

Ortsgemeinde Schönecken
Bebauungsplan
1. Änderung und Erweiterung
Gewerbegebiet „Beim Haubrunnen“

Gemarkung:	Wetteldorf
Verbandsgemeinde:	Prüm
Kreis:	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Land:	Rheinland-Pfalz



-
- **Begründung gemäß § 2a BauGB**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
-

Stand: [Februar 2022](#)

[Entwurf](#)

(Anmerkung:

Neuerungen zwischen Vorentwurf und Entwurf sind hier für die Vorbereitung des Offenlagebeschlusses in blau eingetragen.)

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Begründung:	3
1. Verfahren	3
1.1 Verfahrensart und -gegenstand	3
1.2 Verfahrensablauf	3
2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	3
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	4
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes	5
4.1 Stadträumliche Einbindung	5
4.2 Topografie	5
4.3 Bebauungspläne / Historie	5
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung	6
4.5 Erschließung	6
4.6 Belange des Denkmalschutzes	6
5. Übergeordnete Planungen	6
5.1 Landes- und Regionalplanung	6
5.2 Flächennutzungsplan	7
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	8
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
6.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; §14 BauNVO)	10
6.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Versorgungsleitungen	10
6.6 Gebiete, die besonderen Bestimmungen des BImSchG unterliegen (§ 9 Abs. 2 Nr. 23 BauGB)	11
6.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
6.9 Pflanzbindungen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	13
6.10 Pflanzlisten	14
6.11 Immissionsschutz: Betriebsgeräuschsituation	14
6.12 Immissionsschutz: Verkehrsgeräuschsituation	16
6.13 Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz	16
6.14 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
7. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen	17
8. Auswirkungen der Planung	18
8.1 Verkehrstechnische Erschließung	18
8.2 Ver- und Entsorgung; Löschwasserversorgung	18
8.3 Entwässerung; Niederschlagswasser-, Schmutzwasserbeseitigung	18
8.4 Hochwasserschutz	21
8.5 Umweltbelange	22
8.6 Flächenbilanz	25
8.7 Bodenordnung, Kosten	25
9. Nachrichtliche Übernahmen	25
10. Hinweise	26
10.1 Allgemeine Hinweise	26
10.2 CEF- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Hinweise)	27

Begründung:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart und -gegenstand

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt, hier als Regelverfahren mit jeweils zwei Beteiligungsrounden der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB. Die Umweltprüfung (nach § 2 (4) und § 2 a BauGB) wird in Form des Umweltberichts dokumentiert. Dessen Ausarbeitung erfolgt als gesonderter Teil der Begründung. In den Umweltbericht integriert ist ein Fachbeitrag Naturschutz (FBN) mit Bilanzierung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) des Plangebietes vorgenommen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Prüm (2010) liegt der verfahrensgenständlichen Fläche eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche - G“ zugrunde.

1.2 Verfahrensablauf

Am 28.10.2020 wurde von dem Rat der Ortsgemeinde Schönecken der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Beim Haubrunnen“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom [30.01.2021, Ausgabe 4/2021](#) bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist für die Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich.

2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Ein [ortsansässiger Zimmerei- und Holzbaubetrieb](#) möchte auf der Änderungs- und Erweiterungsfläche des Bebauungsplans [seinen Standort für die Produktion von Holzbau-elementen ausweiten](#). Da das Gelände ein Gefälle von ca. 5,7° aufweist, soll die Fläche in [drei Ebenen](#) terrassiert werden, um eine Bebauung möglich zu machen. [Die Fläche gliedert sich in den Änderungsbereich des BPlans, den Erweiterungsbereich A \(mittlere Ebene\), den Erweiterungsbereich B \(untere Ebene\) und den Erweiterungsbereich C \(obere Ebene\)](#). Auf dem Änderungsbereich und dem Erweiterungsbereich A (mittlere Ebene) ist der Bau einer [Abund-halle](#) geplant. Der Erweiterungsbereich B soll zunächst als [Reservefläche](#) dienen. Auf dem Erweiterungsbereich C soll ein [Betriebsleiter-Wohnhaus](#) oder auch [gewerbliche Anlagen](#) errichtet werden.

Ziel des Planverfahrens ist somit, für die geplante Betriebsansiedlung eine ausreichend große Gewerbefläche zur Verfügung zu stellen. Verbunden wird diese Zielsetzung mit der

Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen in der Ortsgemeinde Schönecken. Ohne eine Verbesserung der örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten ist ggf. mit einer Abwanderung des Betriebes zu rechnen.

Die Inanspruchnahme der gewünschten Bauflächen ist hier erforderlich zur Verwirklichung städtebaulicher und wirtschaftlicher Ziele. In einer ansonsten strukturschwachen Region überwiegen diese in der Abwägung über den Erhalt des Bodens mit landwirtschaftlicher Nutzung (im Sinne des § 201 BauGB) – für die auch noch ausreichend anderweitiger Ersatz zur Verfügung steht. Ein Flächenverlust an landwirtschaftlicher Fläche im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans ist gegeben. Da die Fläche allerdings im zu Grunde liegenden Flächennutzungsplan (FNP) bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Belange der Landwirtschaft im Rahmen der FNP-Aufstellung (bzw. FNP-Anpassung) abschließend abgewogen wurden. Der Verlust der Flächen ist in der Gesamtabwägung aller Belange vertretbar, da sie ortsansässigen Betrieben zu Gute kommen, die ebenfalls ein Standbein der örtlichen Wirtschaft darstellen und die GE-Gebiets-erweiterung nur in diese Richtung möglich ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der rd. 5,53 ha große räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegt am östlichen Rand der Ortslage Schönecken und umfasst die Flurstücke 16 - 23, 84 (teilw.), 92 (teilw.), 93 (teilw.), 94, Flur 51, Gemarkung Wetteldorf. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, südlich grenzt die L10 nach Seiwerath an den Geltungsbereich, westlich angrenzend befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Beim Haubrunnen“ sowie die Erschließungsstraße „Vor der Spang“. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen, wo sie durch randliche Abgrenzungssignatur nach der Planzeichenverordnung gekennzeichnet ist.

Der rd. 1,45 ha große Änderungsbereich liegt im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs an der Landesstraße L10 und der Erschließungsstraße „Vor der Spang“. Der Änderungsbereich überplant außerdem die gesamte Ost-Eingrünung des Ursprungsbebauungsplans zwischen dem nördlichen Wirtschaftsweg und der L10, damit eine zusammenhängende Gewerbefläche entsteht. Ebenfalls wird ein Stück der Erschließungsstraße „Vor der Spang“, mit ihrem Straßenbegleitgrün, vor der Ein- und Ausfahrt des Gewerbegrundstücks in den Geltungsbereich mit einbezogen. Mit diesem Anschluss an die Straßenverkehrsfläche ist eine ordnungsgemäße Erschließung gewährleistet. Der rd. 4,08 ha große Erweiterungsbereich (unterteilt in Bauplateaus A, B und C) umfasst einen gesamten Schlag entlang der Ostabgrenzung des ursprünglichen Bebauungsplanes, eingefasst durch zwei Wirtschaftswege nördlich und östlich sowie die L10 im Süden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- dem zugehörigen Textteil mit Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen.

Die Begründung mit den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sowie den wesentlichen Auswirkungen ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung beigelegt.

Zusätzlich sind dem Bebauungsplan folgende Anlagen beigelegt:

- Artenschutzprüfung Stufe 1 (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Diplom-Biologe, 12 Seiten)
- Artenschutzprüfung Stufe 2 (PE Becker GmbH, 23 Seiten)
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (PE Becker GmbH, 49 Seiten)
- Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, 6 Seiten)
- Schalltechnische Einschätzung (Kramer Schalltechnik GmbH, 3 Seiten)
- Visualisierung Bebauung (PE Becker GmbH, 3 Seiten)

Die aktuell anstehende Hochbau-Planung umfasst keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Somit besteht dafür kein Erfordernis für eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Sinne des UVPG.

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Plangebietes

4.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung schließt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Beim Haubrunnen“ im Osten der Ortslage Schönecken an. Die Landesstraße L10, südlich des Plangebiets gelegen, besitzt keine unmittelbare Erschließungsfunktion für die Gewerbegebiets-Grundstücke und wird somit städtebaulich nicht in die Planung mit eingebunden. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt, der bereits Gewerbliche Bauflächen darstellt. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an bestehende Gewerbeflächen an, sodass eine zusätzliche Beeinträchtigung der Landschaft an anderer Stelle jedenfalls vermieden wird.

4.2 Topografie

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung befindet sich in einer Hanglage mit einer Neigung von etwa 5,7°. Das Gelände fällt zu dem im Norden gelegenen Hühnerbach ab. Der höchste Punkt mit 470 m ü. NHN befindet sich an der L10 an der südöstlichen Ecke des Plangebiets, der niedrigste Punkt an dem Wirtschaftsweg am nordwestlichen Rand des Plangebiets auf einer Höhe von 432 m ü. NHN. Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt somit ca. 38 Meter. Das Gelände fällt dabei im oberen Teil zuerst steiler und dann flacher ab.

