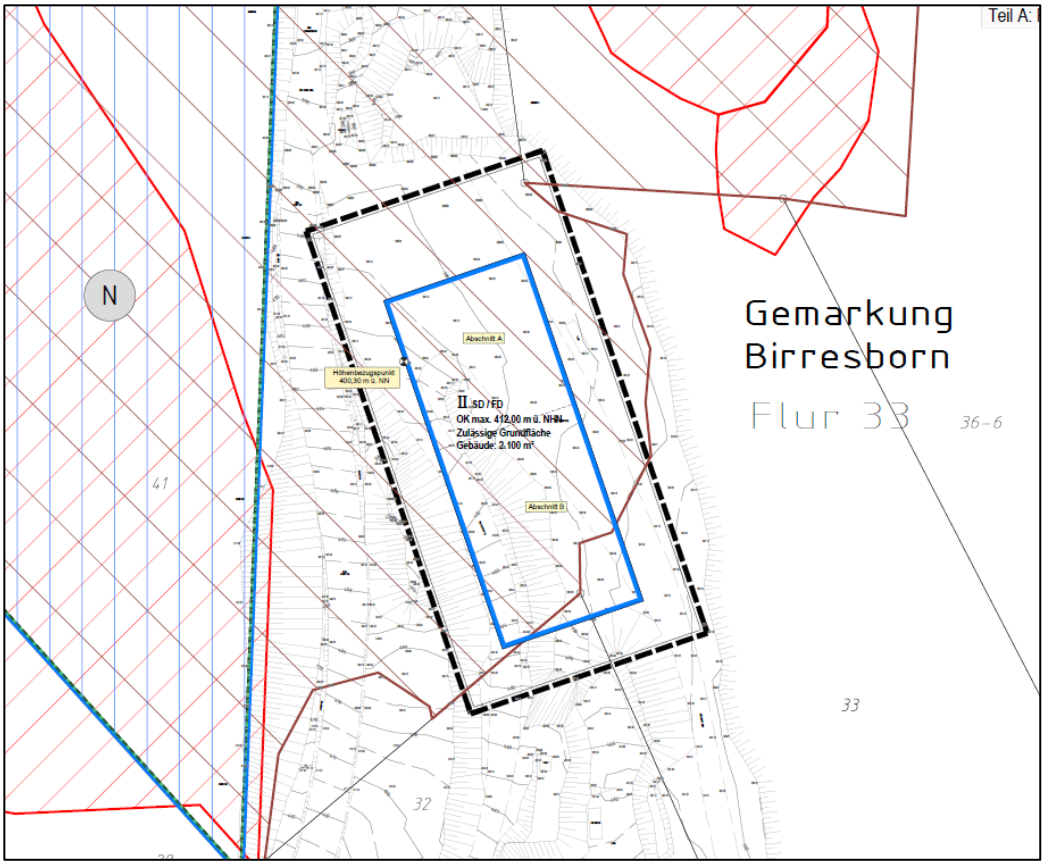
Verbandsgemeinde Gerolstein

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Birresborn

Teilgebiet „Auf dem Boden II“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Stand:

Entwurf für Offenlage gem. §§ 3(2) & 4(2) BauGB

Februar 2023

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT
STADTPLANUNG, RAUM- / UMWELT-PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass der Planung, Planungsziele, Rahmenbedingungen 1

2 Erläuterung zum Plangebiet 2

2.1 Geltungsbereich 2

2.2 Vorhandene Strukturen 2

2.3 Eigentumsverhältnisse 3

2.4 Bereich Abbaugenehmigung 3

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4

3.1 Landesentwicklungsprogramm 4

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 5

3.3 Flächennutzungsplan 6

3.4 Vorhandene Bebauungspläne 7

3.5 Schutzgebiete 9

3.6 Fachplanungen 10

4 Planungskonzeption 11

4.1 Erschließung und Nutzung 11

4.2 Entwässerung 12

4.2.1 Schutzwasser 12

4.2.2 Niederschlagswasser 12

5 Begründung der Planinhalte 12

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13

5.2.1 Grundfläche 14

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen 14

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen 14

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14

5.4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen 14

5.4.2 Externe Kompensationsmaßnahme 15

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) 15

5.5.1 Dachgestaltung 15

6 Planungsalternativen 16

7 Umweltanalyse und Umweltbericht 12

8 Voraussichtliche raum- und siedlungsstrukturelle Wirkungen 18

9 Planverwirklichung 18

9.1 Bodenordnung 18

9.2 Durchführungsvertrag 18

9.3 Kosten 18

10 Hinweise und Empfehlungen 18

10.1 Abstandsflächen zu Leitungen 18

10.2 Altlasten / Bodenschutz 18

10.3 Artenschutz - Rodung von Gehölzen 19

10.4 Ordnungsgemäßer Umgang mit Maschinen und Geräten, sorgsamer Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen 19

10.5 Landesarchäologie 19

10.6 Nutzung Photovoltaik 19

10.7 Starkregenvorsorge 20

1 Anlass der Planung, Planungsziele, Rahmenbedingungen

Auf dem Gelände der Basalt- und Lavagrube, Gemarkung Birresborn westlich des Gewerbe- und Industriegebietes *Auf dem Boden*, ist geplant eine Werkshalle errichten (Parzelle 32 & 33, Flur 33, Gemarkung Birresborn). Die Halle soll neben einem Sozialtrakt für die Arbeiter der Basalt- und Lavagrube eine Werkstatt für Transportfahrzeuge und Großgeräte aus dem Abraumgebiet enthalten. Mit der Errichtung der Halle auf dem Abbaugelände wird unter anderem das Ziel verfolgt, vor Ort eine Möglichkeit zur Wartung und Reparatur der für den Abbau eingesetzten Werksfahrzeuge zu haben. Hiermit soll vermieden werden, dass diese Fahrzeuge zu Wartungszwecken zu entsprechenden Werkstätten in der Region über die öffentlichen Verkehrswege fahren müssen, da sie sind aufgrund ihrer Größe und Konzipierung für den Einsatz im Tagebau nur bedingt für die Teilnahme am Straßenverkehr geeignet sind.

Da für das in Rede stehende Areal selbst derzeit kein Planrecht besteht, sind im Vorfeld die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Werkstatthalle zu schaffen. Zu diesem Zweck werden im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) für die Ortslage Birresborn fortgeschrieben sowie ein entsprechender Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) aufgestellt. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgestellt.

