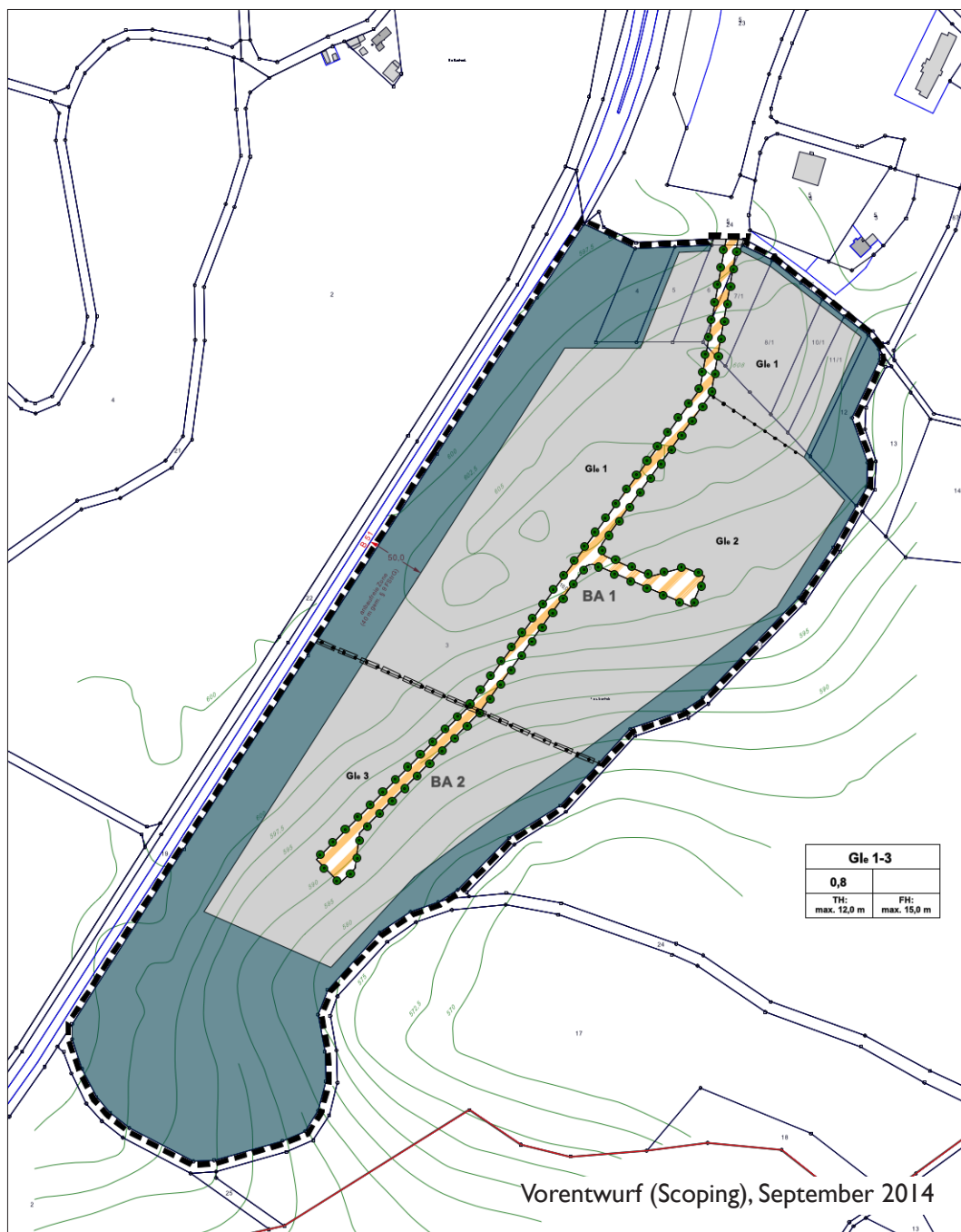


Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf Zimmers – südliche Erweiterung"

Ortsgemeinde Stadtkyll



Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Auf Zimmers – südliche Erweiterung"

Ortsgemeinde Stadtkyll

Vorentwurf (Scoping), September 2014

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Stadtkyll

VGv Obere Kyll
Rathausplatz 1
54584 Jünkerath

Tel: 06597/ 16-0
Fax: 06597/ 16-128

info@oberekyll.de
www.oberekyll.de

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing. Erik Böffgen
Stadtplaner (AKRP)

Weihergasse 25
79761 Waldshut-Tiengen

Tel: 07741/ 9695490
0160/ 6005588

boeffgen@t-online.de



A	EINLEITUNG	
AI	ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	
A1.1	Anlass, Zweck und Gegenstand der Planung	4
A1.2	Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und Konzeption	4
A2	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN	5
B	STÄDTEBAULICHE ASPEKTE	
BI	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	
B1.1	Bebauung	7
B1.2	Verkehrsflächen	10
B1.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
B1.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
B2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	12
B3	VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	
B3.1	Bodenordnung	14
B3.2	Verkehrliche Erschließung	14
B3.3	Ver- und Entsorgung	14
B3.4	Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen	15
B3.5	Planungsrecht	15
B3.6	Kosten und Folgeinvestitionen	15
C	ANLAGEN	
C1	Rechtsgrundlagen	16
C2	Artenlisten als Hinweise (Vorschlag)	18
C3	Tabelle und Gebietsgliederung zur Bestimmung der Lärmemissionskontingente	19

A EINLEITUNG

AI ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

AI.1 Anlass, Zweck und Gegenstand der Planung

Nach Abschluss der in den letzten Jahren erfolgten Planverfahren am Standort "Auf Zimmers" sieht das ansässige Unternehmen den Bedarf an weiteren Betriebsflächen. In direkter räumlicher und funktionaler Anbindung zum Bestandsgebiet soll nun die im Flächennutzungsplan angelegte südliche Erweiterungsfläche entwickelt werden. Nach zwischenzeitlicher Auflösung des Zweckverbands hat daher die nun zuständige Gemeinde Stadtkyll dem Planvorhaben im Mai 2014 zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplans "Auf Zimmers – südliche Erweiterung" beschlossen.