4.3 Bebauungspläne / Historie

Der ursprüngliche Bebauungsplan der Ortsgemeinde Schönecken „Beim Haubrunnen“ wurde am 15.07.1995 öffentlich bekannt gemacht (Anordnung) und setzt für den überwiegenden Anteil des Geltungsbereichs „Gewerbegebiet“ (GE) fest. Davon ausgenommen sind, abgesehen von randlichen Eingrünungsbereichen, die nördlichen Flächen. Dort ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Signatur „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung ist derzeit unbebaut und wird größtenteils landwirtschaftlich in Form von Ackerflächen genutzt, umschlossen von zwei vorhandenen Wirtschaftswegen. Die südliche Begrenzung bildet die L10 mit ihrem Straßenbegleitgrün, die westliche die Erschließungsstraße „Vor der Spang“.

4.5 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist bereits per rechtskräftigem Bebauungsplan durch die Erschließungsstraße „Vor der Spang“ des bestehenden Gewerbegebiets gesichert. Hierüber soll zukünftig auch der Erweiterungsbereich angebunden werden. Der Anschluss an die Straße erfolgt in dem zeichnerisch dargestellten Ein- und Ausfahrtsbereich sowie intern über eine Rampe hinunter zum tiefer gelegenen Erweiterungsbereich B. Diese Rampe ist im zeichnerischen Teil als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt, für den Fall einer evtl. Grundstücksteilung. Der Anschlussbereich an die Erschließungsstraße „Vor der Spang“ wurde zur Klarstellung der Erschließungsfunktion und der Unterbrechung des Straßenbegleitgrüns in den Änderungsbereich mit einbezogen.

4.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem auch keine Bodendenkmäler von der Planung betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Erweiterungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsplan Region Trier 1985 (mit Teilfortschreibung 1995) als „landwirtschaftliche Nutzfläche“, anschließend an die bestehenden Gewerbeflächen des Kleinzentriums Schönecken, dargestellt.

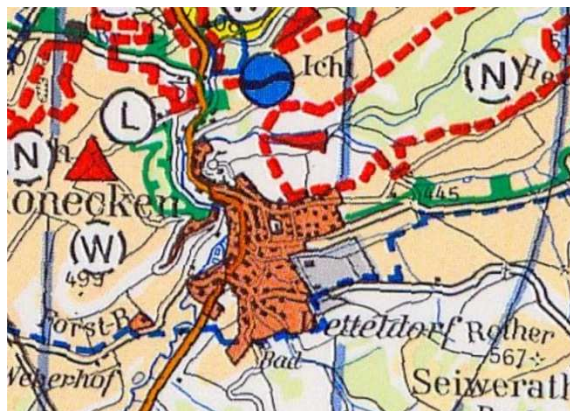


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem RROP Trier, 1985

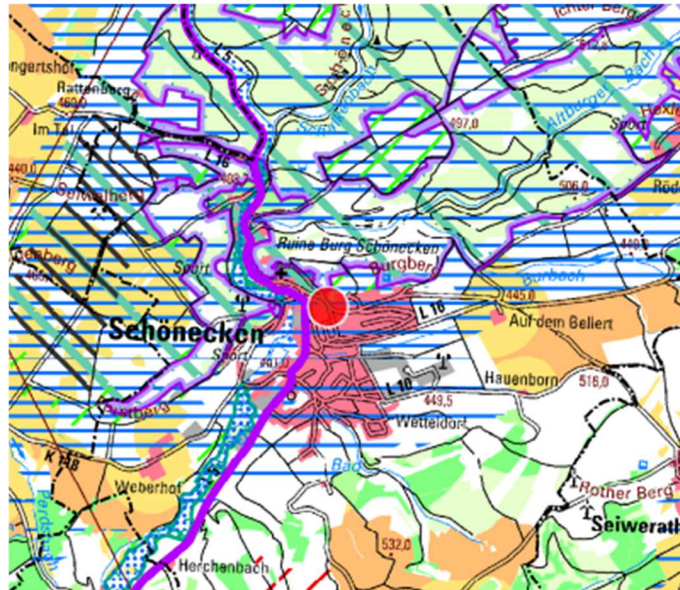


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier
(Entwurfssfassung, Plotdatum: 30.01.2014)

Der Regionale Raumordnungsplan Region Trier befindet sich in Neuaufstellung. Im 2014 öffentlich ausgelegten Entwurf wird Schönecken als Grundzentrum mit Siedlungsflächen für – im Wesentlichen – Wohnnutzung dargestellt. Im Südöstlichen Bereich befinden sich Gewerbeflächen. Dem Plangebiet ist in diesem Entwurf lediglich die Signatur „Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz“ zugeordnet.

5.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm (2010)

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm (2010) ist das Plangebiet, wie auch die anschließenden Flächen nach Westen und Osten, als Gewerliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt, eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen, so dass von daher keine Konflikte mit Schutzgütern zu erwarten sind.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes von 1995 bleiben in ihrer Form bestehen, sofern sie bei der 1. Änderung und Erweiterung nicht durch neue Ziffern ersetzt, geändert oder ergänzt werden. Die unveränderten Festsetzungen sind nach den heutigen Gegebenheiten weiterhin aktuell und bedürfen als damaligen planerischen Willen der Gemeinde keiner weiteren Begründung. Die Festsetzungen, die geändert oder ergänzt werden **sind im Textteil durch eine andere Schriftart kenntlich gemacht**. Sie treffen Regelungen zu neuen Planungsständen bzw. neuen Gegebenheiten innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches und werden im Folgenden begründet.

Die Ziffern **1.11 „Wasserflächen“**, **1.16 „Flächen für die Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers im Zuge der Errichtung der Planstraße A“**, **3.2.2 „Extensivierung der Flächen im Talsohlenbereich des Hühnerbachs“**, **3.2.4 „Entwicklung des Hühnerbachs zu einem naturnahen Fließgewässer“** und **4.2 „Entfernung von Koniferen und Pappeln“** des ursprünglichen Bebauungsplanes werden hier gestrichen, da sie außerhalb der 1. Änderung und Erweiterung liegen oder keinen Einfluss darauf besitzen. **Ziffer 2.2 „Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken“** ist hier aufgrund der Führung von Versorgungleitungen und deren Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 92 u. 93 nicht umsetzbar.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die bisherige Art der baulichen Nutzung als GE (Gewerbegebiet) wird über den Änderungsauf den Erweiterungsbereich ausgeweitet. **Für die geplante Nutzung (Zimmerei- und Holzbaubetrieb, Produktion von Holzbauelementen) ist die Ausweisung eines Industrie(GI)-Gebietes nicht erforderlich.**

Die bestehenden Festsetzungen zu unzulässigen Nutzungsarten (bisher Einzelhandelsgroßprojekte und großflächige Einzelhandelsbetriebe) werden für diesen Bereich übernommen. Ferner sollen hier folgende Einschränkungen getroffen werden: Die Arten der Nutzung „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind nicht zulässig. Zusätzlich werden „Gewerbebetriebe aller Art“ als Bordellbetrieb und deren Unterarten sowie als Einzelhandelsbetrieb oder sonstiger Gewerbebetrieb mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit den genannten Betrieben stehen, wenn sie dem Verkauf von Waren aus eigener Produktion dienen und wenn es sich um maximal eine Verkaufseinrichtung je Betrieb handelt, die dem Betrieb in Fläche und Gebäudekubatur deutlich untergeordnet ist. Die ausnahmsweisen zulässigen Arten der Nutzung („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“) sind ebenfalls kein Bestandteil der Bebauungsplanänderung und -erweiterung. Für die genannten unzulässigen Nutzungs(unter)arten werden keine geeigneten Standortbedingungen gesehen. Sie passen nicht zu der Zielsetzung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches mit Fokus auf produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie zum Charakter des bestehenden Gewerbegebietes „Beim Haubrunnen“.

Ergänzt wird, dass das Anbringen oder Aufstellen betriebsfremder Werbeanlagen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung, als eigenständige

(gewerbliche) Hauptnutzung nicht zulässig ist, damit insbesondere in der hier vorliegenden Randlage des Gewerbegebiets keine Überfrachtung und damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch betriebsfremde Werbeanlagen entsteht.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung i.V. mit den Nutzungsschablonen für die jeweilige Teilfläche auf der Planzeichnung sollen die bauliche Dichte und die Abmessungen baulicher Anlagen geregelt werden. Ziel der hier getroffenen Festsetzungen ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebietes mit Gewerblichen Bauten in einer angemessenen Dimensionierung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird für den Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung auf 0,8 festgesetzt, abweichend zu der GRZ von 0,5 im Ursprungsbebauungsplan, um eine ausreichende Überbaubarkeit für die neuen Betriebe zu generieren. Die Baumassenzahl wird auf 10,0 festgesetzt.

Anmerkung: Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sollten dabei für die insgesamt zur Verfügung stehende GE-Flächen gelten, nicht für jede Teilfläche jeweils einzeln.

Die maximal zulässige Höhe der Bebauung (Trauf- und Firsthöhe) wird in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sind entsprechend der Topographie im Geltungsbereich gestaffelt, um eine ausreichende zulässige Höhe für die geplante Bebauung im Bereich der jeweiligen Baufläche zu gewährleisten.

Für untergeordnete Anlagen, Bauteile und Dachaufbauten wird ausnahmsweise eine Abweichung bis zu 2 m nach oben zugelassen, da diese teilweise notwendig für Gewerbebauten sind. Ein Mal im Erweiterungsbereich A und ein Mal im Erweiterungsbereich B kann für besonders hohe Anlagen, wie zum Beispiel Silos oder Schornsteine, eine bis zu 5 m größere Höhe zugelassen werden.

