

Bebauungsplan „Sondergebiet Geflügelhof“ im Bereich „Auf Prümscheid“ der Ortsgemeinde Habscheid



**Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 13.10.2022**

planLENZ

Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

**Bebauungsplan
„Sondergebiet Geflügelhof“
im Bereich „Auf Prümscheid“
der Ortsgemeinde Habscheid**

Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Ortsgemeinderates vom 13.10.2022



Elcherather Straße 7 · 54616 Winterspelt
fon 0 65 55 / 92 03 - 0 · fax 0 65 55 / 92 03 10
e-mail info@plan-lenz.de · www.plan-lenz.de

Inhalt

1. Planungsanlass	3
1.1 Aktuelle Situation am Betriebsstandort.....	3
1.2 Planungsvorhaben.....	4
1.3 Art und Umfang der Maßnahme / Bedarf an Grund und Boden.....	4
2. Standortuntersuchungen	5
3. Abgrenzung des Plangebietes	7
4. Übergeordnete Planungsziele	8
4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung	8
4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	11
4.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur	13
4.4 Vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPIG	13
5. Städtebauliche Konzeption	15
6. Immissionsschutzrechtliche Situation	16
7. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	17
8. Planinhalt und Festsetzungen	17
8.1 Art der baulichen Nutzung	17
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
8.3 Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise	18
8.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
8.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses.....	18
8.6 Grünordnerische Maßnahmen	19
8.7 Hinweise	19
9. Umsetzung	19
9.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse	19
9.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	19
9.3 Abwägung.....	20
9.4 Flächenbilanzierung und Kosten	20
9.5 Bearbeitung	20
9.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	20
10. Zusammenfassung	21

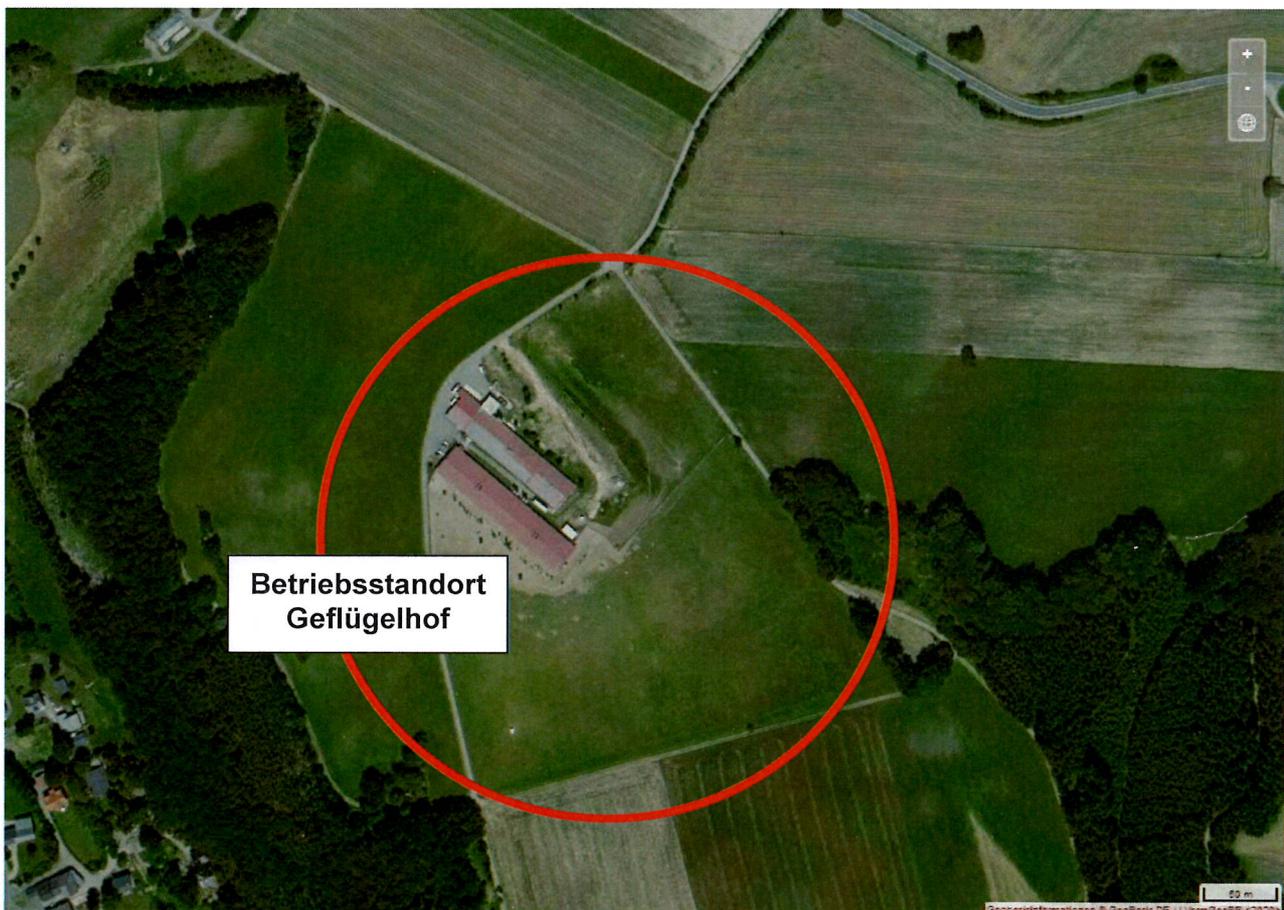
1. Planungsanlass

Ein in Habscheid außerhalb der Ortslage ansässiger Geflügelhof soll um eine Sortier- und Packstation für Eier aus regionaler landwirtschaftlicher Erzeugung erweitert werden. Die geplante Maßnahme unterliegt nicht der Privilegierung im Sinne des § 35 (1) BauGB (Bauen im Außenbereich / landwirtschaftlicher Betrieb). Daher werden die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Ortsgemeinde Habscheid erforderlich. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung für den gesamten Betriebsstandort hergestellt und rechtlich gesichert werden.

1.1 Aktuelle Situation am Betriebsstandort

Der Geflügelhof besteht seit 2005 am Standort „Auf Prümscheid“ in der Gemarkung Habscheid, Flur 5, Flurstück 26. Zunächst wurden hier 14.500 Legehennen gehalten, im Jahr 2010 wurde der Betrieb um einen zusätzlichen Legehennenstall für 25.400 Tiere erweitert. Insgesamt ist der Geflügelhof damit für die Haltung von insgesamt 39.900 Legehennen ausgelegt.

Die Gesamtanlage ist im Jahr 2010 gemäß BImSchG / der 4. BImSchV genehmigt worden.



Lage des Betriebsstandortes im Bereich „Auf Prümscheid“ in der Ortsgemeinde Habscheid

1.2 Planungsvorhaben

Die aktuell geplante Erweiterung des Betriebshofs sieht die Errichtung einer Sortier- und Packstation für Eier mit Verpackung und Kühlung sowie von Räumen für Büro und Verwaltung vor. Hierbei handelt es sich um ein geschlossenes Gebäude, in dem keine Tierhaltung stattfinden wird. **Eine Erweiterung der Legehennenkapazität wird auch für die Zukunft nicht angestrebt, der Betrieb wird also auch künftig maximal 39.900 Hennen halten.**

Mittel- bis langfristig könnten ggf. weitere produktspezifische Verarbeitungen am Betriebsstandort vorgesehen werden, wie z. B. die Pasteurisierung oder das Färben von Eiern etc.

