

Ortsgemeinde Fließem



Bebauungsplan für das Gebiet „Hamerner Berg“

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

November 2015

Karst  **GeoData**
Städtebau, Umwelt- und Naturschutz GmbH

Südring 4 - 54634 Bitburg
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90
E-Mail: info@ralf-karst.de - Internet: www.ralf-karst.de



Teil 1 - Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGRUNDLAGEN	2
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2	Aufstellung des B-Planes „Hamerter Berg“.....	3
1.3	Topographie	3
1.4	Derzeitige Nutzung und Umgebungsnutzungen.....	3
1.5	Übergeordnete Planungen	4
1.5.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP).....	4
1.5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2	ANLASS DER PLANUNG	6
3	PLANUNGSZIELE	7
4	RECHTSGRUNDLAGEN	7
5	PLANERISCHE KONZEPTION	9
5.1	Angewandte Planungsgrundsätze / Grundzüge der Planung:	9
5.2	Verkehrskonzeption.....	9
6	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen 11	
6.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
6.5	Zahl der Wohnungen.....	11
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
8	UMWELTBERICHT	12
9	IMMISSIONSSCHUTZ	13
10	VER- UND ENTSORGUNG	13
10.1	Regenwasserbewirtschaftung	13
10.2	Schmutzwasserentsorgung	13
10.3	Wasserversorgung	14
10.4	Energieversorgung	14
10.5	Abfallentsorgung.....	14

Teil 2 - Umweltbericht



1 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Fließem gehört der Verbandsgemeinde Bitburger Land an und liegt rund 8 km von der Stadt Bitburg entfernt. Das Mittelzentrum Bitburg ist über die L 32 in rund 10 Minuten zu erreichen.

Das Planungsgebiet betrifft folgende Flurstücke auf der Gemarkung Fließem:
40 und 42/1 der Flur 5.

Eigentümer der o. g. Flächen ist die Rinder-Union West eG (RUW).

