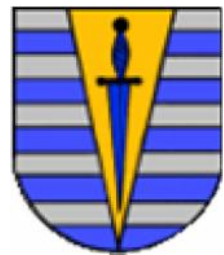


Ortsgemeinde Lützkampen
Bebauungsplan „Im Lennchen“
(Erweiterung Gewerbebetrieb Vaas)

Gemarkung:	Lützkampen
Verbandsgemeinde:	Arzfeld
Kreis:	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Land:	Rheinland-Pfalz



-
- **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
 - **Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)
 - **Umweltbericht, mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und artenschutzrechtlicher Erstbetrachtung**
(Gesonderter Teil der Begründung)
 - **Entwässerungskonzept**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
-

Stand: Febr. 2014

Bearbeitung:



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My/.../Begr Lützkampen Im Lennchen

Ortsgemeinde Lützkampen
Bebauungsplan „Im Lennchen“
(Erweiterung Gewerbebetrieb Vaas)

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt rd. 450 m nördlich der Ortslage Lützkampen an der Landesstraße L15 Richtung Diedrichsborn im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Es umfasst einen bestehenden Elektrobetrieb (Fa. Vaas) sowie Erweiterungsflächen, die für den Betrieb geschaffen werden sollen. Zufahrt besteht über den genau vor dem Betriebsgelände in die L15 einmündenden Weg „Im Lennchen“.

Die nächste Nachbarbebauung, ein landwirtschaftliches Gehöft, liegt knapp 100m südöstlich zwischen Landesstraße und dem vorgenannten Wirtschaftsweg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich der Friedhof und der Sportplatz von Lützkampen mit Trauerhalle und Sportheim. In die straßenabgewandte, westliche Richtung öffnet das Plangebiet sich zur freien Landschaft, mit der Eintalung des Seisbach weiter westlich.

Lagebezeichnung: Gemarkung Lützkampen, Flur 2, Flurstück 213/2 und angrenzende (wegen laufender Flurbereinigung, vgl. u.).

Topographie: Das Plangebiet liegt auf einer Hochfläche zwischen dem Seisbach im Westen und der Irsen im Osten. Die lokale Topographie des Baugrundes ist schwach nach Nordwesten geneigt, bei einer Höhe von rd. 510 m üNN.

Bisherige Nutzung: Innerhalb des Planungsraumes befindet sich neben den vorhandenen Gebäuden mit ihren Zuwegungen und Stellplätzen im Wesentlichen ein anthropogen bestimmter Biotopkomplex als Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen, Gehölzen und gärtnerisch genutzten Bereichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (BPlan) ist im zeichnerischen Teil per Abgrenzungssignatur eindeutig gekennzeichnet. Neben der eigentlichen Betriebs-/ Baufläche, vorgesehen als „Gewerbegebiet-GE“, ist im BPlan-Umgriff ein größerer Grün-/ Ausgleichsflächenanteil im Südwesten enthalten, mit integrierter Rückhalte-/ Versickerungsfunktion für das anfallende Niederschlagswasser, eine kleine Abwasserentsorgungsfläche und eine Verkehrsflächenausweisung an der Wegeeinmündung in die L15.

Gebietsabmessungen: Von Südwest nach Nordost rd. 150 m, quer dazu rd. 75 m.
Die überplante Flächengröße beträgt insgesamt rd. 1,1 ha.

2. Planungsrechtliche Vorgaben und Randbedingungen

Die Ortsgemeinde (OG) Lützkampen befindet sich lt. dem verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (ROPI) aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit, der klimatischen Gunst und guten Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung in einem „Vorranggebiet für Erholung“. Im ROPI-neu soll ihr nach Beschlussfassung der Regionalvertretung die besondere Funktion „Freizeit / Erholung“ zugewiesen werden. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen ist daher besonders auf den Erhalt der natürlichen Eignungsgrundlagen und die Einbindung in die Umgebung zu achten.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Arzfeld, mit integriertem Landschaftsplan (LPlan), ist der Planungsbereich bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Ortsgemeinde werden die besonderen Funktionen Wohnen und Landwirtschaft, sowie die Eigenfunktionen Erholung und Gewerbe zugesprochen. Im System der zentralen Orte ist Lützkampen, selbst ohne zentralörtliche Bedeutung, dem Kleinzentrum Arzfeld zugeordnet.