Im Zentrum der Planungsabsichten steht die Baureifmachung eines Industriegebietes, welches sich, neben der günstigen verkehrlichen Anbindung, aufgrund der großen Entfernungen zu bestehenden Ortslagen an dieser Stelle besonders auch für störende Nutzungen anbietet. Einschränkungen schallschützender Natur ergeben sich hierbei jedoch mit Rücksicht auf Wohnnutzungen im Nahbereich des Standortes.

Perspektivisch ist aus zweierlei Gründen eine Entwicklung über zwei Bauabschnitte vorgesehen: zum einen erfordert die Herrichtung des Gebietes keine komplette Rodung der vorhandenen Waldbestände, zum anderen lässt sich die technische Infrastruktur auf diese Weise ökonomisch künftigen Entwicklungen anpassen. Vor dem Hintergrund eines zusammenhängenden Grundstücksbesitzes sowie klarer räumlich-geografischer Zäsuren wird jedoch die Überplanung des gesamten Geländes angestrebt. Mit der Inanspruchnahme dessen werden unter naturschutzfachlichen und forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten umfangreiche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich.

AI.2 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung und Konzeption

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf Zimmers – südliche Erweiterung" – Gemarkung Stadtkyll (Auszug aus den Geobasisinformationen, Stand III. Quartal 2014) – umfasst mit ca. 22,23 ha die Flurstücke 3 (Wald), 4, 5, 6, 7/I, 8/I, 10, I, 11/I und 12 jeweils Flur 17. Die genaue Abgrenzung ist der Planunterlage zu entnehmen.

Situiert zwischen forstwirtschaftlichen Wegen im Süden und Osten sowie der Bundesstraße 51 im Westen ist das Plangebiet so gewählt, dass es – mit Ausnahme der Parzellen 4 und 12 – sämtliche Flurstücke eines privaten Unternehmens vereint. Der Gebietsumgriff schließt somit im Norden direkt an das bestehende Gewerbegebiet "Auf Zimmers" an und erweitert dessen räumliche Nutzungsmöglichkeiten in Form zweier Bauabschnitte in südliche Richtung. Mit Ausnahme einer Rodungsfläche im Nordosten ist das aktuelle Plangebiet insoweit vollständig mit hiebreifen Fichten bestockt, welche nach zwischenzeitlichem Erwerb abschnittsweise der Verwertung zugeführt werden sollen.

Topografisch gesehen eine Kuppen- und Höhenlage, fällt des Relief von maximal 608 m ü.NN sowohl nach Osten als auch nach Süden hin um fast 30 m ab, so dass sich im Zuge der Baureifmachung eine abgestufte, terrassenförmige Geländemodellierung empfiehlt. Das Relief ermöglicht darüber hinaus die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers am Tiefpunkt des Geländes, da ein Abwassersystem an dieser Stelle der Gemarkung nicht zur Verfügung steht.

Das ansässige Bau- und Transportunternehmen strebt an, die Erweiterungsfläche für die Verwertung und Lagerung von Holz (Holz-Hackschnitzel-Heizung), Lagerhallen sowie als Fläche für die Lagerung verschiedener Baustoffe und Schüttgüter zu nutzen. Die konkrete Ausgestaltung und Gliederung des Gebietes richtet sich im Folgenden nach den besonderen Betriebsbedürfnissen und künftigen Planungen des Unternehmens. Um hierbei bezüglich möglicher Emissionen Planungssicherheit zu erhalten, wird das Gebiet "Auf Zimmers – südliche Erweiterung" als Industriegebiet ausgewiesen. Schallschützende Belange bedingen jedoch planungsrechtliche Einschränkungen, welche in der Gebietsgliederung zugunsten abgestufter Lärmemissionskontingente zum Ausdruck kommen.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Kapazitätserweiterung über das gesamte Plangebiet nicht zwingend erforderlich erscheint, wird die Erweiterungsfläche (informell) in zwei Bauabschnitte unterteilt.

Flächenbilanz		Geltungsbereich: ca. 22,23 ha	
Bauflächen		12,92 ha	Industriegebiet
	davon max. überbau-/ versiegelbar	10,34 ha	Hauptnutzung bei GRZ = 0,8
	davon nicht bebaubar	2,58 ha	sonstige Flächenanteile
Verkehrsflächen	„Auf Zimmers“	0,86 ha	brutto, inkl. Entwässerungsgräben etc.
Wald		8,45 ha	(ggf. Schutzwald, Maßnahmenflächen)

A2 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGSVORGABEN

• Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008) enthält für den vorliegenden Planungsraum insbesondere die nachstehenden übergeordneten Ziele und Grundsätze, welche im regionalen Raumordnungsplan jeweils konkretisiert und/ oder bereits gesichert sind (vgl. aktuelle Entwurfsfassung ROPI für die Region Trier). Demnach liegt die Gemeinde Stadtkyll in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (G 133, Z 134). Das Plangebiet tangiert einerseits einen landesweit bedeutsamen Bereich für die Forstwirtschaft (G 124, Z 125) und im näheren Umgriff Teile eines Biotopverbunds (G 97, Z 98). Als nächstgelegene Verkehrsachse wird die B 51/ E 29 als großräumige Verbindung im funktionalen Straßennetz geführt.

Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplans (ROPI) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet für Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden (Kap. 5.2.1 ROPI). Auch nach derzeitigem Stand des Freiraumkonzeptes zur Neuaufstellung des Regionalplans (ROPneu) liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild.

