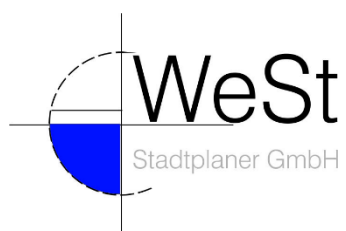


Bebauungsplan „Gewerbepark am Nürburgring“ 3. Änderung



Begründung

Satzung

Bebauungsplanänderung „Gewerbepark am Nürburgring“

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
2 Ausgangssituation und derzeitige Nutzung	4
3 DARSTELLUNGEN Übergeordneter PPlanungen	5
3.1 VORBEHALTSGEBIET ZUM ROHSTOFFABBAU	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4 ANLASS DER PLANUNG	6
4.1 PLANUNGSZIELE	7
5 Planungskonzeption	8
6 Darstellung der Änderung des Bebauungsplans	8
7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS und ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN	16
7.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	16
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	17
7.1.5 Verkehrsflächen	17
7.1.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen	17
9 Hinweise zur Realisierung	17
9.1 WASSERVERSORGUNG:	17
9.2 SCHMUTZWASSER	18
9.3 STROMVERSORGUNG	18
9.4 TELEFONANSCHLUSS	18
9.5 BAUMPFLANZUNGEN:	18
10 Bodenordnung	18
11 Fachbehördliche Hinweise	19
11.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	19
12 UMWELTBERICHT	20
12.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	20
12.2 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	20
12.3 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	20

12.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
12.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	20
12.4.2 Schutzgut Mensch	21
12.4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
12.4.4 Schutzgut Boden	22
12.4.5 Schutzgut Wasser	22
12.4.6 Schutzgut Luft und Klima	22
12.4.7 Schutzgut Landschaft	22
12.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
12.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	23
12.4.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	23
12.5 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	24
12.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
12.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	25
12.6 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
12.6.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	26
12.6.2 Schutzgut Boden	26
12.6.3 Schutzgut Landschaft	26
12.6.4 Schutzgut Wasser	27
12.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	27
12.8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN	27
12.8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	27
12.8.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	27
12.9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	28
13 Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften sowie Richtlinien	29
14 Anlagen	30
14.1 VEREINBARUNG ÜBER DIE ERFORDERLICHEN EXTERNEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	30

Begründung

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE- REICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Planungsverband „Gewerbepark am Nürburgring“ beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark am Nürburgring“.

Hiervon betroffen sind zum einen Erweiterungsflächen des Gewerbeparks, die bisher als Ausgleichsflächen festgesetzt waren, zum anderen werden mit Abstimmung der zuständigen Naturschutzbehörden diverse Ausgleichsmaßnahmen und –flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans geändert. Die Änderungen werden erforderlich, da sich im Laufe der Jahre verkehrstechnische Probleme im Bereich der Erschließungsstraßen und der Zufahrten der Gewerbeparkgrundstücke ergeben haben, Grundstücksänderungen innerhalb des Geltungsbereichs notwendig geworden sind sowie eine wirtschaftliche Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen ist.

Das öffentliche Interesse ist berührt, da mit der Realisierung der Vorhaben in der Region Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Planzeichnung wurde auf dem aktuellen Kataster digitalisiert und daran angepasst.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

2 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurden in einem Fachbeitrag Naturschutz die Änderungsbereiche naturschutzfachlich untersucht. Die Planung wurde mit den unteren Naturschutzbehörden der drei betroffenen Kreisverwaltungen abgestimmt und die durch die Konzeption hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargestellt, analysiert und entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

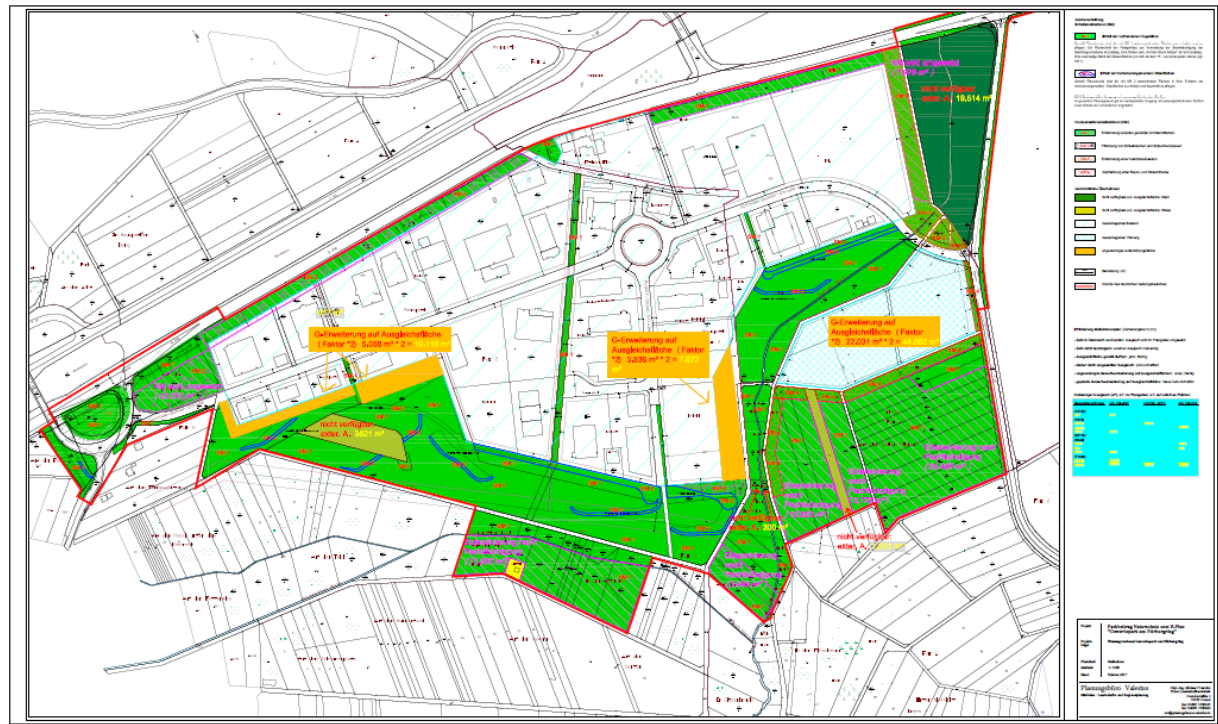


Abbildung 1: Maßnahmenplan Fachbeitrag Naturschutz

Die geplanten wesentlichen Erweiterungs- und Änderungsbereiche sind mit einer gelben Markierung bzw. violetten Schraffur gekennzeichnet.