Im aktuell **gültigen Flächennutzungsplan (FNP)** der Verbandsgemeinde Gerolstein ist das Plangebiet als Fläche für die **Forstwirtschaft** sowie **Abbauflächen** dargestellt. Um den Bebauungsplan hieraus entwickeln zu können, erfolgt mit der vorliegenden Teilfortschreibung des FNPs für das Plangebiet die **Ausweisung einer Gewerbefläche (G).**

Für einen Teilbereich des überplanten Areals besteht eine nachrichtliche Kennzeichnung eines FFH-Gebietes sowie eines Naturschutzgebietes. Während zwischenzeitlich die Abgrenzung des Naturschutzgebietes geändert wurde – diesbezüglich liegt keine Betroffenheit mehr vor – besteht der Schutzstatus des FFH-Gebietes weiterhin. Die Lage des FFH-Gebietes wird künftig nachrichtlich im FNP dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgt eine Umweltprüfung zu dem Vorhaben. Ebenso wird das Vorhaben auf die Verträglichkeit mit den Schutzbestimmungen des FFH-Gebietes überprüft.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde bei der Kreisverwaltung Vulkaneifel die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG zur Mitteilung der maßgeblichen Erfordernisse der Raumplanung beantragt. Die Stellungnahme erging am 1. Februar 2021.

Im Juli und August 2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die mitgeteilten Hinweise und Anregungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen; die Planung wurde um ein konkretes Ausgleichsmaßnahmenkonzept sowie um ein Entwässerungskonzept ergänzt.

1.1 Erläuterung zum Plangebiet

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des genehmigten Steinbruches im Außenbereich der Gemarkung Birresborn und liegt direkt am Erschließungsweg zur *L 24.*

Der Geltungsbereich für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gegenüber den Unterlagen zum Antrag auf landesplanerische Stellungnahme kleiner gefasst und umgreift eine Fläche von etwa 0,46 ha. Die Errichtung der Halle sowie die mögliche Erweiterung erfolgt auf den Flurstücken 32 & 33, Flur 33, Gemarkung Birresborn. Das Flurstück 36/8 liegt zu einem kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereiches, wird jedoch nicht überplant.

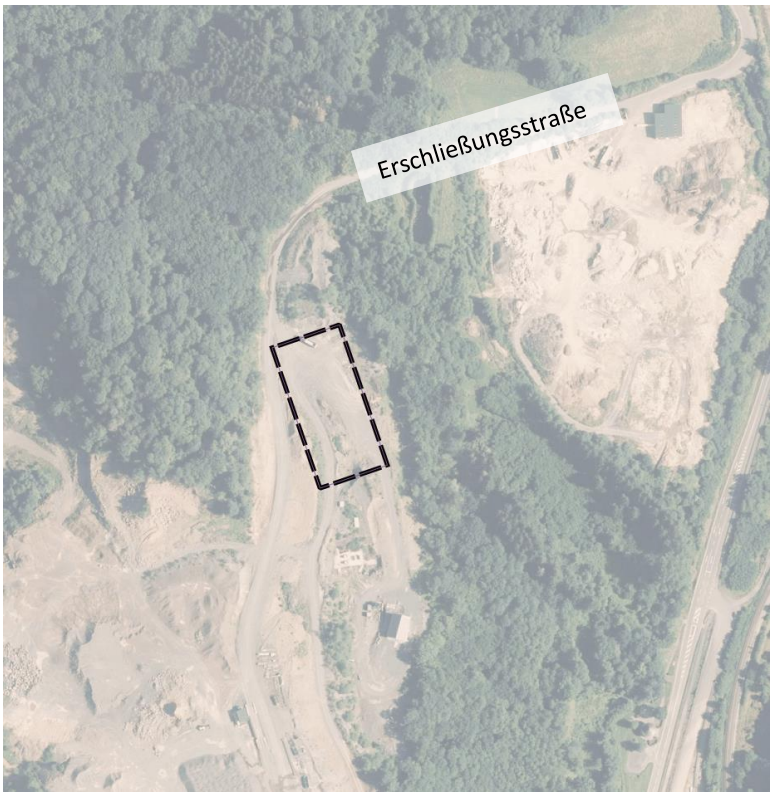


Abbildung 1: Luftbild mit Umgrenzung des Plangebietes (LANIS, Feb ’23, nicht maßstäblich)

1.3 Vorhandene Strukturen

Von Norden her führt die Erschließungsstraße in das Plangebiet. Daran anschließend erstreckt sich eine recht ebene Fläche mit Abraum aus dem Tagebau. Im südlichen Teil des Plangebietes verlaufen tagebauinterne Erschließungswege.

Entlang der östlichen Grenze sowie im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches erstrecken sich Grün- und Gehölzstrukturen. Gemäß dem Biotopbestandsplan (Büro Ernst & Partner, 2021) finden sich im Geltungsbereich allein vegetationsarme Schotterflächen (Hinweis: Das obige Luftbild ist in dieser Hinsicht veraltet; es datiert auf das Jahr 2019).

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das Areal des Steinbruchs wurden im Vorfeld der Planung durch den Vorhabenträger, Fa. Lava Stolz, von der Ortsgemeinde Birresborn erworben.

1.5 Bereich Abbaugenehmigung

Der genehmigte Bereich für den Abbau des Basaltvorkommens erstreckt sich auf die Flurstücke:

Flur 32, Parzellen 97,98,99, sowie

Flur 33, Parzellen 28,29,30,31 ,32,33

Im September 2018 wurden die Genehmigungen und Geschäfte der früheren Anlagenbetreiber Fa. Eifellava Hohenfels und Provinzial-Basalt und Lava GmbH & Co oHG durch Fa. Stolz übernommen. Im Januar 2019 wurde eine entsprechende Übertragungsgenehmigung durch die Kreisverwaltung Vulkaneifel ausgestellt.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Für die Planfläche bestehen verschiedene Leitbilder der Nutzungs- und Freiraumstruktur, die teilweise untereinander in Konkurrenz stehen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV liegt die Planfläche in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Freizeit und Erholung (hellgrün schräg schraffiert) und Grundwasserschutz (blau schraffiert) sowie teilweise in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Forstwirtschaft (hellgrün) und Rohstoffsicherung (braun schraffiert) und grenzt an eine Biotopverbund Kernzone (grün vertikal schraffiert).