Für die gewerbliche Erweiterung mit einer Sortier- und Packstation wurden im Vorfeld mehrere Standorte geprüft, aus betrieblichen und logistischen Gründen ist jedoch die Erweiterung am bestehenden Geflügelhof die beste Alternative.

1.3 Art und Umfang der Maßnahme / Bedarf an Grund und Boden

Der Betriebsstandort umfasst das gesamte Flurstück 26 der Flur 5, Gemarkung Habscheid, der über die Bauleitplanung rechtlich gesichert werden soll. Das Flurstück hat eine Größe von insgesamt 7,54 ha. Auf diesem Flurstück soll im nördlichen Bereich ca. 2,25 ha Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Haltung von Legehennen“ ausgewiesen werden. Hier sind die vorhandenen Stall- und sonstigen Betriebsgebäude enthalten, die bauliche Erweiterung erfolgt nordöstlich der bestehenden Gebäude.

Die übrigen 5,29 ha werden zunächst als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, die die erforderlichen Auslauflächen für Legehennen umfassen. Von diesen 5,29 ha werden ca. 0,49 ha als Fläche für die Wasserwirtschaft zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des Flurstücks 26 bleibt somit als Fläche für die Landwirtschaft / Auslauf der Legehennen bestehen.



Foto: Plan-Lenz GmbH, Mai 2021

Betriebsstandort in der Gemarkung Habscheid

2. Standortuntersuchungen

Für die aktuell geplante Erweiterung des Geflügelhofs und die Errichtung einer neuen Sortier- und Packstation für Eier wurden seitens des Investors im Vorfeld mehrere Standorte betrachtet. Da das Vorhaben keiner Privilegierung im Sinne des § 35 (1) BauGB (Bauen im Außenbereich / landwirtschaftlicher Betrieb) unterliegt und hier zunächst Baurecht geschaffen werden muss, kamen für die Packstation sowohl andere Standorte in der Sitzgemeinde Habscheid als auch an der nahe gelegenen A60 (im FNP ausgewiesene interkommunale Gewerbeflächen Weißenhof) in Betracht.

Die Überlegungen, einen anderen Standort außerhalb des Betriebshofes zu wählen, resultierten vor allem auch aus der Problematik der Geflügelpest: Sollte ein Fall von Geflügelpest im Betrieb auftreten, müssten alle Legehennen im Umkreis von 1km gekeult werden und es dürfte auch keine Vermarktung von Produkten am gleichen Standort geben.

Standort 1 – Gewerbeflächen am westlichen Ortseingang (altes Sägewerk)

Für eine weitere Entwicklung reichen die vorhandenen Gewerbeflächen hier insgesamt nicht aus, zudem ist das Gelände hier teilweise sehrhängig und für Bebauung daher nur eingeschränkt nutzbar. Zudem ist ein Mindestabstand baulicher Anlagen von 15 m zur Landesstraße L16 einzuhalten.

Die angrenzende Gewerbefläche der alten Zimmerei steht nicht zum Verkauf. Auch die gegenüber liegenden freien Mischbauflächen an der L16 wird von den derzeitigen Eigentümern nicht veräußert.

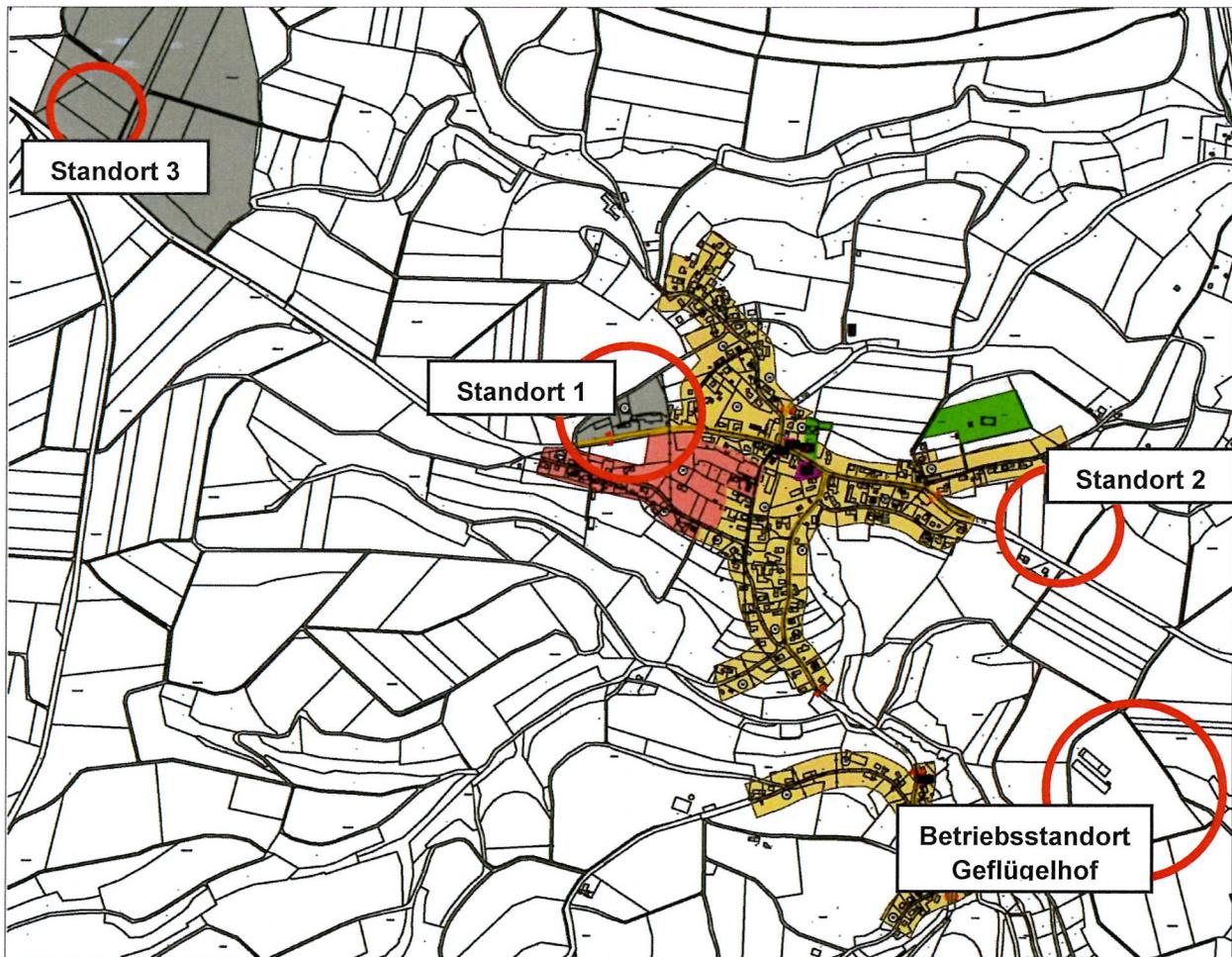
Standort 2 – Bereich „Aufm Eidenwasen“, Flurstück 52 der Flur 3

Die Flächen liegen östlich der Ortslage Habscheid im Außenbereich und befinden sich teilweise im Besitz des Investors, angrenzende Flächen könnten erworben werden. Auch hier wäre ein Mindestabstand baulicher Anlagen zur L16 zu berücksichtigen und zudem eine weitere Ein- und Ausfahrt außerhalb der OD erforderlich.