3 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 VORBEHALTSGEBIET ZUM ROHSTOFFABBAU

Die Planungsfläche (Erweiterungsbereich und südlich angrenzende Flächen) haben sich ursprünglich mit der rohstoffgeologischen Fachplanung des Landesamtes für Geologie und Bergbau überschritten.

Aufgrund der hier vorliegenden Planung und Schreiben vom 13.06.2016 wurde die Rohstoffsicherungsfläche der Basalt-/Lavasand-Lagerstätte nördlich von Drees neu bewertet. Anhand von Geländebefunden und weiterer Auswertung geologischer Kartenwerke wurde diese Rohstoffsicherungsfläche im nördlichen Bereich erheblich reduziert. Die Rohstoffsicherungsfläche nördlich von Drees kann somit aus der Flächenkulisse der Rohstoffsicherung entlassen werden. Die vorliegende Gewerbegebietserweiterung steht somit im Einklang mit den Belangen des Geologischen Landesamtes.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

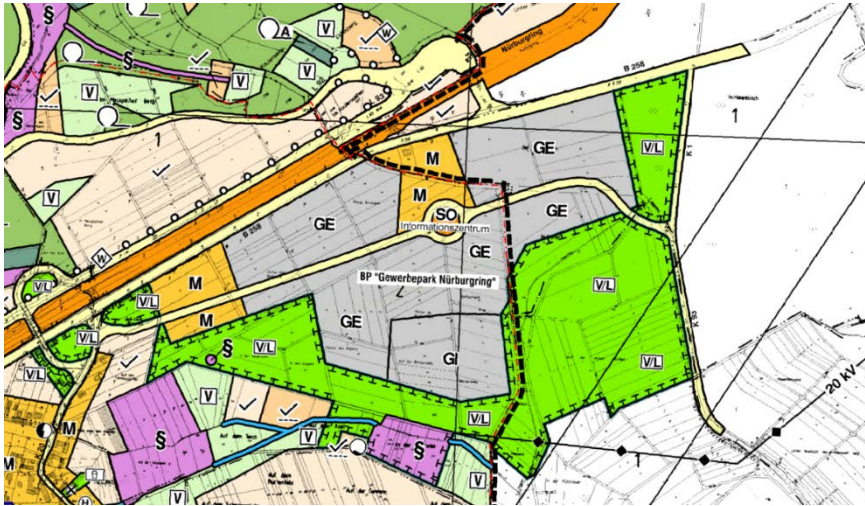


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Adenau

Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung des gesetzlichen Auslegungsspielraums aus den Flächennutzungsplänen der VG Adenau und der VG Vordereifel entwickelt.

Der gewerbliche Erweiterungsbereich liegt im Verbandsgebiet der VG Kelberg und stellt für die Erweiterungsbereiche Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen dar.

Der Flächennutzungsplan der VG Kelberg wird im Parallelverfahren an den Bebauungsplan angepasst. Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Verbandsgemeinderates der VG Kelberg am 15.12.2016 gefasst.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

4 ANLASS DER PLANUNG

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich um bisher als Ausgleichsflächen festgesetzte Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zugunsten gewerblicher Entwicklungen zu verlegen.

Gleichzeitig sind im Bereich der Grundstücke 199/53, 199/51, 199/57 und 199/7 aus betriebsbedingten Gründen Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen vorgesehen, die auch eine Anschüttung zur Folge haben.

Darüber hinaus sind in den rückwärtigen Grundstückebereichen der Rudolf-Diesel Straße gewerbliche Erweiterungen vollzogen worden, an die der Bebauungsplan anzupassen ist.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Baufenster geprüft und die im Ursprungsplan festgesetzten Abstände von 10,0 m zu öffentlichen Grünflächen oder Straßenverkehrsflächen auf einheitlich 5,0 m festgesetzt. Dies gibt den Grundstückseigentümern etwas mehr Flexibilität in der Nutzung ihrer Grundstücke ohne Änderung der Grundflächenzahl und damit der möglichen Versiegelung.

Die von Norden nach Süden im Ursprungsbebauungsplan dargestellte Freileitung wurde in der Zwischenzeit erdverkabelt, so dass der Schutzstreifen der Leitung reduziert werden kann. Die Baufenster wurden in diesem Bereich ebenfalls erweitert.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden in Anpassung an verschiedene Befreiungen in allen Teilgebieten des Bebauungsplans um 1,0 m erhöht. Die Umsetzung der Planung hat gezeigt, dass durch die vorhandene Topographie das Ursprungsgelände von den Bauherren in der Regel verändert wird und so eine Anpassung der Festsetzung geboten ist.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung und Drempele wurden ersatzlos gestrichen, da sie in der Praxis und in der Umsetzung des Gewerbegebietes keine Rolle spielen und die städtebauliche Notwendigkeit ebenfalls nicht gesehen wird.

Da die Flächen im Gewerbegebiet "Gewerbepark am Nürburgring" fast vollständig vermarktet sind und die Nachfrage nach Grundstücken nach wie vor anhält, wurden Erweiterungsflächen im Osten des Geltungsbereiches untersucht, um mittelfristig wieder vermarktungsfähige gewerbliche Bauflächen im Plangebiet anbieten zu können.

Des Weiteren ist eine technische Infrastruktur verfügbar bzw. ausbaubar, die die mittelfristige Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht.

4.1 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, das vorhandene Gewerbegebiet weiter zu entwickeln und Grundstücke anzubieten, die städtebaulich-funktional den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht werden.