Ferner liegt die Planfläche in einem Schwerpunktgebiet der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Nach derzeitigem Stand der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPneu) ist hier die Festlegung eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus geplant. Der Ortsgemeinde Stadtkyll wird im ROPI die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Auch im ROPneu soll die Ortsgemeinde die besondere Funktion Freizeit/Erholung erhalten. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Tourismus besonders berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der genannten Belange ist daher zu fordern, dass im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf die Einbindung des Gewerbegebiets in die umgebende Landschaft gelegt wird.

Nach derzeitigem Stand des ROPneu berührt die Planfläche Gebiete, die zur Festlegung als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft im ROPneu vorgeschlagen worden sind.

Im ROPL werden auch zur Vermeidung möglicher Zielkonflikte des Weiteren Ziele zum Immissionsschutz benannt (Punkt 5.6.2). So sollen bei allen Planungsvorhaben diesbezügliche Belange ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken, dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen (Kap. 5.6.2.1 ROPI). Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z.B. Wohngebiete, Kur- und Erholungsanlagen, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein (Kap. 5.6.2.2 ROPI).

Der Gemeinde Stadtkyll wird im ROPI die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums mit den besonderen Funktionen/ Eigenentwicklung Erholung, Wohnen und Gewerbe zugewiesen. Das Plangebiet selbst ist im Kartenteil jedoch (noch) nicht dargestellt.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgeannten und seit der letzten Planfassung geänderten Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung grundsätzlich Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

• **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Flächennutzungsplan (FNP 2020; 2006) und Landschaftsplan (LP, Entwicklungskonzeption, 2004) der Verbandsgemeinde Obere Kyll stellen in ihren gegenwärtig geltenden Fassungen das Plangebiet im Kartenausschnitt Stadtkyll dem Bestand folgend als gewerbliche Fläche dar.

Im Hinblick auf die Landschaftsplanung sind des Weiteren Teile des FFH-Gebiets "Obere Kyll und Kalkmulden der Nordeifel" (FFH-5605-306) nachrichtlich übernommen, womit die Quell- und Gewässerbereiche Haargartenbach, Sellbach und Wirft eine besondere Bedeutung zukommt.

Der Bebauungsplan weicht somit nicht von den Darstellungen des FNP ab, so dass er gemäß § 8 BauGB als aus diesem entwickelt gilt.

B STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

BI PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

BI.1 Bebauung

- **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 9 BauNVO)

Zulässig sind	i.V.m. BauNVO
Gewerbebetriebe aller Art (nach Maßgabe zu 2.)	§ 1 Abs. 4 Nr. 2
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe	§§ 8, 9
Nicht zulässig sind	
Tankstellen	§ 1 Abs. 5
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	§ 1 Abs. 6 Nr. 1

In Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird bzgl. der Gewerbebetriebe aller Art in den jeweiligen Gebietsteilen festgesetzt, dass nur solche Betriebe und Anlagen (Vorhaben) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, 12/2006)* weder tags noch nachts überschreiten:

Teilflächen/ Gebiete	Emissionskontingente (LEK,i)	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
Gle 1	60 dB(A) / m ²	45 dB(A) / m ²
Gle 2	70 dB(A) / m ²	55 dB(A) / m ²
Gle 3	75 dB(A) / m ²	60 dB(A) / m ²

- Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 dafür angegebenen Immissionsrichtwerte.
- Im Falle der Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen (*siehe Anhang: Gliederung in Teilflächen*) durch Betriebe oder Anlagen ist eine erneute, d.h. doppelte Inanspruchnahme der Emissionskontingente auf Basis öffentlich-rechtlicher Vereinbarungen auszuschließen.
- Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn sich das Vorhaben auf einen offensichtlich nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (bspw. Büronutzung, Lager) bezieht. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die Emissionskontingente nur bei wesentlichen Änderungen herangezogen. Ansonsten ist es dem Vorhabenträger überlassen, mittels entsprechender technischer Vorkehrungen

* Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung e.V., ist zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin und ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll, Fachbereich 2 während der Dienststunden eingesehen werden.

und Maßnahmen (Schalldämmung) eine Überschreitung des dem Vorhaben anzurechnenden Immissionskontingents zu verhindern.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage in der Oberen Kyll bezüglich gewerblicher Bauflächen soll ein erweitertes Nutzungsspektrum zugelassen werden, welches sich flexibel an den jeweiligen konkreten Bedarf anpassen lässt. Dementsprechend folgt ein Ausschluss solcher Nutzungen, die nach Lage der Dinge weder erforderlich (bspw. sportliche, soziale Anlagen) oder wünschenswert (Tankstellen u.a.) sind. Zudem bedingten die ausgeschlossenen Kategorien gegenseitige Störungen, welche vermieden werden sollen. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Ausweisung von eingeschränkten Industriegebieten. Die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ unterliegt darüber hinaus weiteren schallschutztechnischen Einschränkungen bezüglich des zu erwartenden Emissionsverhaltens künftig zulässiger Anlagen und Betriebe.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO richtet sich die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet künftig insbesondere nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Bedingt durch mittlerweile feststehende Nutzungen wird das gesamte Baugebiet zunächst funktional und schließlich entlang der jeweils ermittelten zulässigen Lärmemissionskontingente (Schallleistungspegel) in drei Bereiche gegliedert:

Im Gebietsteil Gle 1 werden aufgrund der räumlichen Nähe zum Haus Kalkerheck die weniger lärmintensiven Anlagen und Betriebe zugelassen. In den Gle 2 und Gle 3 (2. Bauabschnitt) erfahren die höchstzulässigen Schallpegel dann eine schrittweise Steigerung. Die mit dieser Gebietsgliederung verbundene Geräuschkontingentierung soll verhindern, dass erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die plangebietsexterne Nachbarschaft (Wohnbevölkerung) ausgelöst werden.

