

**Bebauungsplanverfahren des  
Zweckverbandes Industriepark Region Trier (ZV IRT)  
8. Änderung**

**Begründung**

GEMARKUNG: Hetzerath, Flur 24

Stand: Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

BGHplan Umweltplanung und Landschaftsarchitektur GmbH  
Fleischstr. 57  
D-54290 Trier

Tel. 0651/145 460  
[www.BGHplan.com](http://www.BGHplan.com)

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF .....</b>	<b>6</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption .....	6
3.2	Topographische Situation .....	6
3.3	Erschließung .....	6
3.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Anforderungen des Flugverkehrs und Landesstraßengesetz .....	6
	A) Umweltaspekte .....	6
	B) Bauverbotszone entlang der L 48, L 141 und BAB .....	6
	C) Bauhöhenbeschränkung .....	7
	D) Leitungsrechte .....	7
	E) Lärmtechnische Vorgaben .....	7
3.5	Nutzungsverteilung .....	7
<b>4.0</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>5.0</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>8</b>
<b>6.0</b>	<b>ABWÄGUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
<b>8.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>8</b>

## **1.0 ALLGEMEINES**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt zur Vergrößerung der Flächenausweisung (a) zur Erweiterung eines Gebäude bis zu einer Bauhöhe von 234 m über NN im Bereich der Teilfläche 7. Des Weiteren wird auf einer begrenzten Grundfläche (max. 1 % der Flächenausweisung (a)) die Errichtung von Ablufführungen, Kaminen, Blitzschutzanlagen oder bautechnisch vergleichbaren Anlagen bis zu einer Höhe von auf max. 240 m über NN zugelassen.

Die insgesamt im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für die gewerbliche/industrielle Nutzung bleibt unverändert.

Die Begründung besteht aus dem städtebaulichen Textteil (Teil 1) sowie dem Umweltbericht (Teil 2).

### **Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB**

Der Zweckverband „Industriepark Region Trier“, im folgenden „ZV IRT“ abgekürzt, beabsichtigt den Bebauungsplan des IRT für den Bereich der Teilfläche 7.0, Flächenbereich (a) an den Stand der aktuellen Nutzungsanforderungen anzupassen. Dazu wird der Flächenbereich (a), der derzeit eine Fläche von ca. 36 x 15m (= ca. 540 qm) umfasst, um eine Fläche von 13,0 m x 16,2 m (= rd. 210 qm) vergrößert. Der Flächenbereich (a) umfasst hiernach künftig 750 m<sup>2</sup>.

Im Bereich der Teilfläche 7 wurde ein Versandhandelsunternehmen angesiedelt. Das Unternehmen vertreibt hochwertige Tiernahrungsprodukte, die bis zum Jahr 2014 nach eigenen Rezepturen ausschließlich von verschiedenen deutschen Produzenten hergestellt wurden. Im Jahr 2014 errichtete das Unternehmen im Bereich des Grundstückes Gemarkung Hetzerath, Flur 24, Nr. 86/15 einen Trockenfutterherstellungsbetrieb. Wesentlicher Bestandteil der hierfür errichteten Gebäude ist ein Silogebäude mit einer Grundfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> und einer Bauhöhe von 234 über NN. Die Siloanlage wurde als homogener Baukörper in kompakter Form (rechteckiger Glattwand-Baukörper) errichtet. In diesem Gebäude werden die für die Produktherstellung erforderlichen Rohstoffe in Einzelsilos gelagert und entsprechend den Vorgaben der unterschiedlichen Rezepturen vermahlen, gemischt und der Weiterverarbeitung zugeführt. Die Inhaltsstoffe sind zu rd. 70 % tierischen und rd. 30 % pflanzlichen Ursprungs. Zurzeit werden max. 120 t täglich produziert. Der Herstellungsbetrieb wurde zuletzt nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigt.

Die Siloanlage ist für den Herstellungsablauf zwingend erforderlich, da die Rohstoffe zur Energie- und Prozessoptimierung direkt kompakt über den Produktionsanlagen gelagert werden müssen. Nur bei genügend hohen Silos (ca. 25 m) ist gewährleistet, dass die Rohstoffe mit dem nötigen Druck und einer optimalen Fließfähigkeit in die Misch- und Mahlanlagen sowie die Extruder eingebracht werden können, ohne dass dafür gesonderte Transportmedien wie Pumpen oder Transportschnecken benötigt werden.

