

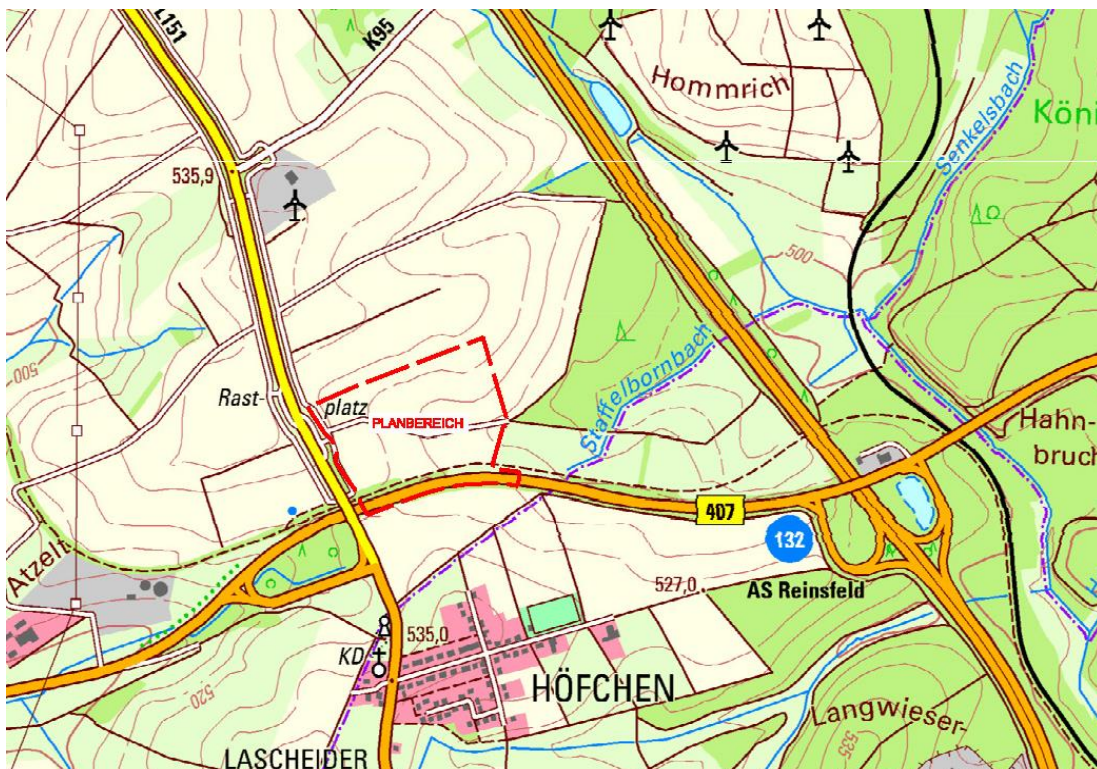
Gemeinde Reinsfeld



Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsman
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
Dr. Andreas Huwer

**INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER**

Hauptsitz
Im Gewerbpark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830

Büro Niederlassungen
Am Dreiländereck 9
96706 Peil
Tel. +49 6867 589600
Fax +49 6867 5810336

Kochstraße 13
54280 Trier
Tel. +49 051 97609810
Fax +49 051 97609815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer
Edgar Mohsman
Usp.-Nr. (PH)



Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung/Stadtplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SIGe-Koordination

Wadern, im Mai 2021

Begründung gem. § 9 BauGB

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	5
3. Planungsziele und Zweck der Aufstellung	7
4. Bestandsbeschreibung	7
4.1. Lage des Planbereichs	7
4.2. Erschließung und Verkehrslage	8
4.3. Geländere relief	8
4.4. Boden	8
4.5. Vegetation	8
4.6. Denkmalpflege	9
4.7. Städtebauliche Situation	9
4.8. Landwirtschaft	9
4.9. Leitungen	10
4.10. Gewässer	10
5. Verfahrensart	11
6. Planerische und rechtliche Vorgaben	12
6.1. Einfügung des Bebauungsplanes in die Gesamtplanung	12
6.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
6.1.2. Flächennutzungsplanung	13
6.2. Sonstige rechtliche Vorgaben	14
7. Naturschutzrechtliche Belange	14
8. Wasserhaushalt und Gewässer	15
9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
9.1. Art der baulichen Nutzung	15
9.2. Maß der baulichen Nutzung	18
9.3. Bauweise	20
9.4. Überbaubare Grundstücksflächen	20
9.5. Stellplätze und Garagen	21
9.6. Flächen für Nebenanlagen	21
9.7. Verkehrsflächen, Erschließung	22
9.8. Flächen für Ver- und entsorgungsanlagen	23
9.9. Hauptabwasserleitungen	24
9.10. Immissionsschutz	24
9.10.1. Gewerbelärm	24
9.10.2. Verkehrslärm	26
10. Grünordnerische Festsetzungen	27
10.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	27
10.2. Kompensationsmaßnahmen	28
11. Entwässerung	29
11.1. Entwässerungssystem	29
11.2. Schmutzwasser	29

11.3.	Regenwasser	29
11.4.	Allgemeine Festsetzungen	29
12.	Örtliche Bauvorschriften	30
12.1.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	30
12.2.	Dacheindeckung	30
12.3.	Einzäunungen/ Einfriedungen	30
12.4.	Werbeanlagen.....	31
13.	Hinweise und Empfehlungen.....	32
14.	Nachrichtliche Darstellungen.....	35
15.	Auswirkungen der Planung.....	36
16.	Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit.....	41
17.	Verzeichnisse	42
17.1.	Abbildungen.....	42
17.2.	Tabellen	42
17.3.	Anlagen.....	42

Anlage 1

Gegenstand des Bebauungsplans:

ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hochwald“ in der Gemeinde Reinsfeld, Bericht Nr.: ACB-0419-8227/05 Rev. 2, Greifenberg, 15.04.2021.

Anlage 2

VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ in der Ortsgemeinde Reinsfeld, Proj.-Nr.: 20269, Koblenz, April 2021.

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Vorbemerkungen

Attraktive Gewerbe- und Industrieflächen sind Grundvoraussetzung einer erfolgreichen und nachhaltigen kommunalen und regionalen Wirtschaftsentwicklung. Dies erfordert seitens der Kommune eine mittel- bis langfristige Entwicklungsplanung. Eine solche Planung kann sich zum einen in Form der zeitgemäßen Anpassung bestehender Gewerbegebiete zum anderen in Form der Entwicklung neuer Gewerbe- und Industrieflächen darstellen.

Das Kontingent gewerblicher Flächen im Bereich der Verbandsgemeinde Hermeskeil bzw. der Gemeinde Reinsfeld ist aktuell nahezu ausgeschöpft. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Reinsfeld die Entwicklung neuer Gewerbe- und Industrieflächen im zukünftigen „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“, östlich der Ortslage von Reinsfeld.

Der Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das Gebiet verfügt durch seine Lage an der Bundesstraße B 407 und die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 1 über eine äußerst günstige regionale und überregionale Verkehrslage.

Auf einer Fläche von ca. 10 ha ist die Entwicklung eines eingeschränkten Industriegebietes gem. § 9 BauNVO einschließlich der externen und internen Erschließungsanlagen geplant. Einschließlich der Verkehrsflächen und Grünflächen hat der aktuelle Planbereich eine Größe von ca. 13 ha.

In seiner Sitzung am 28.03.2019 hat der Gemeinderat Reinsfeld entsprechend den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ (GIP) gefasst.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Reinsfeld, Gemarkung Reinsfeld, Flur 59, hier Teilflächen der Flurstücksnummern 1 und 2 und Flur 60, hier Flurstück 5 und Teilflächen der Flurstücke 2, 3 und 4.

Die genaue Grenze ist in der unten stehenden Planskizze (Abbildung 1) dargestellt. Der Planungsbereich hat eine Fläche von ca. 13 ha.

Innerhalb des Plangebietes ist die Entwicklung von eingeschränkten Industriegebietsflächen gem. § 9 BauNVO vorgesehen.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden: von der neu gebildeten Grenze innerhalb des Flurstücks mit der Flurstücksnummer 2.
- Im Osten: von den gleichermaßen neu gebildeten Grenzen aller Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs.
- Im Süden: von der südlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B 407.
- Im Westen: von der östlichen Parzellengrenze der Verkehrsflächen der Landstraße L 151 (Rastplatz).

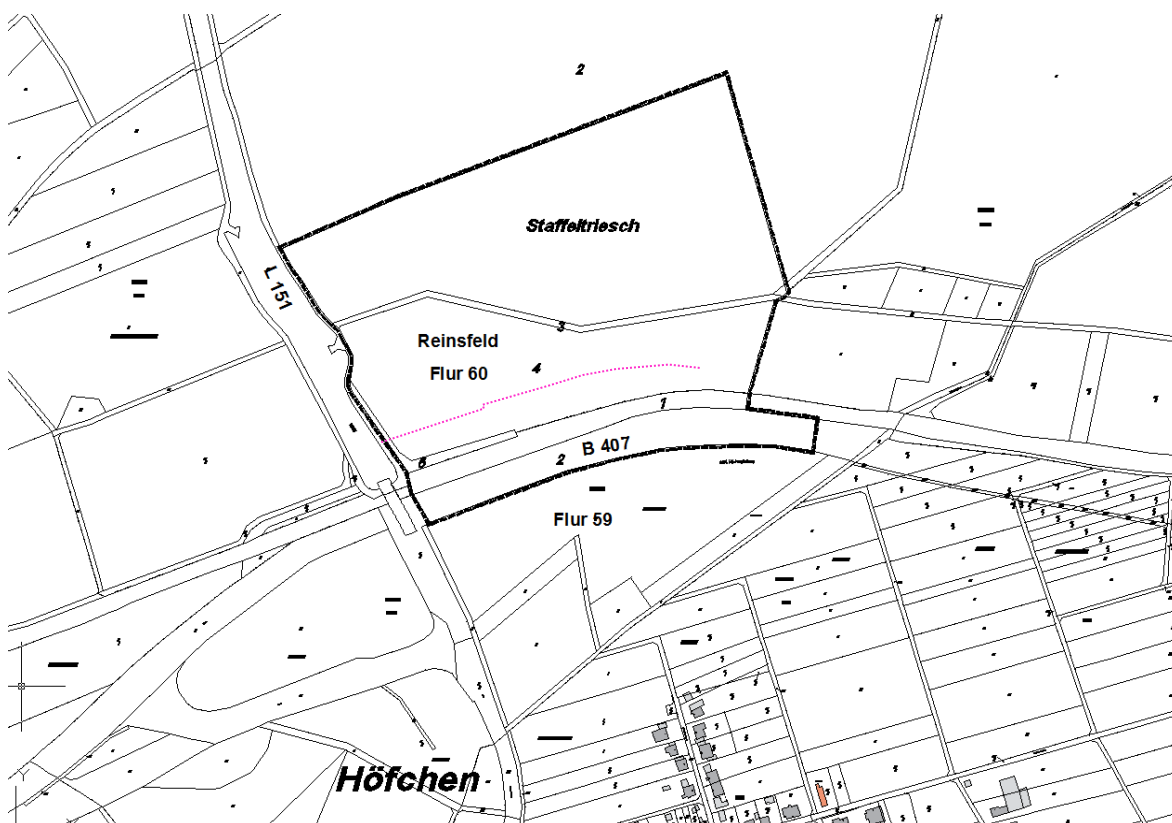


Abbildung 1:
Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Der gesamte Änderungsbereich umfasst Flächen, die derzeit als Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