Darüber hinaus soll ein gerechter Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen der Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe mit ihren zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft andererseits, herbeigeführt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen berücksichtigt.

Die Planungen zur Bebauungsplanänderung gehen von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder des unmittelbaren Umfelds gewährleisten; er soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen; Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

5 PLANUNGSKONZEPTION

Der Bebauungsplan wurde unter der Vorgabe entwickelt, hier Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit ausreichenden wirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen anzusiedeln und gleichzeitig potentielle Konflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbe zu verhindern.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist über die Gottlieb-Daimler Straße geplant.

Das Grün- und Freiraumkonzept beinhaltet neben landespflegerischen auch stadtgestalterische Maßnahmen, die in Form von privaten Grünflächen und differenzierten Pflanzbindungen realisiert werden. Die Pflanzbindungen werden durch die Artenlisten mit einheimischen standortgerechten Gehölzen ergänzt (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

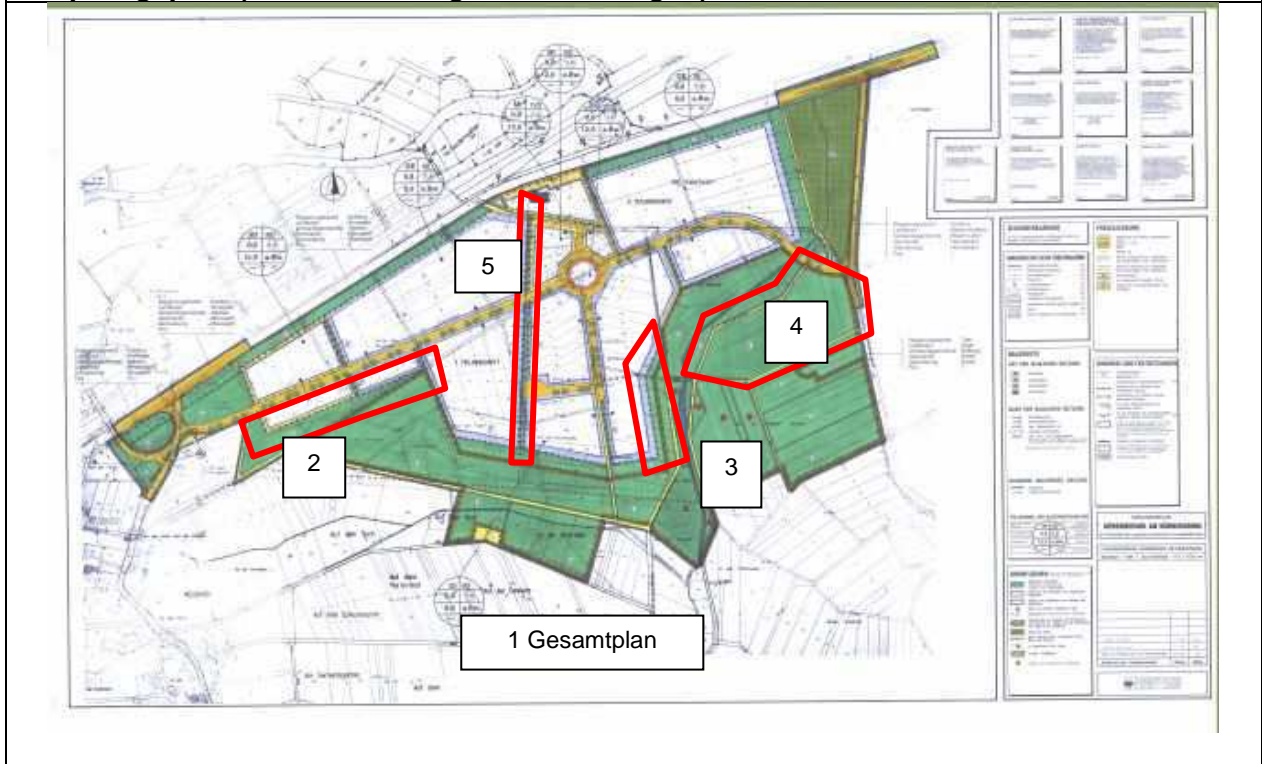
Daher sind im gesamten Geltungsbereich Flächen zur Eingrünung und Gliederung des Gebiets vorgesehen.

6 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

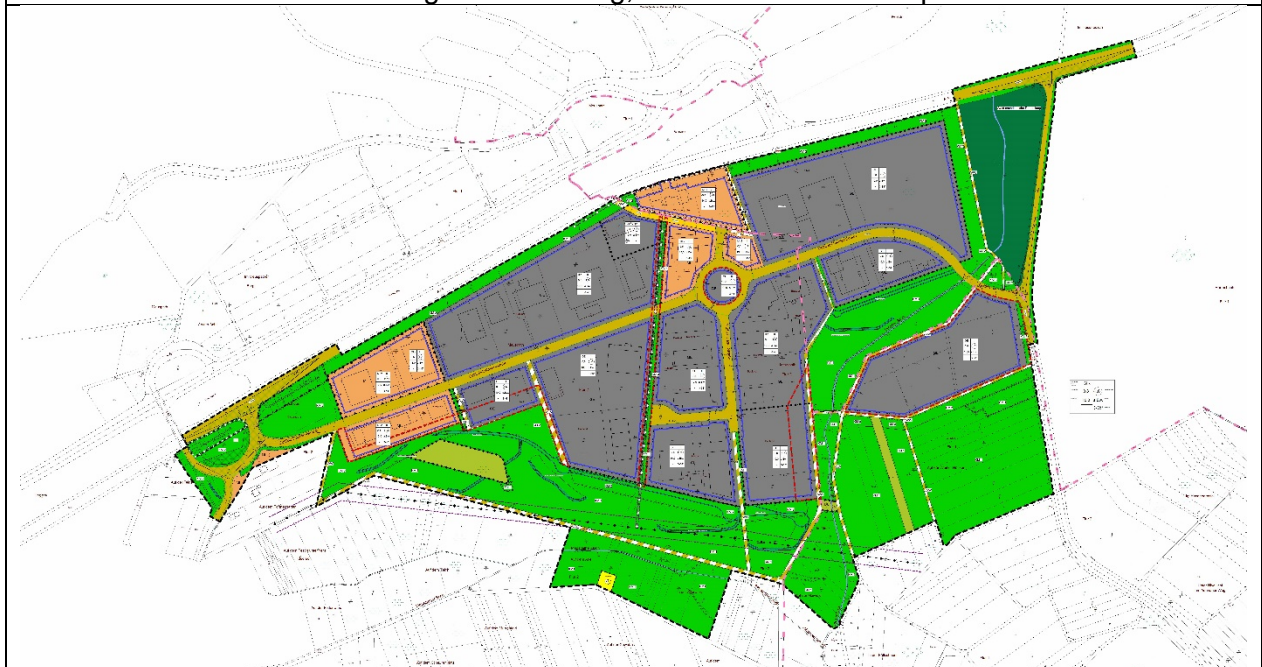
Die Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiche sind, mit Ausnahme der Baufensteranpassungen, und dem Verzicht auf die Festsetzung von Straßenbäumen rot und nachfolgend mit einer Nummer gekennzeichnet.