Abbildung 2: Auszug LEP IV

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms für den Plan Bereich wie nachfolgend aufgeführt.

vNach dem noch **gültigen Regionalen Raumordnungsplan (ROP 1985)** für die Region Trier ist die Ortsgemeinde Birresborn mit den besonderen Funktionen Erholung (E), Wohnen (W) und Gewerbe (G) bezeichnet. Für das Plangebiet selbst besteht im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan eine Darstellung als Freifläche zur Sicherung natürlicher Ressourcen. Angrenzend befinden sich ein Naturschutzgebiet (nördlich), ein geplanten Naturschutzgebiet (westlich/südlich) sowie weitere Freiflächen zur Sicherung natürlicher Ressourcen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind die in **Aufstellung befindliche Ziele des Regionalen Raumordnungsplans** als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, wohingegen die künftigen Grundsätze erst mit der Verbindlichkeit des neuen Regionalen Raumordnungsplans zu berücksichtigen sind. Bis zu dieser Verbindlichkeit sind die Ziele und Grundsätze des noch gültigen Raumordnungsplans der Region Trier in der Bauleitplanung zu beachten und zu berücksichtigen.

Im **Entwurf des regionalen Raumordnungsplans (ROP 2014**) wird der Gemeinde Birresborn die besonderen Funktionen Wohnen sowie Freizeit/ Erholung zugeschrieben. Gemäß dem Planwerk ist die Planfläche mit mehreren Darstellungen zur Freiraumstruktur besetzt:

- Lage teilweise in einem landesweit bedeutsamen Bereich für die Rohstoffsicherung bzw. Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau.
- Lage teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft.
- (Waldstreifen zwischen Plangebiet und Bebauungsplangebiet „Auf dem Boden I“; im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aktuell kein Wald mehr vorhanden).
- Lage teilweise im landesweiten Biotopverbundsystem

Hinweis: die hier wiedergegebenen Festlegungen des ROP 2014 entsprechen dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans. Ein u.a. aufgrund des Lösungsdialog Rohstoffsicherung Vulkaneifel geänderter Planentwurf ist noch in Vorbereitung.

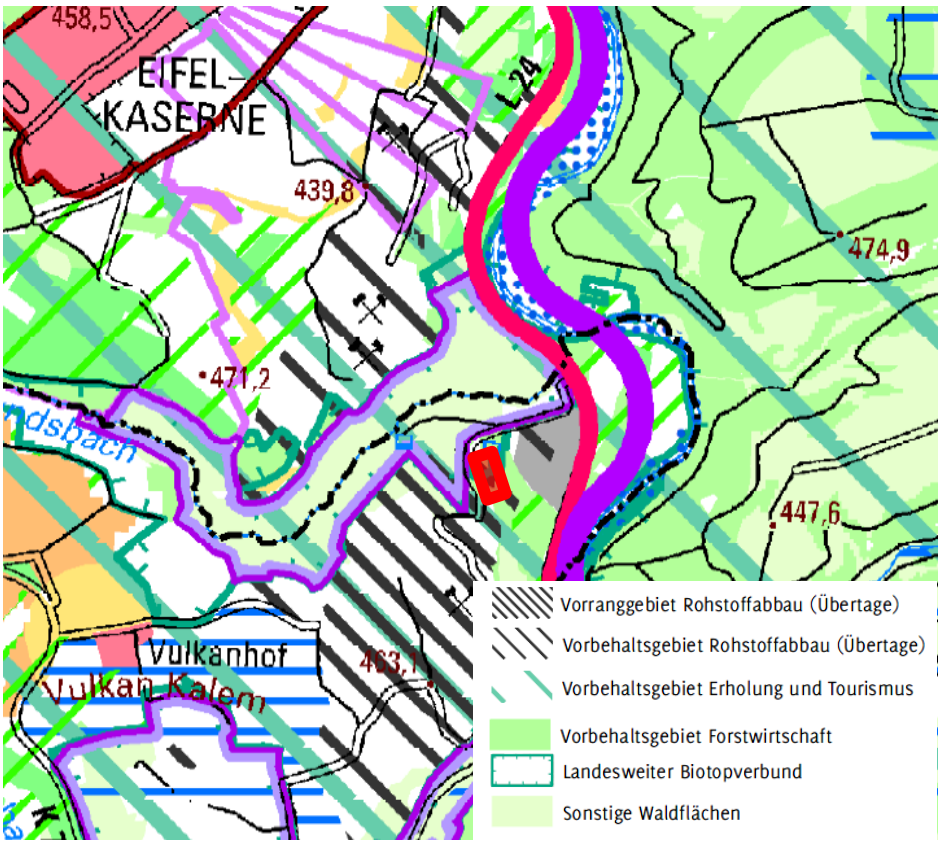


Abbildung 3: Auszug Entwurf des regionalen Raumordnungsplans der Region Trier mit Planberiech (rotes Rechteck)

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungskonzeption (siehe Kapitel 4) mit den in den Regionalen Raumordnungsplänen (sowohl ROP 1985 als auch ROP 2014) benannten Zielen der Raumordnung vereinbar. So ist die Planung außerhalb von Schutzgebieten gelegen. Zudem ist von der Planung ein Bereich betroffen, der in einer genehmigten und bereits abgebauten Fläche für die Rohstoffgewinnung liegt. Gegenwärtig befinden sich im Planbereich vegetationsarme Schotterflächen (vgl. Biotopbestandsplan Büro Ernst & Partner, 2021).

Hinsichtlich des *besonderen Funktion Freizeit / Erholung* sowie des *Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus* ist durch die Planung keine maßgeblichen Beeinträchtigung zu erwarten, da der Bereich nur eine geringe Bedeutung für die örtliche Naherholung besitzt. Darüber hinaus ist das Landschaftsbild bereits durch die bestehende Basalt- und Lavagrube sowie den benachbarten Recyclingbetrieb stark gewerblich vorgeprägt.

2.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell **gültigen Flächennutzungsplan (FNP)** der Verbandsgemeinde Gerolstein ist das Plangebiet als **Fläche für die Forstwirtschaft** sowie **Abbauflächen** dargestellt.

Für einen Teilbereich besteht eine nachrichtliche Kennzeichnung eines FFH-Gebietes sowie eines Naturschutzgebietes. Während zwischenzeitlich die Abgrenzung des Naturschutzgebietes angepasst wurde, besteht der Schutzstatus des FFH-Gebietes weiterhin.

Abbildung 4: Auszug des FNP VG Gerolstein – bisherige Darstellung

Ein für die Errichtung der geplanten Halle erforderlicher Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird bei der weiteren Planung gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Künftig erfolgt im Flächennutzungsplan für den Planbereich eine Darstellung als Gewerbefläche um die Entwicklung eines verbindlichen Bauleitplanes vorzubereiten.

Abbildung 5: Auszug des FNP VG Gerolstein – künftige Darstellung

2.4 Vorhandene Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt westlich des Bebauungsplans *Auf dem Boden*, welcher an dieser Stelle ein „GI“ festsetzt. Auf dem Gelände bestehen Anlagen eines Bauunternehmers zum Recycling von Baumaterialien. Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan.