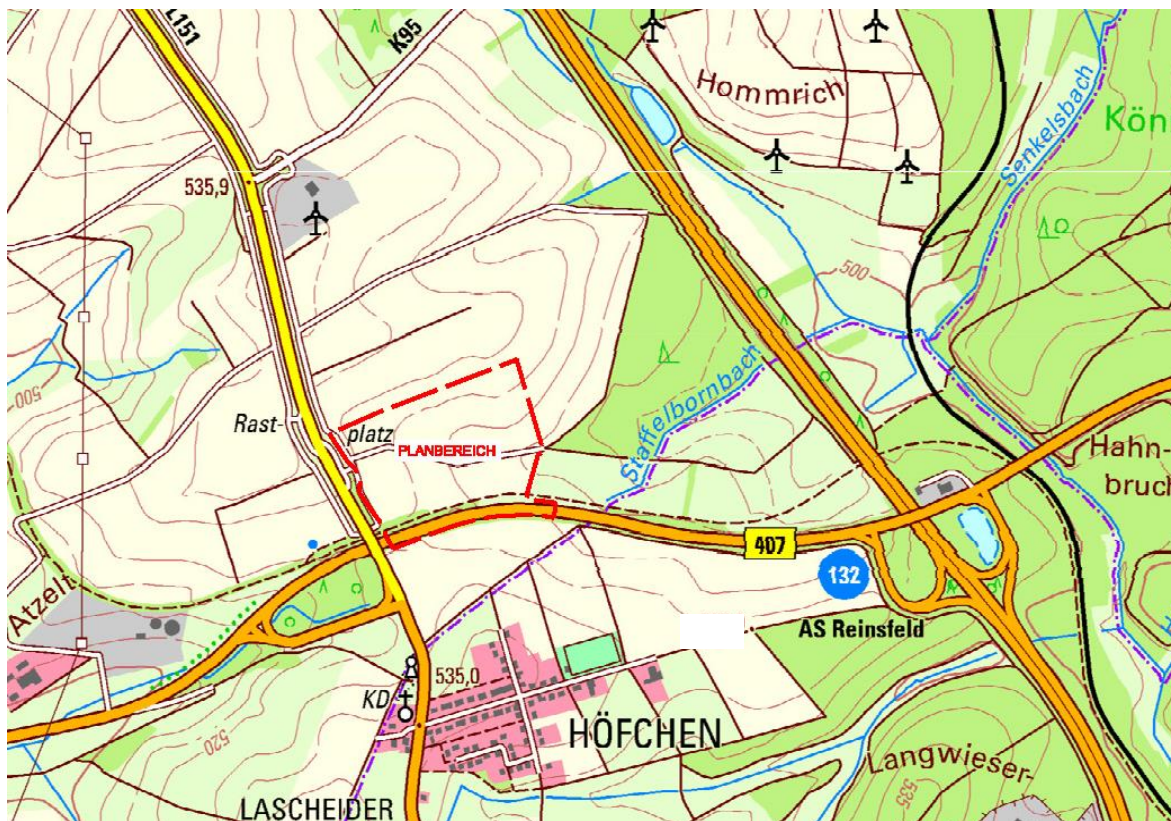


Abbildung 2:
Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Planbereich) „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“; Datengrundlage , dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

3. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Wie einleitend bereits beschrieben, besteht das Planungsziel des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ in der Schaffung von gewerblich-industriellen Flächen für die Ortsgemeinde Reinsfeld, die Verbandsgemeinde Hermeskeil und den Landkreis Trier-Saarburg. Bei dem Gebiet handelt es sich entsprechend um einen interkommunalen Entwicklungsbereich.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine dem Allgemeinwohl dienende, erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschafts- und Standortentwicklung in der Region geschaffen.

Sowohl was die Weiterentwicklung bereits lokal ansässiger Betriebe betrifft, als auch was die Neuansiedlung von Unternehmen angeht, werden mit der Gebietsentwicklung die entsprechenden räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen hergestellt.

4. Bestandsbeschreibung

4.1. Lage des Planbereichs

Der Bereich des geplanten „Gewerbe- und Industrieparks Hochwald“ befindet sich in der Verbandsgemeinde Hermeskeil, im östlichen Gemarkungsteil der Gemeinde Reinsfeld und nördlich des Ortes Höfchen.

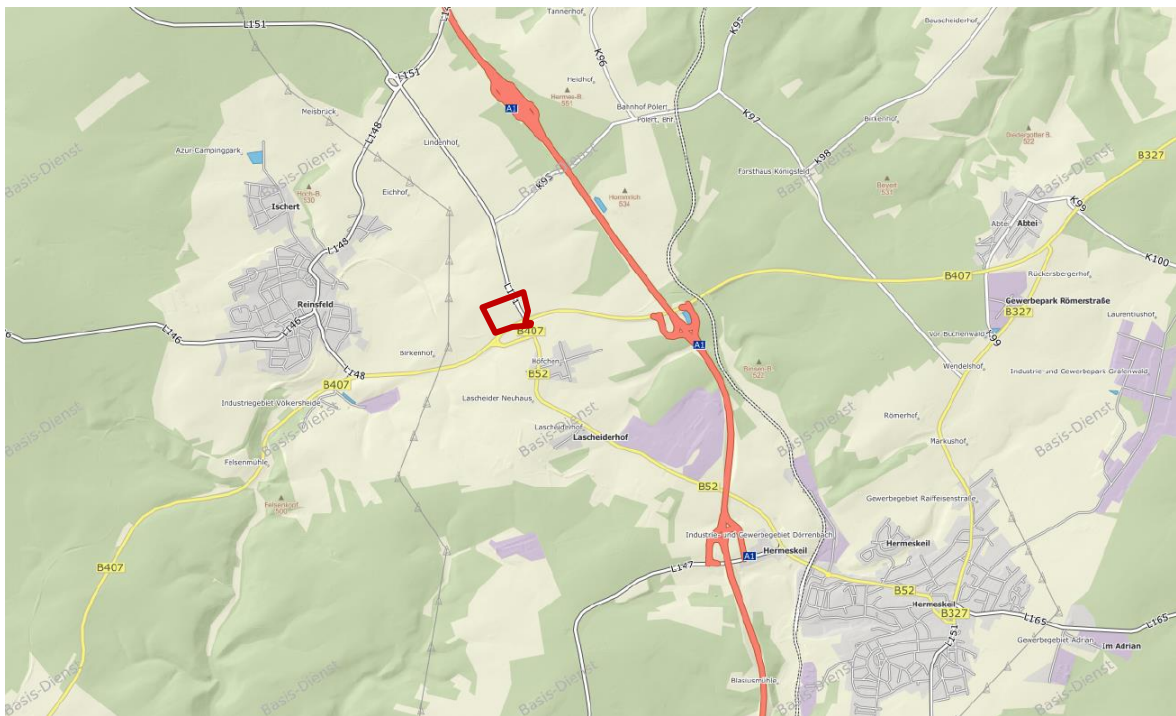


Abbildung 3:
Darstellung der überörtlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“; Datengrundlage, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

Die geringste Entfernung zur Ortslage Reinsfeld beträgt Luftlinie ca. 1.000 m und zum Stadtteil Höfchen ca. 300 m.

4.2. Erschließung und Verkehrslage

Der Planbereich verfügt mit der Bundesautobahn A 1, der Bundesstraße B 407 (Hunsrückhöhenstraße) und der Landstraße L 151 über eine sehr gute regionale, nationale und mitunter internationale Verkehrslage. Zur Erschließung des Planbereichs bedarf es lediglich der Herstellung der unmittelbaren Anbindung an die B 407 sowie der Herstellung der inneren Erschließungsanlagen. Die Anschlussstelle Reinsfeld, über die der Planbereich an die Autobahn angeschlossen wird, befindet sich ca. 800 m östlich des Plangebietes.

4.3. Geländere relief

Der gesamte Planbereich ist im Bestand in südöstliche Richtung fallend geneigt.

Höhenmäßig entwickelt sich die Topographie im Bereich zwischen ca. 532 bis 514 m über NN.

Zur Entwicklung optimal nutzbarer Gewerbeflächen ist eine Terrassierung des gesamten Planbereiches konzipiert.

Im westlichen Planbereich sind dazu Abgrabungen in einer Dimension von bis zu 7 m vorgesehen; im östlichen Bereich sind Auffüllungen des Geländes geplant.

Durch die Terrassierung des Geländes entstehen gewerblich nutzbare Flächen mit einer Neigung von durchschnittlich ca. 2%.

4.4. Boden

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind dennoch nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Gleichmaßen sind die Nachweise zur erforderlichen Druckfestigkeit der vorgesehenen Aufschüttungen zu erbringen.

4.5. Vegetation

Die Flächen die durch den Eingriff beansprucht werden, unterliegen fast ausschließlich intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Getreideanbau). Die Lebensraumqualität ist entsprechend nicht besonders hoch und das Gebiet ist artenarm.

Die naturschutzrechtlichen Belange betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie den Artenschutzbeitrag verwiesen.

4.6. Denkmalpflege

Von der Planung sind archäologische Belange erheblich betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Hochwald“ befinden sich Funde unterschiedlicher Epochen. Aufgrund des Vorkommens dieser archäologischen Fundstellen stuft die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier das betreffende Gebiet gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass neben den bekannten Fundstellen bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Denkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können.

Zur Sachverhaltsermittlung erfolgte im Vorfeld nach archäologischen Vorgaben eine geophysikalische Prospektion (Magnetik). Die Prospektionsergebnisse bestätigten die archäologischen Verdachtsfälle.

Entsprechend ist vor Bodeneingriffen und Bodenarbeiten die weitere archäologische Begleitung und Untersuchung des überplanten Areals erforderlich und es wird darauf hingewiesen, dass weitere archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen.

Nach § 21 (3) DSchG RLP kann der Veranlasser von archäologischen Untersuchungen für die Erstattung von Kosten herangezogen werden.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16–21 DSchG RLP). Vorstehende Ausführungen werden entsprechend unter dem Punkt Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

4.7. Städtebauliche Situation

Beim Planbereich handelt es sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten derzeit um Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB.

Der Siedlungsteil „Höfchen“ befindet sich ca. 300 m südlich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes. Dazwischen verläuft die Bundesstraße B 407.

Der „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ ist entsprechend als städtebaulich nicht integrierter Standort anzusprechen.

4.8. Landwirtschaft

Der Planbereich wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzt (Mais-/ Getreideanbau). Durch die Planung können bis zu ca. 10 ha Landwirtschaftsfläche verlustig werden.

Weiterhin wird durch die Planung das bestehende Netz der Feldwirtschaftswege verändert. Zur Gewährleistung der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen

im Umfeld des Planbereichs erfolgt seitens der Gemeinde der adäquate Ausbau des den nördlichen Planungsbereich umspannenden Feldwirtschaftsweges.

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen sowie vergrößerte Fahrwege gilt es im Rahmen einer gesamtplanerischen Abwägung zu betrachten.

4.9. Leitungen

Durch das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen der Telefonica o2.

Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417556276_417556277 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 33m und 63m über Grund,

die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 417555566 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 171m und 211m über Grund.

Aufgrund der maximalen Bebauungshöhen von 19m über Gelände werden seitens des Betreibers keine Konflikte mit den Richtfunktrassen gesehen.

4.10. Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Planbereichs verläuft der Staffelbornbach. Der Bach wird zur Ein- und Ableitung des Niederschlagswassers des Planbereichs genutzt.

5. Verfahrensart

Der vorliegende Bebauungsplan wird im „klassischen“ Bebauungsplanverfahren entwickelt.

In schematischer Form ist nachstehend der Verfahrensablauf dargestellt. Die Darstellung illustriert die prinzipielle Vorgehensweise zur Aufstellung des Bebauungsplans.

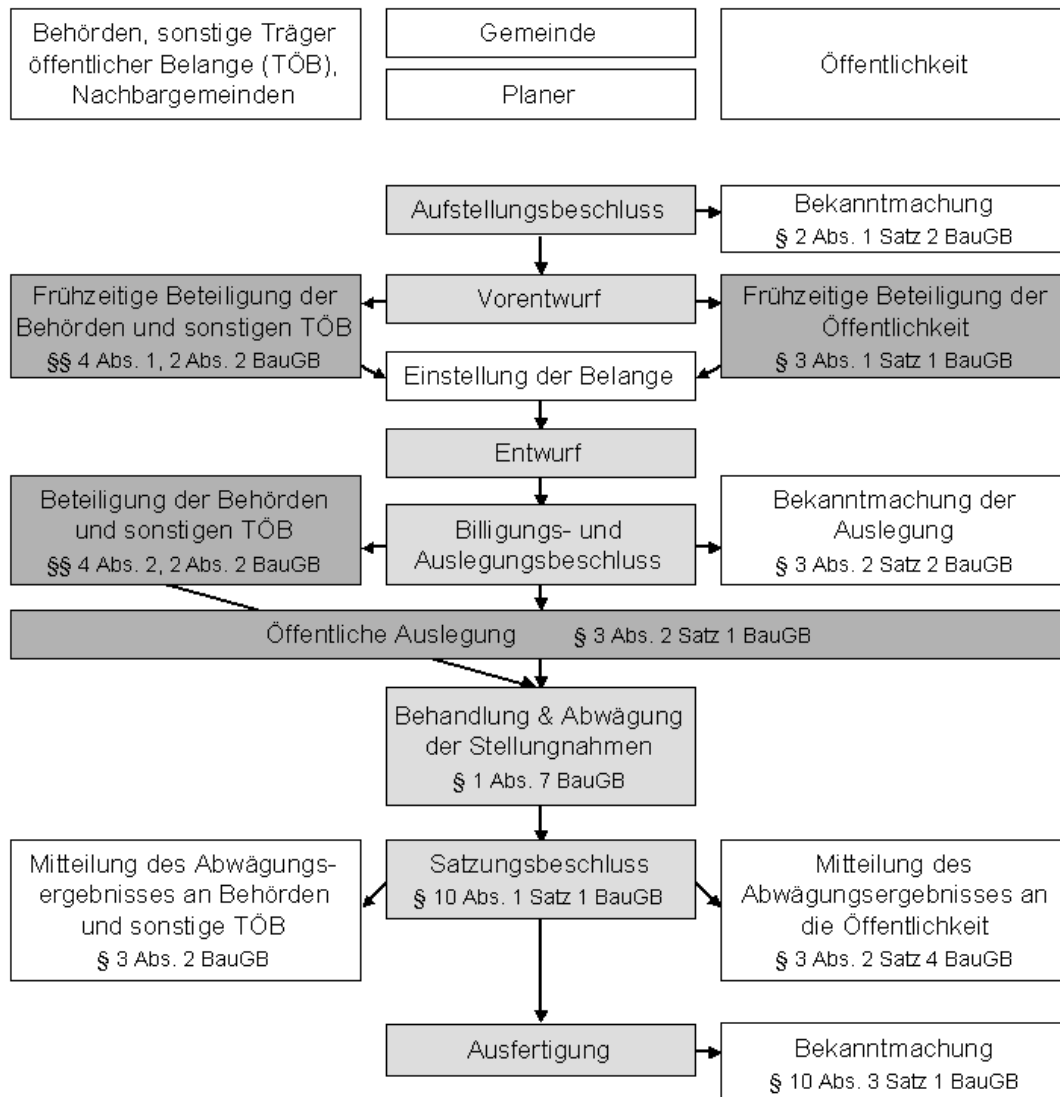


Abbildung 4:
Verfahrensablauf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“.

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Reinsfeld weitestgehende Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

6.1. Einfügung des Bebauungsplanes in die Gesamtplanung

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Gemeinde Reinsfeld im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gem. § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ ist demnach die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielen zu prüfen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat dieser Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Gemeinde zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hermeskeil entwickelt werden kann.

6.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

In der Begründung zum „Flächennutzungsplan 2012“ der Verbandsgemeinde Hermeskeil (Genehmigungsfassung 2003) werden die gewerblichen Flächen in der Verbandsgemeinde Hermeskeil bzw. in Reinsfeld betreffend folgende Ausführungen gemacht:

Die gewerbliche Entwicklung in der Verbandsgemeinde ist, aufgrund ihrer regionalplanerischen Bedeutung als Mittelzentrum und gewerblicher Entwicklungsort grundsätzlich auf die Stadt Hermeskeil zu konzentrieren. Weiterhin sollte bei der Entwicklung von Gewerbeflächen eine Anbindung an die Autobahn berücksichtigt werden, die möglichst geringe Beeinträchtigungen der Siedlungsbereiche zur Folge hat. Daher werden im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes der Schwerpunkt auf eine Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete in Hermeskeil sowie ein neues interkommunales Gewerbegebiet in der Nähe des Autobahnanschlusses Reinsfeld gesetzt. In den übrigen Gemeinden sind nur geringfügige gewerbliche Erweiterungsflächen im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung vorgesehen.

Aufgrund der landesplanerischen Beurteilung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sowie Bedenken der Behörden wurde im Flächennutzungsplan 2012 auf die Flächenausweisung von ca. jedoch 50 ha verzichtet und es wurde auf der Gemarkung Reinsfeld ein Teilbereich von ca. 10 ha im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Reinsfeld als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser Teilbereich ist Gegenstand der jetzigen Gebietsausweisung und steht entsprechend in Einklang mit der Landesplanung.

6.1.2. Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hermeskeil ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist Rechnung zu tragen. Demnach sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um passgenau auf örtliche städtebauliche Planungsbedingungen eingehen zu können, kann die Gemeinde bei der Fortentwicklung der inhaltlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans im Bebauungsplan auf Grund der eher generalisierenden Darstellung des Flächennutzungsplans einen Entwicklungsspielraum in Anspruch nehmen.

Ergebnis der Gegenüberstellung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ist eine Flächenkongruenz, d.h. der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hermeskeil entwickelt.

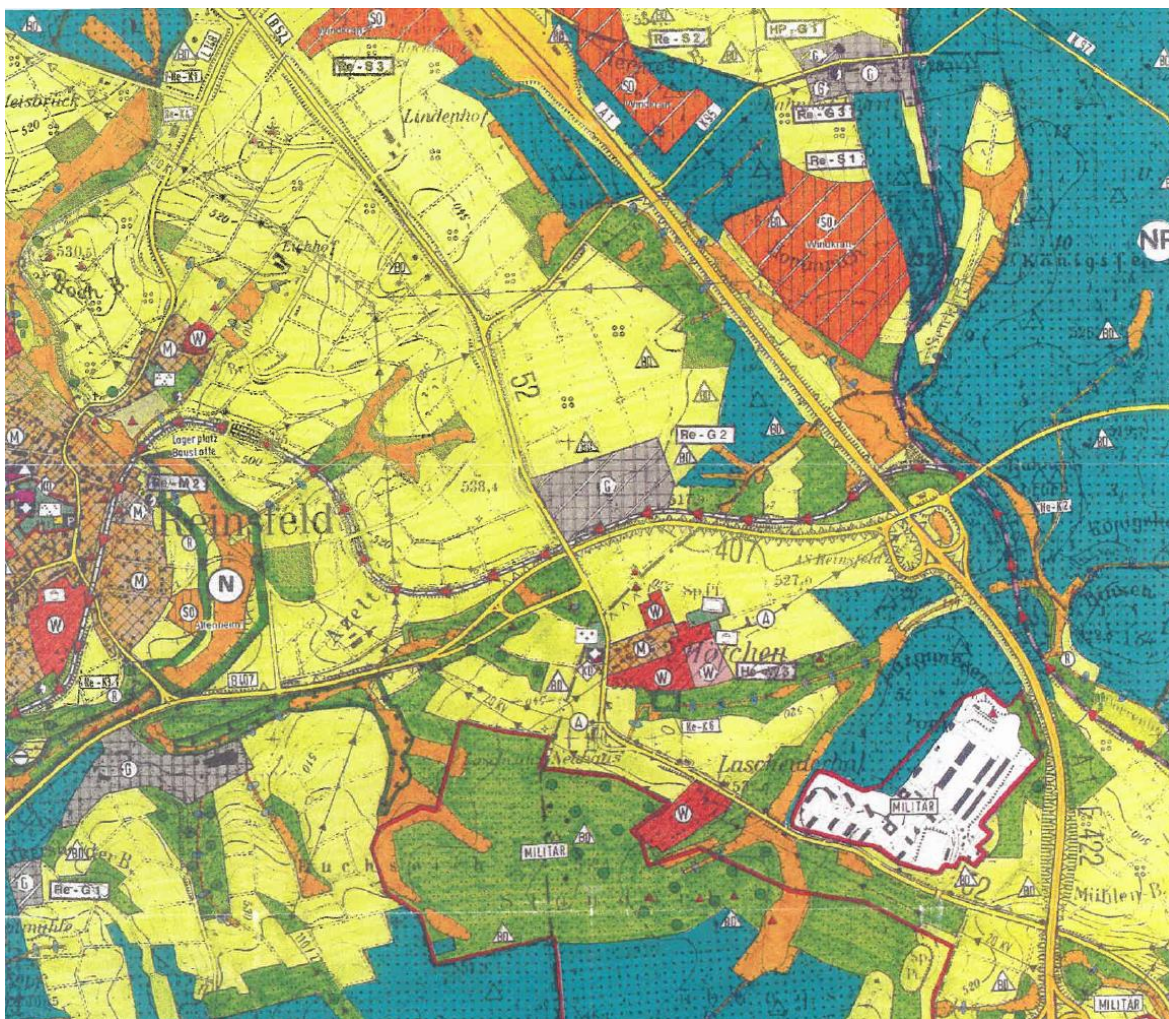


Abbildung 5:
Auszug des Flächennutzungsplans 2012 der Verbandsgemeinde Hermeskeil (ohne Maßstab, Quelle: Verbandsgemeinde Hermeskeil).

6.2. Sonstige rechtliche Vorgaben

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

7. Naturschutzrechtliche Belange

Die naturschutzrechtlichen Belange betreffend, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie den Artenschutzbeitrag verwiesen.

8. Wasserhaushalt und Gewässer

Das Plangebiet zählt zum Grundwasserkörper „Prims 1“. Es handelt sich dabei um einen Kluft-Grundwasserleiter der unterdevonischen Tonschiefer und Sandsteine. Diese Gesteine sind ohne nennenswerte Grundwasser-Vorkommen und i. d. R. auch in der Tiefe unergiebig. Der chemische Zustand wird als gut erachtet.

Im Planungsraum sind keine Wasserschutzzonen ausgewiesen.

Im unmittelbaren Plangebiet sind weiterhin keine Oberflächengewässer vorhanden. Für die geplante Niederschlagsentwässerung wird jedoch der Staffelbornbach, der östlich des Plangebiets verläuft, genutzt. Als Einleitstelle wird ein bestehender Graben verwendet. Dieser läuft durch einen quellig durchsickerten Nadelwald und wird bis zur Mündung von mehreren kleineren Zuläufen gespeist. Aufgrund der dicht stehenden Fichten und Lärchen fehlt eine charakteristische Ufervegetation.

Die Bedeutung der Oberflächengewässer als Bestandteil im natürlichen Wasserhaushalt wird vor allem anhand der Größe, der Selbstreinigungskraft, der Art der Wasserführung (dauerhaft/episodisch), der Naturnähe und der Gewässergüte bewertet. Für den Graben liegen keine Angaben zur Gewässergüte vor. Aufgrund der begradigten Laufführung, standortfremder Begleitvegetation und (wahrscheinlich) temporärer Wasserführung wird dem Graben insgesamt eine *geringe Bedeutung* im natürlichen Wasserhaushalt zugesprochen.

9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Schaffung von Baurecht für den „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ werden im Bebauungsplan folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

9.1. Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird gem. § 9 BauNVO als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung betreffend sind zulässig:

Gle - eingeschränktes Industriegebiet

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gewerbebetriebe der Abstandsklasse IV des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz (Ministerium für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz, Abstandserlass vom 26.02.1992, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), AZ.: 10615-

83 150-3, Mainz, 1992), wenn durch z.B. besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlage so weit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall anhand genauer Antragsunterlagen zu prüfen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich III des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz (Ministerium für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz, Abstandserlass vom 26.02.1992, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), AZ.: 10615-83 150-3, Mainz, 1992) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
- Gewerbebetrieb zur Haltung oder Aufzucht von Tieren sowie Betriebe zur Verarbeitung von Tierprodukten analog zu den Nummern 116 bis 121 sowie 157 des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz (Ministerium für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz, Abstandserlass vom 26.02.1992, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass), AZ.: 10615-83 150-3, Mainz, 1992),
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf
 - auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
 - auf die Größe von maximal 30% der Gebäudegrundfläche
 - und 300m² Verkaufsfläche beschränkt.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

Begründung:

Die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen trägt in hohem Maße zur Stärkung und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Gemeinde Reinsfeld, der Verbandsgemeinde Hermeskeil und des Kreises Trier-Saarburg bei.

Um möglichst vielfältige Nutzungsarten zu eröffnen und attraktive gewerbliche Flächen zu Verfügung stellen zu können wird der Planbereich als eingeschränktes Industriegebiet entwickelt. In Hermeskeil ist mit dem Industrie- und Gewerbepark Grafenwald bereits ein uneingeschränktes Industriegebiet vorhanden; die Voraussetzungen des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind entsprechend gegeben.

Der „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ erstreckt sich in einer Entfernung von ca. 300 m - 500 m zur Siedlung „Höfchen“. Von den gemäß § 9 BauNVO zulässigen Arten der baulichen Nutzung werden als zulässig festgesetzt Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen.

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen auf die Siedlung „Höfchen“ erfolgen jedoch Einschränkungen. Angewendet wird dazu der vom Ministerium für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz erlassene Abstandserlass vom 26.02.1992, der die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung regelt (Abstandserlass, AZ.: 10615-83 150-3, Mainz, 1992).

Nicht zulässig sind demnach im Planbereich gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis einschließlich III des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Es handelt sich bei Betrieben dieser Klassen um Betriebe, die über einen Abstand von > 700 m zur Wohnbebauung verfügen sollen.

Weiterhin sind zur Vermeidung von Geruchsemissionen nicht zulässig Gewerbebetrieb zur Haltung oder Aufzucht von Tieren sowie Betriebe zur Verarbeitung von Tierprodukten analog zu den Nummern 116 bis 121 sowie 157 des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz.

Auch nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe. Diese sind in der Regel mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und Belastungen verbunden, weisen eine geringe Flächenproduktivität auf und werden aus diesen Gründen ausgeschlossen. Zudem sind die Flächen den zentralen Orten (hier Hermeskeil) vorbehalten.

Zulässig ist dabei ausnahmsweise jedoch der Verkauf in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf

1. auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
2. auf die Größe von maximal 30% der Gebäudegrundfläche und 300m² Verkaufsfläche beschränkt.

Damit ist gewährleistet, dass ansässige Betriebe vor Ort ihre Waren anbieten und verkaufen können.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Um Konflikte zwischen der vorgenannten Wohnnutzungen und der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung auszuschließen werden diese Nutzungsarten ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten steht gleichermaßen einer gewerblich-industriellen Nutzung entgegen und wird entsprechend ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können im „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gewerbebetriebe der Abstandsklasse IV des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz.

Zulässig sind Betriebe dieser Abstandsklasse jedoch nur, wenn z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlage so begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das

Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall anhand genauer Antragsunterlagen zu prüfen. Damit ist sichergestellt, dass Anlagen dieser Abstandsklasse derart geregelt und gegebenenfalls begrenzt sind, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Siedlung „Höfchen“ entstehen.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax):

9.2.1. Grundflächenzahl - GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl wird festgesetzt mit 0,8 als Höchstwert.

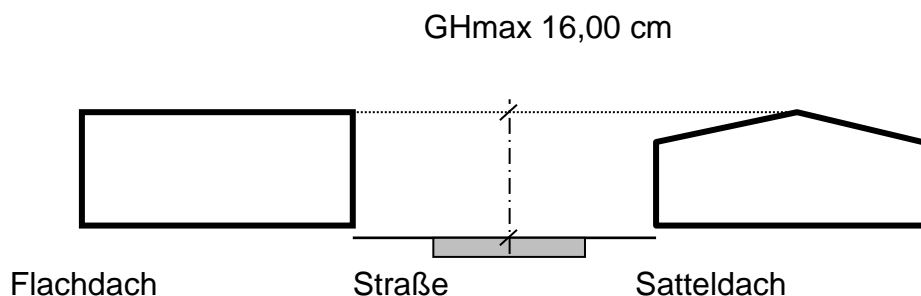
9.2.2. Baumassenzahl - BMZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO)

- Die Baumassenzahl wird festgesetzt mit 10,0 als Höchstwert.

9.2.3. Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt mit GHmax. = 16,00m.

Maßgeblich ist die höchstgelegene Oberkante des jeweiligen Gebäudes.



- Abweichend davon sind ausnahmsweise bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 19,00 m zulässig (z.B. Silos, Schornsteine u.Ä.). Die Grundflächen dieser Anlagen dürfen jedoch 5% der zulässigen Grundfläche nicht überschreiten.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die jeweils zur Erschließung des Grundstücks maßgebliche Erschließungsstraße, Höhe Fertigausbau, in der Achse der Straße, in der jeweiligen Mitte des geplanten Gebäudes.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist, neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen, ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element und

zwingende Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Baumassenzahl BMZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassersituation auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind Obergrenzen für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Für den gesamten Geltungsbereich wird die Obergrenze der **Grundflächenzahl mit 0,8** festgesetzt.

Die **Baumassenzahl (BMZ)** gibt an wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die **Baumassenzahl wird mit 10,0 m** festgesetzt.

Um die Baukörper in der Höhe zu begrenzen, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans **Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen** nach oben festgesetzt.

Bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe müssen die Bezugspunkte im Bebauungsplan ausdrücklich definiert sein (§ 18 BauNVO).

Im Plangebiet wird grundsätzlich eine **maximale Oberkante Gebäude von 16,00 m** festgesetzt.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die jeweils zur Erschließung des Grundstücks maßgebliche Erschließungsstraße, Höhe Fertigausbau, in der Achse der Straße, in der jeweiligen Mitte des geplanten Gebäudes.

Abweichend davon sind ausnahmsweise bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 19,00 m zulässig. So können z.B. betriebstechnische erforderliche Silos, Schornsteine u.Ä. errichtet werden. Die Grundflächen dieser Anlagen dürfen jedoch 5% der zulässigen Grundfläche nicht überschreiten, damit ist gewährleistet, dass keine großflächigen Überschreitungen der Gebäudekubatur entstehen.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung der Bauwerke auf ein Maß von 16,00 m (19,0 m) wird zum Einen eine gewerbliche Nutzung sichergestellt, zum Andern werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch in der Höhe überdimensionierte Bauwerke begrenzt.

9.3. Bauweise

Als Bauweise innerhalb des Gle wird festgesetzt:

- a - abweichende Bauweise:

zulässig sind - analog zur offenen Bauweise - Gebäude mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Begründung:

Durch die Zulässigkeit einer abweichenden Bauweise werden Bauweisen, die speziellen gewerblich-industriellen Nutzungsstrukturen entsprechen, ermöglicht.

9.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein **Vortreten von Gebäudeteilen** in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Begründung:

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig und eine geordnete städtebauliche Struktur ist gewährleistet. Weiterhin wird der Bodenschutzklausel i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB, das heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen.

9.5. Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen mit direkter Zufahrt von Straßen müssen als Stauraum folgende Abstände zur Straßenbegrenzungslinie haben:

- PKW-Garagen: min. 5,00 m
- LKW-Garagen: min. 20,00 m

Begründung:

Durch die Festsetzung ist gewährleistet, dass Hochbauten, auch in untergeordneter Form (Garagen), im Bereich der sogenannten Baufenster errichtet werden und keine Auflösung der städtebaulichen Struktur erfolgt.

Durch die Festsetzungen zum Stauraum ist sichergestellt, dass bei KFZ-Anfahrten kein Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt und somit der Verkehrsfluss gesichert ist.

9.6. Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Die Steuerung der Lage der Hauptgebäude und somit der städtebaulichen Ordnung erfolgt durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen). Nebenanlagen bedürfen auf Grund ihrer untergeordneten Raumwirksamkeit keiner entsprechenden Steuerung und werden aus diesem Grund eingeschränkt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ohne konkrete Flächenausweisung, als zulässig festgesetzt.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

9.7. Verkehrsflächen, Erschließung

Der Planbereich befindet sich im Schnittpunkt der Landstraße L 151 sowie der Bundesstraße B 407 (Hunsrückhöhenstraße); der Autobahnanschluss an die BAB 1 erfolgt östlich in einer Entfernung von ca. 800 m über die Anschlussstelle Reinsfeld. Der Planbereich ist entsprechend durch eine sehr gute Verkehrsanbindung- und lage gekennzeichnet. Zur Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz sowie zur internen Erschließung werden folgende Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen; weiterhin werden Festsetzungen zur Lage von Ein- und Ausfahrten getroffen.

Verkehrsflächen:

- Bundesstraße B 407 mit Linksabbiegespur
- Planstraße A mit Wendeanlage
- Planstraße B mit Wendeanlage
- Planstraße C mit Wendeanlage

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmungen:

- Radweg (Ruwer-Radweg)

Dimensionierung und Lage der Flächen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Ein- und Ausfahrten innerhalb des Planbereichs:

Die Bereiche in denen Grundstückseinfahrten grundsätzlich angelegt werden können sind in der Planzeichnung dargestellt. Je Grundstück/ Betrieb ist maximal eine Einfahrt von bis zu 7,00 m Breite zulässig. Die Anlage von zusätzlichen oder breiteren Ein- und Ausfahrten ist ausnahmsweise zulässig, soweit betriebliche Gründe dies erfordern.

Begründung:

Der Planbereich verfügt wie einleitend beschrieben über eine sehr gute Verkehrslage. Um die Einfahrt von der Bundesstraße 407 in den Planbereich zu ermöglichen, werden alle Verkehrsparzellen der Straße planungsrechtlich als Verkehrsflächen festgesetzt und eine Linksabbiegespur aus Fahrtrichtung Kell am See in den Planbereich in die Planung aufgenommen.

Anschließend an die Linksabbiegespur erfolgt die interne Erschließung des Planbereichs über die Planstraßen A, B und C. Alle Planstraßen verfügen über Wendeanlagen, die in ihrer Dimensionierung für LKW geeignet sind. Abschnittsweise erfolgt die Anlage von Gehwegen. In Bereichen, die über keinen Gehweg verfügen, wird zur Aufnahme von Ver- und Entsorgungsleitungen ein sogenannter Versorgungstreifen ausgewiesen.

Den Verkehr betreffend, erfolgt weiterhin eine planungsrechtliche Festsetzung des bestehenden Ruwer-Radweges. Der Radweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Radweg, definiert. Im Kreuzungsbereich des Radweges mit der Planstraße A erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen in Bezug zur bestehenden Situation eine abschnittsweise Umlegung des Radweges.

Mit den gewählten planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Erschließung des Planbereichs sichergestellt.

Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen und insbesondere des neuen Knotenpunktes im Einfahrtsbereich ins Plangebiet sowie des Knotenpunktes BAB 1/ B 51 wurde gutachterlich untersucht und nachgewiesen (siehe Anlage 2, VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung). Die Leistungsfähigkeit beider Knotenpunkte ist gegeben und der Verkehrsfluss entsprechend gesichert.

Zur Ordnung und Steuerung der Grundstückseinfahrten innerhalb des Plangebietes werden die auf Grund der Geländeterrassierung grundsätzlich möglichen Einfahrtsbereiche festgelegt. Um eine ungeordnete Entwicklung der Zahl der Einfahrten zu vermeiden, wird die Festsetzung getroffen, dass je Grundstück/ Betrieb maximal eine Einfahrt von bis zu 7,00 m Breite zulässig ist; im Falle betrieblicher Gründe ist eine Ausnahme von diesen Festsetzungen möglich.

9.8. Flächen für Ver- und entsorgungsanlagen

Für die Entwicklung von Retentionsanlagen (Niederschlagswasser) und eines Schmutzwasser-Pumpwerks ist im östlichen Planbereich eine entsprechend bezeichnete Grünfläche bzw. eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen.

Begründung:

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser innerhalb des Planbereichs wird über geplante Schmutzwasserkanäle gesammelt und im Freispiegel zu einer Pumpstation (Geländetiefpunkt) geleitet.

Von der Pumpstation wird das Schmutzwasser über eine Abwasserpumpleitung/ Leitung im Freispiegel der Kläranlage Hermeskeil zugeführt.

Das Regenwasser der Gewerbeflächen (Dach-/ Hofflächen) und der öffentlichen Verkehrsflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und in eine zentrale Regenwasserbehandlungsanlage weitergeleitet. Dies besteht aus einem Absetzbecken und einem Retentionsbecken mit integriertem Löschwasserteich (Dauerstau, Brandreserve 250 m³).

Von der Regenwasserbehandlungsanlage erfolgt über einen naturnah angelegten Abflussgraben ein gedrosselter Abfluss bzw. ein Notüberlauf in Richtung Staffelbornbach.

Das Außengebietswasser, d.h. die Randbereiche des Planbereichs sowie die nördlich angrenzende potentiellen Erweiterungsflächen werden über separate Gräben und Mulden in den Graben zum Staffelbornbach abgeleitet.

Die für die Entwässerungsinfrastruktur erforderlichen Flächen werden in Form von Grünflächen für die Anlage eines Retentionsbeckens sowie in Form von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen für die Anlage eines Schmutzwasser-Pumpwerkes ausgewiesen. Die zeichnerische Darstellung der internen Entwässerungsleitungen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation u.W.) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Zeichnerisch dargestellt sind die in den Randbereichen gelegenen Entwässerungsgräben sowie die unter nachstehendem Punkt beschriebenen Hauptabwasserleitungen.

9.9. Hauptabwasserleitungen

Der Verlauf der geplanten Schmutzwasser-Pumpleitung zur Kläranlage Hermeskeil sowie der Anschluss des Retentionsbeckens an den Graben zum Staffelbornbach sind innerhalb des Planbereichs als unterirdische Leitung festgelegt.

Die Verlegung der weiteren für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitung erfolgt in den Verkehrsflächen sowie den dargestellten Versorgungstreifen ohne weitere gesonderte Darstellung oder Ausweisung.

Begründung:

Zur Sicherung der für eine ordnungsgemäße Entwässerung erforderlichen Hauptabwasserleitungen werden diese in Form unterirdischer Leitungen in die Planzeichnung aufgenommen. Es handelt sich dabei um die geplante Schmutzwasserleitung vom Schmutzwasser-Pumpwerk des Plangebietes zur Kläranlage Hermeskeil sowie die Ableitungsleitung des Niederschlagswassers vom Retentionsbecken zum Staffelbornbach.

9.10. Immissionsschutz

9.10.1. Gewerbelärm

Die Entwicklung von Gewerbeflächen bedeutet grundsätzlich auch die Entwicklung von Emissionen in Form von Lärm.

Zur Vermeidung entsprechender negativer Auswirkungen auf das Umfeld des Planbereichs, maßgeblich die südlich des Planbereichs gelegene Siedlung „Höfchen“, hat die Gemeinde Reinsfeld die Firma ACCON GmbH mit der Erstellung der Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriepark „Hochwald“ in Reinsfeld (Anlage 1) beauftragt.

Auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen werden zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf das Umfeld des Planbereichs „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ in den Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Kontingenzierung des Lärms aufgenommen.

1. Die schalltechnische Untersuchung ACB-0419-8227/05 Rev. 2 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2. Lärmeinwirkung durch das Plangebiet auf die Umgebung

a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent	
	L _{EK,T} dB(A)	L _{EK,N} dB(A)
Fläche 1	66	45
Fläche 2	66	45
Fläche 3	68	46
Fläche 4	68	46
Fläche 5	67	45
Fläche 6	68	46
Fläche 7	69	49
Fläche 8	70	51
Fläche 9	69	50

Der Referenzpunkt für die Ausweisung der Zusatzkontingente liegt bei X-Wert: 348623,00 und Y-Wert: 5504823,00 im Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG-Code 25832). Um den definierten Referenzpunkt sind 6 Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich die Emissionskontingente LEK nach nachfolgender Tabelle um folgende Zusatzkontingente L_{EK,zus} erhöhen.

Sektor	Sektorengrenzen		Zusatzkontingent	
	Anfang ° (Grad)	Ende ° (Grad)	L _{EK,zus,T} dB	L _{EK,zus,N} dB
A	50	130	20	22
B	130	190	0	0
C	190	290	11	15
D	290	350	15	20
E	350	25	18	7
F	25	50	17	5

b. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0419-8227/05 Rev. 2 Anlage 1, Karte 2 dargestellt.

c. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionskontingente LIK hat gemäß DIN 45691:2006-12,

Abschnitt 5, auf Basis der LEK und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.

d. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudewandfassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

e. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der L_{IK} (und damit auch der L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist ($L_r \leq L_{IK}$).

f. Der Absatz „*Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)*“ gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 darf nicht angewendet werden.

Begründung:

Zur Regulierung der Lärmemissionen von zukünftig ansässigen Betrieben und somit zur Begrenzung der Lärmauswirkungen auf das Umfeld des Planbereichs sind im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von Lärmkontingenten getroffen.

D.H. unter Anderem, dass Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig sind, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallmissionen die definierten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6.00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Weiterhin ist im der Bauleitplanung nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Betriebe und Anlagen der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} zu führen.

Somit ist sichergestellt, dass die schalltechnischen Vorgaben angewendet und erfüllt werden und der Schallschutz im Umfeld des Planbereichs gewährleistet ist.

9.10.2. Verkehrslärm

Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung ist weiterhin die Untersuchung von Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen, der auf den Planbereich einwirkt.

Es wurden die durch den Verkehrslärm verursachten Schallimmissionen auf das Plangebiet berechnet. Gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs

gibt es in der DIN 18005 sowie in der 16. BImSchV keine Grenzwerte für Industriegebiete. Die Schallimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs wurden daher nur in Form von Schallimmissionskarten dargestellt.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber der Geräuscheinwirkung durch den Straßenverkehr auf das Planungsgebiet nicht notwendig.

Unbeschadet dessen, ist die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Plangebiet entsprechend der baurechtlich eingeführten DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Planbereich gelten nachstehende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Ober- und Unterboden sind innerhalb des Baufelds getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Überschüssige bzw. für den Wiedereinbau ungeeignete Erdmassen sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19731 zu beachten. Nach Möglichkeit ist Rahmen der Terrassierung eine ausgeglichene Massenbilanz anzustreben.

Vorreinigung und gedrosselte Einleitung der abzuführenden Niederschlagswasser zur Minderung der hydraulischen und stofflichen Belastung des Grabens und des Staffelbornbaches.

Schutz und Erhalt der Gehölze entlang der Ränder des Geltungsbereiches bzw. Reduzieren der Gehölzrodungen auf das absolute Minimum.

Zum Schutz der frei- und bodenbrütender Vogelarten sind Maßnahmen zur Baufeldräumung und Gehölzrodung zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres verboten.

Für die Straßenbeleuchtung - und möglichst auch für die Beleuchtung der Außenanlagen - sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Werden während der Arbeiten zur Erschließung bzw. Terrassierung des Gewerbegebietes Anzeichen auf Bodendenkmäler gefunden oder archäologische Funde gemacht, sind alle Arbeiten einzustellen, die zuständige Denkmalpflege zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise einvernehmlich abzustimmen.

Die nicht überbauten oder gewerblich genutzten Bereiche innerhalb der Gewerbeflächen sind als Rasenflächen zu entwickeln und zu pflegen. Zusätzliche Pflanzungen einheimischer Strauch- und Baumarten sind wünschenswert.

10.2. Kompensationsmaßnahmen

A1 Baumhecke

Der GIP ist an den westlichen, nördlichen und östlichen Rändern durch baumheckenartige Gehölzstreifen (0,9 ha) in die Landschaft einzubinden. Dazu sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Sträucher (Mindestqualität: vStr., 60-100 cm hoch) und Laubbäume (Mindestqualität: H, StU 18-20 cm) gemäß Pflanzliste. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; Ausfälle sind qualitativ und quantitativ zu ersetzen.

A2 Waldumbau

Östlich des geplanten GIP im Bereich des Grabens zum Staffelbornbach (Flurstücke Nr. 22, 26 und 27 (tlw.); Flur 58; Gemarkung Reinsfeld) ist ein rund 1,7 ha großer Nadelwald (Fichten und Lärchen) umzubauen und naturnahe Waldgesellschaften bodenfeuchter und frischer Standorte zu entwickeln. Hierfür sind die standortfremden Nadelgehölze vorzeitig zu nutzen und schonend der Fläche zu entnehmen; einheimische Gehölze sind zu erhalten. Ein 10 m breiter Streifen beiderseits der Gräben wird im Anschluss der natürlichen Sukzession überlassen. Die verbleibenden Flächen sind zu gleichen Teilen mit *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) und *Betula pendula* (Hänge-Birke) gemäß gängiger forstwirtschaftlicher Begründungsmethoden zu bepflanzen.

A3 Feuchtwiesenrenaturierung

Durch die Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung sind brachliegende Flächen im Osterbachtal östlich von Reinsfeld (Flurstücke Nr. 207, 209/1, 211 und 235/1; Flur 42; Gemarkung Reinsfeld) zu renaturieren, wodurch die charakteristischen Arten genutzter Feuchtwiesen und die Entwicklung entsprechender Pflanzengesellschaften gefördert werden sollen. Der Gesamtumfang der Maßnahme beträgt etwa 5,4 ha.

A4 Ersatzlebensraum für die Feldlerche

Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche durch Anlegen von drei Buntbrachen (Breite 6 m, Länge 250 m) im räumlichen Zusammenhang (insgesamt ca. 0,45 ha). Die genaue Verortung steht noch aus.

Begründung:

Zum Schutz von Natur und Landschaft werden für den Planbereich grünordnerische Festsetzungen in Form von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu den Punkten Oberboden, Drosselung und Vorreinigung von Niederschlagswasser, Gehölzschutz, Straßenbeleuchtung, Bodendenkmäler und zur Bepflanzung nicht baulich oder gewerblich genutzter Bereiche getroffen.

Die verbleibenden ökologischen Defizite, die durch die Entwicklung des „Gewerbe- und Industrieparks Hochwald“ entstehen werden durch randliche bzw. externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Durch die Maßnahmen wird ein Ausgleich des ökologischen Eingriffs erzielt.

11. Entwässerung

11.1. Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im Trennsystem.

11.2. Schmutzwasser

Innere Erschließung:

Das Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle gesammelt und im Freispiegel zu einer Pumpstation (Geländetiefpunkt) geleitet.

Äußere Erschließung:

Von der Pumpstation wird das Schmutzwasser anfangs über eine Abwasserpumpleitung, anschließend über eine Leitung im Freispiegel der Kläranlage Hermeskeil zugeführt.

11.3. Regenwasser

Innere Entwässerung:

Das Regenwasser der Gewerbeflächen (Dach-/ Hofflächen) und der öffentlichen Verkehrsflächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und in eine zentrale Regenwasserbehandlungsanlage weitergeleitet. Dies besteht aus einem Absetzbecken und einem Retentionsbecken mit integriertem Löschwasserteich (Dauerstau, Brandreserve 250 m³).

Von der Regenwasserbehandlungsanlage erfolgt über einen naturnah angelegten Abflussgraben ein gedrosselter Abfluss bzw. ein Notüberlauf in Richtung Staffelbornbach.

Äußere Entwässerung:

Das Außengebietswasser, d.h. die Randbereiche des Planbereichs sowie die nördlich angrenzende potentiellen Erweiterungsflächen werden über separate Gräben und Mulden in den Gräben zum Staffelbornbach abgeleitet.

11.4. Allgemeine Festsetzungen

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung/-ableitung sind zeitgleich mit dem Ausbau der Gewerbeflächen herzustellen und auf Dauer zu unterhalten.

Die Anlage/ Dimensionierung von Hausanschlussleitungen erfolgt sukzessive nach Bedarf im Rahmen des Endstufenausbaus.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Trennsystems für den Planbereich des „Gewerbe- und Industrieparks Hochwald“ wird den wasserrechtlichen Anforderungen des Landes Rheinland-Pfalz Rechnung getragen.

12. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO kann die Gemeinde in räumlich begrenzten Gebieten durch Satzung Vorschriften erlassen über gestalterische und verkehrliche Sachverhalte. Für den Planbereich des „Gewerbe- und Industrieparks Hochwald“ werden entsprechend folgende Festsetzungen getroffen:

12.1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, sofern sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünflächen sind heimische standortgerechte Pflanzenarten, der Pflanzliste (siehe Hinweise und Empfehlungen) zu verwenden.

Begründung:

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des „GIP Hochwald“ wird für die nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen genutzten Flächen festgelegt, dass sie als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

12.2. Dacheindeckung

Dacheindeckungen mit nicht nur geringen Anteilen an unbeschichteten Eindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei (im Sinne des Merkblattes DWA-M 153) sind nicht zulässig.

Begründung:

Zur Verringerung des Schadstoffeintrags ins Niederschlagswasser wird die Festsetzung getroffen, dass die vorgenannten Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig sind.

12.3. Einzäunungen/ Einfriedungen

Einzäunungen und Einfriedungen von Grundstücken sind zulässig ab der Hinterkante Gehweg bzw. einem Abstand von $\geq 1,50\text{m}$ gemessen ab dem Fahrbahnrand.

Begründung:

Die Festsetzung wird zur Gewährleistung der Zugänglichkeit von Leitungen im Bereich der Verkehrsflächen bzw. der geplanten Versorgungstreifen getroffen.

12.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Bereich des Bebauungsplans nur zulässig an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer maximalen Höhe von 16,0 m.

Begründung:

Zur Begrenzung des Umfangs von Werbeanlagen und ihrer Wirkung hinsichtlich des Landschaftsbildes werden die vorstehenden Festsetzungen zum Umfang und zur Höhenentwicklung von Werbeanlagen getroffen.