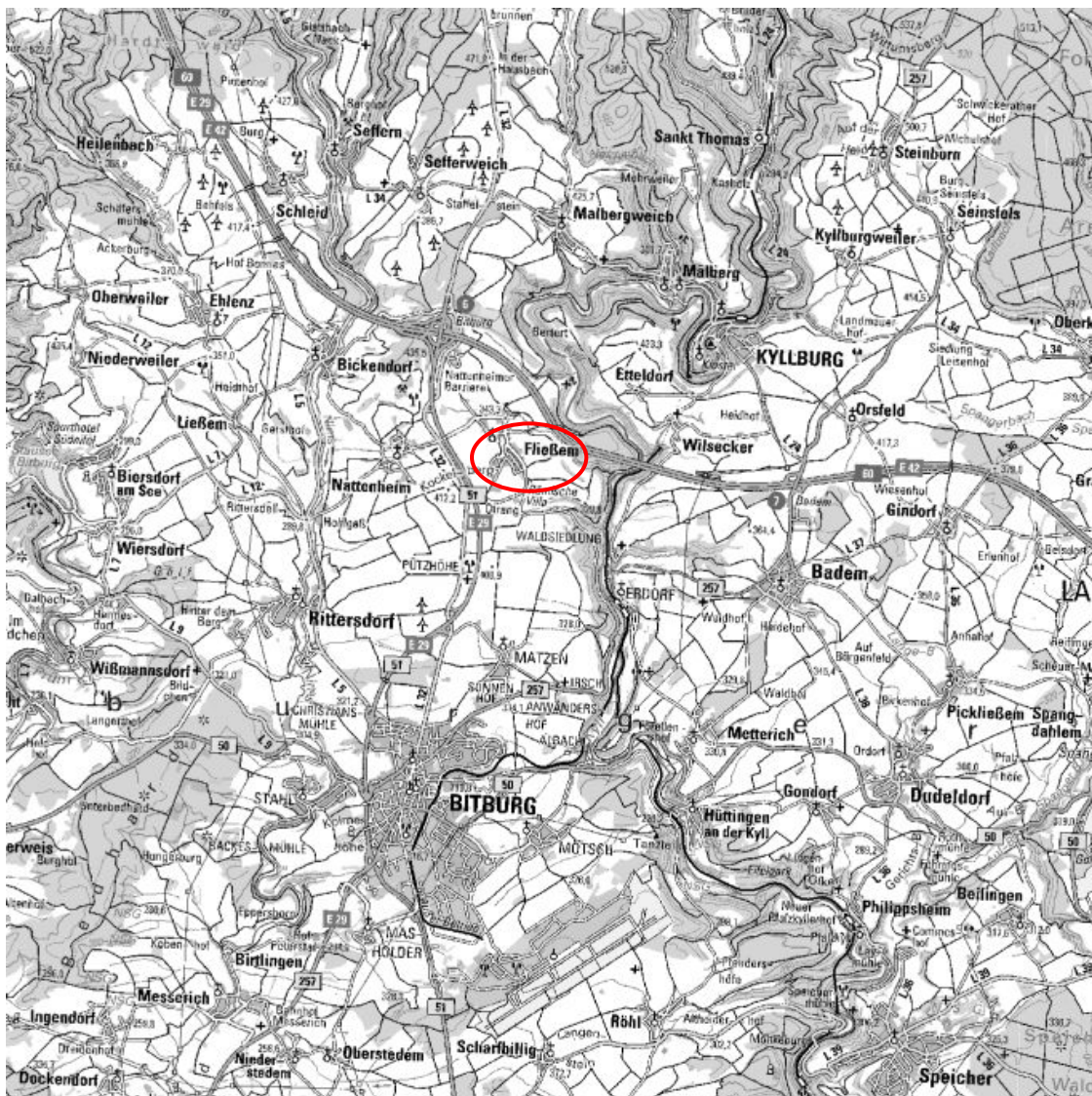


Abb. 1: Übersichtslageplan (maßstabslos).



Das Planungsgebiet liegt südlich der Ortschaft Fließem und östlich der Straße Hamerter Berg, die derzeit eine Allee aus Obstbäumen säumt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gewerbegebiet der RUW und die anliegenden Grünflächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind. Um das Gewerbegebiet liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die auch durch Hecken- und Baumstrukturen gegliedert sind. Auf dem Gewerbegebiet selbst steht eine Vielzahl an Einzelbäumen und es befindet sich ein mit Gehölzstrukturen umrandeter Versickerungsteich mit Entwässerungsgraben im Geltungsbereich.

Die genaue räumliche Ausdehnung des Bebauungsplanes ist der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

1.2 Aufstellung des B-Planes „Hamerter Berg“

Im Bereich des Gewerbegebietes wurde bislang noch kein Bebauungsplan aufgestellt, womit sich das Gebiet im Außenbereich befindet. Im Zuge einer geplanten Erweiterung der RUW wurde eine Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Teilgebiet in der OG Fließem für erforderlich erachtet, da es sich um ein Gewerbe und nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt.

Aufgrund des schon bestehenden Betriebes orientieren sich die Festsetzungen an den vorhandenen baulichen Anlagen um eine einheitliche Bebaubarkeit der Fläche zu gewährleisten und um die Vorgaben, die im Zuge der Baugenehmigung vom 04.05.1993 (Aktenzeichen 9209164/26) zur Errichtung des derzeit bestehenden RUW-Geländes formuliert wurden, aufzugreifen. Bei den textlichen Festsetzungen lassen sich dementsprechend stellenweise Formulierungen zur Bestandssituation finden. Die Festsetzungen lassen eine entsprechend der Baugenehmigung vorgesehene Bebauung zu.

1.3 Topographie

Das Plangebiet fällt nach Süden zu einem Ost-West-verlaufenden Graben hin ein, der ca. 400 m unterhalb der RUW und südlich der Villa Otrang Wasser führt. Das Plangebiet weist Höhen von 380 m ü. NN bis 398 m ü. NN auf.

1.4 Derzeitige Nutzung und Umgebungsnutzungen

Derzeit wird die Fläche als Gewerbegebiet genutzt, die umliegenden Flächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung, größtenteils zur Futtermittelherstellung zur Fütterung der Rinder der RUW. Auf der geplanten Erweiterungsfläche im Norden des bestehenden Betriebes ist derzeit auch landwirtschaftlich genutztes Grünland ausgebildet.