Die Prognose widmete sich möglichen Schalleinwirkungen auf die nächstgelegenen Wohnnutzungen Haus Kalkerheck westlich der B 51. Während jener Immissionsort jeweils in rund 300 m Entfernung vom Rand der Industriegebietsfläche liegt, betragen die Entfernung zu den nächsten Wohngebieten in Stadtkyll und Schönfeld deutlich über 1 km. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass es bei den festgesetzten LEK an keinem der Immissionsorte zu einer Überschreitung der zulässigen Immissions-Obergrenzen kommt.

Auf Berechnungsgrundlage der DIN 45691 werden im B-Plan-Verfahren als geeignete maßgebliche Immissionsorte die nächstliegenden wohnbaulich geprägten Nutzungen gewählt. Die Einhaltung der zulässigen Immissions(richt)werte als Planwerte an jenen Orten soll gewährleisten, dass es auch in den übrigen Einwirkungsbereichen der Planung zu keinen Überschreitungen jener Werte kommt. Die Emissions- bzw. Immissionskontingente werden mittels Aufgliederung des Gewerbegebiets in einzelne Teilflächen (o.g. Bedingungen der DIN 45691) durch Rückrechnung (geometrische Ausbreitungsdämpfung) so festgelegt, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der Ziel- bzw. Planwert durch die energetische Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen überschritten wird. Relevante Vorbelastungen durch außerhalb des Plangebiets bestehende („vorhandene Vorbelastung“) sowie durch dort noch nicht bestehende Betriebe und Anlagen („planerische Vorbelastung“) wurden bei der Festsetzung des Planwerts LPI entsprechend berücksichtigt.

Je nach Konkretisierungsstand der späteren Vorhabensplanung lässt sich – ausgehend vom entsprechenden anteiligen LIK am jeweiligen Immissionsort – durch eine iterative (wiederholende) geometrische Schallausbreitungsrechnung der im Plangebiet zulässige Gesamtlärm mittels Emissionskontingente (LEK,i) so auf die jeweilig projektierten Teilflächen i verteilen, dass die Gesamt-Immissionswerte (LGI) in der Umgebung eingehalten werden.

Wie oben beschrieben richtet sich im Baugebiet die Art der baulichen Nutzung insbesondere nach der Art der Betriebe und Anlagen und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Dient ein Gewerbegebiet „vorwiegend zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“, so erlaubt ein Industriegebiet ausdrücklich eine Überschreitung eben jenes Gebietscharakters.

Der Bebauungsplan stellt den städtebaulichen Baustein zur Behandlung von Immissionsbelangen dar, welche i.d.R. jedoch erst in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. nach BImSchG, LBauO) ihre sach- und fachgerechte Behandlung finden. Insoweit unterstützt die vorliegende Bauleitplanung die einzelnen Fachplanungen bei der planerischen Konfliktbewältigung, ohne jene ersetzen zu wollen; die abschließende Konflikt-

bewältigung kann vollständig über das Gebot der Rücksichtnahme im Genehmigungsverfahren erreicht werden. Ziel der o.g. Festsetzungen ist es, im Sinne eines vorsorgenden Immissionsschutzes die Verträglichkeit von Gewerbegebiet und schutzbedürftigen Bereichen in dessen Umfeld zu wahren (§ 3 Absatz 1 BImSchG). Als Grundlage für die Gewährleistung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse werden die in einschlägigen Normen benannten Orientierungswerte für Geräuschimmissionen als Maßstab herangezogen, wie sie für betroffene Punkte des Plangebietsumfeld maßgeblich und künftig einzuhalten sind. Die gewerblichen Schallimmissionen werden folglich soweit eingeschränkt, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die dort zulässigen Obergrenzen eingehalten werden.

• **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mithilfe von Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:

- Zum Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eine zulässige GRZ von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Grundfläche sind hier die jeweils mit Planzeichen Gle 1 bis 3 gekennzeichneten Bauflächen.
- Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die durch Anlagen nach § 14 BauNVO beanspruchten Flächen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist nicht zulässig.
- Hinsichtlich der Höhenentwicklung dürfen die in den einzelnen Gebietsteilen Gle 1 bis 3 festgesetzte maximale Traufhöhen (TH) von 12,0 sowie maximale Firsthöhen (FH) von 15,0 m nicht überschritten werden.

Unter der Traufhöhe (TH) ist die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunktes und der Höhenlage des Schnittpunktes von Oberkante Dachhaut mit der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks (oberer Bezugspunkt) zu verstehen. Bei asymmetrischen Dachformen (z.B. zusammengesetzte, beidseitig geneigte Pultdächer) ist die mittlere Höhe der beiden äußeren Traufpunkte maßgeblich.

Die Firsthöhe (FH) ist definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunktes und dem oberen Abschluss der Dachfläche (Oberkante First) bzw. bei Flachdächern die Oberkante Dachhaut bzw. Attika/Sims (oberer Bezugspunkt).

- Ausnahmsweise kann für untergeordnete oder der jeweiligen Hauptnutzung dienende Sonderbauwerke und -bauteile (z.B. Silos, Türme, Kräne) sowie für begründete technische Aufbauten und Anlagen aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) und Konstruktion (z.B. Mischwerke) eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zugelassen werden.
- Die einzelnen Gebietsteile werden mittels Signatur "Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung" entlang der Festsetzung unterschiedlicher Lärmemissionskontingente von einander separiert.

Die nach der BauNVO höchstzulässige Dichte (GRZ inklusive der sog. Mitrechnungsregel), ermöglicht eine flexible und den teilweise bereits vorherrschenden Betriebserfordernissen entsprechende Inanspruchnahme des Geländes.