Gemäß vorgenommener Vorabstimmung mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange wird das Vorhaben zur Ausweisung einer Baufläche aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht grundsätzlich unterstützt. Auch aus Sicht des Immissionsschutzes, Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie der Landwirtschaft wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Die Verbandsgemeinde Arzfeld muss allerdings ihren FNP so abändern, dass der BPlan anschließend entsprechend dem Planungsziel daraus entwickelt sein wird. Vorgesehen ist dazu Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche - G“ in der nächsten Fortschreibung des FNP, und ein „Gewerbegebiet – GE“ im verbindlichen Bauleitplan, allerdings immissionschutzrechtlich eingeschränkt; siehe dazu Kap. 5 „Planungsrechtliche Festsetzungen“.

Die Unterstützung der Weiterentwicklungsmöglichkeit des ortsansässigen Elektrobetriebes entspricht der Eigenfunktion der Ortsgemeinde, auch im Hinblick auf möglichst ortsnahe Arbeitsplätze. Die beabsichtigte, in die Textlichen Festsetzungen aufgenommene Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten gewährleistet auch eine Vereinbarkeit mit den Funktionen Wohnen und Erholung. Durch die Lage im Außenbereich, und topographisch unterhalb der Ortslage, steht die Betriebserweiterung der Pflege des Ortsbildcharakters und dessen Bedeutung für den Fremdenverkehr nicht entgegen. Auf die Lage im Freiraum und die Belange des Naturparks kann –und wird- durch eine landschaftsbildverträgliche Einbindung (siehe „Kompensationsmaßnahmen“) und durch Limitierung auf ein verträgliches Maß an baulicher Nutzung Rücksicht genommen.

Für das Plangebietsumfeld ist eine Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz in Vorbereitung. Das zuständige Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR) Eifel hat mitgeteilt, dass aus Sicht der Bodenordnung keine Bedenken gegen die BPlan-Aufstellung bestehen. Eine erste Vorabstimmung über eine evtl. neue Parzellierung ist durch das DLR mit den betroffenen Grundstückseigentümern erfolgt und zusammen mit dem bisherigen Kataster als Plangrundlage dargestellt (in rot). Vor der Entwurfsfassung stellt sich der Abgleich der Eigentümer-Vorstellungen so dar, dass in Richtung Nordwesten auf die bisherige (etwas kleiner geschnittene) Parzellierung Vaas zurückgegriffen werden sollte, in die anderen Richtungen aber die neuen Flurbereinigungs-Vorschläge umsetzbar sein werden. Der Besitzübergang des neuen Bestands ist von Seiten des DLR für 2015 geplant.

3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planverfahrens

Ziel des Planverfahrens ist die Nutzbarmachung des Potentials an verfügbarer Grundstücksfläche, v.a. Richtung Nordwesten, zur Schaffung von betrieblichen Erweiterungsflächen und zur langfristigen Bestandssicherung. Dabei bietet sich die Freifläche zwischen dem länglichen, bestehenden Betriebsgebäude und der nordwestlichen Grundstücksbegrenzung für eine ähnlich gestaltete bauliche Anlage an, entweder angebaut oder freistehend. Nördlich davon wiederum bestünde die Möglichkeit zum Bau eines Betriebsleiterwohnhauses für den im Betrieb arbeitenden Juniorchef, der diesen in den nächsten Jahren übernehmen soll.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um einen bestehenden, genehmigten und ausgelasteten Gewerbebetrieb handelt, dem eine Entwicklungsperspektive vor Ort eröffnet werden soll, nicht um einen Neuansiedlungswunsch. Auch im Sinne einer kontinuierlichen Weiterentwicklung der Ortsgemeinde, ihrer Ausstattung mit örtlichen qualifizierten Arbeitsplätzen und der Nutzung der Infrastruktur ergibt sich für die Ortsgemeinde ein Planungsanlass.

Die Einleitung des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens erfolgte durch den Rat der Ortsgemeinde Lützkampen am 18.04.2013, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des BPlan-Entwurfes am 24.07.2013.

