

**Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde  
Südeifel**  
**Räumlicher Teilflächennutzungsplan für den Bereich Irrel**  
**Einzelfortschreibung Gemarkung Eisenach:**  
**Darstellung von Sonderbauflächen**  
**- Baustoffrecycling und Bodenaufbereitung -**

**Begründung**

Vorlage zur Verfahrensbeteiligung nach § 3(2) und 4(2)

Büro für Landespflege  
Egbert Sonntag Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Moselstraße14 54340 Riol  
  
Tel 06502 / 99031 Fax 99032  
info@sonntag-bfl.de

Verbandsgemeinde Südeifel  
Pestalozzistr. 7  
D- 54673 Neuerburg



## **1 Allgemein - Einleitung**

### **1.1 Anlass**

Die Fa. Schnorpfeil beabsichtigt im Steinbruch Eisenach, unabhängig von weiterem Gesteinsabbau im Unternehmen anfallende Erd- und Gesteinsmassen, unbelasteten Bauschutt, zwischengelagerte Gesteinsmassen und ähnliches, mittels einer mobilen und zeitweise aufgestellten Brecher- und Siebanlage für die weitere Verwertung aufzuarbeiten. Hierfür sollen die bereits vorhandenen Betriebsflächen vom ehemaligen Asphaltmisch- und Schotterwerk einschließlich der bestehenden Erschließungsanlagen weiter genutzt werden.

Brecher- und Siebanlagen sind zulässig als eigen- und selbstständige Anlagen in Industriegebieten oder als privilegierte Vorhaben in unmittelbarer Verbindung mit dem Abbau von Gesteinen oder Bodenschätzen am Abbauort.

Ein Industriegebiet ist in der Umgebung von Eisenach nicht verfügbar und auch derzeit nicht geplant. Für den zukünftigen, vom Gesteinsabbau unabhängigen Betrieb einer Brecheranlage einschließlich der dazugehörigen Lagerflächen und Betriebseinrichtungen ist somit Bau-recht durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen.

Es handelt sich um eine sinnvolle Umnutzung ehemaliger Betriebsflächen des Steinbruches. Die gegenüber einer Entsorgung vorrangige Verwertung ist der Bauindustrie gesetzlich vorgegeben und schützt nachhaltig die Verwendung natürlicher Ressourcen. Die Ortsgemeinde Eisenach unterstützt daher das Vorhaben und hat den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baustoffrecycling und Bodenaufbereitung gefasst und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet.

Bebauungspläne sind gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel, Teilflächennutzungsplan für den Bereich Irrel, sind in der Gemarkung Eisenach im betroffenen Gebiet keine Bauflächen dargestellt. Insofern hat der Verbandsgemeinderat auf Antrag der Ortsgemeinde die Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zwecks Darstellung von Sonderbauflächen - Baustoffrecycling und Bodenaufbereitung - beschlossen.

## **2. Aufstellungsbeschluss - Verfahren**

*(wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)*

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Südeifel hat in seiner Sitzung am 11.10.2016 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung in der Verbandsgemeindeverwaltung in der Zeit vom ..... bis einschl. .... durchgeführt und am ..... bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... mit Fristsetzung zur Abgabe von Stellungnahmen bis einschließlich ..... eingeleitet. Die vorgebrachten An-

Begründung zum Teilflächennutzungsplan Südeifel, Bereich Irrel, Einzelfortschreibung Eisenach: Darstellung von Sonderbauflächen - Baustoffrecycling und Bodenaufbereitung

regungen wurden in der Sitzung des Verbandsgemeinderates vom 21.06.2018 beraten und abgewogen. Der Planentwurf wurde gebilligt und die Offenlage beschlossen.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit Schreiben vom ..... und war befristet bis zum .....