Für die Darstellung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das geplante Vorhaben wurde eine Visualisierung der Bebauung (mit zwei Abbildungen) angefertigt. Eine Abbildung zeigt das derzeit geplante Vorhaben, Ausbaustufe 1, auf dem mittleren Bauplateau. Die zweite Abbildung zeigt die maximal möglichen Bauhöhen gemäß den Festsetzungen des BPlans. Die Blickrichtung erfolgte von der anderen, nördlich gegenüber liegenden Talseite im Bereich des geplanten Wohngebietes „Flachsheck“.

6.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände sind gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten. Die geplante Nutzung benötigt für evtl. großformatige Hallen eine flexible Regelung der zulässigen Gebäudedimensionen. Daher wird auch die Baugrenze großzügig über die GE-Fläche festgesetzt, um möglichst viel Flexibilität für die Bebauung zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Firstrichtungen werden hier keine festgelegt.

6.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB; §14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen sind weiterhin innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie der Eigenart eines GE-Gebietes entsprechen, um eine Flexibilität bei der Anordnung der Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze zu gewährleisten. Dabei sind nicht betriebsnotwendige Nebenanlagen weiterhin an der hinteren (straßenabgewandten) Baugrenze zu orientieren. ~~Ergänzt wurden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz“, die der Unterbringung von privaten PKW-Abstellplätzen dienen sollen, zur Sicherstellung des Parkraums für Mitarbeiter.~~

6.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zeichnerisch sind private Grünflächen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Die Grünflächen dienen zur Eingrünung des Plangebietes. In nördliche Richtung sind die privaten Grünflächen 8,00 bis 10,00 m und östliche Richtung 5,00 m breit. Südlich zur L10 hin beträgt die Breite der privaten Grünfläche 13,50 m. Die bestehende Eingrünung entlang der L10 (ortseinwärts) soll dazu aufgegriffen und entlang der Gebietsbegrenzung fortgeführt werden. Da aufgrund der Hangneigung das Gelände in verschiedene Ebenen gegliedert werden muss, werden zwei Zwischenböschungen mit zusätzlichen 18,00 m breiten privaten Grünstreifen versehen, die in die GE-Fläche hineinragen. Diese Hangbereiche könnten ohnehin nicht baulich genutzt werden. ~~Zum angrenzenden Nachbargrundstück ist eine weitere 3,0 m breite Grünfläche festgesetzt.~~

6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Versorgungsleitungen

In Absprache mit Westnetz können die formell eingetragenen Grunddienstbarkeitsbreiten der vorhandenen Netzanlagen vernachlässigt werden. Lediglich Schutzstreifen von jeweils 1,0 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse müssen eingehalten werden. Diese Schutzstreifen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in der Planzeichnung versehen. Zwei Versorgungsleitungen, die im Bestand das Plangebiet durchqueren und zwei der geplanten Hallen kreuzen würden, werden entlang der Geltungsbereichs-Abgrenzung umverlegt, da diese ansonsten mit dem geplanten Bauvorhaben und der inneren Erschließungsrampe zum unteren Geländeteil kollidieren würden. Der Schutzstreifen dieser umverlegten Leitungen beträgt bei der Verlegung ebenfalls 1,0 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse. Das „alte“ Leitungsstück wird in der Planzeichnung mit „X“ versehen, um zu verdeutlichen, dass es wegfällt. Die Abstimmung mit Westnetz über die Umverlegungsmaßnahme und Einrichtung der Schutzstreifen ist erfolgt.

Im Seitenstreifen der Verkehrsfläche im Westen verlaufen drei bestehende und eine umverlegte Leitung der Westnetz sowie eine Gasleitung der Energienetze Mittelrhein. Dort ist ebenfalls gesammelt ein Schutzstreifen mit einem Abstand von 1,0 m zu jeder Seite des jeweiligen Leitungsstranges dargestellt.

Die nach Norden, an der Grenze des bisherigen Geltungsbereiches verlaufende Leitung der Westnetz, wird durch Überplanung eines vormaligen Grünstreifens aus dem Ursprungsbebauungsplan jetzt mit einem zusammenhängenden Baufenster überdeckt. Die Leitung kann an dieser Stelle aber liegen bleiben und berücksichtigt werden, solange sie nicht stört. Falls ein Leitungsverlauf einmal -stückweise- stören sollte und eine einfache Überbauung nicht

möglich sein sollte (z.B. mit Stellplätzen), ist eine Regelung zur Verlegung zwischen Vorhaben- und Versorgungsträger zu treffen.

Die Schutzstreifen sind von Bebauung, tiefwurzelnden Gehölzen und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen freizuhalten, welche die Leitungen selbst oder ihre Zugänglichkeit beeinträchtigen können. Die Abstände von Bepflanzungen zu den Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten und ggf. mit dem Träger der Versorgungsleitungen abzustimmen, um eine Beschädigung der Leitungen zu vermeiden. Grundsätzlich ist bei allen weiteren Anpflanzungen zu beachten, dass keine Leitungen oder deren Schutzstreifen beeinträchtigt werden. Im Bereich der privaten Grünflächen wurden dazu erweiterte Schutzstreifen mit angepassten „leitungsfreundlichen“ Pflanzfestsetzungen vorgesehen.

Ein Überbauen der Leitungen inkl. Schutzstreifen durch Stellplätze, Zufahrten o.ä. ist gestattet, da die Zugänglichkeit durch Öffnen des jeweiligen Belages weiterhin möglich ist.

6.6 Gebiete, die besonderen Bestimmungen des BImSchG unterliegen (§ 9 Abs. 2 Nr. 23 BauGB)

Die neu getroffenen Festsetzungen zur Regelung des Immissionsschutzes werden für die Änderung und Erweiterung abweichend zum Ursprungs-Bebauungsplan getroffen, da die alten Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind. Die Begründung der neu getroffenen Festsetzungen ist dem Kapitel 6.11 zu entnehmen.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die bisherigen grünordnerischen Leitlinien, für die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und die Eingrünung zur offenen Landschaft bleiben grundsätzlich weiter bestehen. Die bisherige randliche Außen-Eingrünung die jetzt zwischen Änderungs- und Erweiterungsbereich liegen würde, wird an den neuen östlichen Außenrand verschoben.

Grundsätzlich ist bei Anpflanzungen, wie der Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, der Eingrünung von Stellplätzen und der beidseitigen Bepflanzung von Einfriedungen darauf zu achten, dass die nun eingefügten Regelungen zur Freihaltung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beachten sind. Liegen Schutzstreifen von Versorgungsleitungen innerhalb von Anpflanzungen, sind in diesem Bereich tiefwurzelnde Gehölze und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen untersagt, welche die Leitungen selbst oder ihre Zugänglichkeit beeinträchtigen können. Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu den Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten und ggf. mit dem Träger der Versorgungsleitungen abzustimmen.

Bei Einfriedungen (z.B. Zäune, Hecken) entlang der L10 muss der erforderliche Abstand nach der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme) eingehalten werden.

Die privaten Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Tiefbauarbeiten im jeweiligen Teilbereich des Bebauungsplangebietes durch den jeweiligen Flächeneigentümer durchzuführen, sofern bei den einzelnen Festsetzungen keine anderen

zeitlichen Vorgaben enthalten sind. Alle Vegetationsflächen sind ständig und dauerhaft zu unterhalten.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die ehemalige Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung von Parkplätzen, Hofflächen und Wegen wurde gem. der Unteren Wasserbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse gestrichen, die Wahl der Oberflächenbefestigung habe weder signifikante Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung noch auf eine angestrebte Verringerung des Oberflächenabflusses im Bemessungs- und Starkregenfall.

Da für die Realisierung des geplanten Betriebes einige Geländearbeiten durchgeführt werden müssen, werden alte Beschränkungen und Vorgaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen gestrichen. Bestehen bleibt die Zulässigkeit von Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft.

Gemäß dem Umweltbericht mit integrierten Fachbeitrag Naturschutz wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen und ergänzt:

Die zu erhaltenden Gehölze sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 (oder der RAS-LP4 für Straßen- und Wegebauarbeiten) zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe mind. 2 m) beinhalten, der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert. Auch bei dem Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen sind die Leitungstrassen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm dennoch geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Bei einem Offenhalten von mehr als einer Woche von Baugruben im Kronentraufbereich der Gehölze sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen zu schützen (siehe DIN 18 920).

Verstärkt lärm- und abgasemittierende Arbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode und der Brut- und Setzzeit durchzuführen (z.B. schwere Erdarbeiten). (siehe V11, UB mit FBN)

Die Baufeldfreimachung sollte vorsorglich in den Zeitbereich nach der Brutperiode der europäischen Vogelarten gelegt werden. Somit ist unter Berücksichtigung von Nachbargebieten ab Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar mit der Baufeldräumung bzw. dem Bau zu beginnen. Damit wird die Wahrscheinlichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände durch das Vernichten von Bruten bereits vorab ausgeschlossen. Sollten Gehölzentfernungen unbedingt notwendig sein, sind diese ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also in einem Zeitfenster zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erledigen (siehe V12, UB mit FBN). Sofern die zeitliche Vorgabe nicht erfüllt werden kann, ist das Vorgehen mit der UNB abzustimmen und in jedem Fall sicherzustellen, dass sich zum Zeitpunkt der Baufeldräumung keine aktiven Bruten im Plangebiet befinden (beispielsweise durch vorherige Kontrolle durch einen Fachgutachter). (siehe V13, UB mit FBN)

Baubedingte Beschädigungen von randlich außerhalb des Plangebietes liegenden Lebensräumen und Gehölzstrukturen durch Bauarbeiten (z.B. Verdichtungen des Untergrundes,

Befahren des Wurzelbereichs von Gehölzen oder Beschädigungen oberirdischer Pflanzenteile) sind zu vermeiden.