Eine Auswirkung wird der Verlust an bisher unversiegelter, landwirtschaftlich nutzbarer Freifläche, an natürlicher Versickerungsfläche und potentiell Lebensraum für Fauna und Flora sein. Die wesentlichen naturschutzfachlichen und ökologischen Auswirkungen werden durch den zum BPlan-Verfahren zu erstellenden „Umweltbericht“, inkl. Artenschutzvorprüfung und Fachbeitrag Naturschutz, dargelegt und durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen -soweit als möglich- kompensiert.

An der bereits bestehenden Zufahrt zur Landesstraße braucht baulich nichts geändert zu werden, neu zu gestalten ist allerdings die Abwasserbeseitigung; siehe dazu nachfolgendes Kap. 4.

Der Aspekt des Immissionsschutzes ist hier regelbar über eine planungsrechtliche Einschränkung des auszuweisenden Gewerbegebiets; eine relevante Erhöhung des betrieblich bedingten Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten. Potentielle Verkehrslärmeinwirkung von der benachbarten übergeordneten Straße ist bei deren durchschnittlicher Frequentierung und der anliegenden Plangebietskategorie GE hier unbeachtlich. Da die übergeordnete Straße bereits vor der Bauleitplanung vorhanden war, können auch keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden, die sich durch deren Bestand und / oder Betrieb ergeben oder ergeben könnten.

4. Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Anbindung ist, wie bereits oben erwähnt, über den Weg „Im Lennchen“ und dessen bestehende Zufahrt auf die Landesstraße L15 gewährleistet. Die Zu- und Ausfahrt zu/von der Baugebietsfläche ist im zeichnerischen Teil durch Signatur „Ein- und Ausfahrtsbereich“ gekennzeichnet.

In der Vorabstimmung wurde vom Landesbetrieb Mobilität Gerolstein (LBM) keine bauliche Änderung, nur eine verkehrsgerechte Unterhaltung und dauerhafte Freihaltung der Sichtdreiecke an der Zufahrt gefordert.

Die verkehrstechnische Erschließung liegt hier also ausgebaut vor und bedarf keiner Änderung mehr. Sichtdreiecke sind von Bebauung, Aufwuchs und sonstigen Sichthindernissen über 0,60 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Fahrbahnhöhe, dauerhaft freizuhalten. Die Sichtdreiecke für die vor Ort zulässige Verkehrsgeschwindigkeit von 100 km/h (in beide Richtungen) bleiben -zumindest wenn auf die Anfahrsicht (3m Abstand) abgestellt- aufgrund des Straßenverlaufs von dem Baugebiet unberührt, siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung.

Die gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbotszone 20m vom Fahrbahnrand der Landesstraße (nachrichtliche Darstellung) ist einzuhalten: Dadurch sind hochbauliche Anlagen dort nicht zulässig, ebenso keine Werbeanlagen, die nicht den Ort der Leistung betreffen. Es dürfen keine Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer durch potentielle Hindernisse oder durch Blendwirkung von Beleuchtungen o.ä. erfolgen. Dies fließt hier ein in die Baugrenziehung bzw. in die Textlichen Festsetzungen.

An dem mit Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Abschnitt der Straßenbegrenzung der Landesstraße L15 dürfen keine Zugänge und Zufahrten von der Baugebietsfläche zu der übergeordneten Straße angelegt werden.

Detailregelungen können in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Landesbetrieb Mobilität Gerolstein und Betriebsinhaber getroffen werden. Für die Zufahrt muss dem LBM vom Betriebsinhaber / örtlichen Vorhabenträger noch ein Detailplan vorgelegt werden, mit Darstellung der Ein-/Ausfahrradien, Fahrbahnränder, Entwässerung und Sichtdreiecken.

Der Stellplatzbedarf des Betriebs kann ohne Probleme auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden. Für neue Befestigungen von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, u.ä. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dafür geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.

Die Versorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen grundsätzlich gewährleistet; bei Bedarf wäre eine Ergänzung durch den Bauherrn, in Abstimmung mit dem jew. Versorgungsträger vorzunehmen.