Die Flächen sind ebenfalls nicht als Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan für die Ortsgemeinde Habscheid enthalten. Dieser Standort würde aus logistischen Gründen kaum Vorteile gegenüber dem heutigen Betriebsstandort bieten, zumal er ebenfalls im 1km-Radius zum Geflügelhof liegt. Zudem wäre die neue Sortier- und Packstation an dieser Stelle im Orts- und Landschaftsbild vor dem östlichen Ortseingang Habscheids an der L16 deutlich einsehbar.

Standort 3 – Interkommunale Gewerbeflächen Weißenhof an der A60

Die Flächen an der L 1 auf der Gemarkung Winterspelt sind im Flächennutzungsplan als interkommunales Gewerbegebiet für den westlichen Raum der Verbandsgemeinde Prüm ausgewiesen. Die Flächen sind jedoch bisher nicht über einen Bebauungsplan baurechtlich entwickelt. Hier wäre zunächst der Erwerb einer Teilfläche aus Privateigentum erforderlich. Da momentan jedoch kein Entwicklungsbedarf für weitere Gewerbeflächen an der A60 gesehen wird, kommt auch dieser Standort für eine zügige Weiterentwicklung des Geflügelhofes letztlich nicht in Betracht.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Habscheid mit Standortalternativen

Über die möglichen Standorte in Habscheid selbst wurde gemeinsam mit der Ortsgemeinde beraten und im Vorfeld auch die Kreisverwaltung um eine kurze Einschätzung gebeten. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde hier der bestehende Betriebsstandort favorisiert, da er aus naturschutzrechtlicher Sicht am verträglichsten ist. Auch aus städtebaulicher Sicht wurden hier keine Bedenken gegen den bestehenden Betriebshof gesehen.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte hat sich der Investor daher nun für die Erweiterung am bestehenden Geflügelhof im Bereich „Auf Prümscheid“ entschieden. Auch die Ortsgemeinde Habscheid begrüßt die Entscheidung und unterstützt das Vorhaben.

3. Abgrenzung des Plangebietes

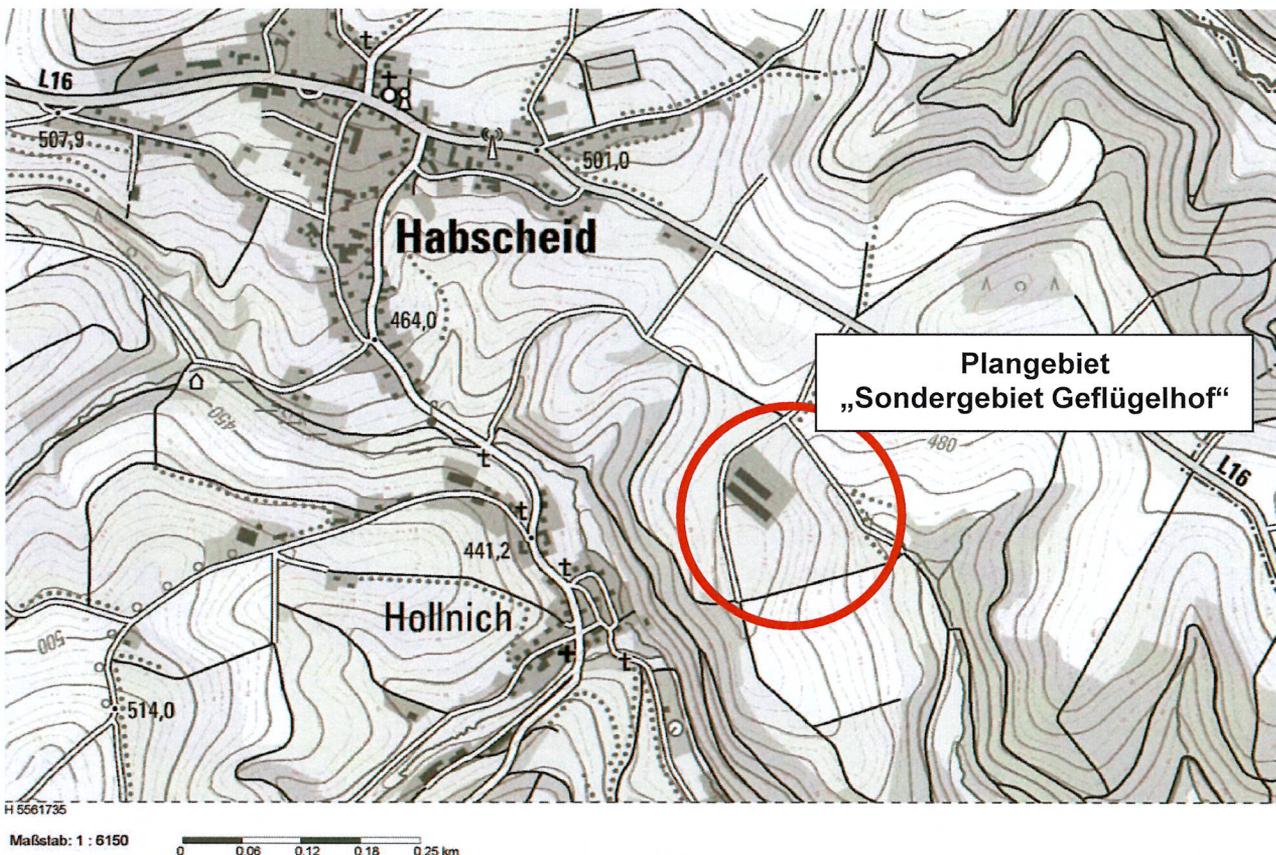
Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Habscheid und östlich der Ortslage Hollnich. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 26, Flur 5, Gemarkung Habscheid.

Die Flächen liegen an einem Osthang, im nordöstlichen Bereich des Plangebietes dreht die Neigung leicht in Richtung Nordosten. Im Mittel beträgt die Geländeneigung im gesamten Plangebiet ca. 10,7 %, im späteren Bereich der Sonderbauflächen jedoch nur etwa 5,6 %. Das Plangebiet ist an allen Seiten von Wirtschaftswegen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 7,54 ha, die Flächen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonderbauflächen	2,25 ha
Flächen für die Landwirtschaft	5,29 ha
davon Flächen für die Wasserwirtschaft	0,49 ha
<hr/> Gesamtflächen im Plangebiet	<hr/> 7,54 ha

Die folgende Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes in der Gemarkung Habscheid.



4. Übergeordnete Planungsziele

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung

Der Ortsgemeinde Habscheid sind durch die Regionalplanung die besonderen Gemeindefunktionen Landwirtschaft sowie Freizeit / Erholung zugewiesen.

Besondere Funktion Landwirtschaft

Die besondere Funktion Landwirtschaft wird durch die baurechtliche Sicherung des Geflügelhofs und seiner Weiterentwicklung besonders gestärkt. Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) wird die besondere Funktion Landwirtschaft wie folgt erläutert:

„Die besondere Funktion Landwirtschaft soll Gemeinden zugewiesen werden, in denen die Bewirtschaftung oder die Tierhaltung in der Fläche auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb von besonderer Bedeutung ist und deren Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen gesichert werden soll. Hierbei ist auch die notwendige Weiterentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu berücksichtigen.“ (Auszug aus LEP IV, Kapitel 2 – Entwicklung, Erläuterung zu G 27, S. 77)

Diesem Grundsatz wird durch die bauleitplanerische Standortsicherung in besonderem Maße Rechnung getragen. Insbesondere die künftige Weiterentwicklung des Geflügelhofes wird hier berücksichtigt.