Unbelasteter Erdaushub ist – sofern dem keine weiteren Vorschriften entgegenstehen - einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Fällen zulässig. (siehe V3, UB mit FBN)

Bei notwendigem Bodenaustausch für Gründungen ist nur grundwasserunschädliches Material einzubauen. (siehe V6, UB mit FBN)

Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. (siehe V4, UB mit FBN)

Belastetes Oberflächenwasser ist zu sammeln und fachgerecht abzuleiten. (siehe V10, UB mit FBN)

Die Bauzeit ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. (siehe V14, UB mit FBN)

6.9 Pflanzbindungen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Eine Detailbeschreibung der Maßnahmen und deren Durchführung siehe im Umweltbericht (UB) mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (FBN).

Die Art, Größe und räumliche Lage der Pflanzgebote sind der Planzeichnung sowie den dazugehörigen Ziffern der Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Sie sollen zur Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft und der L10 beitragen sowie größere Böschungsbereiche innerhalb des Plangebietes begrünen. In Richtung Osten (zum Wirtschaftsweg) und Süden (zur L10) kann die Eingrünung ausnahmsweise an einer geeigneten Stelle für eine maximal 6,0 m breite Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst unterbrochen werden. Damit kann über den vorhandenen Wirtschaftsweg bzw. die L10 ein weiterer Rettungsweg gewährleistet werden.

In der Planzeichnung ist eine Fläche für den Erhalt von bestehenden Bäumen eingetragen. Die Fläche befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes an der L10. Bei Anpflanzungen entlang der L10 muss der erforderliche Abstand nach der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme) eingehalten werden.

Darüber hinaus wurde für einen kleinen Teil der Grünfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes eine neue Fläche für die Erhaltung und Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, da an dieser Stelle bereits Bäume und Sträucher vorhanden sind. Diese sollen mit weiteren einheimischen Laubbäumen und standortgerechten Gehölzen ergänzt werden.

Die Schutzstreifen von Versorgungsleitungen (GFL-E) sind zum Schutz der Leitungen mit Extensiv-Rasen einzusäen. Die Schutzstreifen sind vor tiefwurzelnden Gehölze zu schützen, um Beschädigungen durch Wurzeln zu vermeiden. Sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen sind untersagt, welche die Leitungen selbst oder ihre Zugänglichkeit beeinträchtigen können. Damit ist sicherzustellen, dass die Leitungen zu jeder Zeit für Wartung oder Reparaturen zugänglich sind. Ein anschließender 5,0 m breiter erweiterter Schutzstreifen von Versorgungsleitungen ist zum Schutz der Leitungen ebenfalls mit Extensiv-Rasen einzusäen. Zusätzlich ist eine Anpflanzung von insektenfreundlicher Hundsrose und Weinrose

ungeschnitten, im Abstand von 3,0 m zueinander, einreihig durchzuführen, um einen Übergang herzustellen.

Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken und auf den privaten Grünflächen sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzungen außerhalb der Gewerbegrundstücke und der privaten Grünflächen sind von der Gemeinde durchzuführen und zu unterhalten.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Tiefbauarbeiten im jeweiligen Teilbereich des Bebauungsplangebietes durch den jeweiligen Flächen-eigentümer durchzuführen, sofern bei den einzelnen Festsetzungen keine anderen zeitlichen Vorgaben enthalten sind. Alle Vegetationsflächen sind ständig und dauerhaft zu unterhalten.

6.10 Pflanzlisten

Die Esche, die Schwarzerle, die Grauweide sowie der Gemeine Schneeball werden aus der Pflanzliste der 1. Änderung und Erweiterung entfernt, da sie schon lt. alten BPlan nur am Bachlauf und in Feuchtbereichen angepflanzt werden sollten. Der Hühnerbach bzw. andere Feuchtbereiche sind aber kein Bestandteil des Plangebietes der 1. Änderung und Erweiterung.

6.11 Immissionsschutz: Betriebsgeräuschsituation

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans ist eine eigenschaftsbezogene Gliederung der GE-Flächen nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ aus rechtlichen Gründen wegen eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.07.2017 (BVerwG 4 CN 7.16) problematisch (gem. Schalltechnische Einschätzung, Kramer Schalltechnik GmbH). Danach ist bei der Emissionskontingentierung neben einer Gliederung in Teilflächen unterschiedlicher Lärmkontingente zumindest ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen erforderlich, es sei denn, es erfolgt eine externe, baugebietsübergreifende Gliederung.

Wenn es ein solches externes Gebiet gibt, muss nach Vorgabe des Bundesverwaltungsgerichtes zur Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ein darauf gerichteter planerischer Wille der Ortsgemeinde zugrunde liegen, der in geeigneter Weise im Bebauungsplan selbst oder in dieser vorliegenden Begründung dokumentiert wird.

Ein internes Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen wird im Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans aus Immissionsschutzgründen nicht realisierbar sein. Das Bestandsgebiet des bisherigen Bebauungsplans „Beim Haubrunnen“ wird ebenfalls wegen der Abstände zu Wohnnutzungen kaum geeignet sein.

In der Ortsgemeinde Schönecken gibt es auch ansonsten keine gewerbliche Baufläche, die so weit von schützenswerten (Wohn-)Nutzungen entfernt wäre, dass sie ohne jegliche Emissionsbeschränkung ausgewiesen und betrieben werden könnte.

Somit wird angesichts der obigen Rechtslage für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Beim Haubrunnen“ in der Schalltechnischen Einschätzung der Kramer Schalltechnik GmbH eine nutzungsbezogene Gliederung auf der Basis des Abstandserlasses RLP empfohlen. Damit können für die hier bestehende Situation

mit dem angrenzenden Wohngebiet Berliner Straße mögliche Immissionskonflikte vermieden werden. Dies schließt auch die weiteren für das Bauvorhaben des Holzbearbeitungsbetriebes aktuell nicht benötigten GE-Flächen des Erweiterungsbereiches (B) ein.

Es ist das Ziel des Planverfahrens, die Gewerbenutzungen von ihrem Emissionspotential her nachbarschafts- und umweltverträglich festzusetzen. Dazu erfolgt eine immissionsschutzrechtliche Überplanung des GE-Gebietes anhand des einschlägigen „Abstandserlass RLP“ (Stand 26.02.1992), in Abhängigkeit der Entfernung zwischen den dort nach ihrem Störpotential aufgelisteten Betriebsarten und den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld. Durch Gliederung bzw. Ausschluss nach dem Abstandserlass kann ein ausreichender Schutz von Wohn- und Mischnutzungen im Umkreis eines Gewerbegebietes gewährleistet werden. Dabei besteht bezüglich Lärmimmissionen laut Ziffer 2.224 des Erlasses die Möglichkeit zur Verringerung der Abstände, wenn nicht „Reines Wohngebiet – WR“ als maßgebende Nachbarnutzung vorliegt, sondern eine weniger schutzwürdige Nutzung (z.B. „Allgemeines Wohngebiet-WA“ oder „Mischgebiet-MI“). Von dieser Option wird hier allerdings kein Gebrauch gemacht. Dies gewährleistet hier einen ausreichenden Immissionsschutz, auch unter Berücksichtigung von Vorbelastung aus dem bestehenden GE-Gebiet. Die leichte Tallage des Plangebietes ist für die Anwendbarkeit des Abstandserlasses marginal und kann vernachlässigt werden, zumal bei der hier gewählten „konservativen“ Handhabung, unter Verzicht auf die Verringerungsoption.

Ausnahmsweise können gem. § 31, Abs. 1 BauGB atypische Anlagen und Betriebsarten im Gewerbegebiet zugelassen werden, wenn der Nachweis, ggf. gutachterlich, erbracht wird, dass durch besondere technische Maßnahmen und/ oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. der Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Einzelfall anhand der vorzulegenden Antragsunterlagen den zuständigen Fachbehörden zu belegen.

Nach vorliegender schalltechnischer Einschätzung wird der geplante Holzverarbeitungsbetrieb mit einem verringerten Nachtbetrieb sicher realisierbar sein. Mit dem noch zu erstellenden detaillierten Schallgutachten zum Bauvorhaben wird dann gezeigt, dass dieses und damit der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht vollziehbar ist.

Auf Grundlage des Abstandserlass RLP 1992 wurde der Änderungs- und Erweiterungsbereich durch Abstandsklassen gegliedert, um die Emissionen der Gewerbebetriebe auf die umliegenden schützenswerten Nachbarbebauungen so einzuschränken, dass die Immissions-Richtwerte eingehalten werden können. Betrachtet wurden alle Wohnnutzungen in der Ortslage Schönecken sowie Häuser im Außenbereich, die sich in der Nähe zum Änderungs- und Erweiterungsbereich befinden. Das Plangebiet wurde in die Abstandsklassen „V“, „VI“ und „VII“ anhand der Abstände zu den jeweiligen Wohnnutzungen untergliedert. Die Abstandsklasse VII deckt lediglich im nördlichen Teil des Änderungs- und Erweiterungsbereiches und im Westen des Änderungsbereiches einen schmalen Streifen ab. Die Abstandsklasse VI zieht sich von nördlichen, westlichen und östlichen schutzwürdigen Nutzungen in das Plangebiet hinein. Flächen mit Abstandsklasse V befinden sich im Zentrum des Plangebietes, dort wo auch tatsächlich die konkrete Baumaßnahme des Holzverarbeitungsbetriebes größtenteils angesiedelt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gliederung des Plangebietes entsprechend den Abstandsklassen des Abstandserlasses RLP aus Sicht des anlagenbezogenen

Immissionsschutzes nicht dazu führen kann, dass entsprechende Betriebe, die einer bestimmten Abstandsklasse zugeordnet sind, pauschal zugelassen werden können. Vielmehr ist spätestens in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren seitens der Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte für Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten, unter Berücksichtigung der Vorbelastung (z. B. Betriebe aus dem bestehenden Gewerbegebiet) eingehalten werden.