Darüber hinaus wurden die im Fachbeitrag Naturschutz vorgeschlagenen Textfestsetzungen zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollinhaltlich übernommen. Die Pachtverhältnisse der Flächen die im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, wurden zum 31.12.2016 gekündigt, so dass die Flächen vollständig zur Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Ursprungsplan (Kennzeichnung der Änderungen)



Darstellung der Änderung, Teilbereich 1 Gesamtplan



Folgende im Bebauungsplan sowie im Fachbeitrag Naturschutz dargestellten Änderungen bei den ursprünglich festgesetzten Schutz-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind im Änderungsplan enthalten:

Schutzmaßnahmen (SM)

- SM 1 Erhalt der vorhandenen Vegetation
- SM 2 Erhalt der vorhandenen Versickerungsmulden/Stauflächen
- SM 3 Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Kompensationsmaßnahmen (KM)

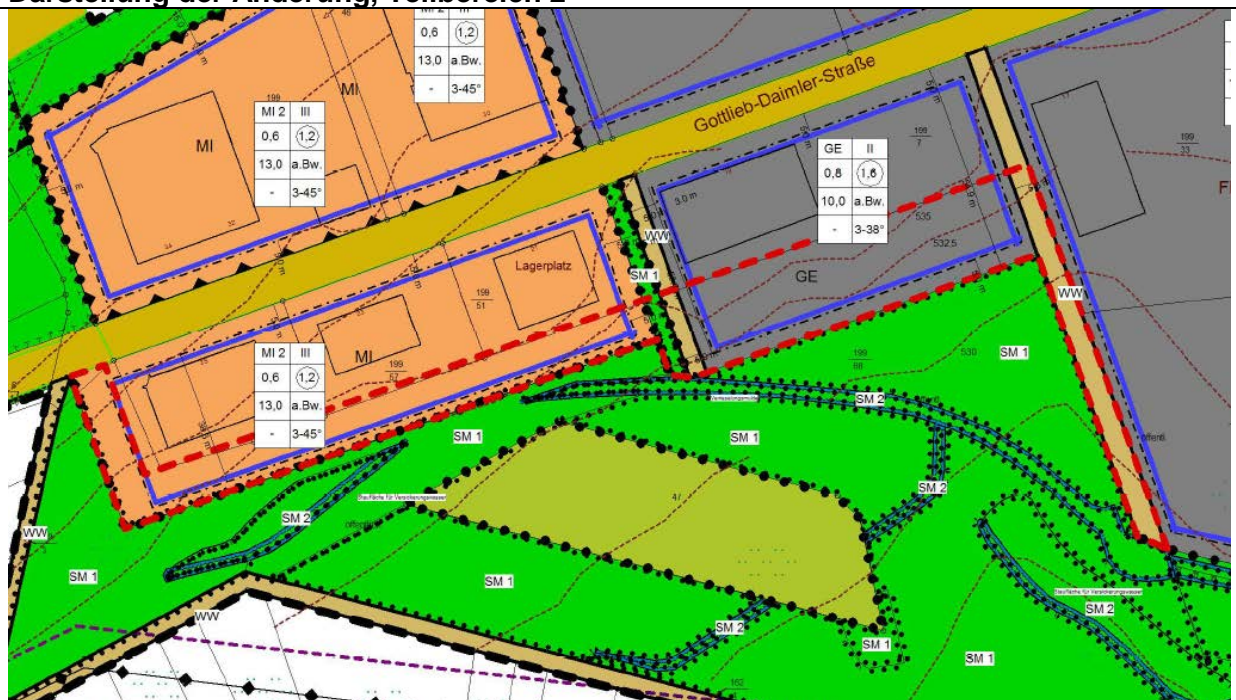
- KM 1: Flächenextensivierung
- KM 2: Gehölzpflanzung
- KM 3: Freie Sukzession
- KM 4: Erweiterungsbereich

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen (EM) vorgesehen.

