

BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet

Blankenheim Nord 4 B V

-Fassung Januar 2000-

Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Blankenheim Nord 4 B V

Inhalt

Teil I: Grundlagen

1.	Einleitung	1
2.	Gesetzliche Grundlagen	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Regionale Einordnung/Flächennutzungsplan	3
5.	Eingriffe in Natur und Landschaft/ Landschaftspflegerische Belange	3
6.	<u>Übergeordnete Vorgaben und Hinweise</u>	<u>3</u>

Teil II: Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

Planteil A - Zeichnerischer Teil

1.	Städtebauliches Konzept	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	5
4.	Art der baulichen Nutzung	5
5.	Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	6

Planteil B - Textliche Festsetzungen

1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.	Maß der baulichen Nutzung	7
3.	Erschließung	8
4.	Bepflanzungen	9
5.	Sonstige Festsetzungen	10

Anlage 1: Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft /
Kompensationsmaßnahmen

Anlage 2: Ergebnis der Bodenuntersuchungen

Anmerkung: *Kursiv und einfach unterstrichen = Änderungen aufgrund
von Anregungen im Beteiligungsverfahren (nach 1. Offenlage)*

TEIL I: GRUNDLAGEN

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Blankenheim Nord 4 B V" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der hier vorhandenen Grundstücke eines ehemals militärisch genutzten Sondergebietes (ehem. Nike-Stellung Blankenheim) geschaffen werden. Damit verbunden ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes (FN-Plan) im Parallelverfahren.

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB wird damit die gewerbliche Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke vorbereitet.

2. Gesetzliche Grundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf den im folgenden aufgeführten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 BGBl I, S. 2141, gültig ab 01.01.1998.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990, i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl II, S. 885), insbesondere die §§ 1 bis 23 i. V. m. Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991, S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1997 (BGBl I, S. 805).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl I, S. 3574) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl I, S. 889), zul. geändert am 18.08.1997 (BGBl, S. 2110).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, 982/SGV, NW 232) i.d.F. vom 09.06.1989, zuletzt geändert am 01.01.1996 (GV, NW, S. 248).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW, S. 218/SGV NW 232).
- Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) i. d. F. vom 15.08.1994 (GVBl S. 710), zuletzt geändert am 02.05.1995 (GV NW S. 382).

- Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NW vom 23.09.1995) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV NW S.1028), berichtigt 1996 (GV NW S. 81, 141, 216 und 355/SGV, NW 91).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (DSchG Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 366, ber. S. 570).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Gemarkung Blankenheim der Gemeinde Blankenheim und hierbei auf Flur 1 mit den Flurstücken 51 und 52.

Im Osten wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Römerstraße, während sich zu allen anderen Grundstückseiten unbebaute Flurstücke anschließen. Das Gelände befindet sich außerhalb der Bebauungsplangebiete, grenzt jedoch unmittelbar an ein Gewerbegebiet im Osten. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 31.000 m² und hat seinen höchsten Punkt mit 556,83 m ü NN an der nordöstlichen Grundstücksecke sowie den tiefsten Punkt mit 549,53 m ü NN im Nordwesten.

Auf den Grundstücken befinden sich zur Zeit noch verschiedene bauliche Anlagen des vorherigen Nutzers wie z.B. Verwaltungs- und Unterkunftsgebäude, Lager- und Wartungsgebäude sowie vereinzelte Unterstände oder kleinere Schutzbunker (Bereich Hauptzufahrt).

Gemäß den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen vom 31.08.1992 im Bereich der Unterkünfte, beauftragt durch die wehrgeologische Stelle Köln-Wahn, wurden keine nennenswerten Bodenverunreinigungen festgestellt. Leichte Anreicherungen von PAK-Konzentrationen oder Schwermetallen wurden als unbedenklich eingestuft (Anlage 2).

4. Regionale Einordnung / Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim wurde durch das Regierungspräsidium am 11.09.73 genehmigt. Hierbei sind die Flurstücke 51 und 52 der Gemarkung Blankenheim als "sonstige Sondergebiete" gemäß § 11 BauNVO (Stand 1986) mit einer Nutzung für militärische Zwecke dargestellt worden. Durch den Abzug der hier ehemals vorhandenen belgischen Truppen der Nike-Stellung Blankenheim ist eine weitergehende Nutzung gemäß FN-Plan nicht mehr gegeben. Heute besteht die Absicht einer gewerblichen Nutzung der vorhandenen bebauten Flächen. Eine Änderung bzw. Aktualisierung des FN-Planes ist hierbei jedoch erforderlich und wird seitens der Gemeinde Blankenheim parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung als Gewerbegebiet stellt im Hinblick auf die regionale Einordnung keine wesentliche Beeinträchtigung dar, da weder Natur noch das Landschaftsbild negativ verändert werden. Dieses begründet sich mit der o.a. Umnutzung des in der Vergangenheit bereits großräumig genutzten Areals, welches jetzt von der Nutzungsart den sich anschließenden vorhandenen Gewerbegebieten zugeordnet werden soll.