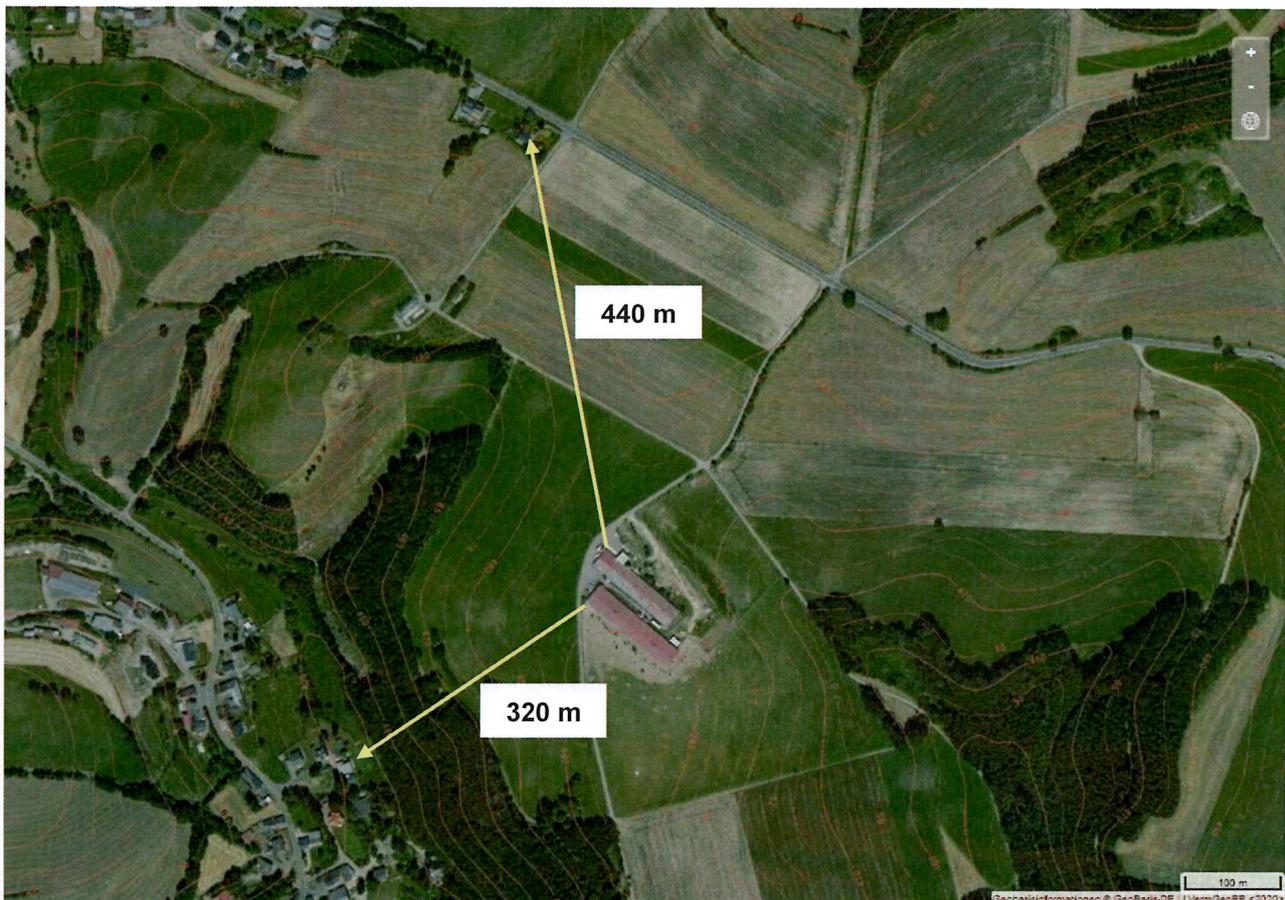
Auch die Erläuterung des Ziels 42 im Entwurf des ROPI besagt, dass die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft „die Verpflichtung (haben), im Rahmen ihrer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Planungen und Maßnahmen zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe beizutragen und ihnen einen ausreichenden Entwicklungsspielraum sicherzustellen.“ (Auszug aus dem Entwurf zum ROPI 2014, S. 31)

Beabsichtigt ist für die künftige Entwicklung des Geflügelhofes nicht die Erhöhung der Legehennenkapazität, sondern die Ausweitung produktbezogener gewerblicher Nutzungen. Konkret ist zunächst die Errichtung einer Sortier- und Packstation für Eier sowie von Verwaltungs- und Lagergebäuden vorgesehen.

Besondere Funktion Freizeit / Erholung

Im Rahmen der besonderen Funktion Freizeit / Erholung soll u. a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. Entwurf ROPI 2014, Erläuterung zu G 44, S. 33).

Die Funktion Freizeit / Erholung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Betriebsstandort liegt ca. 440 m südöstlich der ersten Wohnbebauung Habscheids (an der L 16) und etwa 320 m östlich des nächsten Wohngebäudes im Ortsteil Hollnich.