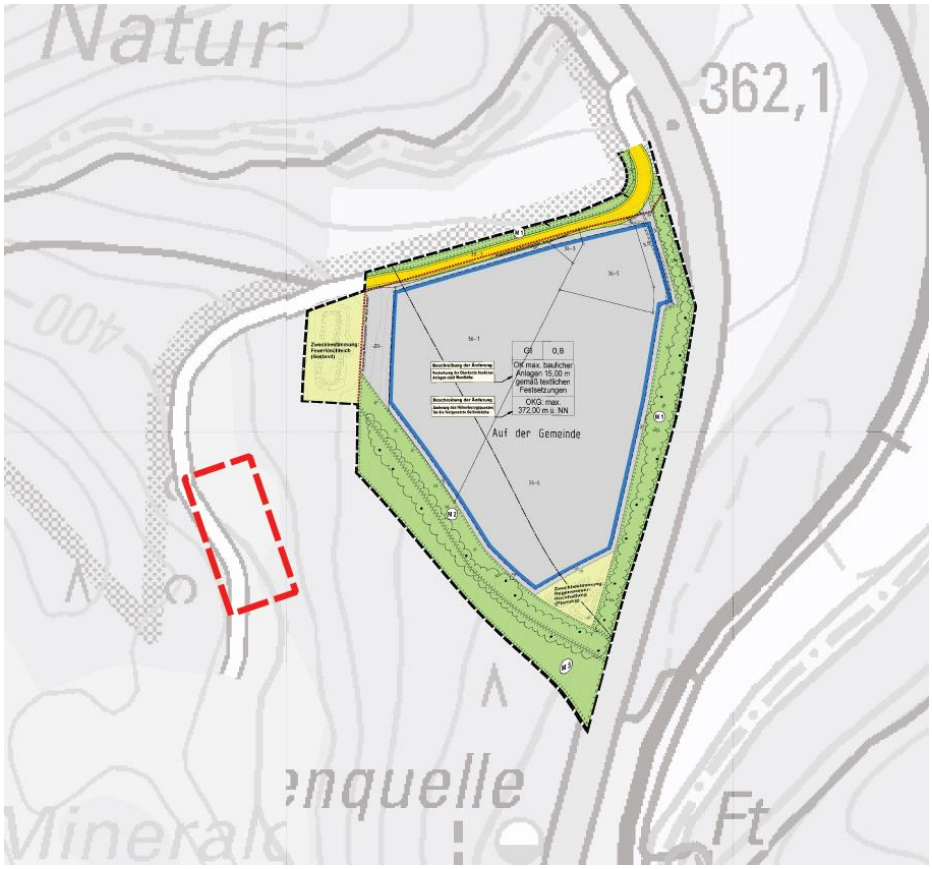


Abbildung 6: Geltungsbereich der vorliegenden Planung mit angrenzendem Bebauungsplan "Auf dem Boden"

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgestellt. Während der Vorhaben- und Erschließungsplan sich auf den konkret anvisierten Bau der Werkstatthalle beschränkt, berücksichtigt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine mögliche Erweiterung der Halle mit einer Fläche von 27 x 40 m.

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben besteht aus:

- einer Halle für die Firma Lavastolz zur Wartung und Reparatur von Großgeräten aus dem Abraumgebiet sowie für Lagerflächen von Ersatzteilen und Reifen in zwei Bauabschnitten;
- Büro-, Verwaltungs-, Sozial- und Technikräumen in oder direkt angebaut an die Halle, die der Halle zu und untergeordnet sind;
- einem an die Halle angegliederten und vom Hallendach überdeckten Treibstofftank
- Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter

Die nach anderen Gesetzen festgelegten schutzwürdigen Bereiche werden als nachrichtliche Kennzeichnung in den Rechtsplan übernommen.

2.5 Schutzgebiete

An dem Standort sind mehrere naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche vorhanden. So liegt das Planareal im Naturpark *Vulkaneifel* (NTP–072–003) sowie im Landschaftsschutzgebiet *Gerolstein und Umgebung* (LSG-7233-013).

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen das Vogelschutzgebiet Vulkaneifel (VSG-5706-401) und das Naturschutzgebiet Hundsbachtal (NSG-7233-012) unmittelbar an.

Ein Großteil des Geltungsbereiches liegt im ausgewiesenen FFH-Gebiet Gerolsteiner Kalkeifel (FFH-5706-303). Innerhalb des FFH-Gebietes wurden verschiedene FFH-Lebensraumtypen ausgewiesen; der FFH-Lebensraumtyp *9180-Ahorn-Schlucht- bzw. Hangschuttwald* befindet sich westlich des Plangebietes, des FFH-Lebensraumtyps *91E0 Auenwald mit Roterle (Quellwald)* ist nordöstlich des Geltungsbereiches gelegen.

Beide genannten FFH-Lebensraumtypen und eine an den genannten Quellwald angrenzende Feuchtbrache unterliegen zudem dem Schutz des § 30 BNatSchG; siehe nächste Seite.

Die Lage des Plangebietes sowie die jeweiligen Schutzgebiete – ausgenommen Naturpark und Landschaftsschutzgebiet – sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