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Verbandsgemeinderates vom ..... (siehe auch Kap. 8)

### 3 Planungsgrundlagen

#### 3.1 Gebietsabgrenzung

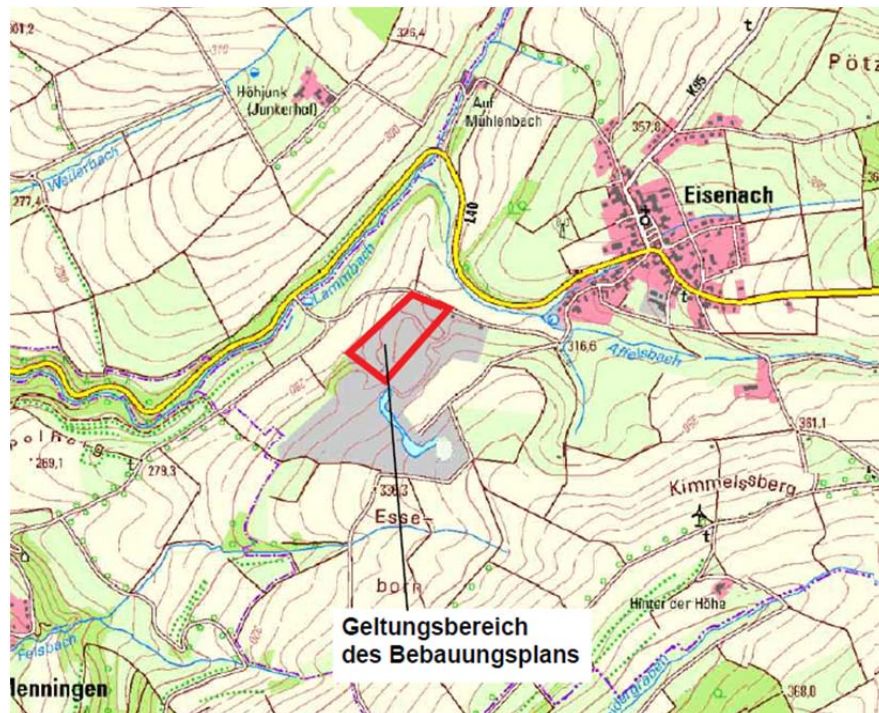


Abb. 1 Übersicht

Überplant werden die ehemaligen Betriebsflächen von Asphaltmisch- und Schotterwerk. Sie liegen an der Zufahrt im nördlichen Teil des Steinbruches. Es handelt sich um weitgehend vegetationslose Flächen, die überwiegend bereits versiegelt oder teilversiegelt sind, einschl. der vorhandenen Betriebs- und Sanitärgebäude. Die Anlagen des Schotterwerkes und der Asphaltmischanlage sind nicht mehr in Betrieb und wurden bereits zurückgebaut. Derzeit werden noch auf Halde lagernde Vorräte an Gesteinsmaterial verwertet und Teile des Steinbruches laut der noch bestehenden Steinbruch-Genehmigung im Rahmen der Rekultivierung verfüllt.

Das Vorhaben ist durch die vorhandene Straßenanbindung an die L 40 und durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser und Strom bereits erschlossen.

Die Entfernung zwischen dem Standort der mobilen Brecher- und Siebanlage zu den ersten nordöstlich liegenden Häusern von Eisenach beträgt ca. 400 m. Nach Nordwesten zum Ausiedlerhof Höhjunk ca. 850 m.

### 3.2 Bauleitplanung / Entwicklungsgebot § 8 BauGB

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Irrel (Stand 2006) ist das gesamte Steinbruchareal als „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellt. Es sind keine Bauflächen im Steinbruchgelände ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebiet nach § 8(2) BauGB zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan anzupassen.

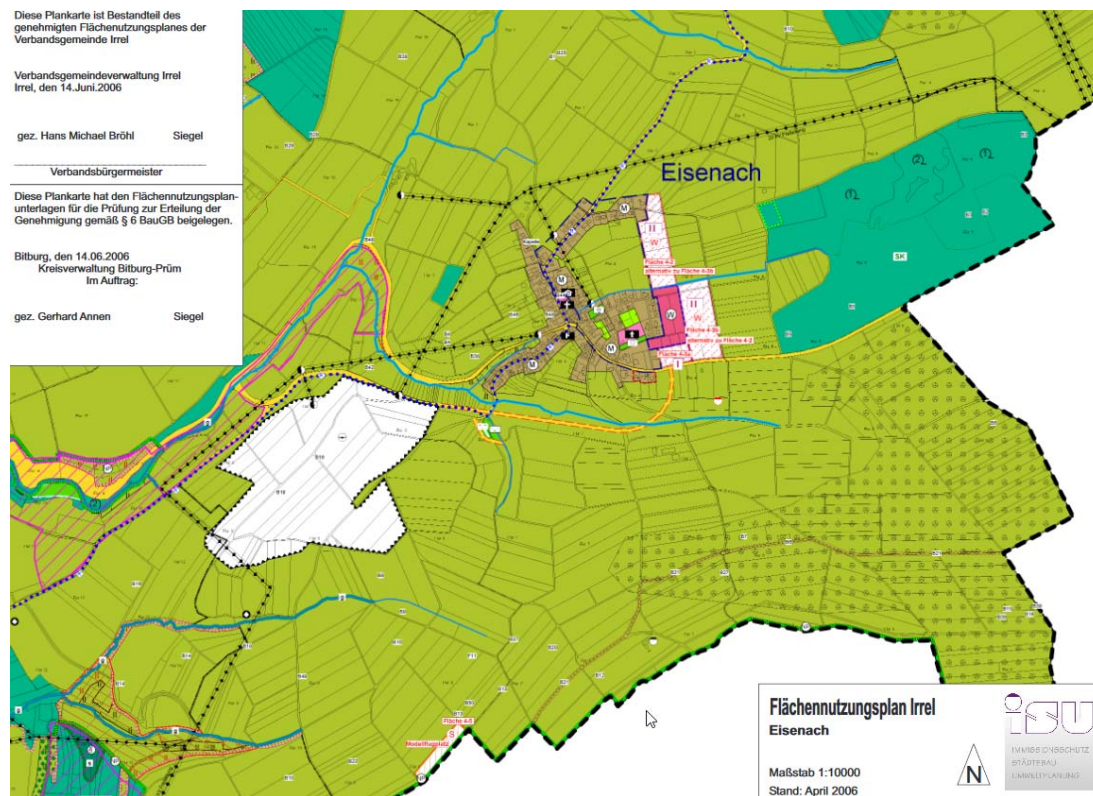


Abb 2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wurde mittlerweile von der Ortsgemeinde Eisenach bei der Verbandsgemeinde beantragt. Dem Antrag wurde von Seiten der Verbandsgemeinde entsprochen.

### **3.3 Planungsalternativen**

Das Recycling und die Wiederverwertung von Baustoffen ist ein gesetzlicher Auftrag, den der Vorhabenträger zwingend umsetzen muss. Die überplanten Flächen stehen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinbruch und den dort noch vorhandenen Einrichtungen. Das Vorhaben ist weitgehend standortgebunden, da in Verbindung mit den Recyclingbaustoffen auch noch im Steinbruch auf Halde zwischengelagertes Gesteinsmaterial aufbereitet wird.

Bei der Prüfung von alternativen Standorten sind im Bauleitverfahren die ergänzenden Vorschriften des Baugesetzbuches zum Umweltschutz zu berücksichtigen:

Mit Weiternutzung der schon vorhandenen Betriebsflächen und Erschließungsanlagen wird der Vorgabe nach § 1a Abs. 2 BauGB zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Ressource Boden entsprochen. Der Vorschrift zur Wiedernutzbarmachung von Flächen wird vollumfänglich und ohne Einschränkung entsprochen.

Ebenso der Vorschrift die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zu beschränken und diese nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen. Vergleichbare, zur Wiedernutzung geeignete Flächen kommen im Umfeld nicht vor.

Damit werden auch die raumordnerischen Vorgaben zur Landwirtschaft aus der Regionalplanung zwecks Berücksichtigung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen der Landwirtschaft umfassend erfüllt. Auf die Beanspruchung von mehr als 4 ha land- oder forstwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle, die sich unter Berücksichtigung des dann anfallenden Kompensationsbedarfes auch verdoppeln kann, kann so verzichtet werden.

Der aus § 1a Abs. 3 ableitbare Vermeidungsgrundsatz zum Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird in größtmöglicher Weise durch Weiternutzung vorhandener Betriebsflächen berücksichtigt, da hier ausschließlich Schutzgüter von Natur und Landschaft gar nicht oder nur unwesentlich im Vergleich zu Neuausweisungen betroffen sind. Gleiches gilt für die Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke nach der Konvention NATURA 2000 nach § 1a Abs. 4 und die Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB.