Hinweis auf nicht-automatische Zulässigkeit von BImSch-Betrieben in GE-Gebietsteilen:

In Gewerbegebieten sind gem. § 8, Abs. 1 BauNVO vorwiegend Anlagen und Betriebe unterzubringen, welche hinsichtlich ihres Störgrades als „nicht erheblich belästigend“ einzustufen sind. Innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete sind Anlagen und Betriebe, die diesen Störgrad nicht einhalten können, planungsrechtlich i.d.R. nicht zulässig, da es sich dabei dann um Betriebe handelt, welche nach § 9 BauNVO in einem Industriegebiet untergebracht werden müssten. Durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist geklärt, dass es sich bei Anlagen nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in aller Regel um Anlagen handelt, denen ein konkretes, die Gebietsprägung eines GE-Gebietes beeinträchtigendes Störpotential unterstellt werden muss. Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sind daher im Regelfall in einem festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig; dies gilt auch für entsprechende Anlagen / Betriebsarten, die, ginge man nur nach der Auflistung in der Abstandsliste, eigentlich zulässig sein könnten.

Diese typisierende Betrachtungsweise ist allerdings durch § 15 BauNVO insoweit eingeschränkt, als dass die Zulässigkeit von Anlagen nicht allein nach der Genehmigungsbedürftigkeit nach dem BImSchG zu beurteilen ist. Diese eingeschränkte Typisierung lässt sich insoweit zusammenfassen, als dass auch immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen im Gewerbegebiet zulässig sein können, wenn der konkrete Betrieb nach seiner Art und / oder Betriebsweise in der Weise atypisch ist, als er die sonst üblichen Belästigungen oder Störungen nicht befürchten lässt oder weitgehende Immissionsschutzmaßnahmen getroffen werden und damit seine Gebietsverträglichkeit auch im GE-Gebiet dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist (zum Erreichen einer atypischen Anlage können allerdings – dann auch nicht mehr änderbare – Maßnahmen zur Immissionsminderung auferlegt werden).

6.12 Immissionsschutz: Verkehrsgeräuschsituation

Die Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Verkehrswegen hinsichtlich betriebsbezogener Wohnungen im GE-Gebiet ist gem. der vorliegenden Schalltechnischen Einschätzung als unproblematisch einzustufen. Nördlich zur L 16 hin bestehen mehr als ausreichende Abstände und die südlich verlaufende L 10 hat nur ein relativ geringes Verkehrsaufkommen, weshalb mit einer Einhaltung der Orientierungswerte für GE-Gebiete nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, zu rechnen ist. Eine detaillierte Untersuchung der Verkehrsgeräuschsituation ist daher aus schalltechnischer Sicht entbehrlich.

6.13 Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die erforderlichen Nachweise über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für -ausnahmsweise zulässige- Betriebswohnungen sind vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen, da diese eine schutzbedürftige Nutzung darstellen.

Gem. der Geologischen Radonkarte RLP (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) ist im Plangebiet eine Radonkonzentration von 55,1 - 59,9 kBq / m³ in der Bodenluft zu erwarten. Dieser Wert ist höher als in der Umgebung von Schönecken und der „Schönecker Schweiz“. Beispielsweise liegen die zu erwartenden Werte südlich des Plangebietes zwischen 14,6 und 16,3 kBq / m³. In Verbindung mit den Baugrunduntersuchungen für die konkreten Bauvorhaben im Plangebiet sollten der/die Vorhabenträger eine orientierende Radonmessung als Grundlage für evtl. bauliche Vorsorgemaßnahmen in der Bodenluft durchführen lassen. Daraus ggf. resultierende Schutzmaßnahmen für Wohn- und Aufenthaltsräume, v.a. zur Bauwerksabdichtung gegenüber dem Untergrund, sollten dann bei der Vorhabensplanung und Ausführung berücksichtigt werden.

6.14 Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss an die Verkehrsflächen erfolgt über einen zeichnerisch dargestellten Ein- und Ausfahrtsbereich im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches an der Erschließungsstraße „Vor der Spang“. Für den Fall eines Abverkaufs des Erweiterungsbereichs B ist zu dessen Erschließungsabsicherung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Signatur „GFL“) bis zu dem dargestellten Ein- und Ausfahrtsbereich z.G. des Erwerbers eingetragen. Der belastete GE-Gebietsstreifen entlang der geplanten Rampe bis zur Erschließungsstraße „Vor der Spang“ ist von solcher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, welche die Erschließung des Erweiterungsbereiches B beeinträchtigen können.

An der Ein- und Ausfahrt sind zeichnerisch Sichtdreiecke dargestellt, in deren Bereichen bei Vorhabenumsetzung Aufwuchs, Bebauung und sonstige Sichthindernisse über 0,80 m entfernt und der Bereich dauerhaft von derartigen Hindernissen freigehalten werden muss, um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren auf die bzw. von der gewerblichen Baufläche zu gewährleisten. Die Sichtdreiecke für den Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Vor der Spang“ auf die L10 sind freizuhalten. Ortseinwärts in westliche Richtung tritt keine Änderung ein. Das Sichtdreieck in östlicher Richtung, wo der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt, wird im BPlan-Entwurf dargestellt und per Textfestsetzung ebenso von Sichthindernissen freigehalten.

7. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

Als baugestalterische Auflagen werden zwei Festsetzungen zur Dachneigung und zur Gestaltung untergeordneter, hoher Anlagenteile aufgenommen. Die zulässige Dachneigung ist im bisherigen BPlan auf 0-15° festgesetzt. Die geplante Abbundhalle im Erweiterungsbereich A entspricht den Vorgaben. Im Erweiterungsbereich C ist für die Realisierung des Eigentümer-Wohnhauses eine Dachneigung bis zu 45° zulässig, um für dieses eine größere Flexibilität offenzuhalten.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist an untergeordneten, hohen Anlagenteilen gem. Festsetzungs-Ziffer A. 1.3, Abs. 4 zum Schutz des Landschaftsbildes die Ausgestaltung der Fassaden / Außenseiten dieser baulichen Anlagen im Baugenehmigungsverfahren vom Vorhabenträger bzw. dessen Planer mit der Unteren Naturschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm und der zuständigen Baugenehmigungsbehörde zu regeln, vorzugsweise als Abstufung von Grautönen, beginnend mit dunkelgrau für die unteren Bereiche und Übergang zu hellerem grau für die oberen. Damit wird

gewährleistet, dass das Landschaftsbild durch eine zurückhaltende Farbe der hohen Anlagenteile (z.B. Silotürme) nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Diese Festsetzungen dienen insgesamt der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße „Vor der Spang“ im bereits vorhandenen Gewerbegebiet. Diese schließt an die L 10 zwischen Schönecken und Seiwerrath an. Die Grundstücke werden über einen Ein- und Ausfahrtbereich am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs erschlossen. Dabei bilden der Änderungsbereich und die Erweiterungsbereiche A und C zusammen die Baufläche für die 1. Ausbaustufe des Vorhabens und ein eventuelles Betriebsleiterwohnhaus. Der Erweiterungsbereich B wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bis zu dem dargestellten Ein- und Ausfahrtbereich erschlossen, für den Fall, dass dort statt einer 2. Ausbaustufe ein Abverkauf erfolgt.

Die gemäß §§ 22, 23 Landesstraßengesetz RLP vorgeschriebene sogenannte „Anbauverbotszone“ von 20 m längs der Landesstraßenfahrbahn ist in der Planzeichnung eingetragen und bei der Ziehung der Baugrenzen berücksichtigt worden.

Durch die randlichen Pflanzstreifen hindurch dürfen in Nord-, Ost- und Südrichtungen Notzufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst zugelassen werden. Damit können je nach Bedarf mehrere Rettungswege bereitgestellt werden.

8.2 Ver- und Entsorgung; Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die Anpassung und Ergänzung der jeweiligen Leitungsnetze ist möglich. Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Laut der Stellungnahme der Unteren Brandschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden als -öffentlicher- Grundschutz zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gehender Objektschutz ist Angelegenheit des Vorhabenträgers selbst. Die Regelung des Brandschutzes erfolgt bei sich noch anschließender Ausführungsplanung für die konkreten Bauvorhaben.

8.3 Entwässerung; Niederschlagswasser-, Schmutzwasserbeseitigung

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Erstellung von Entwässerungsanlagen erforderlich. Der überwiegende Teil des Ortes Schönecken entwässert über eine Mischkanalisation. Bei der Erschließung eines weiteren Gebietes ist nach Vorgabe

der Verbandsgemeindewerke eine Trennkanalisation vorzusehen. Für die Entwässerung der neuen Bauflächen wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet und als Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen verwendet.