Darstellung Ursprungsplan, Teilbereich 2



Darstellung der Änderung, Teilbereich 2

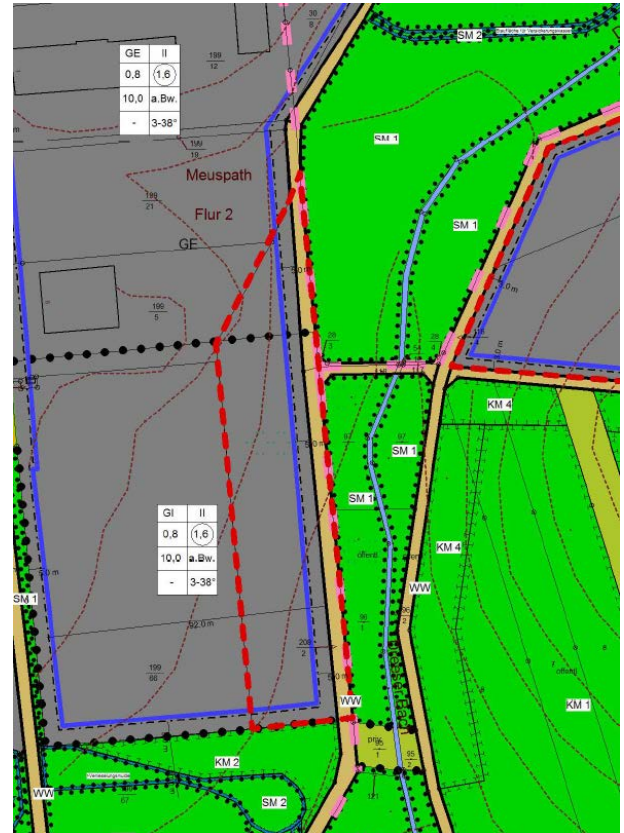


Die rot gekennzeichneten festgesetzten Maßnahmenflächen werden, wie im Fachbeitrag dargestellt, den bestehenden Gewerbeflächen und Mischbauflächen zugeschlagen.
Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.
Die angesiedelten Betriebe haben festgestellt, dass die ursprünglichen Entwicklungsflächen nicht ausreichen und brauchen deshalb Erweiterungsflächen im Umfeld ihrer Betriebe.
Deshalb bietet sich die genannte Änderung an.

Darstellung Ursprungsplan, Teilbereich 3



Darstellung der Änderung, Teilbereich 3



Die rot gekennzeichneten im Ursprungsplan festgesetzten Erhaltungsflächen werden, wie im Fachbeitrag Naturschutz dargestellt, den bestehenden Gewerbeflächen zugeschlagen.

Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst. Auch hier sind die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes eingeschränkt, so dass die Erweiterung in östlicher Richtung dem Betrieb mehr Flexibilität in den Betriebsabläufen ermöglicht.

Darstellung Ursprungsplan, Teilbereich 4



Darstellung der Änderung, Teilbereich 4



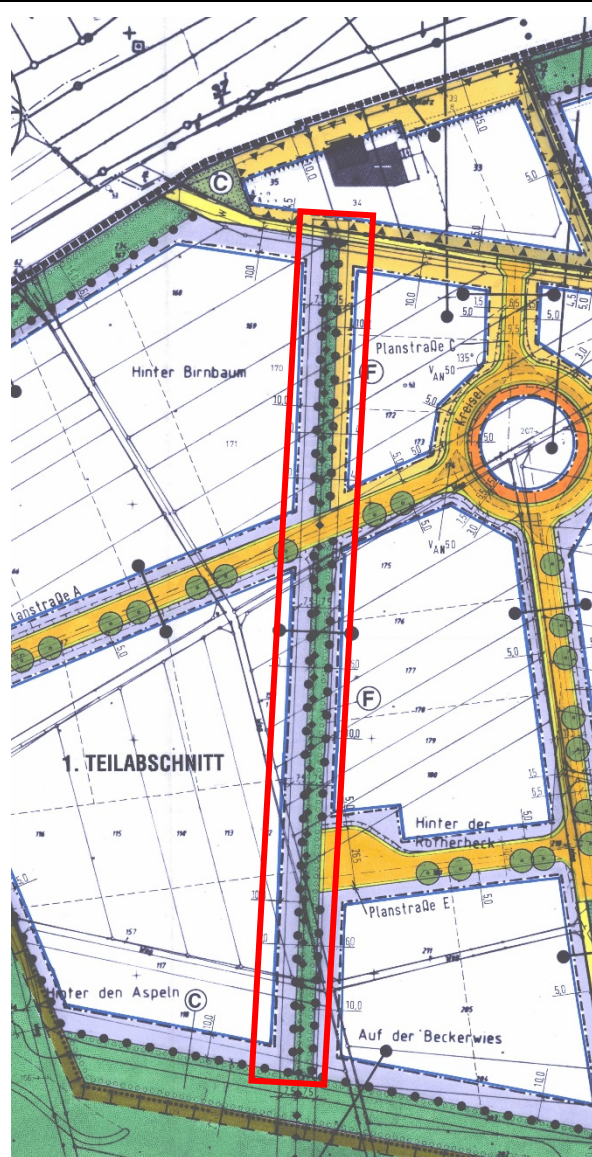
Der Teilbereich 4 soll als zusammenhängende Gewerbefläche entwickelt werden, da der Gewerbepark fast vollständig bebaut ist und die Nachfrage nach Gewerbeflächen immer noch hoch ist.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie waren diese Flächen bereits angedacht, wurden jedoch aufgrund der Hinweise der Raumordnung auf die mögliche Ausweisung einer Vorrangfläche für die Rohstoffgewinnung in einer Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes nicht weiterverfolgt. Die Rohstoffsicherungsfläche wurde, wie bereits dargestellt, aus der Flächenkulisse der Rohstoffsicherung entlassen, so dass eine gewerbliche Entwicklung dieses Bereiches geplant werden kann.

Die Festsetzung der Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet soll dazu beitragen, die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen mittelfristig decken zu können.

Die beabsichtigte Erweiterung findet zwar auf im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichflächen statt, bisher unterliegen diese Bereiche jedoch einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die in der Potenzialanalyse aufgeführten vorkommenden Arten, die mit Bezug auf die naturräumlichen Vegetationsstrukturen zu erwarten sind, bzw. durch Daten aus Untersuchungen unmittelbar angrenzender Flächen, mit vergleichbaren Vegetationsstrukturen aus den Jahren 2015 und 2016 untermauert wurden, ergibt sich eine ausreichende Untersuchungstiefe und es lassen sich sichere Rückschlüsse auf die artenschutzrechtliche Relevanz des Gebietes ableiten.

Darstellung Ursprungsplan, Teilbereich 5



Darstellung der Änderung, Teilbereich 5



Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke

Der Teilbereich 5 stellt die nunmehr unterirdisch verlegte Leitung mit ihren Schutzstreifen dar. Die Baufenster in diesem Bereich wurden erweitert. Darüber hinaus wurde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der der anliegenden Grundstücke festgelegt, damit die an den Wendehammer angrenzenden Grundstücke erschlossen werden können.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

7.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

7.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Erweiterungsbereich ist ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Differenzierungen der Festsetzungen und die Einschränkungen in Bezug auf den Einzelhandel gehen aus den Textfestsetzungen hervor.