Vorhandene Leitungen und deren von Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten Schutzstreifen sind bei nachfolgenden Ausführungsplanungen bzw. bei der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse in der Flurbereinigung von den dann jeweils Beteiligten zu beachten. Bei Veräußerung von öffentlichen Flächen sind dort befindliche Anlagen und Leitungen ggf. durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Leitungsträgers zu sichern. Ausführende von Baumaßnahmen haben sich zuvor in die Lage der örtlichen Leitungen einweisen zu lassen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Wassermenge nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zur Verfügung stehen. Zu deren Sicherstellung können z. B. folgende Einrichtungen genutzt werden: An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten, Löschwasserteiche, unterirdische Löschwasserbehälter oder offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen. Die Einrichtungen für die Löschwasserversorgung sind durch Hinweisschilder zu kennzeichnen und so instand zu halten, dass die geforderte Wassermenge jederzeit entnommen werden kann.

In Richtung Geländetiefpunkt im Westen ist ein Teilbereich sowohl für den ökologischen Ausgleich als auch für die erforderliche Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers an die Baufläche angehängt. Hier hat der Eigentümer eine –dezentrale- Rückhaltung und Versickerung auf seinem Grundstück anzulegen (soweit eine Verwertung z.B. zur Gartenbewässerung oder zulässigen Brauchwassernutzung nicht möglich ist). Dazu ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden und als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Pro m² versiegelter Fläche ist gemäß Vorgabe der SGD-Nord ein Rückhaltevolumen von

50 Liter vorzusehen. Für eine Muldenversickerung ergibt sich bei Flächenaufsiedlung eine erforderliche Flächengröße von ca. 1.000 m².

Die Einleitung in das Grundwasser bedarf anschl. an das Planverfahren noch einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

Für das Schmutzwasser wird aufgrund der aktuellen gesetzlichen Anforderungen eine neue dezentrale Kleinkläranlage (SBR-Anlage) eingebaut werden müssen, als wirtschaftlichste Lösung für das betroffene Anwesen. Dazu ist südwestlich der bestehenden betrieblichen Fahrzeughalle eine Entsorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Abwasser“ eingeplant. Die Entsorgung des gereinigten Abwassers erfolgt per breitflächiger Ableitung über die belebte Bodenzone bzw. über eine flache bewachsene Mulde zwecks Versickerung und Verdunstung im Bereich der (südwestlichen) privaten Grünfläche (siehe Entwässerungskonzept). Für die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung des gereinigten Abwassers sind die Antragsunterlagen bei den Verbandsgemeindewerken vorzulegen.

5. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtliche Ausweisung der Baugebietsfläche erfolgt als „Gewerbegebiet – GE“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), allerdings unter gewissen Einschränkungen. Diese sind in die Textlichen Festsetzungen wie folgt aufgenommen:

Die Nutzungsart gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO „Tankstellen“ soll nicht zulässig werden. Weiterhin wird die Art der Nutzung nach § 8, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art“ in Form von Bordellbetrieben und deren Unterarten nicht zulässig sein. Und die ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung „Vergnügungsstätten“, gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die vorgenannten Nutzungen werden in dem Plangebiet hier, unter Berücksichtigung seiner Zweckbestimmung, Lage, Erschließung usw. keine geeigneten Standortvoraussetzungen gesehen. Sie würden den Planungszielen widersprechen und werden daher ausgeschlossen.

Ferner ist vorgesehen, den Baugebietstyp immissionsschutzrechtlich so einzuschränken, dass hier kein wesentlich störendes Gewerbe zulässig wird, sondern nur solches mit einem Störgrad im Rahmen des z.Zt. vorhandenen Betriebs. Zur Nachbarbebauung (Schutzanspruch „Misch-/Dorfgebiet“) besteht (knapp) weniger als 100 m Abstand, also würde bei einer Gliederung nach Abstandserlass auch eine Einzelfallprüfung und Berücksichtigung ausreichenden Immissionsschutzes erforderlich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L15 befindet sich ferner der Friedhof von Lützkampen mit Trauerhalle.

Zu dem „Eingeschränkten Gewerbegebiet - GE (e)“ ist daher eine Textliche Festsetzung getroffen, dass hier Immissionsrichtwerte wie in einem „Mischgebiet –MI“ einzuhalten sind. Bei Bedarf sind durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nacharbeit - die Emissionen der betriebenen Anlagen so weit zu begrenzen oder die Ableitbedingungen so zu gestalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist der Genehmigungsbehörde bei künftigen Bauanträgen anhand der vorzulegenden Antragsunterlagen nachzuweisen (bei Bedarf ggf. auch gutachtlich).