Die Darstellung der Sonderbauflächen – Baustoffrecycling und Bodenaufbereitung – wird nach den parallel laufenden technischen Planungen zum Antrag nach BImSchG vorhabenbezogen auf das unbedingt notwendige Maß innerhalb der ehemaligen Betriebsflächen beschränkt. Die übrigen Steinbruchflächen werden nicht tangiert. Planerische Alternativen zu den Vorgaben nach dem BImSchG bestehen in der Bauleitplanung nicht.

Die diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde in einer im Vorfeld durchgeführten vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 16 Bundesraumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPLG) überprüft und mit Schreiben vom 22.09.2016 positiv beschieden.

### **3.4 Straßenplanung:**

Innerhalb der Sonderbauflächen liegen keine öffentlichen Straßen. Das Vorhaben ist durch seine bestehende eigenständige Straßenanbindung an die L 40 in ausreichendem Umfang erschlossen. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich und es erfolgt keine weitergehende Überplanung.

### **3.5 Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb der Sonderbauflächen sind keine Denkmäler oder sonstigen geschützten Sachgüter bekannt. Ein Vorkommen ist auf Grund der vollständigen und viele Meter tiefen Abgrabung des Urgeländes und der bereits vor Jahrzehnten erfolgten Anlage der Betriebsflächen auch unwahrscheinlich und weder dem Vorhabenträger noch der Gemeinde bekannt.

Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege in Mainz mitgeteilt, dass im Planungsgebiet sich Anlagen des Flächendenkmals Westwall, die lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen, befinden. Aus dem mitgelieferten Lageplan geht allerdings hervor, dass sich die markierten Fundorte nur in der näheren Umgebung befinden und somit vom Vorhaben weder unmittelbar noch mittelbar betroffen sind.

### **3.6 Bodenschutz / Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet tangiert keine bekannten altlastenverdächtige Flächen bzw. kartierte Altlasten.

### **3.7 Wasserwirtschaft**

Das Schmutzwasser wird bereits getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und über die bestehenden Anlagen und Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz entsorgt. Niederschlagswasser wird in den Mulden und Senken des Steinbruchgeländes gesammelt, zurückgehalten und versickert.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier hat im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren mitgeteilt, dass ihr zum bisherigen Steinbruchbetrieb kein Entwässerungskonzept mit hydraulischen Berechnungen bekannt ist. Die Behörde weist vorsorglich darauf hin, dass die Notwendigkeit einer Entwässerungskonzeption zur Klärung evtl. entwässerungstechnischer Fragen möglichst frühzeitig über den Abwasserbeseitigungspflichtigen in die Wege geleitet werden soll.

Ergänzend zum rahmengebenden Bauplanungsrecht bedarf das Vorhaben jedoch konkret einer fachlichen Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, in der erst die abschließende technische Konzeption der Anlage festgelegt wird. Weitergehende technische Fragen der Entwässerung sind daher im Rahmen der Antragstellung im Verfahren nach BImSchG mit der SGD Nord bzw. dem Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.



## 4. Darlegung zum städtebaulichen Entwurf

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Sonderbaufläche umfasst ca. 4,3 ha in der Gemarkung Eisenach Flur 8. Die Flächen liegen im Eigentum der Fa. Schnorpfel.

