

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Neuendorf „Gewerbegebiet Aufm Drees“

Zusammenfassende Erklärung

Gemarkung Neuendorf
Flur 4, 5 und 6

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel.: 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

högner landschaftsarchitektur
Landschaftsarchitektin BDLA
weinbergstr. 11
54518 minheim

Tel.: 06507/992288
eMail: info@hoegner-la.de

Mai 2008

1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 und 4 BauGB.

Die geplanten Bauflächen sind bereits in der Gesamtfortschreibung des FNP der Verbandsgemeinde Prüm berücksichtigt und die Umweltverträglichkeit bzw. die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf dieser Planungsebene nachgewiesen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse und Auswirkungen auf die Schutzgüter im Umweltbericht dargelegt wurden. Der Umweltbericht erfasst und bewertet den Bestand des Plangebietes aufgrund der örtlichen Erhebungen der Biotoptypen im Oktober 2006 sowie verschiedener Kartenmaterialien und Fachplanungen zu den sonstigen Schutzgütern. Zoologische Kartierungen fanden im Rahmen der Umweltprüfung nicht statt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Lärm und Bewegungsunruhe am bestehenden Gewerbegebiet konnte hierzu der Ausschluss der Notwendigkeit vorausgesetzt werden (im Rahmen des Verfahrens kamen hierzu auch keine anderslautenden Stellungnahmen).

Die Aussagen des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes des Ingenieurbüros Max und reihner, Wittlich wurden als umweltrelevante Fachaussagen in den Umweltbericht eingebunden. Weitere Fachgutachten wurden nicht erstellt.

Die Umweltbelange wurden durch folgende Festsetzungen und Hinweise im B-Plan berücksichtigt:

Innerhalb des Plangebietes

- ⇒ Die Festlegung der maximal zu versiegelnden Fläche unter dem gesetzlichen Maximum reduziert den Verbrauch von Grund und Boden.
- ⇒ Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze ermöglicht zumindest teilweise eine Versickerung anfallender Oberflächenwasser.
- ⇒ Die neu entstanden Böschungen und die Randflächen der bergseits der L 23 gelegenen Betriebsflächen sollen der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Im Lauf der Zeit werden sich hier auf natürliche Weise Gehölze angesiedelt haben, die eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes ermöglichen. Entlang der L 23 soll im Bereich des neuen Parkplatzes in Verlängerung der bestehenden Gehölze weitere Laubbäume angepflanzt werden. Auch diese Maßnahmen dienen der landschaftlichen Eingliederung der Parkplatzflächen.

Außerhalb des Plangebietes

- ⇒ Die Funktionsverluste des Bodens, des Wasserhaushaltes und der Arten- und Biotopschutzes, die sich durch die Umsetzung der Baumaßnahmen aus dem Bebauungsplan ergeben, können nicht vollständig innerhalb der Grenzen des B-Planes ersetzt werden. Daher wird eine Maßnahme an anderer Stelle auf der Gemarkung Neuendorf, Flur 1, Flurstück 6 tw. (Gemeindeeigentum) durchgeführt: auf den Talhängen der Prüm sollen die Fichten entfernt werden und ein ca. 5 m breiter Streifen entlang der Talkante aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden.
- ⇒ Gem. Entwässerungskonzept erfolgt keine Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich für die zusätzlichen Einleitungen von Oberflächenwasser in den Reuther Bach wird durch Renaturierungs- und Rückhaltemaßnahmen im Zuge des Gewässerentwicklungsplanes für den gesamten Bach nachgewiesen. Mit solchen Maßnahmen, die noch gesondert geplant werden müssen, kann das Hochwasserrückhaltevolumen des Baches insgesamt verbessert werden, so dass die ungedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet in der Summe des Wasserabflusses im Reuther Bach keine schädlichen Auswirkungen mehr hat.

Ergebnis der Umweltprüfung

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen verbunden. Mit den städtebaulichen und naturschutzfachlichen Festsetzungen des B-Planes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Natur und Landschaft auf ein verträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

2. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Mit Schreiben vom 08.05.2007 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

A) Mit Schreiben vom 15.06.07 regt die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm u.a. an:

Wir halten es für sinnvoll, auf der Plankarte einen fixen Geländepunkt mit der Angabe der vorhandenen Höhe ü. NN einzutragen und im Gelände zu kennzeichnen, da die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe lediglich mit max. 524 m ü. NN erfolgen soll.

