetzen. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann derzeit zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.