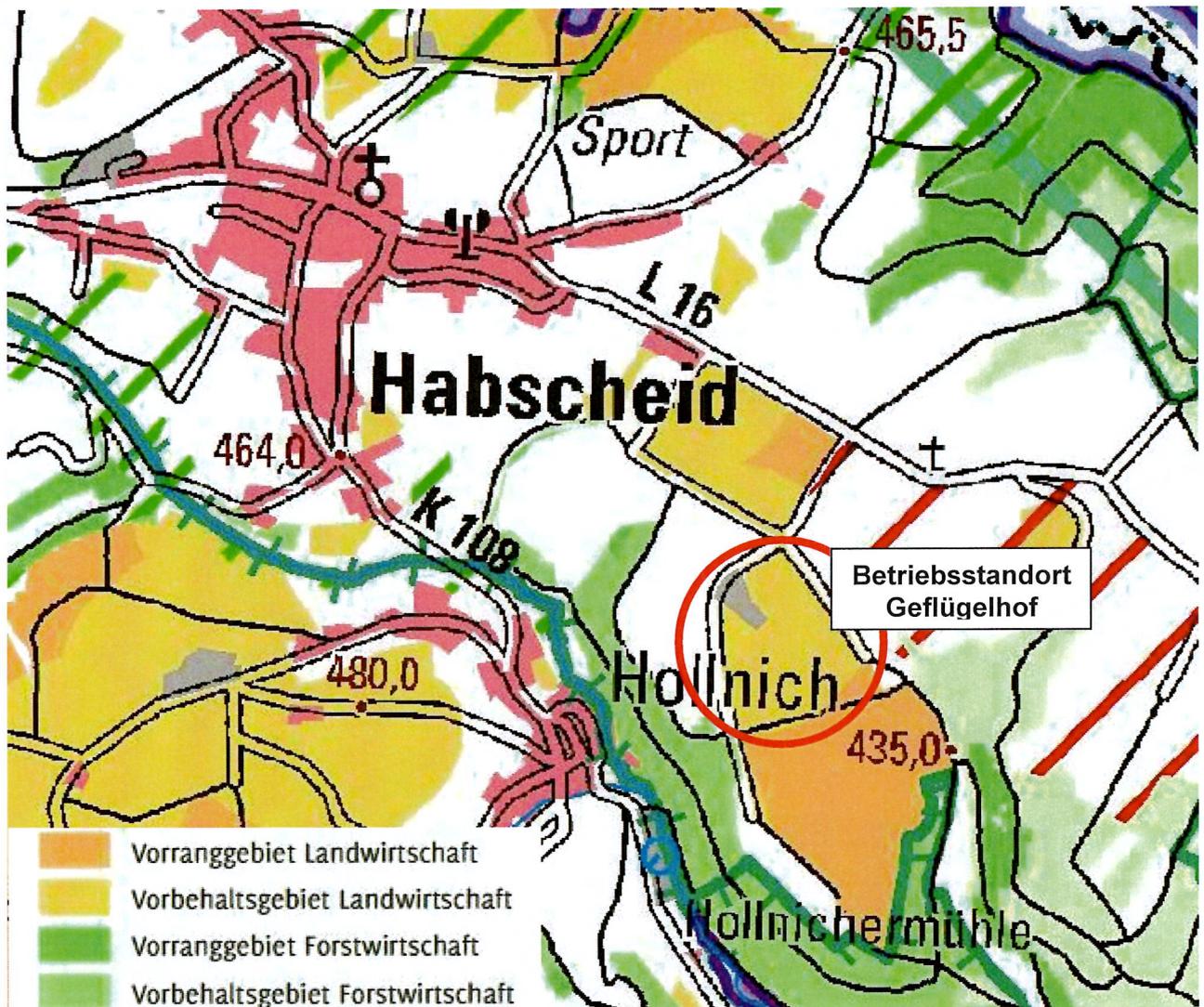
Aus Richtung Hollnich sind die Betriebsflächen durch die topografische Lage und dazwischen liegende Waldflächen nicht einsehbar. Aus Richtung Habscheid sind die Flächen kaum einsehbar. Die bestehenden Gebäude sind mit einer Gesamthöhe von 5 m und flach geneigten Satteldächern im Landschaftsbild wenig auffallend, zudem ist der Standort durch große Heckenstrukturen entlang des Erschließungsweges „Auf Prümscheid“, großkronige Laubbäume am Standort selbst und die vorhandenen Waldstrukturen im Osten und Westen gut in die Umgebung eingebunden.

Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung Habscheids werden somit gewahrt (vgl. LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterung zu G 85 und G 86, S. 108).

Im Rahmen der Bebauungsplanung zur Ausweisung des Geflügelhofes als Sondergebiet werden weitere naturschutzfachliche Maßnahmen zur Einbindung des Standortes in die Landschaft vorgesehen werden.

Flächendarstellung im Regionalen Raumordnungsplan

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPI) für die Region Trier (mit Stand Januar 2014) sind die Flächen als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im geltenden ROPI von 1985 sind die Flächen als „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt.

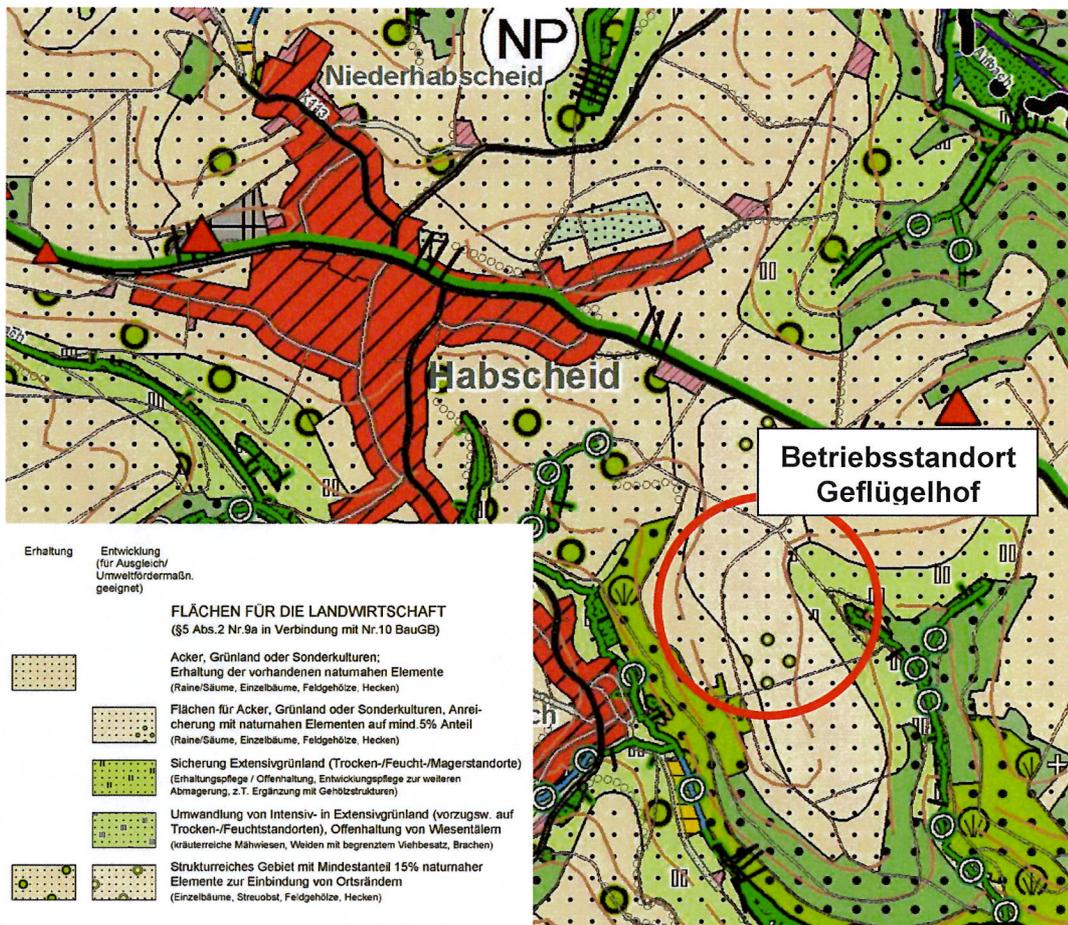


Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier im Bereich der Gemarkung Habscheid

Mit der beabsichtigten Überplanung des Betriebsstandortes soll lediglich der nördliche Teilbereich des Flurstücks 26 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Haltung von Legehennen“ definiert werden und hier die vorhandenen und künftig geplanten Gebäude baurechtlich sichern. Für die übrigen Flächen werden die bisherige extensive Grünlandnutzung und die Nutzung als Auslaufgehege für Legehennen beibehalten.

4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

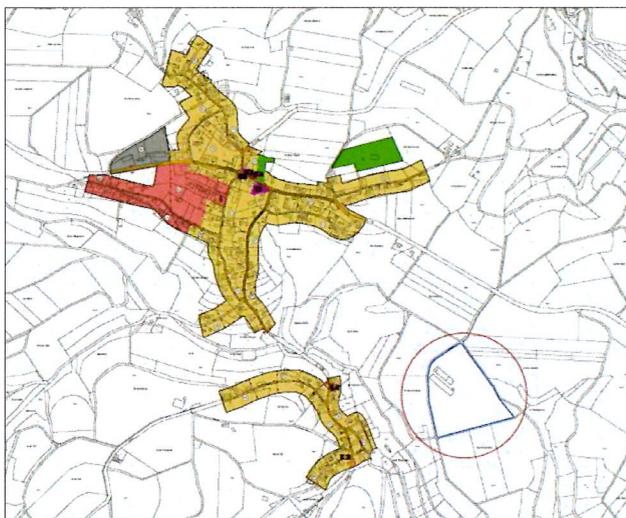
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Habscheid sind die überplanten Flächen des Bereiches „Auf Prümscheid“ als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der südwestliche Teilbereich ist zusätzlich als strukturreiches Gebiet mit Mindestanteil 15% naturnaher Elemente definiert.