Entscheidendes Kriterium für die maximale Höhenentwicklung mittels Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen ist die exponierte Lage des Plangebiets zwischen B 51 und höher gelegenem Wald. Das betriebsbedingte Raumprogramm soll sich daher den Reliefabstufungen und dem Landschaftsbild möglichst einheitlich verwirklichen lassen. Ausnahmen hierzu bilden erforderliche technische Anlagen, die sich aufgrund ihrer Kleinteiligkeit ansonsten der Gesamtbaumasse unterordnen.

- **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Zur Höhenlage neu zu errichtender baulicher Anlagen wird bezüglich der unteren Bezugspunkte folgendes festgesetzt:

- Als unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe wird die Höhenlage der mittigen Oberkante neu zu errichtender Erschließungsstraßen festgesetzt, wie sie in Mitte der ihr zugewandten Fassadenseite (Trauf- und/oder Giebelseite) rechtwinklig gemessen wird.

Die Bauflächen selbst werden im Rahmen der Erschließung und künftig zu realisierender Bauvorhaben terrassiert. Die konkreten Höhenlagen ergeben sich erst nach abschließender Modellierung des Geländes, woraus sich ebenfalls die Höhenentwicklung der Gebäude (s.o.) ergibt. Die Festsetzung entspricht weiterhin den gesetzlichen Vorgaben bei der Regelung zur Höhe baulicher Anlagen (Referenzpunkt).

BI.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das verkehrliche Erschließungssystem wird aufgrund seiner eingeschränkten öffentlichen Nutzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privat" festgesetzt.

Die zentralen Haupt-Erschließungsstraßen verfügen über ein Regelprofil von 6,50 m für die befestigte Fahrbahn. Neben dem Bankett lassen sich innerhalb der 10 m breiten Parzelle beidseitig offene Entwässerungsmulden sowie bei Bedarf Straßenbäume unterbringen. Die Wendeanlagen am Ende der jeweiligen Verzweigungen werden gemäß EAE ausgebaut.

BI.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 25a und b BauGB)

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich planerischer Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereichs nachfolgende grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen zu Bestandteilen dieses Bebauungsplans.

- **Maßnahme 1:** Zur Reduktion abflusswirksamer Belagsdecken die Flächen für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, wie z.B. wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Rasenpflastersteine mit mind. 10 % Fugenanteil (Flächenversickerung). Andere Flächenbefestigungen sind nur dann zulässig, wenn es ihre Zweckbestimmung erforderlich macht (§ 10 Abs. 4 LBauO). Letzteres ist dann anzunehmen, wenn auf diesen Flächen mit wasser- und bodengefährdenden Substanzen gearbeitet wird. Das Grundwasser ist durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Vorschriften vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- **Pflanzgebot 1:** Die innere Durchgrünung der Baugrundstücke hat mit mindestens 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zu erfolgen. Zur Anpflanzung der lediglich durch Text als Mindestmaß festgesetzten Gehölze sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze der Artenliste 1, 2 oder Obstbäume zulässig (*Vorschlagsliste im Anhang*). Dies gilt des Weiteren sind für die Begrünung von Stellplatzanlagen, welche alle 5 Stellplätze mit 1 Baum (*Artenliste 4*) zu gliedern sind.
- **Pflanzgebot 2:** Parallel zu den Verkehrsflächen sind Bäume geeigneter Arten (z.B. Bergahorn – *Acer pseudoplatanus*, Spitzahorn – *Acer platanoides*, Winterlinde – *Tilia platyphyllos* oder Eberesche – *Sorbus aucuparia*, jeweils als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 15 cm) im Abstand von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorte sind nicht örtlich verbindlich, sondern lassen Abweichung von 1 bis 5 m zu, je nach Lage zu schützender Ver- und Entsorgungs-

leitungen. Als Wurzelraum sind pro Baum mindestens 20 m² unversiegelter Boden (z.B. extensive Wiesenfläche) anzulegen bzw. zu erhalten.

- **Pflanzgebot 3:** Die durch Terrassierung entstehende Böschungen zwischen den einzelnen Baugebieten sowie zum Gebietsrand abfallenden sind mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Heistern der Artenliste 2 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind gruppenweise vorzunehmen, zwischen den Gehölzgruppen ist Kräuterrasen anzusäen und durch Pflegemaßnahmen offenzuhalten.
- **Externe Maßnahme*:** Die mit dem NABU bereits vereinbarte und kürzlich umgesetzte Maßnahme umfasste die Beseitigung einer ehemaligen Radarstation innerhalb des Naturschutzgebietes "Auf der Heid bei Stadtkyll" (NSG-7233-026). Die nicht vorhergesehene Entsorgung eines Erd-Öltanks wurde bereits ins Ökokonto eingebucht.
- n.n.

Den Maßnahmen kommt die Aufgabe zu, das Industriegebiet durch Bildung einer Rahmenvegetation gegenüber der umgebenden Landschaft abzuschirmen und es intern mittels Grünstrukturen zu gliedern. Hierzu eignen sich insbesondere die durch Terrassierung entstehende Böschungen. Die gebietsinternen Pflanzgebote sollen weiterhin eine vollflächige Versiegelung des Geländes verhindern. Die Entwicklung von Baumbeständen ermöglicht so eine Gliederung und Auflockerung des Standorts, wirkt gestalterisch positiv auf die landschaftliche Einbindung und erfüllt kleinklimatische Funktionen.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser im Rahmen einer kostengünstigen und ökologisch orientierten Bewirtschaftungskonzeption war in der Vergangenheit bereits aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (z.B. Schutz vor Überschwemmungen, Kostenersparnisse) erforderlich und wird aktuell über eine bestimmte Form der Bodennutzung (z.B. Mulden) erreicht.

Der naturschutzrechtlich und -fachlich begründete Zweck der Festsetzungen folgt den gesetzlichen Erfordernissen, den Abfluss von Niederschlagswasser möglichst am Ort seines Entstehens zugunsten der Grundwasserneubildung zu reduzieren. Die Maßnahmen der Regenwasserversickerung und -rückhaltung dienen folglich der Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt sowie auch als Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden.