Die Nutzungsgrenzen wurden aus dem Kataster übernommen mit Ausnahme der Nutzungsgrenze „Industrie- und Gewerbefläche“, die sich in der Gewerbefläche dieses Bebauungsplans befindet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in diesem Bereich die Nutzungsart geändert, weshalb die bisherigen Nutzungsgrenzen in diesem Bereich nicht dargestellt werden.



1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Um möglichst einen aktuellen Status wiedergeben zu können, werden an dieser Stelle nicht nur die Vorgaben des bestehenden Raumordnungsplanes der Region Trier von 1985/1995 betrachtet, sondern die des Entwurfes zum neuen regionalen Raumordnungsplan mit Stand vom Januar 2014.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier legt für die Ortsgemeinde Fließem die Funktion eines Gewerbe- und Industriestandortes mit regionaler Bedeutung fest. Neben der besonderen Funktion Gewerbe (G) wird auch die Funktion Landwirtschaft (L) der Ortsgemeinde zugewiesen. Das Plangebiet liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und Erholung und Tourismus.

Das Plangebiet liegt nach den Festlegungen des derzeit bindenden RROP der Planungsgemeinschaft Region Trier (1995/85) in einem landwirtschaftlichen Vorranggebiet. Planungsbedingte Nachteile für die Landwirtschaft können nicht angenommen werden, da die geplanten Erweiterungen des schon seit 1994 bestehenden Gewerbebetriebs keine flächenintensiven Verluste für die Landwirtschaft darstellen, die zudem nur beim Planungsbegünstigten vorliegen. Durch die Planungen wird sogar gerade ein der Landwirtschaft dienliches Gewerbe gefördert, auch der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 15.04.2015 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB konnten keine Bedenken entnommen werden.

1.5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im geltenden Flächennutzungsplan von 2006 der VG Bitburger Land, Altbereich Bitburg Land, ist das Planungsgebiet als Gewerbefläche dargestellt. Für die geplante nördliche Erweiterung sind landwirtschaftliche Flächen eingezeichnet (Abb. 2).