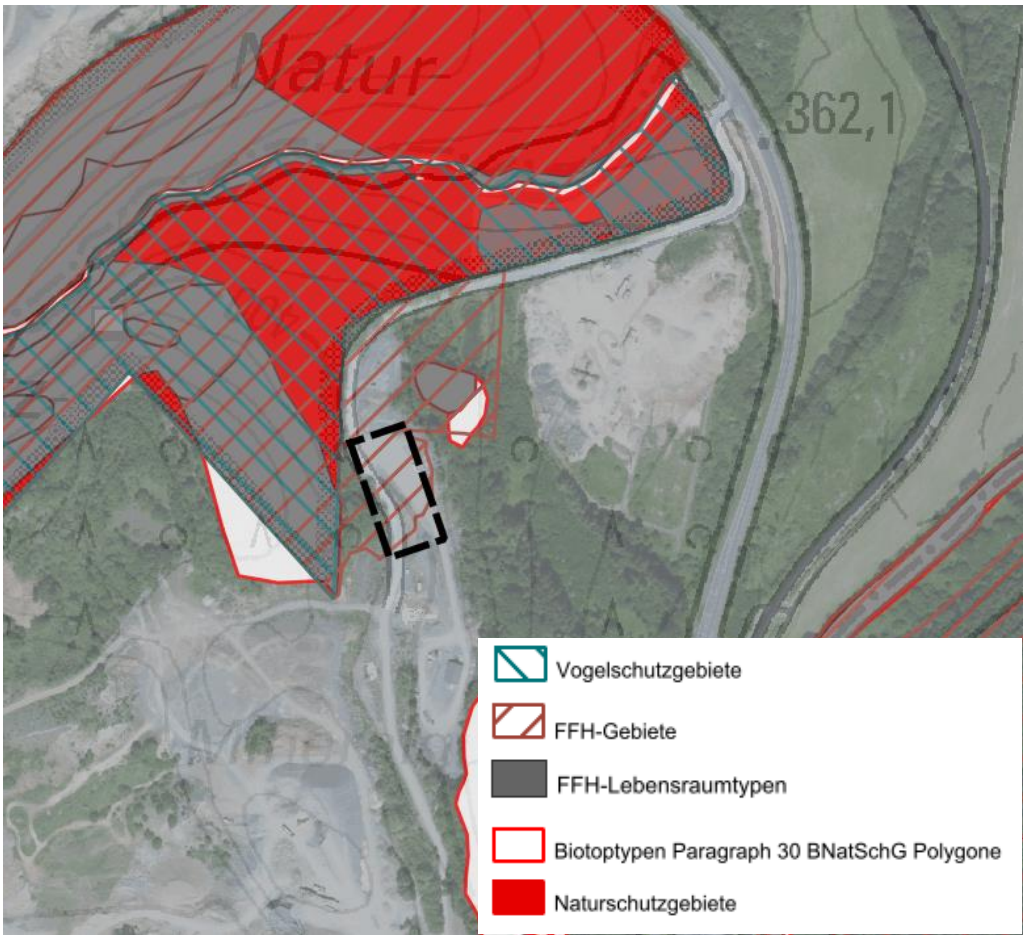


Abbildung 7: Schutzgebiete gem. LANIS RLP (Stand. April 2021)

Die nach § 30 BNatschG geschützten Biotope im Osten des Plangebietes sind gemäß der Biotoptypenkartierung (siehe nachfolgende Abbildung) als *Brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland* (yEE3) und als *Bachbegleitender Erlenwald* (zAC5), das westlich angrenzende Biotop als *Ahorn-Schlucht- bzw. Hangschuttwald* (zAR2) klassifiziert.

Sie sind Teil des Biotopkomplexes *NSG Hundsbachtal mit FFH-Erweiterungen*, welcher das Plangebiet nördlich einrahmt. Im Süden ragt der Biotopkomplex *Schluchtwald-Niederwald-Komplex mit NSG "Im Felst“ bei Birresborn* in das Plangebiet.

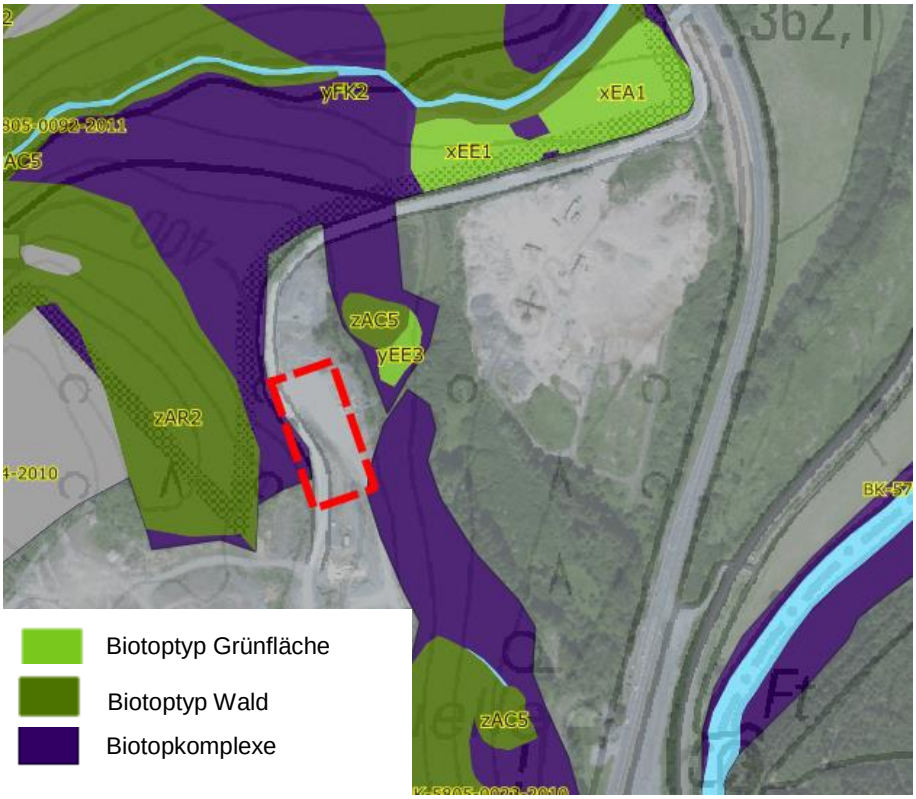


Abbildung 8: Biotoptypenkartierung (LANIS, Abfrage April 2021)

2.6 Fachplanungen

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme teilte die Westnetz GmbH mit, dass innerhalb des Plangebietes Mittel- und Niederspannungskabel sowie Fernmeldekabel verlaufen. Nach Aussage des Anlagenbetreibers sind diese bereits im Zuge der Installation eines 1000 kVA Transformators bereits verlegt worden.

Weitere Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Gebiet berühren, sind nicht bekannt.

3 Planungskonzeption

3.1 Erschließung und Nutzung

Als Erschließungsweg des Plangebiets wird die vorhandene Straße dienen, die von Norden her kommend durch das Plangebiet führt. Im Bereich der ebenen und für Abraum genutzten Fläche soll der Bau der Werkstatt durchgeführt werden. Es ist eine Halle mit einem Ausmaß von 27m x 30m vorgesehen, die neben einer Werkstatt einen Sozialtrakt sowie einen Bereich zur Unterbringung eines Kraftstofftanks beinhalten soll (siehe Abbildung 2, gelb-transparente Fläche). Südlich daran angrenzend soll auf einer Fläche von 27x40 m eine spätere Erweiterung der Halle ermöglicht werden (gelb-schraffierter Bereich).