Im Bebauungsplan wurde die Festsetzung B1 wie folgt ergänzt:

Der Nachweis der Einhaltung der max. Gebäudehöhe ist im Bauantrag nachzuweisen

Ferner soll im Zuge der Realisierung einer baulichen Erweiterung wird am vorhandenen Gebäudebestand eine auf NN bezogene Bezugshöhe als Bolzen durch den Bauherrn markiert.

B) Mit Schreiben vom 16.06.2007 regt der Landesbetrieb für Mobilität an:

Die verkehrliche Erschließung der Parkplätze erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der an freier Strecke der L 23 angebunden ist. Die Erschließung bedarf daher der gebührenpflichtigen Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis. Die Fa. Heiko muss vor Baubeginn einen entsprechenden Antrag beim LBM stellen.

Bei der Anlegung der Parkplätze genehmigen wir die Verkürzung des Bauabstandes von grundsätzlich 20 Metern. Die Gemeinde bzw. der Betreiber muss das Land allerdings von jeder Haftung freistellen, die sich aus Schäden an Fahrzeugen oder Einrichtungen im Zusammenhang mit Arbeiten an oder auf der Fahrbahn der L 23 ergeben, es sei denn, der Schaden wird durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz verursacht. Dies gilt auch für die Durchführung des Winterdienstes.

Der Betriebsinhaber erklärt sich zu folgendem bereit:

Vor Baubeginn die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis zu beantragen

Der Betreiber stellt das Land von jeglicher Haftung wie obenstehend beschrieben frei

Ferner regt der LBM an:

Die Sichtdreiecke gemäß RAS-K an der Einmündung des Erschließungsweges sind vom Betreiber oder der Gemeinde dauerhaft freizuhalten.

Die Sichtdreiecke werden im B-Plan gem Abstimmung mit Hr. Dahm, LBM Gerolstein wie folgt dargestellt:

Richtung Ortslage 70m

Richtung Nord-Ost 200m

Die Textfestsetzungen werden wie folgt ergänzt:

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind dauerhaft von Anpflanzung und sonstigen sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

Mit Schreiben vom 14.01.2008 wurde die Anhörung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Gleichzeitig fand in der Zeit vom 12.02.2008 bis 12.03.2008 die Offenlage statt.

A) Mit Schreiben vom 05.03.2008 regt die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm an:

Im Bebauungsplan-Entwurf ist jedoch zur max. Gebäudehöhe lediglich ein Wert von 524 m ü. NN angegeben. Damit ist nicht ersichtlich, wie hoch die Gebäude maximal in Erscheinung treten. Auf die Stellungnahme der PLG hin hat die Ortsgemeinde zwar eine Aussage zum „Vorranggebiet Erholung“ in die Begründung aufgenommen, die sich hieraus ableitenden Erfordernisse zur Höhengestaltung und der Einbindung der Gebäude in die Landschaft jedoch nicht umgesetzt. Es sollte zumindest aus den Unterlagen erkennbar sein, entweder durch Festsetzung von max. Gebäudehöhen oder durch die Vorlage von Geländeprofilen mit Darstellung der baulichen Anlagen, wie sich die Bebauung auf das Landschaftsbild auswirkt.

Eine max. Gebäudehöhe ist durch die Festsetzung der max. Firsthöhe im B-Plan gegeben. Diese orientiert sich an den vorh. Baukörpern .

In einem örtlichen Aufmaß wurde die größte Firsthöhe der vorhandenen Betriebsgebäude mit 523,80 m ü.NN ermittelt In Orientierung an diese Höhe wird eine max. Firsthöhe von 524,00 m.ü.NN festgesetzt. Dies entspricht einer max. Höhe über Betriebsgelände von ca. 12,00 m.

Das heißt, die neuen Baukörper werden gegenüber dem Bestand nur unwesentlich mehr in Erscheinung treten.

Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.02. bis 12.03.2008

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregung vorgetragen

3. ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Bebauungsplan regelt die Erweiterung eines langfristig bestehenden Gewerbebetriebes.

Der wirksame Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan, Stand 1998) kennzeichnet das nördlich der L 23 gelegene Betriebsgelände und seine geplanten Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet.

Zu den Planflächen südlich der L 23 werden keine Aussagen getroffen. Hier wurde in einer Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm am 02.10.2006 festgehalten, daß auch diese Flächen (Nutzung als Parkplätze) als aus dem FNP entwickelt angesehen werden und daher für diesen Bereich keine Änderung des FNP erforderlich ist.

Eine Untersuchung von Alternativen zur beabsichtigten Flächenerweiterung waren nicht erforderlich.

Neuendorf, den 03.06.2009



Probst, Ortsbürgermeister