Die Art der baulichen Nutzung soll daher infolge dieser Umwandlung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO dargestellt werden.

Westlich der gewerblichen Baufläche befindet sich in ca. 150 m Entfernung der Beginn einer hier dargestellten Sonderbaufläche Krankenhaus. Aufgrund der von der nahegelegenen B 51 ausgehenden Lärmbelastung ist bei einer späteren Bebauungsplanung in diesem Bereich von Abständen auszugehen, die von der B 51 soweit abrücken, dass mind. 300 m zwischen Krankenhauseinrichtungen und der ausgewiesenen Gewerbefläche liegen. Im Rahmen der Bebauungsplanung für die gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet (GE) ist daher gem. Abstandsliste NW '98 die Zulässigkeit von Betrieben auf die Abstandsklasse V (300 m und darunter) zu beschränken.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Landschaftspflegerische Belange

Grundsätzlich sind für durch die Bebauung und Erschließung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Durch die Nutzungsänderung des ehemals militärisch genutzten Sondergebietes sind keine wesentlichen landschaftspflegerischen Belange zu verzeichnen.

Eine Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde durchgeführt und liegt als Bestandteil der Verfahrensunterlagen bei. Die Ergebnisse zeigen, daß die vorgesehenen Maßnahmen den Eingriff in Natur und Landschaft deutlich ausgleichen und sogar eine Wertverbesserung erzielen. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der Ergebnisse der in der Anlage beigefügten Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

6. Übergeordnete Vorgaben und Hinweise

Die Deutsche Telekom AG weist mit Schreiben vom 25.08.1999 darauf hin, daß sich im Planbereich Fernmeldeanlagen befinden. Um Beschädigungen daran zu vermeiden ist es erforderlich, daß sich die Bauausführenden vor Baubeginn von der Deutschen Telekom in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

TEIL II BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Planteil A - Zeichnerischer Teil

1. Städtebauliches Konzept

Der Hauptzufahrtsweg mit Anschluß an die Römerstraße bleibt bestehen. Öffentliche Verkehrsflächen sind auf den Grundstücken nicht vorgesehen worden. Die Nutzung als privates Werksgelände ist hierbei der grundsätzliche Konzeptansatz, wobei jedoch die vorhandene Halle auf Flurstück 52 eine zusätzliche Erschließung von der Römerstraße erhalten soll.

Die Entwässerung des Gebietes soll durch einen Anschluß an ~~den~~ das vorhandene Kanal des Mischwassersystems- Trennsystem der Gemeinde erfolgen. ~~Die Anschlußmenge beträgt ca. 240 l/s.~~

Die Löschwasserversorgung gem. § 44 BauO NW soll über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Entsprechend den technischen Regeln DVGW ist für ein GE-Gebiet mit einer GFZ $\leq 2,4$ und geringer Gefahr der Brandausbreitung eine Leistung von 96 m³/h über 2 Stunden zu gewährleisten.

Durch den z.Z. schlechten Zustand der auf den Grundstücken vorhandenen baulichen Anlagen ist eine weitergehende Nutzung bzw. Sanierung nicht vorgesehen worden.

Unter Berücksichtigung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO sollen neue Gebäude errichtet werden, um eine optimale gewerbliche Nutzung zu gewährleisten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Gegebenheiten der vorhandenen, sich im Osten anschließenden Gewerbegebiete und ist dementsprechend auch für dieses im Geltungsbereich neu festgesetzte Gewerbegebiet vorgesehen worden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9(1)1 BauGB, §§ 16-21a Bau NVO)

In der Planzeichnung festgesetzt:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit max. 4 festgelegt, die Firsthöhe auf 15,0 m über ~~der geplanten~~ *angrenzende* befestigten Wegefläche begrenzt.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde nach den Vorgaben der BauNVO sowie der im Gebietsumfeld zugrundegelegten Festsetzungen (Nachbarschaft) bestimmt bzw. angepaßt.

Hierdurch wird eine Fortschreibung der bereits vorhandenen Gewerbegebiete östlich der Römerstraße nach Art und Maß der baulichen Nutzung sichergestellt.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

(gemäß § 9(7) BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die Bauweise ist im Geltungsbereich nicht abschließend definiert entspr. § 22 Abs. 4 BauNVO, so daß ggf. die Errichtung von zusammenhängenden Werkstatthallen für gewerbliche Zwecke zulässig ist.

Die mit den Baugrenzen umschriebenen Flächen können in geringfügigem Ausmaß von Gebäudeteilen überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Bau^{NVO}GB). Baulinien sind aus städtebaulichen Gründen nicht zwingend erforderlich und finden daher keine Anwendung.