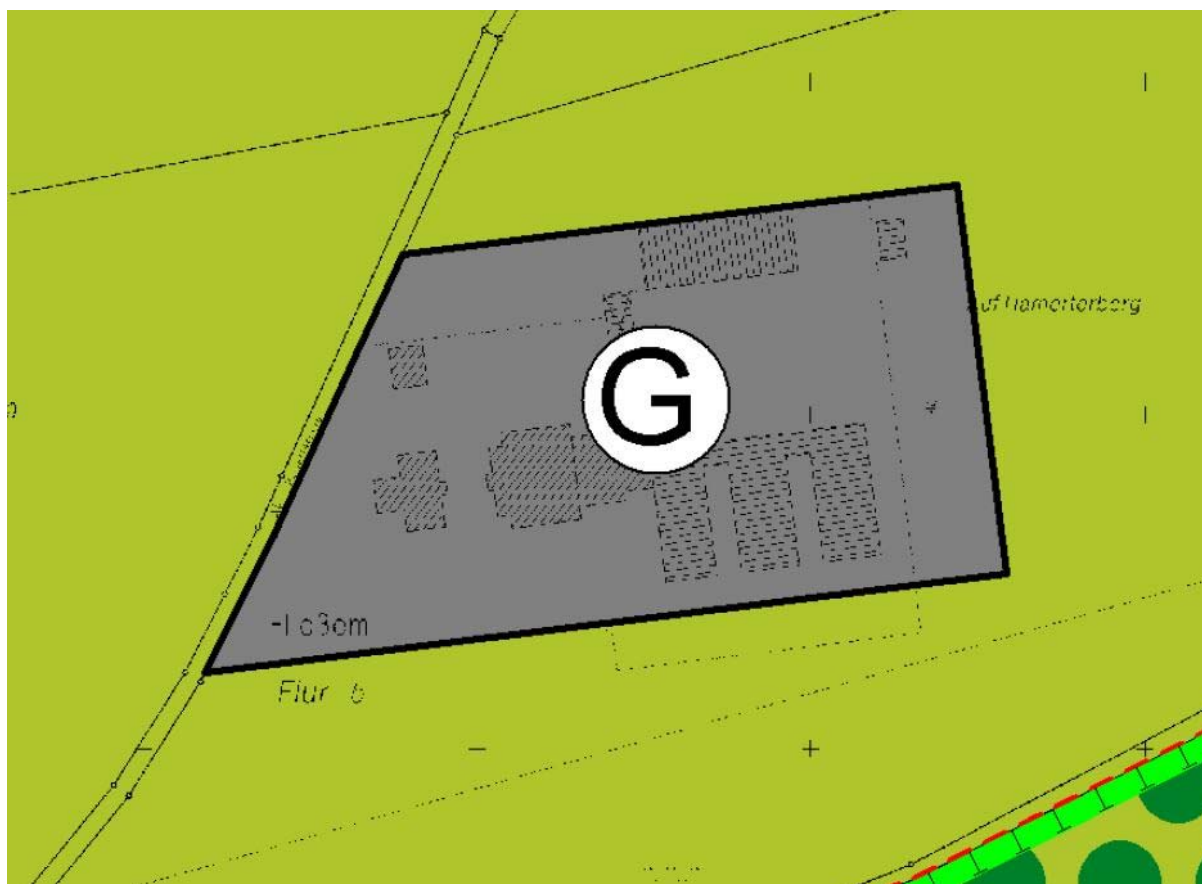


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Bitburger Land vom 24.05.2006 (maßstabslos).



2 ANLASS DER PLANUNG

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der RUW, Fließem resultiert aus einer entsprechenden Forderung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, die in mehreren Terminen (u.a. am 17.12.2014) geäußert wurde, im Zuge einer geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Zurzeit besteht für das Gewerbegebiet kein Bebauungsplan, die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen stützen sich auf eine Baugenehmigung vom 04.05.1993 (Aktenzeichen 9209164/26).

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus dem dringenden Bedarf der Rinder-Union West eG, das Betriebsgelände um eine Ausstellungshalle zu erweitern und um Parkflächen für den vermehrten Besucherverkehr anlegen zu können. Dies fördert den bisherigen Betriebsablauf, da Tiertransporte vermieden werden können aufgrund der direkt an die Stallungen anschließenden Ausstellungshalle. Insgesamt werden dadurch die Viehausstellungen logistisch vereinfacht. Die Nutzung der Halle bewirkt zeitgleich einen erhöhten Besucherverkehr der RUW, der ca. einmal monatlich stattfinden wird. Aus diesem Grund sind weitere Parkflächen notwendig, die im Norden und Osten an das bestehende Betriebsgelände anschließen sollen, um ein möglichst hallennahes ver- und ausladen der Rinder zu ermöglichen.

Derzeit befinden auf dem Betriebsgelände der RUW bereits ein Wohnhaus zur Unterbringung des Betriebsleiters, ein Verwaltungsgebäude, ein Laborgebäude mit Sprungraum und Sozialräumen, drei Stallungsgebäude zur Rinderhaltung, zwei Lagerhallen, die vor allem der Futtermittel- und der Einstreuaufbewahrung dienen, eine Maschinenhalle ein Kranken- und Quarantänestall sowie Hofflächen, Wege und Parkplätze, eine Jauchegrube und ein Versickerungsteich mit Entwässerungsgraben.

Alternative Entwicklungsräume mit der Funktion Gewerbegebiet sind für die Erweiterung des Betriebes auszuschließen, da eine Umsiedlung des Betriebes oder eine Teilung des Betriebsstandortes unwirtschaftlich wäre und die räumlichen Kapazitäten vor Ort ausreichend erscheinen. Der Vorteil der geplanten Ausstellungshalle kommt auch gerade durch den gewählten Standort inmitten des Betriebsgeländes zum Tragen. Durch die Erweiterung in direkter Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet können die Betriebsabläufe in ihrer Effizienz gesteigert werden.