Die nicht zulässigen Anlagen werden aufgrund der fehlenden Integrationsmöglichkeiten und des Flächenbedarfs für das Plangebiet ausgeschlossen.

7.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gemäß § 16 BauNVO festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um die Flächenversiegelung im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung zu begrenzen.

Im Einzelfall kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO eine Ausnahme von der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Grundflächenzahl darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen überschritten werden.

Hier soll von den ergänzenden Möglichkeiten des § 19 Abs. 6 BauNVO durch die Aufnahme in die Textfestsetzungen Gebrauch gemacht werden. Diese Möglichkeit soll vor allem für die kleinteiligen Grundstücksbereiche gelten, damit auch hier die Betriebe optimal ihre Betriebsabläufe gestalten können. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl war bereits im Ursprungsbebauungsplan in den Textfestsetzungen enthalten und soll im Sinne der Gleichbehandlung auch weiterhin gelten.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Gesamtkonzeption mit ausreichendem Grüngürtel um den Gewerbepark gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Korrespondierend hierzu wurde die maximale Gebäudehöhe für den gewerblichen Teil des Bebauungsplans auf 10,0 m bzw. 13,0 m definiert.

Dadurch soll eine möglichst harmonische Integration der Baukörper in die Umgebung gewährleistet werden.

7.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Bauweise wird als abweichend festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf über 50 m Länge betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Diese ermöglichen den potentiellen Investoren einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zur Organisation ihrer Betriebsabläufe.

7.1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird damit deutlich vergrößert.

7.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Anbindung der Erweiterungsfläche ist über die Gottlieb-Daimler Straße vorgesehen.

7.1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Gebietsrandeingrünung sowie der Gliederung des Plangebiets.

Die Pflanzverpflichtungen auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den Stellplatzflächen sollen der Durchgrünung, Gliederung und Gestaltung dieser Flächen sowie der Verbesserung des Kleinklimas dienen.

Aus landespflegerischer Sicht ist die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUßEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen gewährleisten eine Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

9.1 WASSERVERSORGUNG:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt. Für den Bereich der Erweiterungsfläche sind Ergänzungen des Leitungsnetzes erforderlich.

9.2 SCHMUTZWASSER

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das öffentliche Netz vorhanden. Lediglich für den Erweiterungsbereich sind weitere Anlagen zu verlegen.

9.3 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist über einen Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt. Für den Erweiterungsbereich sind weitere Anlagen vorzusehen.

9.4 TELEFONANSCHLUSS

Telefonanschlüsse sind durch Anschluss an das vorhandene Netz vorhanden. Auch hier ist der Ausbau des Netzes in die geplante gewerbliche Baufläche erforderlich.

9.5 BAUMPFLANZUNGEN:

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu den Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Folgende passive Schutzmaßnahmen (im Leitungsgraben) sind möglich:

- Einsatz porenraumarmer Verfüllstoffe im Rohr- oder Leitungsgraben.
- Einbau von Mantelrohren.
- Einbau von Platten oder Folien im Leitungsgraben.
- Auswahl wurzelfester Rohrverbindungen.
- Weitere Maßnahmen im Einzelfall. z.B. Spundwand

Folgende aktive Schutzmaßnahmen (am Baumstandort) sind möglich:

- Ausreichend großen Pflanzgruben.
- Gezielte Führung von Wurzeln in Wurzelgräben.
- Belüftung.
- Trennelemente (Platten, Folien).

10 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist auf freiwilliger Basis geplant. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Umweltbericht

12 UMWELTBERICHT

12.1 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 ‚Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans‘ im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

12.2 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

Bei der Änderung, Erweiterung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß §§ 1a,
2 (4) und 2a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschafts-
pflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas
zu berücksichtigen.

12.3 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Fachgesetze

Folgende umweltrelevanten Fachgesetze sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgese-
henen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für
Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden,
- Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landesnaturschutzgesetz-
es; im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Fachbeitrag Naturschutz ge-
mäß den Anforderungen des § 9 Landesnaturschutzgesetz erstellt
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Ordnungsgemäße Abfallentsorgung,
- Umsetzung alternativer Methoden zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswas-
sers entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes.

12.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

12.4.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bestandsaufnahme und –ana-
lyse durchgeführt (siehe auch Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro Valerius). Ein Bestandteil

dieses Planungsschrittes war die Darstellung der umweltrelevanten Belange und deren Betroffenheit. Es galt, die Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dabei wurden die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den umweltrelevanten Fachgutachten wie etwa des genannten Fachbeitrages berücksichtigt.

Ziel dieses Planungsschrittes ist es, die Umweltbelange herauszuarbeiten, für die eine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Gleichzeitig sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativ beeinflusster Umwelteinwirkungen abgeleitet werden.

12.4.2 SCHUTZGUT MENSCH

Für das Schutzgut Mensch sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild und Barrierewirkung) und mögliche Immissionsauswirkungen durch Lärm und Geruch von Bedeutung.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine wesentlichen Auswirkungen für die angrenzenden Nachbarnutzungen zu erwarten, da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbes in ca. 1.000 m Entfernung zu den nächsten Ortslagen handelt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan bereits Festsetzungen zum Immissionsschutz fest.

Die festgesetzten Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen und die vorhandenen Grünstrukturen tragen dazu bei, dass die Planung in das Landschaftsbild eingebunden werden kann. Das direkte Betriebsumfeld ist allerdings durch klare Gestaltung der Betriebsabläufe und innere Durchgrünung zu verbessern.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion ist von geringer Bedeutung.

Bewertung: **mittel**

12.4.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die intensive Nutzung bzw. Bewirtschaftung der im Plangebiet gelegenen Flächen führt dazu, dass eine geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gegenüber der ‚neuen Nutzung‘ besteht.

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe führen nicht zu einer erheblichen und nachteiligen Beeinträchtigung. Lediglich die ‚neu‘ hinzukommenden überbaubaren Flächen führen zu Bodenversiegelungen. Die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Pflanzgebieten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB führt zu einer ‚Ordnung‘ und klar gegliederten Nutzungsbereichen im Plangebiet.