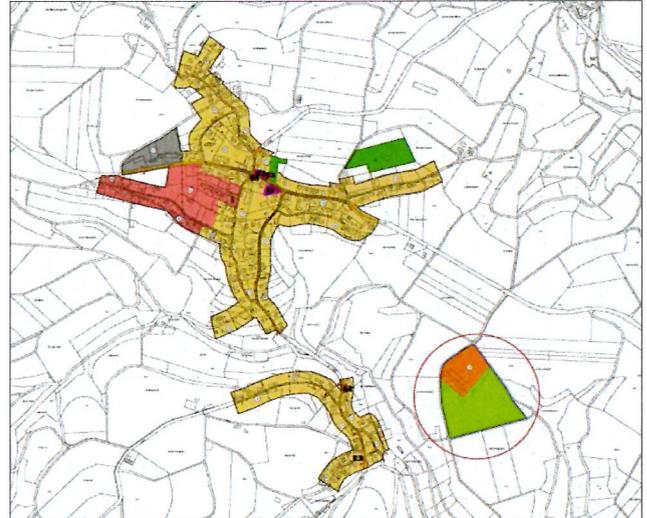
Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Habscheid

Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes

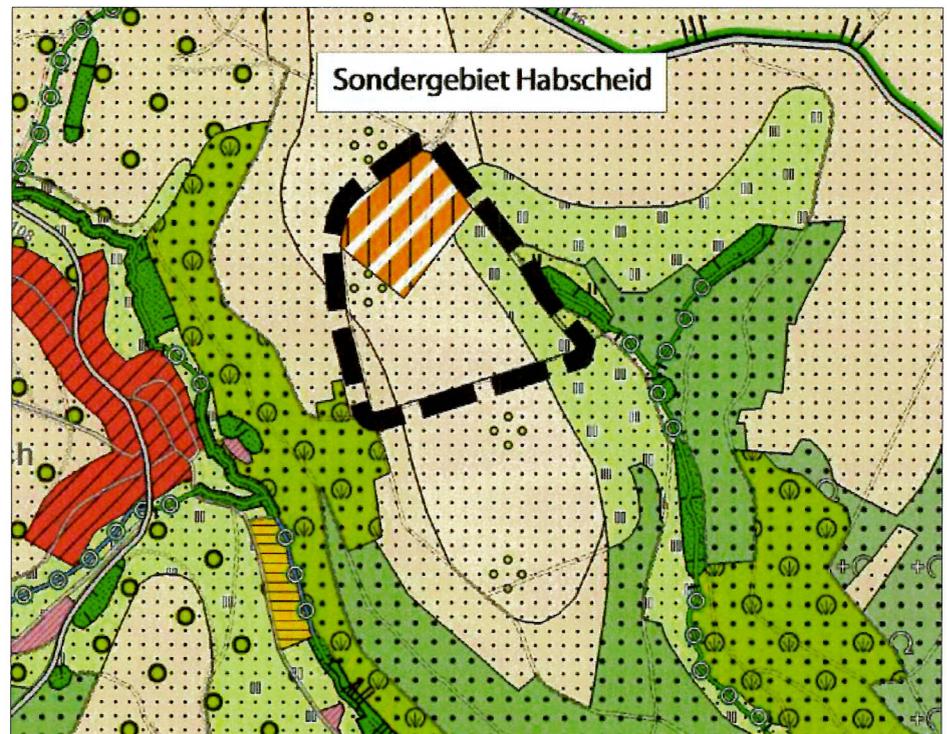
Der Bereich umfasst eine Größe von insgesamt 7,54 ha. Die Darstellung in der 13. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Sondergebietsfläche (2,25 ha) sowie als landwirtschaftliche Fläche (5,29 ha).



Auszug aus dem derzeit wirksamen FNP



Darstellung in der 13. Teilfortschreibung



Darstellung in der 13. Fortschreibung (Gesamtkarte Gemarkung)

Die 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für die Ortsgemeinde Habscheid wurde im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung durchgeführt.

4.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur sind insgesamt als gering einzustufen. Die Erweiterung des Geflügelhofes um gewerbliche Nutzungen, zunächst konkret um eine Sortier- und Packstation, soll am bereits bestehenden Standort vorgenommen werden. Es wird also kein separater, neuer Standort geschaffen, der weitere Flächen im Außenbereich Habscheids in Anspruch nehmen würde. Für die Siedlungsstruktur Habscheids ergibt sich somit keine Änderung, die weitere Siedlungsentwicklung der Ortslage Habscheids wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Auch auf die Infrastruktur hat die Planung zunächst keine wesentlichen Auswirkungen. Die Erschließung des Plangebietes bzw. die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasserbeseitigung) ist bereits vorhanden, die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird weiterhin auf den betriebseigenen Flächen erfolgen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Betriebshofes erfolgt wie bisher über den Gemeindeweg „Auf Prümscheid“, der nach ca. 250 m in die Landesstraße L16 mündet. Durch die Bebauungsplanung ergibt sich keine Änderung der heutigen Situation für die Zufahrt zum Betriebsgelände.

Mit der Errichtung einer Sortier- und Packanlage wird keine Betriebsvergrößerung angestrebt, vielmehr soll diese bauliche Erweiterung aus betriebslogistischen Gründen vorgenommen werden.

4.4 Vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 16 ROG i.V.m. § 18 LPIG

Für die Erweiterung des bestehenden Geflügelhofes in Habscheid wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung nach § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 13.09.2021 bis zum 12.10.2021 statt, Stellungnahmen konnten bis zum 26.10.2021 abgegeben werden.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung ergab, dass das Planungsvorhaben mit den Erfordernissen Raumordnung vereinbar ist.

Die Anforderungen, die sich aus der vereinfachten raumordnerischen Prüfung für die Umsetzung des Planungsvorhabens ergeben, werden im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Ein Auszug aus dem Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist auf der folgenden Seite dargestellt.

Auszug aus dem Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung
vom 09.11.2021:

5 ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Anforderungen raumverträglich und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

1. Die geplante Betriebserweiterung stimmt grundsätzlich mit den Zielen zur Förderung der Landwirtschaft der ländlich strukturierten Räume überein.
2. Es ist sicherzustellen, dass die entsprechenden Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans zum Immissionsschutz berücksichtigt werden, ggf. durch entsprechende Immissionsgutachten.
3. Im Rahmen der Planungen wurden mögliche Alternativstandorte im Gebiet der Ortsgemeinde Habscheid überprüft und gegeneinander abgewogen (Planungserfordernis).
4. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die naturschutzrechtlichen Belange abzuhandeln.
5. Die baulichen Anlagen sind verträglich in das Landschaftsbild einzufügen. Vorhandene, nicht durch bauliche Anlagen überplante Strukturen sind zum Erhalt festzusetzen.
6. Im Bebauungsplanverfahren ist eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutzprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Geeignete Kompensationsflächen /-maßnahmen sind nachzuweisen.
7. Eine weitere Verschärfung der Abflusssituation z.B. durch den Bau eines gesteuerten Regenrückhaltebeckens zu vermeiden.
8. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über den vorhandenen Wirtschaftsweg zu erfolgen, welcher an der freien Strecke der L 16 anbindet.