Schmutzwasserableitung:

Zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem BPlan-Gebiet (Kategorie „häusliches Abwasser“) und der dort geplanten Bebauung ist der vorhandene Schmutzwasser-Kanal DN 300 in der Straße „Vor der Spang“ vorgesehen. Dieser verläuft im Weiteren zur Kläranlage Schönecken. Der Anschluss des Änderungsbereiches des BPlans und der Erweiterungsbereiche A und C (mittlere und obere Ebene) kann entweder per Pumpenanlage oder als Freigefälleleitung erfolgen. Für den Erweiterungsbereich B (untere Ebene), aktuell nur als Reservefläche vorgesehen, ist ebenfalls der Anschluss als Pumpendruckleitung möglich. Als technische Alternative kann hier eine separate Schmutzwasserschließung über einen nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg bis zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation des Ortes erfolgen. Voraussetzung dafür wäre die Zustimmung des Werksausschusses und der Abschluss eines Erschließungsvertrags. Die endgültige Lösung ergibt sich im weiteren Planungsprozess bei der Ausführungsplanung der Tiefbauarbeiten.

Was die anfallende Schmutzwassermenge angeht, sind die zusätzlichen Anschlüsse aus dem Plangebiet an den gemeindlichen Kanal als unkritisch zu sehen. Ausgehend davon, dass im Geltungsbereich ein bis zwei Betriebe und ein Wohnhaus entstehen, ist für das Erschließungsgebiet mit einem mittleren Schmutzwasseranfall unter 2,0 l/sec. zu rechnen. Eine hydraulische Überprüfung der vorh. Schmutzwasserkanalisation ist aufgrund der geringen Mengen entbehrlich.

Die Gruppenkläranlage „Oberes Nimstal“ ist insgesamt für rund 5.800 EW gemäß Bilanzierung und Erklärung der Verbandsgemeindewerke Prüm ausgelegt. Auch nach dem Anschluss des Plangebietes mit zwei Betrieben und einem Wohnhaus an den SW-Kanal und somit einer zusätzlichen Belastung der KA von ca. 24 Einwohnern wird nach Rücksprache mit den Verbandsgemeindewerken eine Überschreitung der Kapazitätsgrenze nicht erwartet.

Im Zuge der Gespräche mit den Verbandsgemeindewerken wurden die Varianten der Schmutzwasserführung abgestimmt und als umsetzbar eingestuft. Grundsätzlich sind die Anschlussleitungen gegen Rückstau zu sichern. Die endgültige Lösung ist im Zuge der späteren, detaillierteren Planungen zu erarbeiten.

Mit der oben beschriebenen Konzeption kann somit grundsätzlich die Schmutzwasserableitung als gesichert angesehen werden. Die endgültigen Anschlussstellen der Grundstücksanschlussleitungen samt entsprechender Trassenführung sind in Abhängigkeit von der später tatsächlich vorgesehenen Bebauung bzw. Parzellierung im Zuge einer Entwurfsplanung zu erarbeiten.

Niederschlagswasserableitung:

Das System für die Niederschlagswasserableitung der Flächen des B-Plan Gebiets ist detaillierter zu betrachten. Grundsätzlich soll gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Da hier der Hühnerbach in unmittelbarer Nähe verläuft, ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in diesen Vorfluter mit Schaffung von zentralem Rückhalteraum vorzusehen.

Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser soll mittels Sammelleitungen über die geplante innere Erschließung bis zu einer nördlich gelegenen Rückhaltung abgeleitet werden, die der Vorhabenträger selbst auf seinem Gelände anlegt. Von dort ist die Einleitung in den Hühnerbach vorgesehen. Grundsätzlich ist zur Größenermittlung eines Erdbeckens die Dimensionierung des Rückhaltes so zu wählen, dass die Einleitmenge in den Vorfluter nicht erhöht wird, sprich die jetzige Situation nicht verschlechtert wird. Der Drosselabfluss wird nach Rücksprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Genehmigungsbehörde auf 10 l/s begrenzt.

Bei dem Erschließungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet mit gewerblichen Bauflächen ohne Durchgangsverkehr. Die Flächen sind einzuteilen und Dachflächen und Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten mit geringem Kfz-Verkehr (DTV ≤ 2.000). Eine besondere Beeinträchtigung der Niederschlagswasserqualität ist nicht zu erwarten. Somit ist von einer Belastungskategorie II auszugehen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswasser ist in einer nachfolgenden Entwurfsplanung abzustimmen. Eine ggf. notwendige technische Niederschlagswasserbehandlungsanlage kann beispielsweise im Bereich der Flächen für die Rückhaltung integriert werden.

Das notwendige Rückhaltevolumen wird gemäß den Vorgaben der SGD Nord mit mind. 50 Liter je m² befestigter Grundstücksfläche dimensioniert. Dabei ergibt sich für die anzusetzenden befestigten Flächen des Bebauungsplangebietes (Vollausbau) unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,8 und einer evtl. geringfügigen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Größenordnung des Rückhaltevolumens von ca. $V = 1.966 \text{ m}^3$.

Grundsätzlich sind die Flächen des Änderungsbereiches des BPlans bereits im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des bisherigen Gewerbegebiets entwässerungstechnisch berücksichtigt worden, Erschließungskosten wurden entrichtet. Das vorh. Regenrückhaltebecken beinhaltet diese Flächen als Einzugsgebiet. Ob hier eine getrennte Ableitung des auf den Flächen anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, ist im weiteren Planungsprozess zu klären.

Mit den Vorgaben der SGD Nord sind die üblichen Bemessungsregenereignisse und die Gewässerverträglichkeit der Einleitung sicher abgedeckt. Der resultierende Platzbedarf kann im nördlichen Bereich des Plangebietes (neben Erweiterungsbereich B) sichergestellt werden. Die Flächensicherung für eine Rückhaltung von ca. 2.000 m³ wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.

Im Zuge einer nachfolgenden Entwurfsplanung wird das Regenrückhaltebecken auch unter den topographischen Randbedingungen detailliert betrachtet. Die Abmessungen sowie die Lage sind anhand der Höhenlinien zu bestimmen.

Die Kanalisationsleitungen zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser werden sämtlich im Plangebiet verlegt, und bleiben nach Vollzug weiterhin als private Erschließung bestehen. Sollte die alternative Ausführung der Schmutzwassererschließung über einen nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgen, würde diese Leitung als öffentliche Erschließung erfolgen. Der Betrieb des Erdbeckens zur Regenrückhaltung verbleibt ebenfalls als private Erschließung bestehen. Die Grundstücksanschlussleitung, hier bestehend aus dem Grundstücksanschluss für Schmutzwasser, ist im Detail abzustimmen.

Einzelheiten zur geplanten Leitungsführung können der im Entwässerungskonzept beigefügten „Lageplanskizze Entwässerung“, zur Ermittlung des Rückhaltevolumens den im Entwässerungskonzept beigefügten „Hydraulischen Berechnungen einer Regenrückhaltung“

entnommen werden. Mit den dargestellten und beschriebenen Leitungen und Anlagen wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet, mit der die Entwässerung des B-Plan Gebietes sowohl für Schmutz- wie auch für Niederschlagswasser sichergestellt werden kann.

Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Verbandsgemeindewerk und der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt.

8.4 Hochwasserschutz

Nach dem Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt (Karte 5: Sturzflutgefährdung) ist das Plangebiet von zwei Linien der Abflusskonzentration betroffen, die unmittelbar von der L 10 kommend nach Starkregenereignissen Wasser auf das Gebiet leiten können. Es wird davon ausgegangen, dass der Straßengraben der L10 den Abfluss größtenteils zurückhält. Da der Hühnerbach in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft, ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den zwei Linien der Abflusskonzentration in diesen Vorfluter mit Schaffung von zentralem Rückhalteraum vorzusehen. Es ist außerdem vorgesehen, die geplanten Gebäude mit einem entsprechenden Objektschutz zu versehen. Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser soll mittels Sammelleitungen bis zu der nördlich gelegenen Rückhaltung abgeleitet werden. Von dort ist die Einleitung in den Hühnerbach vorgesehen.

Darüber hinaus ist die nordöstliche Ecke des Erweiterungsbereiches B betroffen, wenn der östlich an der Gebietsgrenze verlegte Hühnerbach über die Ufer tritt und Wasser entlang der ursprünglichen Tiefenlinie abfließt. Die geplanten Bauplateaus bewirken allerdings eine Anpassung der bestehenden Geländehöhen. In der nordöstlichen Ecke des Erweiterungsbereiches B befindet sich das Rückhaltebecken. Dort liegt das Plateau höher als das Bestands Gelände, sodass keine Gefährdung einer Überflutung durch den Hühnerbach besteht. Die äußeren, örtlichen Böschungskanten der Bauplateaus halten einen Abstand von mind. 10m zum Hühnerbach (Parzellengrenze) ein, die Baugrenzen noch einmal 5 m mehr.

Grundsätzlich ist zur Größenermittlung eines Erdbeckens die Dimensionierung des Rückhaltes so zu wählen, dass die Einleitmenge in den Vorfluter nicht erhöht wird, sprich das jetzige Hochwasserrisiko der Ortslage Schönecken nicht verschlechtert wird. Der Drosselabfluss wird nach Rücksprache mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) als Genehmigungsbehörde auf 10 l/s begrenzt.

Als zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahme am Hühnerbach wurde eine Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Flachsheck“ aufgenommen. Diese Fläche dient lediglich der Sicherung der Fläche für Anlagen des Hochwasserschutzes bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung: Zukünftig soll die Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden gemäß des noch zu erstellenden Hochwasservorsorgekonzepts der Ortsgemeinde Schönecken sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem zum Bebauungsplan „Auf der Flachsheck“ erstellten Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, Kall, 2021) dienen.