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

Innerhalb bzw. entlang des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (§ 12 LBauO; keine Geländesprünge) bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m inkl. eines festen Sockels von bis zu 0,4 m Höhe zulässig, sofern sie nicht die Ableitung von Oberflächenwasser behindern; § 5 LBauO ("Verunstaltungsverbot") ist hierbei zu berücksichtigen.

Die Erforderlichkeit von Einfriedungen (z.B. Zäune) ergibt sich ggf. aus Gründen des Werk- und Betriebsschutzes. Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen richten sich nach Aspekten des Landschafts- und Ortsbildes. So erscheinen weder dem Schutzzweck unangepasst hohe Anlagen, noch blickdichte Mauern in ihrer Barrierewirkung vor Ort wünschenswert.

B2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

B2.1 Nachrichtliche Übernahmen

• Naturschutz

Das Plangebiet liegt im "Naturpark Vulkaneifel" (NTP-072-003). Mit der Landesverordnung vom 07.05.2010 gelten für dieses Gebiet verschiedene Schutzzwecke (§ 5) und -bestimmungen (§ 8). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung sind solche Flächen nicht Bestandteil des Schutzgebiets, die im Geltungsbereich eines Bauleitplans liegen.

B2.2 Hinweise

• Denkmalschutz

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im unmittelbaren Plangebiet keine bekannten Nutzungsregelungen für Baudenkmäler oder kulturgeschichtliche Denkmäler und Funde. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw. Eingriffen in den Boden sind jedoch Funde (§ 16 DSchPflG), die auf kulturgeschichtlich bedeutsame Denkmäler schließen lassen, der Archäologischen Denkmalpflege, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 17 DSchPflG). In diesem Fall ist für einen Vorhabenträger die Pflicht verbunden, die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen (§ 18 DSchPflG).

• Bodenschutz, Geologie und Gewässerschutz

Durch die Bauleitplanung sind gemäß des Altablagerungskatasters des Landes Rheinland-Pfalz sind keine Altablagerungen, Rüstungsalstandorte oder militärische Altstandorte kartiert. Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, militärischer Altstandorte, Rüstungsalstandorte und gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z. B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann nicht ausgeschlossen werden. Die Überprüfung beinhaltet lediglich die in dem jeweiligen Kataster erfassten Flächen. Eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen liegt nicht vor. Es sind jedoch keine Auffälligkeiten aktenkundig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) ausgehen. Ferner muss die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sein. Auf den "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle (Bauschutt, Hausmüll) oder sonstige Auffälligkeiten (geruchlich, visuell) festgestellt werden, so ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier, umgehend zu informieren.

Zum Schutze des (Mutter-)Bodens sind die Vorgaben des § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 sowie aus ingenieurgeologischer Sicht weitere Anforderungen an den Baugrund (DIN 19371, 4020, 4124) zu beachten. Bei Gründungs- und Bodenarbeiten ist bei Bedarf ein entsprechendes Boden- und hydrologisches Gutachten einzuholen (DIN 1054) bzw. Geländeuntersuchungen durchzuführen. Die beim Aushub anfallenden Erdmassen sollten auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden.

• Elektrizitätsversorgung

Bei den im Plangebiet vorhandenen 0,4- bzw. 20-kV-Leitungen ist ein Schutzstreifen von 1,0 m Breite (0,5 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, in dem eine Bebauung, das Anpflanzen von tiefwurzeln-dem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt sind. Hinsichtlich Anpflanzungen und sonstigen Baumaßnahmen sind die einschlägigen VDE-Bestimmungen sowie das "Merkblatt über Baumstand-orte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten bzw. Anpflanzungen mit dem Versorgungs-unternehmen direkt abzustimmen. Die beanspruchten Flächen sind bei evtl. Grundstücksveräußerungen zugunsten der RWE durch Grunddienstbarkeit zu sichern. Eine evtl. notwendige Erweiterung der Straßen-beleuchtungsanlage erfolgt in Abstimmung mit der Ortsgemeinde im Rahmen des bestehenden Straßenbe-leuchtungsvertrags.

• Überregionaler Verkehr

Als übergeordnete Verkehrsfläche verbleibt die B 51/ E 29 außerhalb des Geltungsbereichs der Planung. Ge-mäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m bis zum Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden (Anbauverbotszone). Innerhalb eines Korridors von 40 m unterliegen bauliche Anlagen dem Genehmigungsvorbehalt der Landesstraßenbehörde (LBM Gerolstein).

Nach § 10 Abs. 1 FStrG können zudem Waldungen und Gehölze längs der Bundesfernstraßen im Einverneh-men mit der zuständigen Forstbehörde (§ 16 LWaldG) in einer Breite von 40 m zu Schutzwaldungen erklärt werden.

• Emissionen

Aufgrund der mit der industriellen Nutzung verbundenen betrieblichen Abläufe ist im gesamten Plangebiet mit daraus resultierenden Staub-, Licht- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Hierzu sind jedoch sind die Grenzwerte einschlägiger Regelwerke einzuhalten. Im Falle einer nachgewiesenen Überschreitung der zu-lässigen Immissionswerte (gem. TA-Luft; GIRL) sind die Betriebsanlagen innerhalb des Plangebietes ent-sprechend nachzurüsten (z.B. durch zusätzliche Filter oder verbesserte Filtertechnik).

Für die im Plangebiet ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude für Betriebszugehörige sowie für Bürogebäu-de sind ggf. bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Schall-schutz im Hochbau) sowie der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) vorzusehen. Das jeweilige Bauschalldämm-Maß ergibt sich hierbei aus der jeweiligen zu schützenden Nut-zungsart solcher innenliegenden Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen be-stimmt sind. Die Anforderungen an den Schallschutz werden außerhalb der Bauleitplanung im Baugenehmi-gungsverfahren anhand der dann vorliegenden konkreten Berechnungsparameter (nach TA Lärm) ermittelt.