Sowohl die Ortsgemeinde, als auch die Verbandsgemeinde Bitburger Land begrüßen das Vorhaben, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und die Planung zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und perspektivischen Entwicklung des Betriebes beiträgt.



3 PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist es, durch Ausweisung eines Gewerbegebietes östlich der Straße Hamerter Berg, Möglichkeiten zur Erweiterung des seit 1994 bestehenden Betriebes RUW in der Ortsgemeinde Fließem zu schaffen. Zum einen wird die Gemeinde der besonderen Funktion eines Gewerbebestandes gerecht und zum anderen bietet sich angesichts des schon bestehenden Gewerbebetriebes die Realisierung einer Erweiterung an.

Es soll sowohl den Bedürfnissen des Investors als auch den Anforderungen an eine flächensparende und umweltschonende zukunftsweisende Ortsentwicklung Rechnung getragen werden. Die Erweiterung soll sich gestalterisch und funktional in den vorhandenen Gewerbebetrieb und insbesondere in den umgebenden Landschaftsraum eingliedern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Ortsgemeinde Fließem ein Instrument zur Steuerung der Gewerbeentwicklung in ihrem Gesamtgebiet und definiert eindeutige Vorgaben für die Beurteilung der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen, welches bisher nicht bestand.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende gesetzliche Grundlagen liegen der Planung jeweils in der derzeit gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998 S. 365)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502)
zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)



- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. 2005, 302)
zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)
zuletzt geändert durch Art. 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesstraßengesetz (LStrG)
in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273)
zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 297)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung vom 17.03.2013 (BGBl. I S. 1274)
zuletzt geändert durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)
in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127)
zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 297)
- Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)
in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970 S. 198)
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)



- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

5 PLANERISCHE KONZEPTION

5.1 Angewandte Planungsgrundsätze / Grundzüge der Planung:

Die Planungen zum Bebauungsplan werden von folgenden Grundsätzen ausgehen:

Der Bebauungsplan soll

- die weitere Entwicklung eines seit 1994 ansässigen Gewerbebetriebes ermöglichen
- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln
- die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung bestehender und zukünftiger Nutzungskonflikte städtebaulich neu ordnen
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse entsprechen
- dazu beitragen, daß Ressourcen an anderer Stelle geschont und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden
- zu einer wirtschaftlichen Stabilisierung und Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung beitragen

5.2 Verkehrskonzeption

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Straße Hamerter Berg erfolgen, welche westlich an das Planungsgebiet grenzt und die Fläche an die K 78 und die L 32 anbindet.

6 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hamerter Berg“ ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hiermit sollen die weitere Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes und betriebliches Wohnen (jetziger und zukünftiger Betriebsinhaber oder sonstiger Personen, die dem Betrieb zuzuordnen sind) gesichert werden.



Um dem Investor einen möglichst breiten Spielraum hinsichtlich der Entwicklung des Gebietes zu eröffnen, der sowohl Wohnen als auch Gewerbe zulässt, ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden am geeignetsten.

Aufgrund der Nähe zu den Siedlungsstrukturen der Ortsgemeinde Fließem wird die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen gemäß der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten vom 26.02.1992 (Az.: 10615-831.50-3) eingeschränkt.

Auf Wunsch der Ortsgemeinde Fließem wurden insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, von den zulässigen Nutzungen ausgenommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um einerseits den Ansprüchen des Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen und andererseits ein flächensparendes Bauen – auch im ländlichen Raum – zu gewährleisten, orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen an einer wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung des Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Beachtung des schon bestehenden Gewerbegebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei Betrachtung des Bestandes in Verbindung mit dem geplanten Vorhaben wird eine Grundflächenzahl von 0,65 für die Gewerbefläche festgesetzt, um die bestehenden Grünflächen auch weiterhin weitestgehend in ihrem Ausmaß zu erhalten.

Eine Überschreitung der GRZ von 0,65 würde erhebliche Eingriffe in die im landespflegerischen Begleitplan von 1993/94 festgelegten Bepflanzungsmaßnahmen bedingen. Durch die festgelegte GRZ ist eine Bebauung im Rahmen des Bestandes einschließlich der geplanten Maßnahmen möglich. Es wird jedoch insgesamt eine größere Grundfläche bebaubar, da außerhalb der gewerblich nutzbaren Fläche Zufahrten und Stellplätze entsprechend der Planzeichnung und Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen zulässig sind.

Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche, die sich aus der GRZ errechnen lässt, wird gem. § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO lediglich die im Bauland liegende Grundstücksfläche herangezogen, die der zur gewerblichen Nutzung vorgesehenen Fläche entspricht. Diese ist in der Planzeichnung als graue Fläche dargestellt und umfasst 24.169 m² (siehe auch Tabelle 2 des Umweltberichtes).

Geschossigkeit

In Anlehnung an die bereits bestehenden Gebäude wird im Bereich GE ein Vollgeschoss ermöglicht.



Höhe der baulichen Anlagen / Höhenlage

Zur Erhaltung des Umgebungscharakters erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zu Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhe, die sich an den bestehenden Gebäuden orientiert. Die derzeit auf dem Gelände vorzufindende Maximalhöhe von 8,5 m wird durch die Festsetzungen nicht überschritten.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind so bemessen, dass ein Ausbau der festgesetzten Geschoss-Höchstzahl möglich ist. Durch eine zusätzliche Regelung der Höhe des Drempels sowie der Erdgeschossfußbodenhöhe wird erreicht, dass die Realisierung von Sockeln bzw. ausgebauten Dachgeschossen in angemessenem Umfang möglich ist. Die Festsetzungen verhindern aber gleichzeitig, dass ein zu heterogenes Erscheinungsbild des Gewerbegebietes bzw. untypisch dimensionierte Baukörper entstehen. Die maximale Höhenbegrenzung stellt sicher, dass die neuen Anlagen nicht über die bestehenden hinausragen und somit das Landschaftsbild im Verhältnis zum bestehenden Betrieb nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Eine Festsetzung der Bauweise ist nicht erfolgt, da es sich um zusammenhängendes Gewerbegebiet eines Betreibers handelt und sich die Festsetzung einer Bauweise für ein Gewerbegebiet nicht eignet, aufgrund der verschiedenen Nutzungen der Gebäude, womit meist auch eine unterschiedliche Ausgestaltung der Gebäude verbunden und notwendig ist. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind anhand der Baugrenze in der Gewerbefläche vorgegeben und durch in der Planzeichnung gekennzeichnete bestehende bauliche Anlagen und der geplanten Verkehrsflächen.

Die geplanten Verkehrsflächen werden dabei nur außerhalb der Gewerbefläche dargestellt, um auch andere bauliche Anlagen und Einrichtungen bzw. von der jetzigen Planung abweichende Verkehrsführungen auf der Gewerbefläche selbst zu ermöglichen. Aus diesem Grund enden die Verkehrsflächen an der Baugrenze der Gewerbefläche.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist ebenfalls nicht vorgegeben, da die Gebäude untereinander auch in einem funktionalem Zusammenhang stehen können und deren Ausrichtung somit anhand der Betriebsabläufe gewählt werden kann, wie dies bei dem derzeitigen baulichen Bestand vorliegt.

6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der festgesetzte Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht einen fließenden Verkehr der öffentlichen Straßen.

6.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei begrenzt. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, soll lediglich einigen Betriebsangehörigen das Wohnen dort ermöglicht werden.



7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese Festsetzungen richten sich nach den bereits bestehenden Gebäuden unter Beachtung der Realisierungsmöglichkeit der geplanten Vorhaben um ein einheitliches Bild des Gewerbebetriebes zu erzielen.

So sind die Dacheindeckungen, die bei geneigten Dächern gut sichtbar sind, in dunklen Farbtönen auszugestalten und helle Farben sind nur für Flachdächer zugelassen.

Als Fassadenfarbe werden fast ausschließlich helle Farbtöne zugelassen, um die neuen Gebäude dem Bestand anzupassen und ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen.