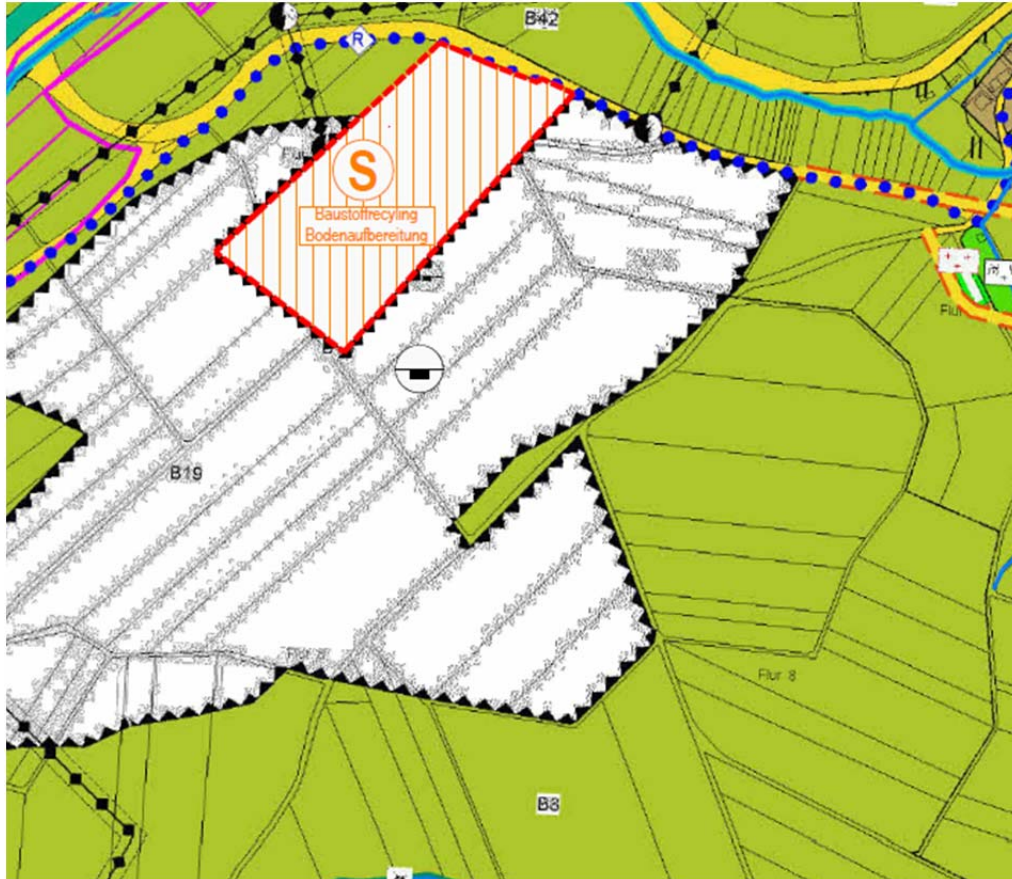


Abb. 3 Auszug Planzeichnung, Änderungsentwurf

Im Änderungsbereich wird daher gemäß § 1 BauNVO eine Sonderbaufläche –**Baustoffrecycling und Bodenaufbereitung** – festgesetzt.

Grundsätzlich erfolgt die Darstellung der von der Gemeinde gewollten städtebaulichen Entwicklung im Flächennutzungsplan in den Grundzügen (§ 5 BauGB) und damit nicht parzellenscharf. Im vorliegenden Fall hat sich der Verbandsgemeinderat entschlossen die Abgrenzung des Geltungsbereiches aus dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan zu übernehmen.

Dieser Bebauungsplan ist auf das Vorhaben bezogen und orientiert sich eng an der beabsichtigten Recyclingtätigkeit für die Wiederverwertung von Baustoffen. Eine weitergehende sonstige gewerbliche oder industrielle Nutzung ist nicht vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht stehen dem geplanten Sondergebiet keine weiteren Entwicklungsabsichten der Ortsgemeinde Eisenach entgegen. Maßnahmen oder Flächen der Dorfentwicklung werden nicht tangiert.

## **5 Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **5.1 Umweltprüfung, Integration Landespflege und Eingriffsregelung nach BNatSchG**

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschl. der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der NATURA 2000 Konvention und die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Dies erfolgt grundsätzlich, wie schon beschrieben durch die Standortwahl und nach § 2 Abs. 4 in einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung wird nach § 2a in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, siehe Teil 2.

### **5.2 Schutzgebiete und Natura 2000-Gebiete**

Der Planung stehen auf den beanspruchten Betriebsflächen keine nationalen oder internationalen Festsetzungen von Schutzgebieten entgegen. Es sind hier auch keine nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen oder sonstige besonders geschützte Vorkommen von Tieren und Pflanzen betroffen.