Bewertung: **gering**

12.4.4 SCHUTZGUT BODEN

Gemäß dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Durch die geplante Anlage werden ca. 3,3 ha Flächen für bauliche und sonstige Zwecke herangezogen. Der Boden des Planungsgebiets ist zwar durch die landwirtschaftliche Nutzung erheblich vorbelastet, dennoch sind die Bodenfunktionen vorhanden, wenn auch in eingeschränkter Form.

Trotz der bestehenden Beeinträchtigung des Bodens, aber wegen der fehlenden Möglichkeit, Boden zu vermehren, wird die Schutzbedürftigkeit als mittelwertig eingestuft.

Es wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Beurteilung: **mittel**

12.4.5 SCHUTZGUT WASSER

Im Hinblick auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist zwischen den Bereichen Grundwasser und Oberflächenwasser zu differenzieren.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in die Grundwassersituation ist durch die geplante Nutzung als mittel einzustufen. Die hinzukommende Flächenversiegelung wird aber zu einer Verschärfung bzw. weiteren Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung führen.

Das anfallende Oberflächenwasser kann im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmenplanung in offenen, naturnah gestalteten Gräben in die südlich des Gewerbeparks gelegenen Ausgleichsflächen geleitet werden. Dort finden sich bereits unterschiedliche Gewässer (Tümpel, temporär wasserführende Flächen und Gräben, sowie Feuchtwiesen).

Bewertung: **mittel**

12.4.6 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu erkennen.

Mikroklimatische Veränderungen sind in Form von Wärmeinseln zu erwarten, die sich im Falle von großen und zusammenhängenden Versiegelungen (Vorplätze/Gebäude) entwickeln.

Es sind grünordnerische Maßnahmen zur Verschattung im Bereich der Betriebsgrundstücke vorzusehen, um die Bildung von Wärmeinseln zu minimieren.

Bewertung: **gering**

12.4.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Der Gewerbepark hat aus Sicht der Landschaftsbildqualität eine mittlere Bedeutung. Dies resultiert aus den vorhandenen Vorbelastungen, die sich unmittelbar und mittelbar an den Gewer-

bepark anschließen. Hierunter fallen die Ortslagen Meuspath und Balkhausen sowie die Anlagen und Gebäude des Nürburgrings sowie die vorhandene B 258, die Rennstrecke bzw. der Offroad Park.

Zusätzlich zur heterogenen Topografie, findet sich im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld des Erweiterungsbereichs ein Wechsel von Wald- und Offenlandflächen.

Die zum jetzigen Zeitpunkt bestehende Einsehbarkeit in den Erweiterungsbereich ist durch nur vereinzelt vorhandene gliedernde Gehölzstrukturen gegeben.

Hinsichtlich der Erholungseignung ist anzuführen, dass der Landschaftsraum am Ring insbesondere für Rennsportinteressierte von besonderer Bedeutung ist. Es darf daher davon ausgegangen werden, dass der typische Erholungssuchende, bis auf die im Ort lebende Bevölkerung, im näheren und weiteren Umfeld des Gewerbeparks/ des Nürburgringareals in der Regel kaum anzutreffen ist.

Die Schutzbedürftigkeit des Gewerbeparks und seines Umfeldes ist als mittel einzustufen.

Bewertung: **mittel**

12.4.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Schutzgüter sind durch die Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.

Bewertung: **gering**

12.4.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Die geplante Neuversiegelung ist durch Ausweisung von Pflanzstreifen und Vorgaben bzgl. der Oberflächengestaltung von Wegen, Stell- und Lagerflächen teilweise zu kompensieren. Durch die ordnende Funktion des Bebauungsplans werden klar definierte Nutzungsbereiche herausgebildet.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

12.4.10 ZUSAMMENGEFASSTE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass die Umweltauswirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegen.

Im Folgenden sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens in zusammengefasster Form beurteilt:

SCHUTZGUT	BEURTEILUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	ERHEBLICHKEIT
MENSCH	Eingriff in das Landschaftsbild	2
PFLANZEN UND TIERE	Verlust von Teillebensräumen auf bisher unbebauten Flächen	1
BODEN	Fortschreitende Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	2
WASSER	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	2
LUFT UND KLIMA	Veränderung des Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	1
LANDSCHAFT	Einsehbarkeit und Fernwirkung Verbesserungspotential durch steuernde Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans	2
KULTUR UND SACHGÜTER	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
WECHSELWIRKUNGEN	Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten	1

0 = nicht erheblich 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

Die Gesamtbewertung zeigt, dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung möglich ist.

Der Fachbeitrag Naturschutz kommt zu folgendem Ergebnis:

Insgesamt ist dem Untersuchungsraum eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit, einzuräumen. Dennoch ist festzuhalten, dass der geplante Eingriff und die damit vorhandenen Beeinträchtigungen kompensierbar sind bzw. dass bei Eingriffen in Flächen mit geringer Schutzbedürftigkeit seitens der Landschaftsplanung keine Belange entgegenstehen.

12.5 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

12.5.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Umsetzung der Planung wird die im vorherigen Kapitel ermittelten Umweltauswirkungen bewirken.

Jedoch bietet die Umsetzung der Planung auch die Möglichkeit nach Verbesserung der umweltrelevanten Belange. Künftig wird durch die Verortung und Festsetzung klar definierter und gegliederter Nutzungsbereiche im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich sein. Insbesondere die Versiegelungsflächen werden durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen eindeutig vorgegeben. Mit der Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25 BauGB entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen wird eine erhebliche Verbesserung für die Einbindung in das Landschaftsbild erzielt. Diesem Ziel dienen auch die Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes.

12.5.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Erweiterung des Bebauungsplans würde das Plangebiet (Teilbereich 3) als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

12.6 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung ergibt sich u.a. aus den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB.

Insbesondere sind nach § 1a (3) BauGB auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Auswirkungen einer möglichen Siedlungsentwicklung auf die Belange von Natur und Landschaft zu beurteilen.