Der BPlan erhält per Baugrenzsignatur eine überbaubare Grundstücksfläche (sog. „Bau-fenster“) mit einem Abstand von 20m zur Durchfahrtsstraße und -im Mittel- etwa 60m Tiefe, innerhalb derer die künftigen Hochbauten unterzubringen sind. Zur Absicherung

v.a. der freizuhaltenen Anbauverbotszone wird dabei in den Textlichen Festsetzungen bestimmt, dass auch Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzziehung zulässig sind, nicht außerhalb.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Dachform sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. In Anbetracht der Öffnung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft ist dabei vorgesehen, die bauliche Ausnutzbarkeit auf ein mit den betrieblichen Belangen vereinbares Maß zu limitieren. Folgende Parameter sind in der Nutzungsschablone vorgesehen:

- bis max. zwei Vollgeschosse zulässig
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2
- Bauweise: offen (gem. § 22, Abs. 2 BauNVO)
- Dachform und –neigung (als Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO):
Geneigtes Dach zwingend vorgeschrieben, Dachneigung mindestens 15° (für Neubauten, ansonsten Bestandsschutz).
Diese Festsetzung wird getroffen, um die im Plangebiet zulässigen Bauvorhaben in der äußeren Gestaltung der für die Eifellandschaft typischen Bebauung anzupassen und besonders an der Orts-Randlage keine störenden großformatigen Flachdachbauten zuzulassen.
- Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) auf 11 m über Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV).

Mit den vorgenannten Werten werden Höhenentwicklung und Kubatur der Bebauung beschränkt, dem Betrieb aber dennoch ausreichend Möglichkeiten zur Grundstücksausnutzung gelassen. Bei noch weiterer Einschränkung etwa der Geschossigkeit auf nur ein zulässiges Vollgeschoss, wäre angesichts gegebener Geländeneigung gerade in nordwestliche Richtung u.U. nicht mehr gewährleistet, dass der Betrieb auf einer durchgehenden Ebene erweitert werden kann. Die Maße für GRZ und GFZ regulieren den über- bzw. umbauten Raum, ohne das Maximum nach der BauNVO, § 17, auszuschöpfen. Regelung über eine Baumassenzahl ist unter der hier gegebenen Fallkonstellation nicht erforderlich.

Angestrebt ist insgesamt eine Beschränkung der Siedlungsdichte und Höhenentwicklung der Bebauung, mit dem Ziel eines immer noch ansprechenden Siedlungs- und Landschaftsbildes zum Ortsrand hin. Die Vorgaben sind andererseits weit genug gefasst, dem Bauherrn noch ausreichend individuellen Spielraum zu eröffnen.

Aus gleichem Grunde wie oben ist das Anbringen, Aufstellen usw. betriebsfremder Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes per –bauordnungsrechtlicher- Festsetzung (i.V.m. der LBauO) ausgeschlossen; eine evtl. Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes soll auch für die Zukunft vermieden werden.

6. Ökologische Belange, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Das Baugesetzbuch sieht im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Prüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, be-

schrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S.2 Nr.2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB in einem sog. „Umweltbericht“ festzuhalten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach § 1, Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, sowie das Klima berücksichtigen. Zur Bestandserfassung des BPlan-Gebietes vgl. oben bzw. im Umweltbericht selbst. Zur Prüfung der Artenschutz-Belange wird eine Beurteilung vorgenommen und in den Umweltbericht mit eingestellt.

Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in die verschiedenen Potentiale des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 1a u. 9 BauGB erfolgen in dem integrierten „Fachbeitrag Naturschutz“. Aufgabe dieses Fachbeitrages ist es, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, auszugleichen bzw. durch geeignete Maßnahmen Ersatz zu schaffen. Der Fachbeitrag ist nach Abwägung mit seinen Ergebnissen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiete tangiert. Jedoch liegt der Planungsraum in einem unzerschnittenen verkehrsfreiem Raum. Schutzgebiete des Netzes NATURA 2000 sind weder im noch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden. Lediglich westlich des Plangebietes finden sich schutzwürdige Biotope, welche den Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegen (BT-5803-0386-2007 - Quellbach des Seisbaches bzw. BK-5803-0029-2007 - Biotopkomplex nordwestlich Lützkampen).

Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange führt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung des Bebauungsplanes auf potenziell vorkommende Arten, die geeignete Bedingungen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Plangebiet vorfinden können, keine negativen Auswirkungen hat. Potenziell geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden teilweise durch die getroffenen Festsetzungen geschützt und dauerhaft erhalten. Durch die gewählten Ausgleichsmaßnahmen können zudem noch neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschaffen werden.

Es ergeben sich nach der Umweltprüfung, unter Beachtung der Aussagen des Fachbeitrages Naturschutz und der artenschutzrechtlichen Erstbetrachtung, keine unüberwindbaren Konflikte mit Umweltbelangen, die eine grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung in Frage stellen würden (z.B. keine besondere Funktion der Grundwasserneubildung; geringe klimaökologische Bedeutung).

An Vermeidungsmaßnahmen ist in die Textlichen Festsetzungen folgendes aufgenommen:

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend § 202 BauGB und DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Verunreinigungen des Bodens sind zu vermeiden.

Die gekennzeichneten vorhandenen Gehölze, Hecke und Einzelbäume, am südl. Rand des Plangebietes sind als Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25b BauGB zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von Bäumen ist eine Nachpflanzung vorzunehmen.

Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Bei notwendigem Bodenaustausch für Gründungen ist nur grundwasserunschädliches Material einzubauen.

Großflächige Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung / Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden. Die Verwendung von Kupferrohren und -rinnen zur Dachentwässerung ist ausschließlich zulässig für Abwässer, die der Misch- oder Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.

Bei Realisierung der Planung werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursacht werden. Dafür ist geeigneter, ausreichender Ausgleich gemäß Umweltbericht / Fachbeitrag zu erbringen. Dieser spiegelt sich als Eintragungen in der BPlan-Zeichnung wie folgt wieder:

- a) durch Schließen der randlichen Gebietseingrünung mit Heckenpflanzungen und Einzelbäumen in nördliche Richtungen,
- b) durch eine umfangreiche, flächenhafte Kompensationsmaßnahme auf der eigens einbezogenen Grünfläche (privat) im Südwesten des Plangebietes, in Gestalt von extensiv genutztem Grünland und randlicher Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen heimischer Arten,
- c) durch eine gärtnerische Gestaltung der verbleibenden Restflächen innerhalb des GE-Gebietes.

Bezüglich der genauen Ausgestaltung, zulässiger Arten usw. wird auf den zugehörigen Fachbeitrag und die daraus resultierenden Textlichen Festsetzungen (Ziffern A.7.) verwiesen.

In die südwestliche Grünfläche werden, wie schon erläutert, neben der Ausgleichsfunktion durch Extensivmähweide und randliche Bepflanzung auch die erforderlichen Flächenanteile für Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie Verrieselung des gereinigten Abwassers einbezogen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 9, Abs.1a BauGB den durch den Bebauungsplan vorbereiteten, zusätzlichen Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet. Die Durchführung, bei Bildung von Bauabschnitten ggf. auch anteilig, hat durch den Vorhabenträger / Bauherrn / Eigentümer zu erfolgen, spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn des Bauvorhabens. Die Maßnahmenflächen sind anschließend vom Eigentümer auf Dauer zu pflegen bzw. nach den Vorgaben des Umweltberichtes zu unterhalten.

Ziel ist eine insgesamt ansprechende Gestaltung des baulichen Umfelds; zumal angesichts der Ortsrandlage ist darauf Wert zu legen. Die Begrünung bewirkt dabei auch eine Abschirmung der Gebäudefronten und eine landschaftsverträgliche Einbindung gegenüber der umgebenden offenen Feldflur.

Weitergehende Vorkehrungen zum Umwelt- und Klimaschutz können und sollten vom Vorhabenträger bei seinen anschließenden baulichen Maßnahmen ergriffen werden.

7. Flächenbilanz, Bodenordnung, Kosten

Nach dem Entwurfs-Stand ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächenanteil	ha (rd.)	% (ca.)