Durch die hier getroffenen Festsetzungen sollen die für Gewerbegebiete zwingend erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden, so daß sowohl städtebauliche Zusammenhänge klar berücksichtigt bleiben, als auch die notwendige Flexibilität einer sinnvollen, betriebsorientierten Standortentwicklung für die hier tätigen Gewerbetreibenden gewahrt bleibt.

4. Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan soll die Umwandlung zur gewerblichen Nutzung der bislang als militärisches Sondergebiet genutzten Flächen vorbereitet werden.

Das Gebiet soll damit künftig als GE-Gebiet genutzt werden.

5. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören auch die Belange der Landschaftspflege.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt der Bebauungsplan durch:

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern an der südlichen und westlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Ökologische Aufwertung durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Durch Erhalt der bestehenden Bepflanzung mit der geplanten Fortführung der Umgrünung des Gebietes bindet sich die getroffene Festsetzung in das angrenzende Landschaftsbild und in die Nutzung des Gebietes ein.

Planteil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9(1)1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Die Nutzungsart im Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt gemäß § 8 BauNVO.

Begründung:

Die Festsetzung wird mit den Zielen der Bauleitplanung zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB begründet, im Hinblick auf das schon vorhandene Gewerbegebiet im Osten des Geltungsbereiches, welches durch die Umnutzung des ehemaligen Militärgeländes erweitert werden soll und dadurch zur langfristigen Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen soll. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind grundsätzlich zulässig.

In Ziffer 1.3 textlich festgesetzt:

Im GE-Gebiet sind auf Grund ihres Störgrades die Betriebsarten der Abstandsliste ~~1990-1998~~ gemäß Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 02.04.1998 (SMBl. NW. 283) Nr. ~~1-39~~ Abstandsklasse I - III (1500 - 700 m) Nr. 1-78 - Abstandsklasse I - IV (1500 - 500 m) nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dürfen

ausnahmsweise Betriebe der Abstandsklassen I-III nächstgrößeren Abstandsklasse (IV) zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, daß die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

Begründung:

Gemäß dem Ministerialblatt F 4763 A für das Land Nordrhein-Westfalen - ~~Nr. 32 vom 08. Mai 1990~~ Nr. 43 vom 02.07.1998 sind bei bauplanungsrechtlicher Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten zur Gewährleistung ausreichender Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen den emittierenden Anlagen und schützenswerten Bereichen wie z.B. Wohn-, Misch- und/oder Dorfgebieten die hier festgelegten Abstandslisten einzuhalten.

Eine Zulassung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ausnahmsweise für Betriebe gelten, die durch geeignete Maßnahmen zum Emissionsschutz den Nachweis eines geringen Emissionsverhaltens entsprechend den allgemein zulässigen Betriebsarten erbringen.

Die westlich des Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ soll wie im Flächennutzungsplan festgelegt beibehalten bleiben. Im Hinblick auf die Lärmbelastigung der nahegelegenen B 51 ist jedoch bei Realisierung eines Vorhabens auf dieser Fläche auch der notwendige Abstand zur Bundesstraße einzuhalten. Der dabei entstehende Schnittpunkt an der westlichen Umgrenzung der Sonderbaufläche liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zur östlichen Begrenzungslinie des geplanten Gewerbegebietes.

Unter Berücksichtigung der Sonderbaufläche besteht damit die Notwendigkeit für den Bebauungsplan Nr. 4 BV in den textlichen Festsetzungen auch die Abstandsklasse IV (=500 m) auszuschließen, so dass grundsätzlich nur Betriebe ab Klasse V (=300 m) zulässig sind.

Gem. Ziff. 2.4.1.1.b) des Abstandserlasses können nach § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmemöglichkeiten für Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes - dies ist Klasse IV (= 500 m) zugelassen werden, wenn bei entsprechenden technischen Schutzvorkehrungen das Emissionsverhalten den im Bebauungsplan allgemein zulässigen Betriebsarten 1-78 entspricht und damit schädliche Umwelteinwirkungen in dem schutzbedürftigen Gebiet vermieden werden.

In Ziffer 1.7 textlich festgesetzt:

In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

Begründung:

Unter der Maßgabe des § 8 Abs. 3 Punkt. 1 BauNVO soll die Möglichkeit für Betriebsinhaber und/oder Betriebsleiter für die Nutzung von Wohnungen im Bebauungsplangebiet bestehen, ebenso für Aufsichts- und/oder Bereitschaftspersonal, so daß auch außerhalb der betriebsüblichen Zeiten ein übergreifender Aufenthalt möglich ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9(1)1 BauGB, §§ 16-21a Bau NVO)

In Ziffer 1.2 textlich festgesetzt:

Im GE 2 ist eine Firsthöhe bis 19,50 m ausnahmsweise zulässig, sofern besondere betriebliche Gründe dies erfordern.

Begründung:

Die hier aufgeführten Festsetzungen zur Firsthöhe ergeben sich aus dem Gebrauch besonderer technischer Anlagen, die vom späteren Nutzer ggf. für spätere Produktions-Verfahren-von Restwertstoffen in bestimmten Fällen eingesetzt werden müssen.

Die max. Firsthöhe von 19,50 m im Bereich der GE 2 kann aus nutzungsbedingten, betriebs-technischen Gründen ausnahmsweise gestattet werden, da weder das Gesamtbild in Bezug auf die städtebauliche Silhouette noch die Einbindung in das gesamte Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigt werden.

3. Erschließung

In Ziffern 1.4 und 1.5 textlich festgesetzt:

Im Gewerbegebiet sind Zu- und Abfahrten durch und neben Werkdienstwohnungen nicht zulässig.

Private Stellplätze im Gewerbegebiet dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche her erschlossen werden.

Begründung:

Bei Wohnungen auf dem Betriebsgelände ist die uneingeschränkte Nutzung sicherzustellen, wobei Belastungen durch den Gebrauch von Zu- und Abfahrten durch Betriebsfahrzeuge nicht entstehen sollten. Zur Sicherung des städtischen Verkehrs sind private Stellplätze nicht vom öffentlichen Verkehrsbereich zu erschließen und sind in erforderlicher Zahl auf den Grundstücken vorzuhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine öffentlichen Verkehrswege vorgesehen worden, da eine Nutzung vergleichbar mit der eines Werksgeländes mit interner Verkehrsregelung beabsichtigt ist. Die vorhandene Hauptzufahrt zur ehemaligen Militärstellung Mühlheim-Blankenheim soll in der bestehenden Form als Zufahrt von der Römerstraße auf das Betriebsgelände weiter genutzt werden. Eine zusätzliche Grundstückszufahrt von der Römerstraße ist im Bereich des im Nordosten liegenden Grundstückes (Flurstück 52) vorgesehen, wodurch eine vom Betriebsgelände getrennte Nutzung ermöglicht wird.

In Ziffer 1.6 textlich festgesetzt:

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) an öffentlichen Verkehrsflächen sind von den Anliegern auf dem privaten Grundstück zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen mit einzubeziehen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der grundsätzlichen Regelung für eine eigenständige Nutzungsmöglichkeit verschiedener Bereiche des Plangebietes.

Die Herstellung eventuell später erforderlicher Böschungen wird damit im Grundsatz sicher gestellt.

4. Bepflanzungen

In Ziffern 2.1, 2.11 und 2.2 festgesetzt:

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB sind auf den Grundstücken vorzuhalten. Innerhalb des GE-Gebietes sind an den Grenzen der Betriebsgrundstücke Bepflanzungen in einer Breite von mindestens 2,0 m vorzunehmen. Dabei sind je 1 qm Pflanzstreifen 1 Strauch der unter 2.2 aufgeführten Arten anzupflanzen. Ebenso sind Böschungen von über 2,0 m Höhe in der gleichen Art zu bepflanzen.

Pflanzliste

Bäume: Rotbuche, ~~Bergulme~~, Bergahorn, Esche, Trauben-Eiche, Hainbuche

Sträucher: Haser, Blutroter Hartriegel, Schlehe, Wein-Rose, Hundsrose, Trauben-Holunder, Schwarzer Holunder, Salweide, Ein- und Zweigriffiger Weißdorn

Begründung:

Die für die Art der Bepflanzungen vorgesehenen Festsetzungen entsprechen einem Sortiment von standortrecht einzustufenden Gewächsen, welche auch in den benachbarten Bebauungsplangebietes (Gewerbegebiete) berücksichtigt wurden.

Durch die Festsetzungen soll die vollständige Umgrünung des neu angelegten Gewerbegebietes sichergestellt werden. Diese Umgrünung dient der Einbindung ins Landschaftsbild.

Nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen wird zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Nachweis über das vereinfachte Bewertungsverfahren angewendet.

Durch die ökologische Aufwertung auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit gemischten Baum- und Strauchbepflanzungen wird nach der durchgeführten Bewertung der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich ausgeglichen. Es werden nach der festgesetzten Pflanzliste standortgerechte Gehölze verwendet. - Artengleiche Bepflanzungen sind bereits in benachbarten Gebieten vorhanden.

5. Sonstige Festsetzungen

In Ziffer 1.8 textlich festgesetzt:

Erforderliche Flächen für Transformatoren-Stationen sowie die mittelspannungsseitigen Zuleitungen sind im Bedarfsfall vom jeweiligen Eigentümer zu gestatten.

Begründung:

Durch die hier festgelegten Festsetzungen sollen übergeordnete Interessen der Gemeinde bzw. von Trägern öffentlicher Belange sichergestellt werden.