Es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind geeignete Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, die entweder auf Teilflächen innerhalb des Plangebiets selbst oder aber an externer Stelle nachzuweisen sind.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde ein Fachbeitrag Naturschutz gemäß den Anforderungen des § 9 Landesnaturschutzgesetz erstellt. Wie die durchgeführte Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter gezeigt hat, sind ‚nur‘ solche Belange (Boden, Landschaftsbild) betroffen, die auch Bestandteil der Bestandserfassung und –bewertung des Fachbeitrages sind.

Bestandteil ist eine Eingriffsbilanzierung, aus der Umfang und Art der Maßnahmen abgeleitet werden können. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Weitere umweltrelevante Gutachten wie beispielsweise Immissionsschutzgutachten wurden nicht ausgearbeitet, da hierzu keine Notwendigkeit besteht und/oder im Gegensatz zum Fachbeitrag keine gesetzliche Verpflichtung besteht.

12.6.1 ALLGEMEINE UMWELTBEZOGENE ZIELVORSTELLUNGEN

Zunächst werden allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen definiert, die als Planungsleitziele Eingang in die Planung finden sollen.

Diese lauten wie folgt:

- Entwicklung von Maßnahmen zwecks Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
- Einschränkung und Verortung der Versiegelung mit dem Ziel nach Erhalt der Bodenfunktion (Versickerungsfähigkeit des Bodens),
- Herausbildung klar definierter Nutzungsbereiche im Plangebiet durch innere Durchgrünungsmaßnahmen als gliedernde Elemente,
- Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, wie Immissionen durch Lärm, Erschütterungen oder Geruch.

12.6.2 SCHUTZGUT BODEN

Um für das Schutzgut Boden eine entsprechende Kompensation erzielen zu können, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Steuerung bzw. Verortung der überbaubaren Teilflächen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung, dass eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Wegen, Zufahrten sowie Stellplatz- und Lagerflächen zu erfolgen hat,
- Festlegung einer Grundflächenzahl.

Unvermeidbare Belastungen

Trotz der vorgenannten Maßnahmen wird eine weitere Versiegelung im Plangebiet möglich sein. Eine Beeinträchtigung des Bodens bzw. der Funktionsfähigkeit ist somit unvermeidbar.

12.6.3 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Orts- und Landschaftsbild soll grundsätzlich wie folgt gesichert werden:

- Beschränkung der Höhenentwicklung zulässiger Gebäude,
- Lockere, gut gegliederte Abpflanzungen und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet (insbesondere entlang der Außengrenzen),
- Vorgabe sinnvoller Gestaltungsvorgaben,
- Ausrichtung von Kompensationsmaßnahmen auf die Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes (Vermeidung weiterer Belastung).

12.6.4 SCHUTZGUT WASSER

Auf die Umweltauswirkungen für das Schutzgut ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie möglichst flächensparender Bebauung reagieren.

Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszuschließen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer funktionalen Betriebsführung.

Eine weitere Reduzierung des Versiegelungsgrades kann lediglich durch die wasserdurchlässige Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen u.ä. sowie die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen erzielt werden.

12.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Standort

Auf eine Prüfung von Standortalternativen wurde verzichtet, da das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt und eine Erschließung vorhanden ist.

12.8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

12.8.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Für die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wird ein Fachbeitrag Naturschutz entsprechend den Anforderungen des § 9 Landesnaturschutzgesetz ausgearbeitet. Dieser greift auf die Vorgaben der Landschaftsplanung, der Biotopkartierung und auf eine Eingriffsbilanzierung zurück.

Das Fachgutachten wird in der Umweltprüfung zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Probleme bei der Erhebung der Grundlagen haben sich bisher nicht ergeben.

12.8.2 MONITORING – HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG

Die Ausführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird durch den Zweckverband erstmalig ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Die Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild (wie z.B. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Oberflächengestaltung von Zuwegen, Stellplätzen etc.) wird durch den Zweckverband erstmalig bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB geprüft. Eine weitere Prüfung erfolgt durch Ortsbesichtigung nach Umsetzung der baulichen Anlagen.

12.9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Nutzung eines Teilbereichs für eine Gewerbegebietserweiterung ermöglichen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mit entsprechenden Nebenanlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. weensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Erweiterungsbereiches über die Gottlieb-Daimler Straße vor. Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen angedacht. Das Erfordernis nach Eingrünung der Betriebsgrundstücke ergibt sich insbesondere aus der Lage im Außenbereich. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- KM 1: Flächenextensivierung
- KM 2: Gehölzpflanzung
- KM 3: Freie Sukzession
- KM 4: Erweiterungsbereich

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- einer möglichst flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche des Betriebs,
- der wasserdurchlässigen Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellplätzen etc. reagieren.

Um eine wirkungsvolle Einbindung der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, sind die im Fachbeitrag Naturschutz genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollinhaltlich umzusetzen. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann derzeit zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

13 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- 2 Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- 3 Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
- 4 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 5 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten. Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist ebenfalls zu berücksichtigen.
- 6 Hinsichtlich der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird grundsätzlich auf die §§ 5 und 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 2 Abs. 2 LWG hingewiesen.
- 7 Beim Umgang mit Boden ist das einschlägige Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19732 zu beachten.
- 8 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz Rufnummer 0261 / 66753000 oder unter email landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) angezeigt wird. Für die Bereiche Drees und Herresbach: Außenstelle Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier, Tel.: 0651/9774-0, landesmuseum-trier@gdke.rlp.de
Es ist darauf zu achten, dass eventuell vorhandene, der Denkmalpflege bisher noch nicht bekannte Objekte wie Wegekreuze, Bildstöcke etc., die sich in dem betroffenen Bereich befinden können, unversehrt an ihren Standorten erhalten und den zuständigen Denkmalpflegebehörden - soweit nicht gelistet - mitgeteilt werden.
- 9 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

aufgestellt im Auftrag des Planungsverbandes „Gewerbepark am Nürburgring“



14 ANLAGEN

14.1 VEREINBARUNG ÜBER DIE ERFORDERLICHEN EXTERNEN KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN