

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

Zusammenfassende Erklärung

(gem. § 10, Abs. 4 Baugesetzbuch - BauGB)

Lage, Ziel und Zweck der Planung

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.

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. Die überplante Flächengröße beträgt insgesamt rd. 1,1 ha.

Ziel des Planverfahrens ist die Nutzbarmachung des Potentials an verfügbarer Grundstücksfläche zur Schaffung von betrieblichen Erweiterungsflächen und zur langfristigen Bestandssicherung. 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.

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. Die Verbandsgemeinde Arzfeld ändert ihren FNP so ab, dass der BPlan anschließend entsprechend dem Planungsziel daraus entwickelt sein wird. Dazu erfolgt Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche - G“ in der nächsten Fortschreibung des FNP, und ein „Gewerbegebiet – GE“ im verbindlichen Bauleitplan, allerdings immissionsschutzrechtlich eingeschränkt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem sog. „Umweltbericht“ beschrieben und bewertet werden. 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; alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (FNP bzw. nachfolgender BPlan) zu erfassen, zu bewerten und einzuarbeiten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind demzufolge entsprechend der Anlage nach §2a S.2 Nr.2 i.V.m. §2 Abs.4 BauGB im planungszugehörigen Umweltbericht inkl. Fachbeitrag Naturschutz und artenschutzrechtlicher Erstbetrachtung festgehalten und bewertet worden. Einzelheiten zu den betroffenen Schutzgütern, gegliedert nach deren Art, Wechselwirkungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Umweltüberwachung (Monitoring) und zusammenfassende Wertung sind dort zu entnehmen.

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.

Es werden keine naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiete tangiert. Jedoch liegt der Planungsraum in einem unzerschnittenen verkehrsarmen 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).

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 und durch Limitierung auf ein verträgliches Maß an baulicher Nutzung Rücksicht genommen.

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 erstellten „Umweltbericht“, inkl. Fachbeitrag Naturschutz, dargelegt und durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen -soweit als möglich- kompensiert.

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.

In die südwestliche Grünfläche werden neben deren Ausgleichsfunktion durch Extensivmähweide und randliche Bepflanzung auch die erforderlichen Flächenanteile für Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und des gereinigten Abwassers einbezogen.

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.

Klimaschutzbelange, wie Nutzung regenerativer Energiequellen, Energieeffizienz oder auch Artenauswahl bei Bepflanzungen können bei der Vorhabensausführung berücksichtigt werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise aus den beiden durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach den §§ 3 bzw. 4 BauGB wurden jeweils in einer Abwägungsliste zusammengestellt und abgewogen. Einzelheiten zu den vorgetragenen Stellungnahmen und den jeweiligen Beschlüssen dazu siehe in den protokollierten Sitzungsniederschriften. Die Abwägungsentscheidung erfolgte durch die Gemeinderatsvertreter in öffentlicher Sitzung, mit dem Ergebnis eines Zurückweisens der Eingabe oder eines Entsprechens. Im letzteren Fall erfolgte dann eine Aufnahme in die Planung; wesentliche Punkte dabei waren:

Der Eifelkreis Bitburg-Prüm, Bauwesen, weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan von der Verbandsgemeinde Arzfeld so abzuändern ist, dass der Bebauungsplan entsprechend dem Planungsziel daraus entwickelt ist. Dies wird im Rahmen einer FNP-Fortschreibung erledigt.

Auf Anregung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Naturschutz und Landschaftspflege, wurde die Eingrünung durch Gehölzstreifen am nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsrand modifiziert und tlw. verbreitert. Die private Grünfläche im Südwesten des Plangebietes sollte durch Überstellen mit Einzelbäumen zur optischen Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft beitragen und es sollte der Nachweis einer ausreichenden ökologischen Kompensation erbracht werden. Dem wurde in der Entwurfsfassung –unter Vergrößerung der südwestlichen Ausgleichsfläche- auch entsprochen.