### **5.3 Artenschutz:**

Laut § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung, Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Selbst eine Störung dieser Arten ist verboten, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Jagdreviere sind von diesem Schutz explizit ausgenommen.

In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Tierarten liegen derzeit in den Datenbanken des Landes keine belastbaren Informationen und Hinweise zu Vorkommen im Gebiet vor.

Es wurden keine eigenen Kartierungen im Gebiet durchgeführt, da auch eine Beeinträchti-



gung geschützter Lebensräume wie zuvor erwähnt, ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet hat derzeit auch keine bedeutende Funktion im Biotopverbund. Es fehlen zudem vollständig Vegetationsstrukturen mit einem älteren Baumbestand, der u. a. mit Nisthöhlen für Fledermäuse oder spezialisierte Vogelarten von Bedeutung wäre. Die beanspruchten Betriebsflächen des ehemaligen Asphalt- und Schotterwerkes sind weitgehend vegetationslos. Die kleineren eingestreuten Vegetationsbestände bestehend aus ruderalisierten Krautsäumen und Kleingehölzen werden vollständig zwecks Strukturierung der zukünftigen Nutzung zur Erhaltung festgesetzt. Damit bleibt auch ihre Funktion als Nahrungs- und Jagdhabitat erhalten.

Aufgrund der weiter bereits bestehenden Störeinflüsse aus dem Betrieb und dem Mangel an faunistisch und floristisch relevanten Habitaten sind die Flächen für seltene und i. d. R. stör anfällige besonders oder streng geschützte Arten mit hohen Lebensraumsprüchen derzeit als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht geeignet.

Das Projekt ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach BNatSchG durch die Bauleitplanung nicht ersichtlich sind.

Eine Tötung von Individuen der Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, der europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie oder Zerstörung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder eine Störung dieser Arten erheblicher Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der betroffenen Population kann daher ausgeschlossen werden.

Es ist bekannt, dass Fledermäuse und Vögel das gesamte Steinbruchareal bisher als Jagd- und Nahrungsraum nutzen. Jagd- und Nahrungshabitate sind vom strengen Artenschutz ausgenommen. Es ist auch nicht mit einer Beeinträchtigung derselben zu rechnen, da die zukünftig zugelassene Nutzung deutlich hinter der Störungsintensität der bisher vorhandenen Nutzung zurückbleibt.

#### **5.4 Kompensationsmaßnahmen**

Im Umweltbericht festgestellte Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan integriert bzw. auf externen Flächen in der Gemarkung Eisenach vom Bauherrn zur Verfügung gestellt. Die externen Maßnahmen sind im Eigentum der Fa. Schnorpfeil, die die Verfügbarkeit mit den die Flächen weiter bewirtschaftenden Landwirten einvernehmlich geregelt hat. Die Maßnahmen orientieren sich an der Planung vernetzter Biotope für den Kreis Bitburg-Prüm (siehe Kap. 5.3) und setzen diese um.

#### **5.5 Lärmvorsorge**

Nach BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Ortsrand von Eisenach liegt ca. 400 m in nordöstlicher Richtung, der Aussiedlerhof „Höhjunk“ ca. 800 m nördlich. Die Ortslage ist als Mischgebiet eingestuft. Nach der TA Lärm ist ein Immissionsrichtwert außerhalb von Gebäuden von tags 60 dB (A), nachts 45 dB(A) einzuhalten.

Nach der vorliegenden Schallberechnung vom Ing. Büro hydrodat werden die Grenzwerte zum Lärmschutz in Bezug zur Ortslage und zum Aussiedlerhof deutlich unterschritten (siehe Anlage 1 Umweltbericht).

## **6 Abwägung** (wird fortgeführt)

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, im Rahmen der Offenlage, wurden .....  
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse  
wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates ..... erörtert.  
Es handelt sich um Anträge zu

...

## **7 Kostenschätzung zur Realisierung des Bebauungsplans**

Der Gemeinde / Verbandsgemeinde entstehen keine Kosten. Zwischen dem Vorhabenträger  
und der Kommune besteht zudem eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten.

Verbandsgemeinde Südeifel, den .....

(S)

---

(Bürgermeister M. Petry)