Hiermit ist die raumordnerische Prüfung abgeschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Eingaben gemacht.

Das obige Prüfungsergebnis ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Region Trier.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das geplante Vorhaben nicht mehr erforderlich ist.

5. Städtebauliche Konzeption

Im Bebauungsplan zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Haltung von Legehennen“ sollen die Flächen des Flurstücks 26 der Flur 5, wie oben beschrieben, im nördlichen Teilbereich als Sonderbaufläche definiert werden, die übrige Fläche bleibt als Fläche für die Landwirtschaft und dem Auslauf für Legehennen erhalten.

Die erforderlichen Flächen für die Wasserwirtschaft zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers werden am östlichen Rand des Plangebietes parallel zum angrenzenden Wirtschaftsweg integriert.

Bei der geplanten Erweiterung baulicher Anlagen handelt es sich ausschließlich um betriebszugehörige gewerbliche Nutzungen, wie zunächst die Errichtung einer Sortier- und Packstation für Eier mit Verpackung und Kühlung sowie von Räumen für Büro und Verwaltung.

Neue Gebäude werden sich östlich der vorhandenen beiden Stallgebäude entwickeln und liegen damit auch in den topografisch günstigsten Flächen innerhalb des Plangebietes.

Hinsichtlich der Einsehbarkeit der Betriebsgebäude aus der Umgebung bzw. der freien Landschaft wird sich die heutige Situation durch die Erweiterung nicht wesentlich verändern, da die baulichen Anlagen auf den nördlichen Bereich konzentriert bleiben und sich nicht über das gesamte Flurstück verteilen.

Für die Ausweisung der Sonderbaufläche wird damit lediglich 1/3 der Gesamtfläche im Plangebiet genutzt.

Zur Einbindung der neu entstehenden Baukörper in die freie Landschaft werden Baumpflanzungen (20 hochstämmige Laubbäume) am Ostrand des Plangebietes vorgesehen. Die bereits heute vorhandenen jungen Laubbäume auf dem Betriebsgelände sind zu erhalten. Die Auswirkung der Planung auf das Landschaftsbild wird damit insgesamt minimiert.

Zusätzlich zu den Pflanzmaßnahmen im Plangebiet werden externe Ersatzmaßnahmen vorgesehen (Umwandlung von Fichtenwald, siehe Umweltbericht und textliche Festsetzungen).



Foto: Plan-Lenz GmbH, Mai 2021

6. Immissionsschutzrechtliche Situation

Die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPI) zum Immissionsschutz sind wie folgt definiert (Kapitel 5.6.2 ROPI):

„Bei allen Planungsvorhaben sind die Belange des Immissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken; dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen.“ (Kapitel 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.“ (Kapitel 5.6.2.2 ROPI)

Der Betriebsstandort liegt ca. 440 m südöstlich der ersten Wohnbebauung Habscheids (an der L 16) und etwa 320 m östlich des nächsten Wohngebäudes im Ortsteil Hollnich. Die gesamte östliche Siedlungshälfte Habscheids sowie die gesamte Ortslage Hollnich sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Geflügelhof besteht seit 2005 am Standort „Auf Prümscheid“. Zunächst wurden hier 14.500 Legehennen gehalten, im Jahr 2010 wurde der Betrieb um einen zusätzlichen Legehennenstall für 25.400 Tiere erweitert. Insgesamt ist der Geflügelhof damit für die Haltung von insgesamt 39.900 Legehennen ausgelegt.

Die Gesamtanlage des bestehenden Geflügelhofes ist im Jahr 2010 gemäß BImSchG / der 4. BImSchV genehmigt worden.

Wie im Kapitel 1.2 (Planungsvorhaben) erläutert, ist eine Erweiterung der Legehennenkapazität ist auch für die Zukunft nicht vorgesehen, sodass sich hier auch keine Änderung der geruchlichen Emissionen ergibt.

Konkret ist die zeitnahe Errichtung einer Sortier- und Packstation für Eier mit Verpackung und Kühlung sowie Büro- und Verwaltungsräumen vorgesehen, die aus logistischen Gründen für die Entwicklung des Betriebes erforderlich ist. Mittel- bis langfristig könnten ggf. weitere produktspezifische Verarbeitungen am Betriebsstandort vorgesehen werden, wie z. B. die Pasteurisierung oder das Färben von Eiern etc.

Diese gewerblichen Nutzungen werden alle in geschlossenen Gebäuden ausgeführt, sodass hier auch keine lärmtechnisch relevanten Emissionen am Betriebsstandort für die nächstgelegene Bebauung (Mischgebiet) zu erwarten sind.

Der Zulieferverkehr sowie die An- und Abfahrten der Beschäftigten zum Betriebsstandort werden sich zunächst durch die betriebslogistische Erweiterung kaum verändern, da es sich um bauliche Erweiterungen handelt, die allerdings keine Vergrößerung des Betriebes als solches mit sich bringen (keine Erhöhung der Beschäftigtenzahl).

An- und Abfahrten zum Betriebshof finden zudem fast ausschließlich im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 18.00 Uhr statt, ein Nachtbetrieb des Geflügelhofes besteht nicht und ist auch für die Zukunft nicht vorgesehen.

Aufgrund des vorhandenen Abstandes zwischen Betriebshof und den nächsten Wohngebäuden (Mischgebiet) von mind. 320 m ist durch die Planung nicht mit einer relevanten, höheren Lärmbelastung für die Ortslagen Habscheid und Hollnich zu rechnen.

7. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Planbereich weist keine erheblichen Konflikte mit Belangen von Natur und Landschaft auf. Er liegt isoliert auf einem Geländerrücken, umgeben von Acker- und Intensivgrünlandflächen. Gegenüber den wertvolleren Talräumen ist der Bereich durch Gehölzstrukturen in einigem Abstand abgeschirmt.

Alle Kriterien hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen für Natur, Landschaft und Umwelt, wie sie für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anlage 3 aufgelistet sind, werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Überplant werden durch die Erweiterung des Baubestandes in geringem Umfang befestigte Flächen und Ruderalvegetation mit Grünlandresten (Hühnerauslauf).

Eine detaillierte Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Umweltbericht, der als Teil 2 der Begründung integraler Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet Geflügelhof“ mit der Zweckbestimmung „Haltung von Legehennen“ ausgewiesen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Geflügelställe und –ausläufe inkl. der zugehörigen Nebenanlagen wie z. B. Futtersilos, Kotalstragung, Kühlung, Abwassersammelgruben
- Sortieren, Verpacken und Verladen
- Anlagen und Gebäude für die produktbezogene Weiterverarbeitung von Eiern, wie z. B. Pasteurisieren, Färben etc.
- Gebäude und Räume für die Betriebswirtschaft (Verwaltung, Lagerung, Wartung und Reinigung, Kundenbetreuung, Sozialräume etc.)
- eine betriebszugehörige Wohnung (Hausmeisterwohnung) mit einer Grundfläche von max. 70 m² für max. 2 Personen

Außerdem zulässig sind die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten und Fußwege sowie Anlagen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die max. Größe der Grundfläche bestimmt. Innerhalb der Sonderbaufläche (insgesamt 22.516 m²) dürfen max. 13.500 m² Fläche bebaut und versiegelt werden.