Zusammenfassung

Durch die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich des „Gewerbe- und Industrieparks Hochwald“ werden die Grundlagen für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung in Hermeskeil und im Landkreis Trier-Saarburg geschaffen.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung tragen dazu bei, dass der Planbereich sich in den Gesamtkontext der Wirtschaftsflächenentwicklung der Verbandsgemeinde Hermeskeil einfügt und keine negativen, konkurrierenden Auswirkungen auf bereits bestehende Gewerbeflächen entstehen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten handelt es sich bei dem Planbereich um einen nicht integrierten Standort. Der Abstand zu bestehenden Siedlungsstrukturen erfordert keine besonderen Maßnahmen im Sinne einer städtebaulich-gestalterischen Anpassung. Der Planbereich kann vielmehr entsprechend den gewerblich-industriellen Anforderungen entwickelt werden.

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen erfolgt entsprechend den verkehrstechnisch erforderlichen Mindestmaßen, damit wird auch die Versiegelung durch Verkehrsflächen auf das Mindestmaß begrenzt.

Die Festsetzung von Grünflächen und Bepflanzungsmaßnahmen leistet einen Beitrag zur Abgrenzung des Planbereichs zur umliegenden Feldflur, zu seiner ökologischen Aufwertung sowie zur Einbindung in die Landschaft.

Durch die Festsetzungen zur Entwässerung des Planbereichs werden die wasserrechtlichen Anforderungen erfüllt.

Durch die Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften wird weiterhin ein Augenmerk auf den wenn auch in einem Gewerbegebiet nur in einem begrenzten Maß möglichen grüngestalterischen Aspekt gerichtet; weiterhin werden durch den Ausschluss von unbeschichteten Eindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei mögliche Belastungen des Grundwassers durch diese Eindeckmaterialien ausgeschlossen.

13. Hinweise und Empfehlungen

Über die vorstehenden planungsrechtlichen, wasserrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen hinaus werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Hinweise und Empfehlungen gemacht:

Einweisungspflicht

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Bodenverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Oberboden

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Altlasten

Sollten sich auf den Liegenschaften Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) auf Altablagerungen oder umweltrelevante Schadensfälle etc. ergeben, ist die SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH zur Entsorgung anzudienen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung -VAwS) in der gültigen Fassung ist zu beachten.

Munitionsgefahren

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (Kampfmittelräumdienst) in Trier erfolgen.

Denkmalpflege

Von der Planung sind archäologische Belange erheblich betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Hochwald“ befinden sich Funde unterschiedlicher Epochen. Aufgrund des Vorkommens dieser archäologischen Fundstellen stuft die GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier das betreffende Gebiet gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche ein. Dies bedeutet, dass damit zu rechnen ist, dass neben den bekannten Fundstellen bei Bodeneingriffen weitere, bisher unbekannte archäologische Denkmäler bzw. Funde nach §§ 3 und 16 DSchG RLP zutage treten können.

Zur Sachverhaltsermittlung erfolgte im Vorfeld nach archäologischen Vorgaben eine geophysikalische Prospektion (Magnetik). Die Prospektionsergebnisse bestätigten die archäologischen Verdachtsfälle.

Entsprechend ist vor Bodeneingriffen und Bodenarbeiten die weitere archäologische Begleitung und Untersuchung des überplanten Areals erforderlich und es wird darauf hingewiesen, dass weitere archäologische Untersuchungen folgen können und durchgeführt werden müssen.

Nach § 21 (3) DSchG RLP kann der Veranlasser von archäologischen Untersuchungen für die Erstattung von Kosten herangezogen werden.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16–21 DSchG RLP).

Rodungsmaßnahmen

Eine Baufeldfreimachung zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres ist zum Schutz der lokalen Avifauna unzulässig. Ausnahmen sind nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Pflanzabstände entlang von Grundstücksgrenzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Pflanzenlisten

Bei Pflanzungen innerhalb des gesamten Planbereichs sollen, falls nicht gesondert festgesetzt, verwendet werden.

Tabelle 1: Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil A - Bäume (Mindestpflanzqualität gemäß Maßnahmenplanung).

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel (div. Sorten)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne (div. Sorten)
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Tabelle 2: Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil B - Sträucher (Mindestpflanzqualität gemäß Maßnahmenplanung).

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Landesbetrieb für Mobilität

Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone:

Die Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG/ § 22 Abs. 1 LStrG sind einzuhalten: Die Bauverbotszonen gelten auch für Werbeanlagen. Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG/ § 23 LStrG dürfen Werbeanlagen nicht mit einem Wechsel- oder Blinklicht/-schrift oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung ausgerüstet werden.

Abwasser/ Oberflächenwasser

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ebenfalls nicht gestattet, die Notüberläufe von Versickerungsmulden oder Regenrückhaltebecken an das straßeneigene Entwässerungssystem anzuschließen. Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung darf in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Anpflanzungen/ Einfriedungen

Bei Begrünungen/ Bepflanzungen entlang der freien Strecke der klassifizierten Straßen ist darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen freigehalten werden. Überdies sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (kurz RPS) verbindlich zu beachten.

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen und sonstige Veränderungen

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch die Gemeinde bzw. die Bauherren bzw. deren Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben und der DIN 4084 Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind von der Gemeinde/ den Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.

Schallschutz

Die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Technischen Baubestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird den Bauherren dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollen. Untersuchungen und Messungen sind langfristig (ca. 3-4 Wochen) notwendig und sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Werden erhöhte Radonwerte festgestellt, wird angeraten, bauliche Maßnahmen zu treffen. Zu Informationen steht das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu Verfügung.

14. Nachrichtliche Darstellungen

Die Bauverbotszonen gem. § 9 Abs. 1 FStrG/ § 22 Abs. 1 LStrG sowie die Richtfunktrassen der Telefonica o2 sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

15. Auswirkungen der Planung

Siedlungsstruktur und Städtebau

Durch die Planung erfolgt eine nicht integrierte Erweiterung der Siedlungsstruktur Reinsfelds in einer Entfernung von ca. 1.000 m zur Ortslage Reinsfeld und 300 m vom Siedlungsbereich Höfchen. In einer Größenordnung von ca. 10 ha werden Außenbereichsflächen zu (eingeschränkten) Industrieflächen entwickelt. Einschließlich Verkehrs- und Grünflächen umfasst der Planbereich insgesamt ca. 13 ha. Die gewerblich nutzbaren Flächen werden neu gestaltet; die randlichen Verkehrs- und Grünflächen werden nicht grundsätzlich neu gestaltet, sondern werden an die neue Geländestruktur (Terrassierung) der Industrieflächen angepasst.

Landschaftsbild

Durch die Terrassierung der Bauflächen des „Gewerbe- und Industrieparks Hochwald“ in Form von Abgrabungen im westlichen Bereich und Aufschüttungen östlichen Bereich sowie in Folge der Nutzungsänderung – eingeschränktes Industriegebiet – kommt es zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der Charakter der Landschaft wird sich verändern, da die ursprünglichen Agrarflächen großflächig überbaut werden. Dies wird sich landschaftsästhetisch allerdings nur auf kurzen Entfernungen negativ äußern, da eine Einsehbarkeit von den umgebenden Höhenzügen durch deren dichte Bewaldung verhindert wird. Zudem stehen in der Umgebung mehrere Windkraftanlagen, deren bauliche Höhe und Rotorbewegung stärker wirken als die deutlich niedrigeren Gebäude des zukünftigen Gewerbe- und Industriegebietes. Neue, die Landschaft zerschneidende Infrastruktureinrichtungen entstehen nicht, da auf zwei Seiten des Planbereichs bereits Straßen vorhanden sind.

Zur Minimierung der Auswirkungen werden folgende Maßnahmen planungsrechtlich festgelegt:

- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe auf ein Maß von 16,00 m zur Begrenzung der Sichtigkeit der Bauwerke.
- Neupflanzung von Hecken entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenzen/ Terrassenböschungen als Strauch- und Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Pflanzen.

Die Maßnahmen tragen zu einer Reduzierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

Boden

Boden ist unabhängig von seiner individuellen Leistungsfähigkeit als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar; seine Schutzwürdigkeit ist generell hoch einzustufen. Bei einer Überbauung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren, im

Umfeld werden die Böden durch die Baumaßnahmen in ihrer Lagerung und ihrem Gefüge (Bodenstruktur) gestört.

Durch die Gestaltung der Gewerbe- und Industrieflächen und der Erschließungsstraßen kommt es durch Flächenversiegelung zu einem direkten Verlust aller Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Zum Schutz müssen Bodenverdichtungen im Arbeitsfeld sowie eine unsachgemäße Lagerung der Bodenmassen vermieden werden.

Weiterhin wird ein sparsamer Umgang mit belebtem Boden vorgegeben. Es erfolgt eine Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades der Flächen des Gewerbe- und Industrieparks auf das notwendige Maß (GRZ = 0,8). Hierdurch wird die Versiegelung möglichst gering gehalten und gleichzeitig eine sinnhafte gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Als weitere Maßnahmen zum Schutz des Bodens kommen in Betracht, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Bei Bauvorhaben in Hanglage ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im Trennsystem; dazu wird innerhalb des Planbereichs ein Entwässerungssystem aus Schmutzwasserkanälen und Niederschlagswasserkanälen aufgebaut, die innerhalb der Verkehrsflächen bzw. von gesonderten Versorgungstreifen zum Liegen kommen.

Das Schmutzwasser wird im Freispiegel zu einer Pumpstation im östlichen Planbereich (Geländetiefpunkt) geleitet; von der Pumpstation wird das Schmutzwasser anfangs über eine Abwasserpumpleitung, anschließend über eine Leitung im Freispiegel der Kläranlage Hermeskeil zugeführt.

Das Niederschlagswasser der Gewerbeflächen und der Gebietsrandbereiche wird gleichermaßen im Freispiegel über Leitungen bzw. offene Gräben in ein Retentionsbecken in diesem Bereich geleitet. Die Retentionsanlagen umfassen ein Absatzbecken (Regenwasserreinigung, Unfallschutz) und ein Retentionsbecken. Das Rückhaltevolumen beträgt ca. 1.830 m³ und eine zusätzliche Brandreserve von ca. 275 m³. Anschließend wird das Niederschlagswasser über eine Leitung/ Graben in den östlich des Planbereich fließenden Staffelbornbach eingeleitet.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass folgende Wirkungen von den geplanten Nutzungsänderungen ausgehen:

- Durch die Nutzungsumwandlung von Ackerland zu Gewerbe- und Industrieflächen kommt es durch Flächenversiegelung zu einem direkten Verlust der Neubildung von Grundwasser.

- Anlagebedingt kommt es durch die Ausweitung versiegelter Flächen zu einem erhöhten oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser und damit auch zu einem erhöhten Zufluss von Oberflächenwasser in den Staffelbornbach.
- Betriebsbedingt kommt es durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auch in begrenztem Umfang zu einem erhöhten Trinkwasserverbrauch sowie einem erhöhten Eintrag von Schmutzwasser in die Kanalisation.