Die zur Errichtung vorgesehene Halle wird Gegenstand des im Parallelverfahren aufgestellten Vorhaben- und Erschließungsplans sein. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein erweiterter Bereich vorgesehen, um für künftige Entwicklungen ausreichenden Spielraum zu schaffen. Der Geltungsbereich der FNP-Teilfortschreibung sowie des VEPs bzw. des VBPs ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

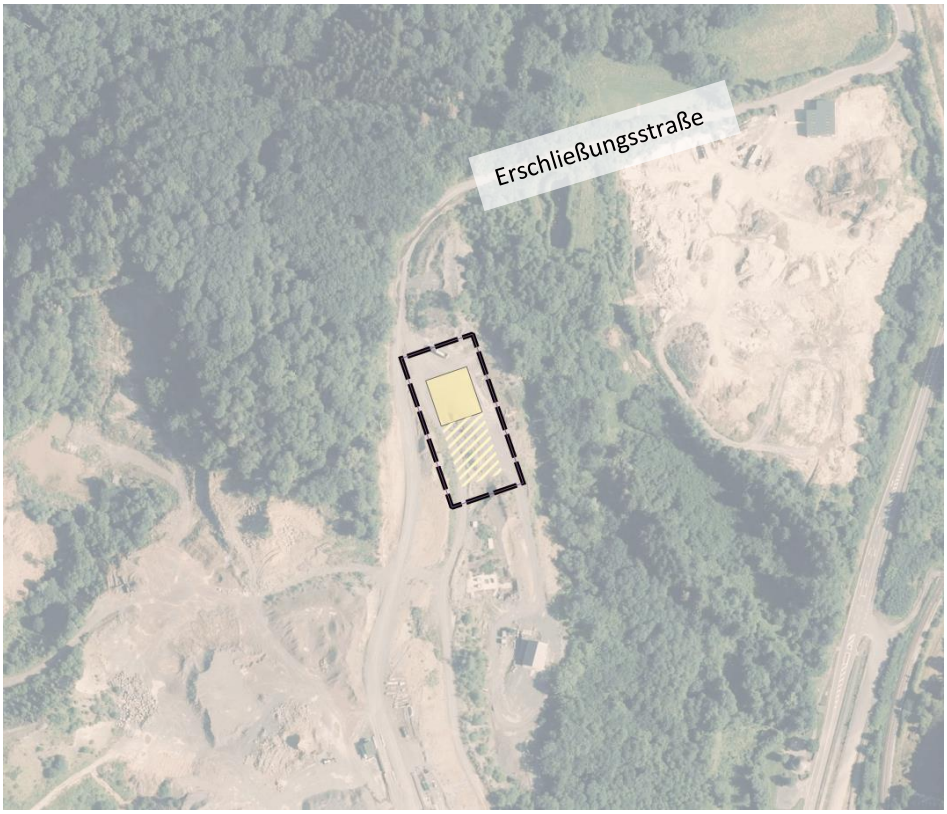


Abbildung 9: Geltungsbereich der FNP-Fortschreibung sowie des Bebauungsplanes mit Lage der Halle; gelb – Standort der Halle, schraffiert – mögliche Erweiterungsflächen (LANIS, Feb ’23)

3.2 Entwässerung

Im Zuge der Planung wurde vom Büro MR Ingenieure, Trier, ein Entwässerungskonzept zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers erarbeitet und mit den Verbandsgemeindewerken vorab abgestimmt.

3.2.1 Schutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser soll in einer Klärgrube gesammelt und regelmäßig seitens der Verbandsgemeindewerke abgeholt werden. Die genau Größe und Lage der Grube sowie Häufigkeit der Leerung sind im weiteren Planungsverlauf festzulegen.

3.2.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll breitflächig dem angrenzenden Waldstück zugeführt werden. Um eine Verschärfung der Abflüsse durch die Mehrversiegelung zu verhindern, soll das Niederschlagswasser in einem Rückhalteraum zwischengespeichert werden, bevor den dem angrenzenden Waldstück zugeführt wird. Die abzuführende Menge wird dabei auf die Abflussmenge des unbebauten Einzugsgebietes (Ψ = 0,10) während eines 1-jährlichen, 15-minütigen Regenereignisses begrenzt. Das ergibt einen Drosselabfluss von rund 5 l/s und stellt eine Verbesserung der IST-Situation dar.

Das Niederschlagswasser soll in einem Mulden-Rigolen-Element zwischengespeichert werden. So ist gegebenenfalls eine Vorreinigung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone in der Muldensohle möglich. Das Mulden-Rigolen-Element ist östlich des Plangebietes, entlang der Tiefenlinie vorgesehen. Die angrenzenden Verkehrsflächen können somit durch entsprechende Querneigung direkt, oberflächig an der Mulde angeschlossen werden. Die übrigen Flächen müssen über einen geplanten Regenwasserkanal an der Mulde angeschlossen werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser aus der Rigole in den Untergrund ist nicht möglich und nicht vorgesehen.

Die Drosselung der Abflüsse kann beispielsweise mithilfe einer Drosselöffnung an einem im Tiefpunkt des Mulden-Rigolen-Elements angeordneten Schacht erfolgen. Dieser kann mit einem Gitterrost abgedeckt zusätzlich als Notüberlauf dienen. Um die Ableitung des Drosselabflusses möglichst natürlich zu gestalten, wird dieser zunächst in einen Verteilgraben geleitet und anschließend breitflächig dem Gelände zugeführt.

Eine Gefahr für die Bebauung von Unterliegern besteht aufgrund der räumlichen Entfernung durch die Maßnahme nicht.

4 Umweltanalyse und Umweltbericht

Zur Planung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB der Umweltbericht erstellt. Dieser ist als Teil 2 der Begründung beigefügt. Auf den Umweltbericht wird bezüglich der durchzuführenden sachgerechten Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hinsichtlich der von der Planung berührten Umweltbelange verwiesen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt im Umweltbericht eine Bilanzierung des vorgenommenen Eingriffes mit den angedachten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass unter

Berücksichtigung der Bestandssituation und der vorgesehenen Bebauung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben, sofern die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation festgesetzt und umgesetzt werden.

Da das Plangebiet zu einem großen Teil in einem ausgewiesenen Flora-Fauna-Habitat (FFH) liegt und sich in kurzer Distanz zu einem Vogelschutzgebiet (VSG) befindet, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung eine Vorprüfung zur FFH- / VSG-Verträglichkeit. Gemäß Untersuchung sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000 Schutzgebiete und von deren maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten. Die Vorprüfungen sind Teil des beiliegenden Umweltberichtes.

5 Begründung der Planinhalte

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Werkshalle der Firma Lava Stolz geschaffen werden. Grundlage für die festgesetzte Art der Nutzung ist das konkrete Vorhaben entsprechend § 12 BauGB.