Die Grundfläche ist der Anteil der Sondergebietsfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierzu zählen auch Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze etc..

Auf dem vorhandenen Betriebsgelände sind heute bereits ca. 6.200 m² Fläche bebaut und versiegelt. Für die zukünftigen Erweiterungen dürfen also insgesamt noch max. 7.300 m² Fläche für Gebäude sowie Zufahrten, Stellplätze etc. in Anspruch genommen werden.

Damit wird nicht nur die aktuell geplante Betriebserweiterung um eine Sortier- und Packstation ermöglicht, sondern auch evtl. spätere Erweiterungen abgedeckt.

8.3 Höhe der baulichen Anlagen und Bauweise

Die maximale Gesamthöhe der Baukörper wird auf eine Höhe von 7,20 m festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Abluftkamine und auch untergeordnete Nebenanlagen wie Futtersilos dürfen diese Höhe überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird die nördlich an das Plangebiet angrenzende Erschließungsstraße „Auf Prümscheid“ festgesetzt.

Die Gebäude sind in abweichender Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude mit einer Länge von höchstens 110 m zu errichten.

Auch diese Bestimmungsgröße orientiert sich an den bestehenden Stallgebäuden.

8.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sowie die Ausgestaltung von Werbeanlagen sowie Einzäunungen vorgegeben. Diese Festsetzungen zielen auf eine harmonische Einbindung des Betriebshofes in die umgebende Landschaft ab.

Auch die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abtragungen zur Herstellung einer ebenen Baufläche wird hier definiert.

8.5 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Unter diesem Punkt sind die Festsetzungen gefasst, die sich aus dem Entwässerungskonzept ergeben, welches Anlage zum Bebauungsplan ist, sowie aus dem Umweltbericht und den hierin beschriebenen Maßnahmen.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist einer zentralen örtlichen Rückhaltung innerhalb des Plangebietes zuzuführen (Maßnahme M2 im Umweltbericht). Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Die Retentions-

flächen sind als flache, erdbewachsene Mulden anzulegen und einzusäen. Die Pflanzung von Einzelbäumen (Maßnahme A1) ist auf diesen Flächen zulässig.

Auch die Nutzung von Niederschlagswasser zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.

Die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist im Entwässerungskonzept näher ausgeführt (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

8.6 Grünordnerische Maßnahmen

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze (junge Bäume) sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen (Vermeidungsmaßnahme V1). Als Ausgleichsmaßnahme A1 wird die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen heimischer Arten (mit Angabe der zulässigen Arten) am Ostrand des Plangebietes vorgesehen.

Als zusätzliche externe Ersatzmaßnahmen E1 – E3 wird die Umwandlung von Fichtenbestand in einen naturnahen Laubwald mit Waldmantel und Krautsäumen vorgesehen. Die Vorgaben dazu sind in der Festsetzung (unter Punkt D) näher definiert.

Die Ausgleichsmaßnahme A1 im Plangebiet ist innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Gebäude (Rohbau) umzusetzen.

Die Ersatzmaßnahmen können gestaffelt nach Baufortschritt umgesetzt werden. Für jeden Bauabschnitt sind die Maßnahmen spätestens nach 1 Jahr im Verhältnis 2:1 zu den neu versiegelten Flächen auszuführen.

8.7 Hinweise

Hier wird auf die Beachtung verschiedener DIN-Normen, Regelwerke und Gesetze verwiesen, die bei Bebauung der Flächen zu beachten sind.

9. Umsetzung

9.1 Bodenordnung / Besitzverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet sowie die Flächen für die externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Großlangenfeld befinden sich im Besitz des Investors, der diese Planung anstrebt. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

9.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes bzw. die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasserbeseitigung) ist bereits vorhanden, die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird weiterhin auf den betriebseigenen Flächen erfolgen. Die verkehrstechnische Erschließung des Betriebshofes erfolgt wie bisher über den Gemeindeweg „Auf Prümscheid“, der nach ca. 250 m in die Landesstraße L16 mündet.

9.3 Abwägung

In der Sitzung vom 17.03.2022 wurde dem Ortsgemeinderat Habscheid die Bebauungsplanung zum „Sondergebiet Geflügelhof“ im Bereich „Auf Prümscheid“ vorgestellt. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie zu Flächen für die Wasserwirtschaft und Ausgleichsmaßnahmen wurden vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

In der Sitzung vom 21.07.2022 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Einleitung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB beschlossen.

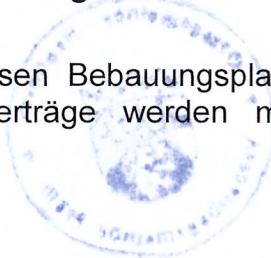
In der Sitzung vom 13.10.2022 wurde über die während der Beteiligungsverfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und entschieden. In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

9.4 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes setzen sich wie folgt zusammen:

Sonderbauflächen	22.516 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	52.868 m ²
davon Flächen für die Wasserwirtschaft (Retention Niederschlagswasser)	4.868 m ²
<hr/>	
Summe aller Flächen im Geltungsbereich	75.384 m²

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan werden vom Investor getragen. Entsprechende städtebauliche Verträge werden mit der Ortsgemeinde Habscheid geschlossen.



9.5 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Oktober 2020 verwendet.

9.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und der Umweltbericht. Das Entwässerungskonzept sowie der geotechnische Bericht sind Anlage zum Bebauungsplan.

10. Zusammenfassung

In der Ortsgemeinde Habscheid soll ein Geflügelhof um gewerbliche Nutzungen am Betriebsstandort erweitert werden. Für die geplante Maßnahme wurden im Vorfeld verschiedene Standorte geprüft. Nach Abwägung der relevanten Belange ist die Erweiterung am bestehenden Standort die beste Option. Konkret ist die zeitnahe Errichtung einer Sortier- und Packstation für Eier mit Verpackung und Kühlung sowie Büro- und Verwaltungsräumen vorgesehen, die aus logistischen Gründen für die Entwicklung des Betriebes erforderlich ist.

Die geplante Maßnahme unterliegt nicht der Privilegierung von Landwirtschaft (§ 35 (1) BauGB). Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung als „Sondergebiet Geflügelhof“ erforderlich.

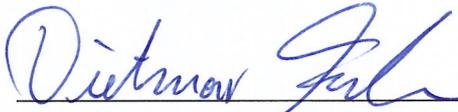
Im Bebauungsplan werden neben Sonderbauflächen im nordöstlichen Teil des überplanten Flurstücks 26 der Flur 5, Gemarkung Habscheid, überwiegend Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Am östlichen Rand des Plangebietes werden außerdem Flächen für die Wasserwirtschaft (Retention Niederschlagswasser) definiert.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung für den gesamten Betriebsstandort hergestellt und rechtlich gesichert werden.

Bebauungsplan „Sondergebiet Geflügelhof“ im Bereich „Auf Prümscheid“ der Ortsgemeinde Habscheid

Habscheid, den

31.07.2024



(Unterschrift Ortsbürgermeister / Dienstsiegel)