Plangebietsfläche insgesamt	1,15	100,0
davon sind:		
Gewerbegebietsfläche GE	0,68	59,1
Grün-/Ausgleichsfläche	0,45	39,1
Erschließung: Verkehr / Entsorgung	0,02	1,7

Der maßgebliche Anteil des Baugrunds auf bisheriger Parzelle Nr. 213/2 steht im Eigentum des örtlichen Planungsbeteiligten und Vorhabenträgers. An deren Rändern ist im Rahmen der lfd. Flurbereinigung eine freiwillige Einigung auf eine sachgerechte, den örtlichen Verhältnissen entsprechende neue Bodenordnung angestrebt; eine erste, tlw. Vorabstimmung hierüber ist durch das DLR erfolgt und bei den BPlan-Grundlagen mit eingebaut (Neuparzellierungsvorschlag in Planzeichnung in rot dargestellt).

In deren Vollzug wären auch drei benachbarte Flurstücke randlich mit angeschnitten (213/1, 214 u. 331/212). Der Weg „Im Lennchen“ liegt in der Örtlichkeit gegenüber seiner katastermäßigen Begrenzung (213/1) um einige Meter nach Osten versetzt. Für den Weg soll daher eine neue Parzellierung gebildet und die erforderlichen Grundstücksanteile in Gemeindeeigentum überführt werden. Die daneben befindliche Garagenfläche des Vorhabenträgers und ebenso die Gartenfläche bis an die vorh. Laubhecke dahinter (welche über Fl.-St. 214 führt) soll im Zuge der Flurbereinigung in dessen Eigentum überführt werden. Besitzübergang soll bis etwa 2015 herbeigeführt werden. Zweifelhaft ist die Zuteilungsmöglichkeit eines schmalen Streifens bis zu einer vorh. Hecke an der nordwestlichen bisherigen Grundstücksgrenze entlang; daher wurde von einer Einbeziehung in die Baugebietsausweisung Abstand genommen.

Über die bisher vom DLR vorgesehene Neuparzellierung hinaus ist im Südwesten noch ein schmaler Streifen als GE-Fläche und die Kleinkläranlage angehängt, sowie die größere Grün-/Ausgleichs-/Versickerungsfläche, alles auf (bisherigem) Eigentum des Projektträgers, wo auch eine Wiederzuteilung erfolgen kann.

Die durch Ausweisung, innere Erschließung und Ausgleich des Baugebietes entstehenden Kosten werden vom Eigentümer des ortsansässigen Gewerbebetriebes selbst übernommen.

8. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen

Nachrichtliche Darstellung Anbauverbotszone an der Landesstraße L15: s. oben, Kap. 4. Die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz (LStrG), insbesondere des Teil I, 4. Abschnitt „Anbau an öffentlichen Straßen und Schutzmaßnahmen“ sind zu beachten, Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.

Freihaltung der Sichtdreiecke an der Wegeeinmündung siehe ebenfalls oben, Kap. 4. Bedingt durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der angrenzenden L15 ist im Geltungsbereich mit einer –geringen- Vorbelastung durch Verkehrsgeräusche zu rechnen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten. Baugrunduntersuchung nach der DIN 1054 wird empfohlen.

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

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erd-
bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächst-
gelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittel-
räumdienst zu verständigen.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Ge-
genstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzuneh-
men ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder
Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denk-
malfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie,
Außenstelle Trier - Rheinisches Landesmuseum) anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei
der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, der
Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen. Anzeigepflichtig
sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfü-
gungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren
Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit
die Übrigen. Das Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG; in der Fassung vom
23.03.1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
28.09.2010 (GVBl. S. 301) -in der zurzeit geltenden Fassung-) ist bei Erdbewegungen zu
beachten.

Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.:
030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

Bezugsquelle für RAS-Richtlinien: FGSV Verlag GmbH, Wesseling Straße 17, 50999
Köln (Tel.: 02236/384630; Fax: 02236/384640)

Details, wie z.B. Beachtung vorhandener Leitungen, Statik, Immissionsschutz- und
Brandschutz-Auflagen, Löschwasserversorgung etc., sind vom Bauherrn / Architekten bei
der sich noch anschließenden Ausführungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren
zu beachten und zu regeln.

Stand: Febr. 2014

Lützkampen, den

.....
Ortsbürgermeister

My\...\ Begr Lützkampen Im Lennchen