Gewerbliche Nutzung

Für das Plangebiet wurden vorhabenkonkrete Festsetzungen getroffen, wonach als Hauptnutzung eine Halle zur Wartung und Reparatur von Großgeräten aus dem Abraumgebiet sowie für Lagerflächen von Ersatzteilen und Reifen zulässig ist. Büro-, Verwaltungs-, Sozial- und Technikräume sind in oder direkt angebaut an die Halle sind ebenfalls zulässig, diese müssen jedoch der Hauptnutzung zu- und untergeordnet sein. Weiterhin ist die Installation eines an die Halle angegliederten und vom Hallendach überdeckten Treibstofftanks zulässig.

Die Festsetzung dieser Nutzungen entspricht dem Bestreben der Vorhabenträgerin, eine Werkshalle mit integrierten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen zu realisieren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche, durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

5.2.1 Grundfläche

Für das Plangebiet wird eine höchstausschöpfbare Grundfläche von 2.000 m² festgelegt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt unter dem maximalen Maß einer gewerbegebietstypischen städtebaulichen Dichte. Bei einer Plangebietsgröße von rund 4.600 m² ergibt sich umgerechnet eine Grundflächenzahl von nur rund 0,45.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für die Werkshalle wird eine II-geschossige Bauweise als Höchstmaß vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe der Werkshalle wird 412,00 m ü NN betragen. Die maximale Gebäudehöhe liegt somit etwa 12 m über dem Niveau des in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunktes.

Die maximale Höhe der Oberkante, festgesetzt in Bezug zu Normalhöhennull (NN) sichert zusammen mit der Anzahl der Vollgeschosse das gewünschte Bebauungskonzept mit im Gewerbe- und Verwaltungsbau üblichen Geschosshöhen und den erforderlichen Technikaufbauten. Technisch bedingte Anlagen auf der Dachfläche (u.a. Antennen, Lüftungs-, Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten) sind bei Gewerbehallen typisch und üblich. Solche müssen daher oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe ergänzend zugelassen werden können. Um die Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild jedoch zu minimieren, wurden die Überschreitungen der Gebäudehöhe für solche Anlagen auf maximal 2 m Höhe ab Oberkante Dachhaut begrenzt. Für Solaranlagen wurde eine Überschreitung der Gebäudehöhe bis max. 1 m Höhe zugelassen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind baukörperbezogen festgesetzt, wobei gegenüber dem Planungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes Spielräume von 1 m berücksichtigt wurden.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a & b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen sowie zur Kompensation festgesetzt. Während Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen am Ort des Eingriffes festgesetzt werden, werden Maßnahmen zur Kompensation auf einer externen Fläche, angrenzend an das Abbaugebiet, festgesetzt.

5.4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

V1 – Breitflächige und gedrosselte Versickerung von Niederschlagswasser in dem angrenzenden Waldstreifen

V2 – Vermeidung einer Beeinträchtigung der angrenzenden, geschützten Biotope

V3 – Vermeidung von Lichtverschmutzung / Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Die Maßnahmen dienen weitest möglich dem Erhalt des gegenwärtigen IST-Zustandes der Planfläche und der Rücksichtnahme auf angrenzende, ökologisch sensible Schutzgebiete. So wird anfallendes Wasser weiterhin dem Laubholzbestand unterhalb der Werkshalle zugeführt. Bei Umsetzung der Maßnahme gemäß Entwässerungskonzept wird einem unkontrollierten, konzentrierten Abfluss vorgebeugt. Negative Einflüsse auf die umliegenden Biotope und Waldbestände werden vermieden. Ebenfalls wird mit den Vorgaben zur Beleuchtung vermieden, dass Insekten angezogen und lichtscheue Fledermausarten gestört werden.

5.4.2 Externe Kompensationsmaßnahme

Auf einem Teilbereich des Flurstücks 89, Flur 32, Gemarkung Birresborn, wird auf einer Fläche von ca. 2.700 m² die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme A1a und A1b gem. Textfestsetzungen bestimmt. Die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich auf einer betriebseigenen Wiese und schließt unmittelbar an den westlichen Rand der Abbaustätte an.

Am Nordrand des Flurstücks grenzen das FFH-Gebiet 7000-038 Gerolsteiner Kalkeifel, das Vogelschutzgebiet VSG-7000-013 Vulkaneifel und das NSG 7100-031 Hundsbachtal an.

Bei der Maßnahme A1a handelt es sich um die Extensivierung der vorhandenen Wiese sowie Anpflanzung von Obstbäumen. Im Bereich A1b erfolgt die Anpflanzung eines kleinen Feldgehölzes aus standortheimischen Gehölzen.

Die Maßnahme schafft am Rand der drei angrenzenden Schutzgebiete eine Aufwertung. Die Wildobstgehölze stellen eine gute Nahrungsquelle für Vögel und Insekten dar. Das kleine Feldgehölz dient als Trittsteinbiotop. Durch die Extensivierung der Wiesenpflege ist mittelfristig mit einer Erhöhung der Artenvielfalt zu rechnen.

Die Kompensationsfläche befindet sich, wie das Plangebiet, innerhalb des Naturraums D45 = Eifel- und Vennvorland.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO RLP i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB) getroffen.

5.5.1 Dachgestaltung

Entsprechend einer gewerbegebietstypischen Bebauung werden für die Werkshalle lediglich das Satteldach sowie das Flachdach als Dachformzugelassen.

Die Dachneigung des Satteldachs wird mit maximal 10° flach gehalten, da ohnehin aus bautechnischen Gründen kein spitzes Dach möglich wäre, mit welchem die erforderlichen Hallenspannweiten unter der Maßgabe der maximalen Höhe realisierbar wären.

6 Planungsalternativen

In einem frühen Planungsstadium ist eine umfassender dimensionierte Werkshallenanlage Inhalt der Planung gewesen. Für die Errichtung dieser Halle wurden verschiedene Standorte für die projektierte Werkshalle hinsichtlich der Realisierbarkeit untersucht.

So wurde ein Standort in der in der Nähe der jetzt vorliegenden Planung favorisiert (Abb. 11 – rot eingefärbter Bereich / *Standort I*). Mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan *„Auf dem Boden*“ bestand ein städtebaulich sinnvoller Anschluss an einen bereits entwickelten Bereich. Die Planung lag jedoch zu einem großen Teil in dem Naturschutzgebiet *Hundsbachtal*. Zudem bestehen für den Bereich Gebietsausweisungen des Natura2000-Netzes. Ebenso sind hier nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope kartiert. Insgesamt bestehen gegenüber der ursprünglichen Planung somit unüberwindbare naturschutzfachliche Hindernisse.