Das gewählte Entwässerungssystem wurde im Vorfeld mit den zuständigen Stellen und Behörden vorabgestimmt und erfüllt die gesetzlichen Anforderungen.

Wasserversorgung (Gasversorgung)

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die bestehende Verbindungsleitung Reinsfeld – Höfchen. Die gewählte Dimensionierung der Anschlussleitung beträgt DN 150; der Anschluss erfolgt im Bereich des westlichen Ortsrandes Höfchen. Die Kreuzungen der B 407 und der L 151 sind in geschlossener Bauweise vorgesehen. Die Trasse kann zusätzlich zur Verlegung einer Gasleitung mit Anschluss an die bestehende Gashochdruckleitung genutzt werden. Die Leitungsverlegung erfolgt grundsätzlich unterirdisch.

Die Berechnungen zeigen, dass der max. Wasserbedarf durch das neue Leitungssystem und der Feuerlöschbedarf für Höfchen gedeckt werden kann. Die Entwicklung der Wasserverbräuche ist jedoch kontinuierlich zu analysieren.

Löschwasser

Brandfälle für die Gewerbe-/ Industrienutzung können vom Hochbehälter Hermeskeil allein nicht abgedeckt werden. Die Sicherung des Feuerlöschwassers soll deshalb ergänzend durch die Vorhaltung der vorstehen beschriebenen Brandreserve im Regenrückhaltebecken gewährleistet werden. (Im Falle weiterer Erweiterungen des Gewerbe- und Industrieparks Hochwald in nördliche Richtung besteht optional die Möglichkeit der Entwicklung eines Ringschlusses mit der Wasserleitung „Pölerter Bahnhof“ im Bereich der K95.)

Klima und Energienutzung

Das Plangebiet liegt außerhalb von wichtigen Kaltluftleitbahnen und fungiert wie alle Offenlandbereiche bei Strahlungswetterlage als Kaltluftentstehungsgebiet.

Durch die Errichtung von Gewerbebetrieben wird eine Mehrbelastung durch Heiztätigkeiten und vermehrte Fahrzeugbewegungen bewirkt; eine wesentliche Verschlechterung bezüglich der Lufthygiene ist jedoch nicht zu erwarten.

Folgende Wirkungen sind von der geplanten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten:

- Baubedingte Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und sonstige Maschinen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auf den Zufahrtswegen.
- Anlagebedingte Beeinträchtigung des Lokalklimas aufgrund einer Veränderung der Strahlungsbilanz (Umgestaltung Oberfläche).
- Betriebsbedingte Erhöhung der Emissionen durch Erhöhung der Emittentenzahl.
- Betriebsbedingte Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen durch den gesteigerten KFZ- und Anlieferverkehr.

Auf Grund der weiten Verbreitung nicht besiedelter, naturnaher Flächen im Untersuchungsgebiet im Zusammenhang mit dem Fehlen größerer emittierender Einrichtungen sind im Zusammenhang mit der Umgestaltung dieser Flächen keine nachhaltig, negativen Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsbereiche zu erwarten.

Luftqualität und Emissionen

Die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen beginnen in einer Entfernung von ca. 300 m von der südlich gelegenen Ortsbebauung von Höfchen.

Durch die Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen entstehen Emissionen (Lärm, Luftverunreinigungen) mit Wirkung auf die vorstehenden Bereiche in Folge der gewerblichen Nutzungen und in Form der durch die Nutzungen entstehenden neuen Verkehrsaufkommen.

Grundsätzlich kann auf Grundlage der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und insbesondere in Folge der Anwendung des Abstanderlasses Rheinland-Pfalz davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen in Form von Emissionen eher gering geartet sind.

Ausgeschlossen sind im „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ Betriebe der Abstandsklassen I-III, die einen Abstand zu Wohnbereichen von > 700 m brauchen.

Zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen V-VII, das sind Betriebe, die einen Abstand von >100 m (Abstandsklasse VII) bzw. > 300 m (Abstandsklasse V) benötigen.

Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Betriebe der Abstandsklasse IV, wenn sie entsprechende Auflagen/ Anforderungen erfüllen, d.h. wenn durch z.B. besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlage so weit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall anhand genauer Antragsunterlagen zu prüfen.

Die Planung schließt zudem an bestehende Erschließungsstrukturen (B 407, L 151) an, so dass auch unter verkehrlichen Aspekten die möglichen Mehrbelastungen eher als gering einzuschätzen sind.

Durch die Aufnahme der im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens der ACCON GmbH entwickelten Lärmkontingentierung in den Bebauungsplan ist sichergestellt, dass vom Planbereich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Form von Lärm ausgehen.

Abfälle

Die Abfallentsorgung der Gewerbe- und Industriebetriebe erfolgt für häusliche Abfälle über den Hausmüll. Spezielle Produktionsabfälle werden entweder einer Wiederverwendung zugeführt oder aber bei anfallenden Problemabfällen fachgerecht entsorgt.

Landwirtschaft

Durch die Planung können bis zu ca. 10 ha Landwirtschaftsfläche verlustig werden. Weiterhin wird durch die Planung das bestehende Netz der Feldwirtschaftswege verändert.

Die in Eigentum der Ortsgemeinde befindlichen Flächen werden derzeit in Pacht von zwei örtlichen Landwirten bewirtschaftet. Wie die Landwirtschaftskammer ausführt, werden von einem dieser beiden Betriebe ca. 8 ha bewirtschaftet; bei einer Gesamtbewirtschaftungsfläche des Betriebes von ca. 270 ha bedeutet dies einen Flächenverlust von ca. 3%; Flächenangaben zu dem zweiten Betrieb wurden nicht gemacht. Durch den Flächenverlust können nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen auf die Betriebe entstehen.

Entsprechen gilt es zwischen den Interessen der Landwirtschaft und den Interessen der Ortsgemeinde abzuwägen. Das Planungsziel des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ liegt in der Schaffung von gewerblich-industriellen Flächen für die Ortsgemeinde Reinsfeld, die Verbandsgemeinde Hermeskeil und den Landkreis Trier-Saarburg und somit in der Schaffung der Voraussetzungen für eine dem Allgemeinwohl dienende, erfolgreiche und nachhaltige kommunale Wirtschafts- und Standortentwicklung in der Region.

Auf Grund der nicht erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft in der Gemeinde und der Region räumt die Gemeinde der Entwicklung von gewerblich-industriellen Flächen Vorrang ein.

Zur Gewährleistung der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Planbereichs erfolgt seitens der Gemeinde der adäquate Ausbau des den nördlichen Planungsbereich umspannenden Feldwirtschaftsweges. Das funktionierende Nebeneinander von Landwirtschaft und Gewerbe in der Gemeinde bleibt gewahrt.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Entwicklung des „Gewerbe- und Industrieparks Hochwald“ entstehen ökologische Defizite. Ein Ausgleich der Defizite ist innerhalb des Planbereichs durch die Kompensationsmaßnahme „A1 Baumhecke“, die eine Eingrünung der Plange-

bietsränder (West, Nord, Ost) vorsieht, nur in untergeordneter Form möglich. Entsprechend sind zusätzliche, außerhalb des Plangebietes gelegene Maßnahmen, erforderlich. Dabei handelt es sich um die Kompensationsmaßnahmen „A2 Waldumbau“ (östlich an das Plangebiet anschließend) und „A3 Feuchtwiesenrenaturierung“ (im Osterbachtal östlich von Reinsfeld). Durch die Maßnahmen wird ein vollständiger ökologischer Ausgleich erzielt.

Zusammenfassung

Durch die Entwicklung des „Gewerbe- und Industrieparks Hochwald“ wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen im Hochwald geleistet.

Es werden die Voraussetzungen für eine erfolgreiche und nachhaltige kommunalen Wirtschafts- und Strukturentwicklung Reinsfelds, der Verbandsgemeinde Hermeskeil und des Landkreises Trier-Saarburg geschaffen und somit ein erforderlicher Beitrag zur Entwicklung des Wohls der Allgemeinheit geleistet.

Die Planung baut auf Ziel- und Flächenvorgaben der Verbandsgemeinde Hermeskeil und auf dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan auf.

Alternativen für die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen mit entsprechenden Standortvorteilen (Verkehrslage) bestehen nicht.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten entwickelt sich der Planbereich nicht integriert im Außenbereich, was hinsichtlich des Konfliktpotentials mit Siedlungsbereichen durchaus positiv gesehen werden kann.

Die Anbindung ans das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über bestehende Straßen. „Durchgangsverkehr“ durch bestehende Siedlungsbereiche entsteht nicht.

Die Auswirkungen auf Landschaftsbild, Boden, Klima, Grundwasser und ökologische Sachverhalte werden durch planungsrechtliche Festsetzungen minimiert. Nicht im Planbereich ausgleichbare Defizite werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

16. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit

Die für die Realisierung des Bebauungsplans erforderlichen Flurstücke befinden sich in Eigentum der öffentlichen Hand. Von einer kurzfristigen Umsetzung der Planung ist entsprechend auszugehen.

17. Verzeichnisse

17.1. Abbildungen

Abbildung 1:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Abbildung 2:

Übersichtsplan mit Darstellung der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Planbereich) „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“; Datengrundlage , dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

Abbildung 3:

Darstellung der überörtlichen Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“; Datengrundlage, <http://www.lvermgeo.rlp.de>.

Abbildung 4:

Verfahrensa
blauf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“.

Abbildung 5:

Auszug des Flächennutzungsplans 2012 der Verbandsgemeinde Hermeskeil (ohne Maßstab, Quelle: Verbandsgemeinde Hermeskeil).

17.2. Tabellen

Tabelle 1: Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil A - Bäume (Mindestpflanzqualität gemäß Maßnahmenplanung).

Tabelle 2: Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Gehölze, Teil B - Sträucher (Mindestpflanzqualität gemäß Maßnahmenplanung).

17.3. Anlagen

Anlage 1

Gegenstand des Bebauungsplans:

ACCON ENVIRONMENTAL CONSULTANTS: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hochwald“ in der Gemeinde Reinsfeld, Bericht Nr.: ACB-0419-8227/05 Rev. 2, Greifenberg, 15.04.2021.

Anlage 2

VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und –technik: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Hochwald“ in der Orts-gemeinde Reinsfeld, Proj.-Nr.: 20269, Koblenz, April 2021.