• Dachgestaltung

Als Dacheindeckungsmaterialien werden unglasierte bzw. nicht stark Licht reflektierende Dachziegel, Dachpfannen und Schiefer sowie Metalleindeckungen und Dachbegrünungen sowie entsprechende Anlagen für die Nutzung regenerativer (solarer) Energien empfohlen. Das Farbspektrum sollte sich hierbei nach den Farbtönen: RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 6008 (Braungrün), RAL 7013 (Braungrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8014 (Sepiabraun), RAL 8019 (Graubraun), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 8025 (Blassbraun), RAL 8028 (Terrabraun), RAL 9005 (Tiefschwarz) oder in nach Herstellerbezeichnungen ähnlichen bzw. vergleichbaren Farbtönen richten.

B3 VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

B3.1 Bodenordnung

Das Plangebiet ist auf Grundlage der realisierten Ursprungsplanung katastermäßig parzelliert. Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht erforderlich; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden nicht ausgelöst. Waldparzellen anderer Eigentümer sind weiterhin erreichbar.

B3.2 Verkehrliche Erschließung

Hinsichtlich der gesicherten Erschließung des Plangebietes kann die innere Verkehrsführung an das System der vorhandenen Verkehrsflächen „Auf Zimmers“ im Norden angeschlossen werden. Die Anlage weiterer gebietsinterner Zuwegungen obliegt dem Flächeneigentümer und folgt dem konkreten Bedarf.

B3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aktuell mit stadttechnischen Medien noch nicht erschlossen: Elektrizität (RWE), Gas, Telekommunikationseinrichtungen (T-Com) sowie Lösch- und Trinkwasser (VG Werke). Eventuell erforderliche Änderungen an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten.

- Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trinkwasser kann über einen Anschluss an das Ortsnetz sichergestellt werden; Konkretes hierzu regelt ein Erschließungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und den VG-Werken. Bezüglich der Löschwasserversorgung und entsprechend der späteren Bauausführung von Gebäuden und Hallen mit Brandabschnittsgrößen bis 2.500 m² ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) erforderlich (Industriebaurichtlinie – IndBauRL, I/2002). Hierbei sind ggf. entsprechend dimensionierte (unterirdische) Löschwasserbehälter bereitzustellen, welche mit Niederschlagswasser gespeist werden können.
- Hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung soll das im nördlichen Anschluss bestehende Industrie- und Gewerbegebiet realisierte (Trenn-)System beibehalten bzw. erweitert werden: Während das Schmutzwasser über einen separaten Sammler nach Norden hin aus dem Plangebiet fortgeführt wird, erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers von Dach- und Freiflächen ausschließlich in offenen Gräben und Mulden (Ausnahme: Verrohrungen unter sich kreuzenden Verkehrsflächen). Die straßenparallel geführten Mulden sind je nach Erfordernis entweder als flache sickerrfähige Grasmulden oder als befestigte Gräben mit grob gepflasterter Sohle (Basaltbrocken) ausgestaltet. Letzteres ist insbesondere dort der Fall, wo ein möglichst intensiver Zufluss in noch herzurichtende Löschwasserbehälter (unterirdisch, mit Zapfstelle) sichergestellt werden soll.

Im Umgriff gekennzeichnete und topografisch geeignete Flächen wäre gegebenenfalls i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB (Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung) zur Verringerung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser einschließlich des auf Dachflächen anfallenden Wassers im Plangebiet zur Versickerung zu bringen bzw. zurückzuhalten. Hierzu ist das durch Versiegelung und Überbauung gesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden mit einem Volumen von 50 Litern/m² Dachfläche/ befestigte Fläche zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Zur Herstellung einer belebten Versickerungszone (Grundwasserschutz) sind die Flächen mit einer ausreichenden Oberbodenandeckung (10 bis 30 cm) und Raseneinsaat auszubilden. Niederschlagswasser von ggf. stark verschmutzten Flächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes mittels entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) zu reinigen. Im Falle eines kompletten Einstaus ist das Wasser ggf. verzögert und dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Haargartenbach abzuleiten.

Die (noch zu erstellende) Entwässerungskonzeption für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht einen Verbleib des unbelasteten Regenwassers (rund 5.600 m³ bei maximaler Flächenversiegelung) im Plangebiet

vor; überschüssige Mengen werden über die umgebenden Grabensysteme abgeleitet. Zur Aufnahme des überschüssigen Regenwassers bspw. bei Starkregenereignissen sind der Topographie folgend geeignete Retentionsflächen zu dimensionieren. Jene „Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) werden als „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) weiter konkretisiert.

B3.4 Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen für den Naturschutz innerhalb und außerhalb des Plangebiets werden Bestandteil dieser Bebauungsplanung. Umsetzung und Kostentragung richten sich weiterhin nach den §§ 135a und b BauGB.

B3.5 Planungsrecht

Gemäß § 17 Abs. 1 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Bei dem aktuellen Planungsvorhaben handelt es sich um ein städtebauliches Vorhaben (Ziff. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG), das mit seiner überbaubaren Fläche den in der Anlage 1 zum UVPG genannten Prüfwert (Größen- und Leistungswerte gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) für eine Vorprüfung des Einzelfalls erreicht. Der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan ersetzt dementsprechend eine Regel-UVP (Gesamtgebiet) bzw. die Vorprüfung des Einzelfalls (Erweiterungsfläche).