Der Landesbetrieb Mobilität Gerolstein hat die Vorlage einer Detailplanung für die Ausgestaltung der Gebietszufahrt (mit Radien, Sichtdreiecken, Entwässerung) gefordert.

Die Verbandsgemeindewerke Arzfeld haben den Einbau einer dezentralen Kleinkläranlage als wirtschaftlichste Lösung für die –ohnehin anstehende- Umstellung der örtlichen Außenbe-

reichsanwesen auf ordnungsgemäße Abwasseranlagen empfohlen. Dazu war eine Entsorgungsfläche mit Zweckbestimmung „Abwasser“ eingeplant.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Trier, hat bzgl. der Entwässerungskonzeption eine breitflächige Ableitung des gereinigten Abwassers über die belebte Bodenzone bzw. eine flache bewachsene Versickerungsmulde angeregt. Dem wurde ebenfalls entsprochen.

Gründe für die Wahl der Planung, Abwägung mit anderweitigen Möglichkeiten

Die Bauleitplanung soll die Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden örtlichen Gewerbebetriebs schaffen. Festzuhalten ist, wie bereits oben dargelegt, dass es sich um eine Maßnahme zur Bestandspflege und -sicherung handelt, nicht um einen Neuansiedlungswunsch. Auch im Sinne einer Weiterentwicklung der Ortsgemeinde, der Arbeitsplatzsituation und der Nutzung der Infrastruktur ergibt sich ein Planungsziel für die Ortsgemeinde.

Zu berücksichtigende Einschränkungen bestehen durch die limitierte verfügbare Grundstücksfläche, die festgelegte Erschließung zur übergeordneten Straßenführung und die bereits vorhandenen Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze. Nutzbar zu machendes Potential an verfügbarer Grundstücksfläche besteht v.a. noch in Richtung Nordwesten. 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. Das geplante Betriebsleiter-Wohnhaus sollte dem Betrieb zugeordnet und auch von der Zufahrt aus als solches zu erkennen sein. Dies ist nur an der vorgesehenen Position im Norden zu erreichen. Der ohnehin beengte Raum am südlichen Rand der GE-Fläche soll für Stellplätze, Abstellmöglichkeit vor der Halle etc. freigehalten werden. Neu zu gestalten ist die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung. Hierfür eignet sich topographisch nur die südwestlich angrenzende Freifläche. Es bestehen also keine / kaum alternative Möglichkeiten einer Erweiterungsplanung.

Die wesentlichen naturschutzfachlichen und ökologischen Auswirkungen des Freiflächenverlustes werden entsprechend dem erstellten „Umweltbericht“ mit Fachbeitrag Naturschutz durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der „Fachbeitrag Naturschutz“ ist nach Abwägung mit seinen Ergebnissen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Unterstützung der Weiterentwicklungsmöglichkeit des ortsansässigen Elektroinstallationsbetriebes entspricht der Eigenfunktion der Ortsgemeinde, auch im Hinblick auf möglichst ortsnahe Arbeitsplätze. Es liegt ein vorgeprägter Standort vor, der im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Bodenbewirtschaftung und auch des Klimaschutzes im Vergleich zu einer etwaigen Ausweisung einer völlig unbelasteten Neufläche vorzuziehen ist. Die vorgenommene Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten gewährleistet auch eine Vereinbarkeit mit den Funktionen Wohnen und Erholung, so dass keine relevanten Gründe mehr abzusehen sind, die dem Erweiterungswunsch entgegenstehen würden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im BPlan-Verfahren festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten sind.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde vom Ortsgemeinderat Lützkampen am 27.03.2014 gefasst. Details zu der Planung sind der BPlan-Zeichnung und den zugehörigen Textteilen, mit ausführlicher Begründung, zu entnehmen.

Aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Lützkampen



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\..\Zusfass Erkl Lützkampen Im Lennchen