8 UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht werden die zu erwartenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bilanziert. Die Anforderungen, die sich aus der durchgeführten Umweltprüfung ergeben, wurden als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Der Umweltbericht betrachtet ausschließlich die Auswirkungen der geplanten Erweiterung, da der bestehende Gewerbebetrieb bereits genehmigt wurde und ein landschaftspflegerischer Begleitplan vor dem Bau erstellt wurde, der sämtliche bisher durchgeführten Eingriffe bilanzierte und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. Diese Maßnahmen wurden in Bezug auf ihre vollständige Umsetzung und den aktuellen Zustand hin überprüft und die Defizite ermittelt. Die vorhandenen Defizite sowie die Inanspruchnahme festgelegter Flächen für Kompensationsmaßnahmen durch das Vorhaben werden dem durch die vorgesehenen Planungen verursachten Kompensationsbedarf hinzugerechnet.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, soweit sie nicht innerhalb des Plangebietes zu realisieren sind, außerhalb des Plangebietes auf Grundstücken des Investors durchgeführt. Dieser verpflichtet sich per städtebaulichem Vertrag gegenüber der Ortsgemeinde und diese wiederum gegenüber der unteren Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm) zur Durchführung der festgelegten Ersatzmaßnahmen. Die dauerhafte Sicherung der Ersatzflächen soll über Eintrag der Grunddienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm) erfolgen.

Die Rinderhaltung auf dem RUW-Gelände übersteigt auch nicht die Werte der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes, womit keine UVP-Pflicht für den Betrieb gegeben ist und die Aufstellung des Bebauungsplanes auch keiner SUP-Pflicht unterliegt.



9 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Planungsgebiet liegen Gewerbe und Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zueinander. Als problematisch könnten beispielsweise die Geruchs- und Lärmemissionen gewertet werden, die von der Tierhaltung ausgehen können. Der Tierbestand wird sich durch die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes jedoch nicht erhöhen, so dass sich aus immissionstechnischen Gründen keine Änderungen ergeben. Zudem übersteigt die Anzahl der Rinder nicht die in der 4. BImSchV aufgeführte Anzahl von Rinderplätzen, so dass keine rechtlichen immissionsschutztechnischen Folgen aus der Erweiterung resultieren.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Regenwasserbewirtschaftung

Ein Entwässerungskonzept, indem vor allem die bestehenden Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung auf ihre Kapazitäten hin überprüft wurden, wurde erarbeitet und abgestimmt. Es wurde den Bauplanungsunterlagen zur Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt und eine erste Fortschreibung nach Abstimmungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier erstellt. In dieser ersten Fortschreibung des Entwässerungskonzeptes wird auch die genaue Lage der zur Regenwasserbewirtschaftung genutzten Anlagen dargestellt.

Die Nutzung der vorhandenen Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung ist für die geplanten Maßnahmen ausreichend.

Weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Oberflächenwasser (Regenwassernutzung für Toilette und/oder Wäsche, Gartenbewässerung) werden empfohlen.

10.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird über eine bestehende Schmutzwasserleitung gesammelt, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Hamerner Berg angeschlossen ist. Die Ortsgemeinde Fließem besitzt eine ortseigene Kläranlage.

Darüber hinaus anfallendes Schmutzwasser ist gegebenenfalls vorzubehandeln bevor es der Schmutzwasserleitung zugeführt wird. Es sind die Satzungen des Trägers der Abwasserbeseitigung (VG-Werke Bitburger Land) zu beachten.

Entsprechende Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen Investor und den VG-Werken geregelt.



10.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem dafür zuständigen Wasserversorgungsträger (VG-Werke Bitburger Land) über eine ausreichend dimensionierte Leitung sicherzustellen. Eine Wasserleitung im Hamerter Berg ist vorhanden. Entsprechende Maßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen Investor und dem zuständigen Wasserversorgungsträger geregelt.

10.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über einen entsprechenden Anschluss an das örtliche Stromnetz. Es besteht ein Anschluss an die ca. 300 m entfernte Freileitung durch das RWE.

10.5 Abfallentsorgung

Das Grundstück ist an die öffentliche Abfallentsorgung anzubinden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet
„Hamerter Berg“ der Ortsgemeinde Fließem

Fließem, den 13.01.2016

(S)

gez. Klaus Schnarrbach

(Ortsbürgermeister)