Daher wird dieser Teilbereich dort als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Nutzungsregelung sowie Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, ergänzt um die Zweckbestimmung „Anlagen des Hochwasserschutzes und der Niederschlagswasserbeseitigung“.

8.5 Umweltbelange

Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Prümer Kalkmulde, ein weitgehend unberührter Karstlandschaftsraum der südlichen Kalkeifel.

Im Plangebiet befinden sich wenige erhaltenswerte Grünstrukturen. Das Straßenbegleitgrün der Straße „Vor der Spang“ weist südlich des Einfahrtsbereichs einen geringen Gehölzbestand auf, der erhalten und ergänzt werden soll. **Im südwestlichen Teil des Plangebiet befindet sich eine zu erhaltende Baumreihe am Rand der L10.** Der Großteil der Fläche wird derzeit zum Ackerbau genutzt.

In einem Abstand von 5 m parallel zum östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Hühnerbach auf einer Länge von rd. 240 m entlang einer 5 m breiten Wegeparzelle, die zwischen der Hühnerbach-Parzelle und dem Geltungsbereich liegt. Am Rand des Plangebietes verläuft eine 5 m breite Außeneingrünung mit einem Pflanzstreifen. Damit beträgt der Abstand der Hühnerbach-Parzelle zu der geplanten gewerblichen Baufläche 10 m. Dahinter beginnen die Böschungsober- bzw. unterkanten der geplanten Baugeländeplateaus. Die Begrenzungslinie der überbaubaren Grundstücksfläche ist nochmals weitere 5 m von dem Anpflanzungsstreifen abgerückt, sodass ein Abstand von insgesamt 15 m zwischen Gebäuden und Hühnerbachgraben entsteht. Somit ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 Landeswassergesetz nicht erforderlich und auch keine Ausnahmeregelung.

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (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 der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden, sind diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu regeln.

Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Demgemäß wird für das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Darstellung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sowie der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen erfolgt im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (FBN) als separatem Teil der Begründung.

Im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wird der Geltungsbereich wie folgt beschrieben:

Im Plangebiet befinden sich im süd-westlichen Bereich Böden aus solifluidalen Sedimenten sowie im restlichen Plangebiet Böden aus gravitativ bewegten Segmenten und Böden über Festgestein. Die Böden stammen aus dem Devon und Mitteldevon. Durch die momentane Nutzung sind die Böden im Plangebiet bereits anthropogen geprägt.

Die Grundwasserlandschaft des Plangebiets wird von devonischen Kalksteinen geprägt. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildung beträgt 142 mm. Der Verkehr auf der L 10 und L 16 sowie das angrenzende Gewerbegebiet stellen eine Vorbelastung dar.

Im Plangebiet sind keine Luftaustauschbahnen und Wirkräume bekannt. Die Planfläche kann jedoch als Bereich für die Kaltluftentstehung angesehen werden. Frischluft entsteht vor allem auf den bewaldeten Höhenrücken im Umfeld. Insgesamt ist die Durchlüftung des Landschaftsbereichs, großräumig betrachtet, als gut einzustufen.

Im Plangebiet finden sich hauptsächlich intensiv genutzte Landwirtschaftliche Flächen. In der Artenschutzvorprüfung wurde eine Abfrage der vorkommenden Arten im Plangebiet vorgenommen. Aus dieser Liste ergeben sich als potenziell betroffene Feldvogelarten die Feldlerche, Wachtel und das Rebhuhn. Entlang der Randstrukturen des Planungsgebiets ist ein Vorkommen der Arten Bluthänfling, Feldlerche und Neuntöter möglich (s.u.).

Das Ort- und Landschaftsbild wird als offenlandbetonte Mosaiklandschaft beschrieben. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zu bereits vorhandener Bebauung ist Vorbelastung vorhanden.

Die nordwestlich des Plangebiets liegende Ruine der Burg Schönecken steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Durch ihre Entfernung von 1,2 km Luftlinie zum Plangebiet sind Beeinträchtigungen allerdings auszuschließen. Das Ensemble des historischen Ortskerns von Schönecken mit der oberhalb liegenden Burgruine erschreckt sich gen Norden in das enge Tal der Nims. Das vorhandene Gewerbegebiet mit der Erweiterungsfläche erstreckt sich in entgegengesetzte Richtung in das flache Tal des Hühnerbaches, sodass das typische Ortsbild von Schönecken mit der Burg nicht weiter gestört wird.

Es wurden eine ökologische Bestandsaufnahme und eine artenschutzrechtliche Prüfung (s.u.) durchgeführt und die Beeinträchtigungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter abgeschätzt. Die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen wurden mit der zuständigen Behörde abgestimmt und festgelegt (siehe Kap. 10.2).

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. der Baumaßnahmen wird es zwangsläufig zur Beeinträchtigung der Aspekte Boden, Fauna und Flora hinsichtlich Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung und Stoffbelastung kommen, ferner zu einem Verlust als Lebensraum, für die Grundwasserneubildungsrate, die Luftqualität und das Landschaftsbild. Ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit den natürlichen Ressourcen, beginnend bei Grund und Boden ist gem. § 1a, Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben.

Allerdings ist die grundsätzliche Abwägungsentscheidung für diesen gewerblichen Ansiedlungsbereich bereits in den Vorverfahren, mit Einplanung im Regionalen Raumordnungsplan und im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm, zugunsten der Ausweisung von Bauflächen erfolgt und in der Abwägung aller Belange überwiegt das Ziel der Förderung der örtlichen Wirtschaftskraft, der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen. Da für eine Betriebserweiterung kein geeigneter Alternativstandort zur Verfügung steht, sind die obigen Beeinträchtigungen an Schutzgütern nicht zu vermeiden.

Ein gewisser Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild ist vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht zu vermeiden. Minderung der eintretenden Eingriffsfolgen erfolgt durch randliche Eingrünung.

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) müssen auch die artenschutzrechtlichen

Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, zumindest im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag - „Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)“ (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung Hartmut Fehr, Diplom-Biologe, Stolberg, 2020) - wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass Verbotstatbestände unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst werden. Die durch das Büro Fehr durchgeführte Artenschutzprüfung der Stufe 1 stellt keine planungsrelevanten Arten (Vögel oder Reptilien) im Geltungsbereich des Bebauungsplans fest, schließt eine mögliche Betroffenheit insbesondere von Feldvogelarten aber nicht aus. In der ASVP erfolgte daher die Empfehlung zur Durchführung einer weiterführenden Artenschutzprüfung, welche über den Sommer 2020 durchgeführt wurde. [Das Planungsbüro PE Becker GmbH hat dazu eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 erstellt, welche vor allem die Feldvogelarten untersucht.](#)

[Zur Berücksichtigung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung \(ASP\) auf Grundlage einer Datenabfrage und einer vorhandenen Brutvogelkartierung aus dem Jahr 2020 durchgeführt. Es wurden Vorkommen von insgesamt 9 planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen, darunter alleinig die Feldlerche mit potenziellem Brutvogelstatus im Untersuchungsgebiet. Es wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens eintreten können. Unter Beachtung eines Zeitfensters für die Baufeldräumung und durch die Anlage von zwei Lerchenfenstern und einem Blühstreifen mit angrenzender Schwarzbrache als Ausgleich für potenzielle Revierverluste lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausschließen.](#)

Die aus der Artenschutzprüfung resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Textlichen Teil des BPlans mit aufgeführt.

Daneben ist die Kompensation des baulichen Eingriffs durch zeichnerische Darstellungen und textliche Festsetzungen zu regeln. Grundsätzlich werden die erforderlichen Maßnahmen durch den „Fachbeitrag Naturschutz (FBN)“ ermittelt und quantifiziert, mit den Beteiligten abgestimmt und gemäß § 1a BauGB im Gebiet selbst oder aber außerhalb umgesetzt. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen wurde mit der zuständigen Behörde abgestimmt und in die Planungen eingearbeitet.

Durch die Erweiterung des Plangebietes und Schaffung einer zusammenhängenden Gewerbegebietsfläche wird ein Pflanzstreifen am Außenrand des bisherigen Geltungsbereichs aufgegeben, da dieser sonst das Gewerbegebiet queren würde; dafür wird am neuen nord- bzw. östlichen Außenrand ein neuer Pflanzstreifen festgesetzt. [Ein kleines Stück Straßenbegleitgrün an der Straße „Vor der Spang“ wird für den Anschluss an die Verkehrsfläche aufgegeben.](#)

Im Ergebnis der Umweltprüfung werden die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft benannt und über ein Biotopwertesystem quantifiziert. Aufgrund der flächigen Inanspruchnahme und Versiegelung ist, über die Maßnahmen im Plangebiet selbst hinaus, noch ein Defizit in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz festzustellen. [Die ökologische Kompensation dazu wurde geregelt \(siehe Kap. 10.2 und UB mit integriertem FBN\).](#)

Bauleitpläne sollen im Rahmen des Klimaschutzes Maßnahmen beschreiben, die einerseits dazu im Stande sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken und andererseits eine Adaption

an die Folgen der klimatischen Veränderungen zu ermöglichen. Auf diesen Aspekt wird im Hinblick auf die Artenauswahl für die Bepflanzungen eingegangen. Weitergehende Klimaschutzbelange können bei der Vorhabensausführung berücksichtigt werden, wie Nutzung regenerativer Energiequellen oder Optimierung der Energieeffizienz.