Das betriebsansässige Unternehmen wird als Grundstückseigentümerin gem. § 14 LWaldG einen „Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart“ – Rodung/Umwandlung beim zuständigen Forstamt stellen. Hierbei wird auf den (späteren) Umweltbericht zum B-Plan-Entwurf zurückgegriffen, der eine UVP gem. § 17 UVPG ersetzt. Das forstwirtschaftliche Umwandlungsverfahren ist indes ein eigenständiger Verwaltungsakt und somit unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren. Voraussetzung für die Genehmigung ist die Bereitstellung potentieller Erst-Aufforstungsflächen ggf. auch außerhalb der VG Obere Kyll im Verhältnis Rodung-Neuanpflanzung von 1:1.

Bei Umsetzung der Planung werden in der Rodungsbilanz ca. 8,45 ha Wald neu festgesetzt (ggf. Schutzwald, naturnaher Laubwald unter Ausbildung eines Waldmantels), womit sich innerhalb des ca. 22,23 ha umfassenden Geltungsbereichs nach derzeitigem Planungsstand ein ausgleichendes Defizit von rund 13,8 ha ergibt.

B3.6 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieses Bebauungsplans entstehen Kosten für ingenieurtechnische Planungen und die Durchführung von naturschutzfachlichen und forstwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen, welche gemäß eines städtebaulichen Vertrags von privater Seite übernommen werden; kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

C ANLAGEN

CI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg), i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 1986)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3145)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 06.08.1953 (BGBl. I S. 903), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 31.05.2013 (BGBl. I S. 1388)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) i.d.F. der Bek. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

Landesstraßengesetz (LStrG), in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 20.03.2013 (GVBl. S. 35)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387), inkl. Anlage I zu § 25 Abs. 2 LNatSchG, neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG), i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006 (GVBl. 2006, S. 447)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), geändert durch Art. I des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG), i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesverordnung über den "Naturpark Vulkaneifel" vom 07.05.2010

Kartenserver: LANIS, GeoPortal, jeweils mit Stand vom 4/2014

DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau Rheinland-Pfalz (IndBauRL – Industriebau-richtlinie) i.d.F. vom März 2000 (MBI. Nr. 6 vom 13.03. 2002 S. 254)

DIN 45691 "Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin oder einzusehen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Obere Kyll, Fachbereich 2 während der Dienststunden

Sonstige DI-Normen (DIN), Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

TA Lärm "Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998 S. 503)

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. S. 511)

Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL), i.d.F. vom 29.02.2008 mit Begründung und Auslegungshinweisen, Verfasser: Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), nicht in allen Bundesländern eingeführt

Kartenserver: LANIS, GeoPortal (8/2014)

Artenlisten als Hinweise (Vorschlag)

Artenliste 1 – Bäume und Sträucher zur Aufforstung eines Waldes mit Waldmantel

Berg-Ahorn - <i>Acer pseudoplatanus</i>	Haselnuss - <i>Corylus avellana</i>
Sandbirke - <i>Betula pendula</i>	Kreuzdorn - <i>Rhamnus cathartica</i>
Rotbuche - <i>Fagus silvatica</i>	Roter Holunder - <i>Sambucus racemosa</i>
Traubeneiche - <i>Quercus petraea</i>	Schwarzer Holunder - <i>Sambucus nigra</i>
Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i>	Wolliger Schneeball - <i>Viburnum lantana</i>
Vogel-Kirsche - <i>Prunus avium</i>	Gemeiner Schneeball - <i>Viburnum opulus</i>
Feld-Ahorn - <i>Acer campestre</i>	Pfaffenhütchen - <i>Euonymus europaea</i>
Eberesche, Vogelbeere - <i>Sorbus aucuparia</i>	Roter Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i>
Salweide - <i>Salix caprea</i>	Hunds-Rose - <i>Rosa canina</i>
Ohrweide - <i>Salix aurita</i>	Besen-Ginster - <i>Sarothamnus scoparius</i>
Eingrifflicher Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i>	

Artenliste 2 – Gehölze zur Begrünung der Grünflächen

Hainbuche - <i>Carpinus betulus</i>	Weißdorn - <i>Crataegus monogyna</i>
Aspe, Zitterpappel - <i>Populus tremula</i>	Pfaffenhütchen - <i>Euonymus europaeus</i> (<i>feuchtere Standorte</i>)
Esche - <i>Fraxinus excelsior</i>	Heckenkirsche - <i>Lonicera xylosteum</i>
Vogelkirsche - <i>Prunus avium</i>	Schlehe - <i>Prunus spinosa</i>
Bergahorn - <i>Acer pseudoplatanus</i>	Hundsrose - <i>Rosa canina</i>
Sandbirke - <i>Betula pendula</i>	Salweide - <i>Salix caprea</i>
Winterlinde - <i>Tilia cordata</i>	Aschweide - <i>Salix cinerea</i>
Stieleiche - <i>Quercus robur</i>	Eberesche - <i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzerle - <i>Alnus glutinosa</i> (<i>feuchtere Standorte</i>)	Gemeiner Schneeball - <i>Viburnum opulus</i>
Feldahorn - <i>Acer campestre</i>	Glanzrose - <i>Rosa nitida</i> (<i>Bodendecker</i>)
Hartriegel - <i>Cornus sanguinea</i>	Fingerstrauch - <i>Potentilla fruticosa</i> (<i>Bodendecker</i>)
Hasel - <i>Corylus avellana</i>	

Artenliste 3 – Pflanzen für Ufersäume

Schilf - *Phragmites communis*
 Schwertlilie - *Iris pseudacorus*
 Seggen - *Carex spec.*
 Igelkolben - *Sparganium erectum*
 Blutweiderich - *Lythrum salicaria*
 Rohrkolben - *Typha latifolia*

Artenliste 4 – Bäume zur Bepflanzung von Stellplätzen

Feldahorn - *Acer campestre*
 Hainbuche - *Carpinus betulus*
 Eberesche - *Sorbus aucuparia*
 Rotdorn - *Crataegus laevigata*

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf Zimmers – südliche Erweiterung"