Mit dem *Standort II* (Abb. 12) wurde eine Fläche betrachtet, die leicht südlich der ursprünglichen Planung und noch sich in einem nahen räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden GI-Fläche *Auf dem Boden* befindet. Versagensgründe an dieser Stelle waren unter anderem die ungünstige Entwicklung des Geländes mit den daraus resultierenden ungünstigen Anfahrtswegen der Halle für Großgeräte.

Als weiterer Standort wurde ein topographisch geeigneteres Areal im südlichen Bereich des Steinbruchs für die Errichtung der Werkshalle ins Auge gefasst (Abb. 13 / *Standort III*). Wie auch bei *Standort II* bestanden hier geringere naturschutzfachliche Hürden für eine Umsetzung der Planung. Allerdings wäre, um den Bau einer Halle vorzubereiten, an dieser Stelle eine Ausweisung einer solitär gelegenen Gewerbefläche, ohne Bezug zu einem städtebaulich vorgeprägten Bereich, nötig gewesen. Darüber hinaus ist an dieser Stelle aufgrund der Lage und Entfernung zur Erschließungsstraße des Abbaugebietes ein deutlich höherer Erschließungsaufwand zu erwarten gewesen.

In der Folge wurden weitere Überlegungen angestellt, inwiefern die Planung in einen größtmöglichen Einklang mit den naturschutzfachlichen Vorgaben unter Berücksichtigung einer städtebaulich sinnvollen und aufwandsarmen Entwicklung gebracht werden kann. Im Ergebnis wurde die Planung dahingehend angepasst, dass die Halle geringer dimensioniert werden wird. Mit geänderten Planung kommt wiederum der nun in Rede stehende Bereich westlich der bestehenden GI-Ausweisung (BPlan *Auf dem Boden*) in Betracht (Abb. 14 / *Standort IV*), da durch die geänderte Planung unter anderem das Naturschutzgebiet sowie die nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope nicht mehr tangiert werden. Ein Großteil des gegenwärtigen Plangebietes liegt in einem FFH-Areal. Im Zuge des Planverfahrens wird ein Gutachten zur Verträglichkeit der Planung mit den Schutzbestimmungen des FFH-febietes erstellt.

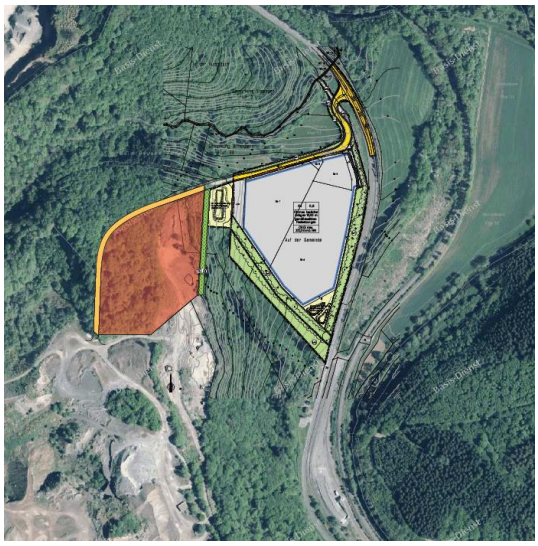


Abbildung 10: Standort I – ursprünglichen Planung mit östlich angrenzendem BPlan „GI -

Abbildung 11: Skizze Standort II

Abbildung 12: Skizze alternativer Standort

Abbildung 13: Standort IV – Standort der projektierten Werkshalle (Feb 2023)

7 Voraussichtliche raum- und siedlungsstrukturelle Wirkungen

Raum- und siedlungsstrukturelle Außenwirkungen werden nicht erwartet, da die beanspruchten Flächen innerhalb des Abbaugebietes bereits isoliert und nicht öffentlich zugänglich sind. Sie dienen keinen siedlungsstrukturellen, fremdenverkehrlichen oder produktiven Funktionen.

8 Planverwirklichung

8.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen.

8.2 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Durchführung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Vorhabenträgerin und der Ortsgemeinde abgeschlossen. Nach § 12 ist der Durchführungsvertrag neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan zwingender Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag muss sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung ihres Projektes innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Der Vertrag muss zustande kommen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplangefasst wird.

8.3 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Ortsgemeinde keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt diese vollständig. Auch die Kosten für die Baumaßnahmen, Anpassung der Erschließungen und Erdarbeiten werden von der Vorhabenträgerin getragen.

9 Hinweise und Empfehlungen

9.1 Abstandsflächen zu Leitungen

Für Mittel- und Niederspannungskabel bzw. Fernmeldekabel ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, sowie sonstige Leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind.

9.2 Altlasten / Bodenschutz

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Anfallende Bodenaushub- und

Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM gmbH) zur Entsorgung anzudienen.

9.3 Artenschutz - Rodung von Gehölzen

Gehölze dürfen nach §39 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach §44(1)1 und 3 BNatSchG für die im Vorhabengebiet vorhandenen Vogelarten (Besonderer Artenschutz).

9.4 Ordnungsgemäßer Umgang mit Maschinen und Geräten, sorgsamer Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen

Sämtliche Arbeiten sind so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwassergefährdung ausgeschlossen ist:

- nur Einsatz gewarteter Maschinen,
- fachgerechter Umgang mit Maschinen, Kraft- und Schmierstoffen entsprechend gesetzlicher Bestimmungen

9.5 Landesarchäologie

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

Den Vertretern der GDKE Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte ist seitens der Betreiberfirma ein Betretungsrecht der betriebenen Abbaue bei Bedarf oder zum Zwecke der Kontrolle einzuräumen.

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz sind Mitarbeiter der Direktion Landesarchäologie berechtigt Grundstücke zu betreten, Vermessungen und Untersuchungen vorzunehmen sowie Fotografien zur Dokumentation anzufertigen.

Während ihrer Tätigkeit sind diese Mitarbeiter gesetzlich unfallversichert und der Betreiber ist von jedweder Haftung gegenüber Mitarbeitern der Direktion Landesarchäologie befreit.

Eine Begehung wird bei der örtlichen Betriebsleitung angemeldet und mit dieser abgesprochen.

Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt dabei im Allgemeinen nicht, bzw. es werden im Falle etwaiger Bergungen/Dokumentationen entsprechende Absprachen getroffen.

9.6 Nutzung Photovoltaik

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen.

9.7 Starkregenvorsorge

Bei der Entwässerung Gebietes ist darauf zu achten, dass - auch nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen - kein Oberflächenwasser, insbesondere über die Zufahrt zum Abbaugebiet, Richtung Landesstraße L24 abfließt.