8.6 Flächenbilanz

	Fläche m ²	Anteil %
Gewerbegebiet - GE	43.020	77,8
Grünfläche	10.080	18,2
Fläche für Ver- und Entsorgungseinrichtungen	1.850	3,3
Verkehrsfläche	380	0,7
Summe gesamt	55.330 m²	100 %

8.7 Bodenordnung, Kosten

Der Erwerb der für das Bauvorhaben erforderlichen Flächen ist auf dem Wege der freiwilligen Bodenordnung (notarielle Kaufverträge) erfolgt. Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Kosten für Erschließung und Ausgleich sind vom Vorhabenträger zu erbringen. Für zusätzliche Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden Beiträge / Abgaben erhoben. Ergänzende Regelung von Details zwischen Verbandsgemeinde / OG und Vorhabenträger kann auf vertraglichem Wege erfolgen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Als Nachrichtliche Übernahmen sind Ergebnisse anderer Planungen und Vorschriften (z.B. Planfeststellungen, Denkmäler nach Landesrecht, Überschwemmungsgebiete) in die Planunterlagen aufzunehmen.

Dazu wurde entlang der Landesstraße L 10 die Anbauverbotszone in einem Abstand von 20 m Breite, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, aufgenommen. Außerhalb der Ortsdurchfahrt dürfen hier keine Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen errichtet werden. Aus diesem Grund wurde die Baugrenze der 1. Änderung und Erweiterung soweit von der L10 zurückgenommen, dass es keinen Konflikt der Anbauverbotszone mit der Bebauung geben wird. Dieses Verbot gilt gem. § 24 LStrG RP auch für Anlagen der Außenwerbung.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungen und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von

Gebäuden sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise (z.B. durch Ablenkung der Verkehrsteilnehmer) beeinträchtigt wird.

Das Abstandserfordernis gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, soweit sie nicht von der Straßenbaubehörde genehmigt werden.

10. Hinweise

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. In den Textlichen Festsetzungen wurden allgemeine Hinweise auf sonstige planungsrelevante Gegebenheiten (zu Bodenschutz, Baugrund, Bodenbelastungen, energieoptimierter Bauweise, Bodendenkmalschutz und Kampfmitteln) sowie die im Umweltteil formulierten CEF- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes als Hinweise aufgenommen.

10.1 Allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegt im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Wettelsdorf“ und „Seiwertath“. Aktuelle Kenntnisse über die letzten EigentümerInnen liegen beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Vor Durchführung der Bauvorhaben ist eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, mit Überprüfung der Hangstabilität. Für die Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Entwurf und Bemessung geotechnischer Bauwerke sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 u. -2, DIN 1054, DIN 4020, u.a.) anzuwenden.

Laut der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind bei allen Bodenarbeiten die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Grundstück einzubringen.

Bei Erkenntnissen über Bodenbelastungen o.ä. sind vor / im Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen (nach LBauO oder BImSchG) geeignete Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen. Sollten sich bei den Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier, umgehend zu informieren

Eine energieoptimierte Bauweise, Gebäudeform und -ausrichtung sowie eine umweltfreundliche Infrastruktur (Energieversorgung, Verkehrsanbindung) ist anzustreben.

In dem Planungsbereich sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Auf die Anzeige-,

Erhaltungs- und Ablieferungspflicht evtl. Funde wird hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie hat darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder telefonisch unter Tel. 0261 6675-3032.

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel: 0651/9774-0 oder landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 oder info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig ist der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, 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.

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der späteren Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem Merkblatt des KBD für Baugrundeingriffe empfohlen.

Aus Sicht der Starkregenvorsorge sollten die Objekte im Plangebiet baulich an die Gefährdungslage angepasst und mit entsprechendem Objektschutz ausgestattet werden.

Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV90).
Stand der Planunterlage: Februar 2020.

10.2 CEF- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Hinweise)

Detailbeschreibung der Maßnahmen und deren Durchführung erfolgt im Umweltbericht (UB) mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (FBN).

Für den potenziellen Brutplatzverlust eines Feldlerchenpaares im Plangebiet und die potenzielle Vergrämung zweier weiterer sind als CEF-Maßnahme 2 Lerchenfenster und ein Blühstreifen mit begleitender Schwarzbrache anzulegen. Die Maßnahmen werden in den Gemarkungen Wetteldorf (3259), Schönecken (3260), und Seiwerath (3261) auf einem Flächenpool an Intensivackerflächen im jährlichen Wechsel der konkreten Stellen umgesetzt. Zur ordnungsgemäßen Umsetzung sind verschiedene Maßgaben zur Anlage der Lerchenfenster und Blühstreifen zu beachten. Lage- und Flächenangaben der Flurstücke sind in den Textlichen Festsetzungen und im UB mit integriertem FBN aufgelistet (siehe Ziffer D 2.1 der Textlichen Festsetzungen).

Auf den in Tabelle 1 gelisteten Flurstücken werden im jährlichen Wechsel die Lerchenfenster angelegt. Tabelle 2 zeigt die Flurstücke zur Anlage des Blühstreifens und der Schwarzbrache (ebenfalls im jährlichen Wechsel).

Tabelle 1: Flurstücke zur Anlage der Lerchenfenster

Schlagname	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in ha
50	3259	51	31/1+2	11
60	3260	57	42	3,4
61	3260	57	42+43+44	12,8
62	3260	57	45+46/1+2	5
65	3261	56	3	6,2

Tabelle 2: Flurstücke zur Anlage von Blühstreifen und Schwarzbrache

Schlagname	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in ha
47	3259	51	30	0,4675
36	3259	51	30	0,1175

Nach Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen verbleibt noch ein Bilanzierungsdefizit i. H. v. rund 120.000 Punkten, die über ökologische Ausgleichsflächen aufgebracht werden müssen. Zwei Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken 553 (6.182 m²) und 612 (15.671 m²), Flur 51, Gemarkung Heckhuscheid. Bei den Flächen handelt es sich um abgeholzte Fichtenmonokulturen, die teilweise frisch wieder aufgeforstet wurden. Hier soll Buchenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (Anteil nicht standortheimischer Baumarten unter 10%) angelegt werden. Es werden gezielt ökologisch wertvolle Baumarten in Form von Feldulme, Bergulme, Flatterulme, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere, Eibe, Sommerlinde und Französischem Ahorn eingearbeitet.

Der weitere Ausgleich erfolgt über eine Grünlandextensivierung in der Nähe des Plangebietes. Es handelt sich um das Flurstück 38, Flur 51, Gemarkung Wetteldorf mit einer Fläche von 16.395 m². Im Ausgangszustand befindet sich auf der Fläche aktuell feuchtes, intensiv genutztes Grünland, das für Pferdehaltung als Feuchtweide genutzt wird. Im Westen der Fläche befindet sich ein Bach, wodurch sie als Gewässerentwicklungsfläche noch aufgewertet wird. In der Planung wird artenreiches Feuchtgrünland angestrebt. Die randlichen Gehölze werden unter Schutz gestellt. Es handelt sich um autochthone Gehölzstreifen mit mittleren Überhältern, deren Alterung durch die Unterschutzstellung gewährleistet wird. Für die Gewässerentwicklung wird ein Gewässerrandstreifen (Gewässerentwicklungsfläche) von 5 m Breite entlang des westlich verlaufenden Gewässers aus der Fläche ausgegrenzt und der freien Entwicklung überlassen. Zur ordnungsgemäßen Umsetzung der Pflege der Fläche sind zukünftig verschiedene Maßnahmen zu beachten (siehe Ziffer D 2.2 der Textlichen Festsetzungen).

Für die Durchführung und Absicherung der CEF- und Kompensationsmaßnahmen werden folgende Bestimmungen getroffen: Die dauerhafte Flächenverfügbarkeit, als Absicherung der tatsächlichen und rechtlichen Durchführbarkeit der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Artenschutz- / Kompensationsmaßnahmen, ist durch Eintragung einer je beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde Schönecken als Planungsträger (sofern nicht selbst Flächeneigentümerin) bzw. dem Vorhabenträger (sofern nicht selbst Flächeneigentümer) und dem Eifelkreis Bitburg-Prüm, Untere Naturschutzbehörde, oder durch Baulasteintragung sicher zu stellen sowie die Maßnahmendurchführung durch Abschluss von wechselseitigen Städtebaulichen Verträgen zwischen Planungsträger (Ortsgemeinde Schönecken), Vorhabenträger, Unterer Naturschutzbehörde und den Eigentümern der Maßnahmenflächen (ggf. noch vor Erreichen der sog. „vorzeitigen Planreife“ nach § 33

BauGB, sofern eine Vorhabensgenehmigung schon während der BPlan-Aufstellung beantragt werden sollte, ansonsten vor Ausfertigung des BPlans). Die Erhaltung / Pflege / Unterhaltung ist auf Dauer zu gewährleisten, die ökologischen Ausgleichspflanzungen sind bei Ausfällen stetig nachzuzugängen.

Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so weit im Voraus vorzusehen, dass eine rechtzeitige Umsetzung und Wirkungsentfaltung zum Eingriffszeitpunkt gewährleistet ist. Die übrigen Kompensationsmaßnahmen sind (spätestens) binnen eines Jahres nach Beginn der Bauaufreimung fertigzustellen.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln.

Stand: Entwurf, Februar 2022

Schönecken, den _____

(Unterschrift Ortsbürgermeister / Dienstsiegel)