Grundsätzlich ist die bestehende Anlage von der reinen Lagerkapazität als ausreichend für die vorgesehenen Produktionsmengen einzuordnen. Aufgrund der Anforderungen an die Produkte, insbesondere aus dem Bereich der diätetischen und allergenfreien Tiernahrungsmittel, wird es künftig erforderlich, eine größere Vielfalt an Rohstoffen vorzuhalten und zu verwenden. Um dies von der Lagerung und dem Produktionsablauf her darstellen zu können, wird es notwendig, das bestehende Silogebäude auf einer Grundfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> (zu-

zöglich Nebenanlagen ~~von~~ mit einer Grundfläche von ca. 7 m<sup>2</sup>) zu erweitern. Eine Erhöhung der Produktionskapazität ist mit der Erweiterung nicht verbunden.

Eine Alternative zur Planung besteht nicht.

### **Abweichung von der Zielsetzung der Ursprungsplanung**

Bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine ausführliche Begründung zur Abweichung der zulässigen Bauhöhen von der Ursprungsplanung. Hierzu wurde folgendes ausgeführt:

Die Teilfläche 7 hat insgesamt, ohne umgebende Grünflächen, eine gewerblich/industriell und für die öffentliche Erschließung nutzbare Größe von 8,6 ha. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, 5. Änderung, wurde für die Teilfläche 7 eine generelle Bauhöhe von max. 218 m über NN festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wurde für den Bereich der Teilfläche 7 (a) eine Bauhöhe von max. 234 m über NN – zur Errichtung eines Silogebäudes – zugelassen. In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, 5. Änderung, wird diese Fläche mit rd. 540 m<sup>2</sup> dargestellt (rd. 0,7 % der gesamten Ansiedlungsfläche). Die tatsächliche Bebauung erfolgte im Rahmen der Abgrenzung der zeichnerischen Festsetzung.

Mit der Ausdehnung der Teilfläche 7 (a) um rd. 210 m<sup>2</sup> erfolgt eine Erhöhung der Grundfläche für die Errichtung von Gebäuden mit einer maximalen Bauhöhe von 234 m über NN - gegenüber den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen um rd. 39 %.

Die Erweiterung der bestehenden Siloanlage ist zur Anpassung an die veränderten Lager- und Produkthanforderungen und damit zur Fortführung des bereits errichteten Produktionsbetriebes zwingend erforderlich. Ohne die Anpassung an die veränderten Markt- und Produkthanforderungen können die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Fortführung des bestehenden Betriebes mittel- bis langfristig nicht mehr erfüllt werden.

Mit der Planung wird - neben der Erweiterung des Bestandes - das Ziel verfolgt, die Rahmenbedingungen für eine Optimierung der Geruchsimmissionen zu schaffen. Hierzu wird festgesetzt, dass unter anderem Abluftkamine bis zu sechs Meter über die Dachkante (234 über NN) geführt werden dürfen. Durch die höhenmäßige Verlagerung der bisherigen Emissionspunkte (zurzeit ca. 18 m über Grund, 221 m über NN) auf 240 m über NN (ca. 37 m über Grund) sowie den Ausschluss von Strömungseinflüssen durch das Gebäude, können die Geruchsimmissionen im unmittelbaren Umfeld der Anlage in den Bereich der Irrelevanzgrenze der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) gesenkt werden. Entsprechend Nr. 3.3 der GIRL ist eine Zusatzbelastung irrelevant, wenn der von der zu beurteilenden Anlage in ihrer Gesamtheit zu erwartende Immissionsbeitrag den Wert 0,02 der Jahresgeruchstunden auf keiner Beurteilungsfläche, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, überschreitet. Der Nachweis hierzu wird in der Geruchsimmissionsprognose geführt.

Zur Reduzierung der Wirkung der baulichen Anlagen mit einer Höhe von > 234 m über NN bis max. 240 m über NN auf das Landschaftsbild, wird die Grundfläche dieser Anlagen auf 1 % der Grundfläche der Teilfläche (a) begrenzt.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde in der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung am 1. März 2018 gefasst. Vorgegangen war die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 3 Absatz 2 BauGB im August/September 2017. Der neue Plan erhält die Bezeichnung:

„Bebauungsplan Zweckverband Industriepark Region Trier (ZV IRT) 8. Änderung“

Die Planungshoheit für das Bebauungsplangebiet wurde durch die Gemeinden Föhren, Bekond und Hetzerath und durch die Stadt Schweich auf den Zweckverband „Industriepark Region Trier“ mittels Beschlüsse der zuständigen Gremien übertragen.

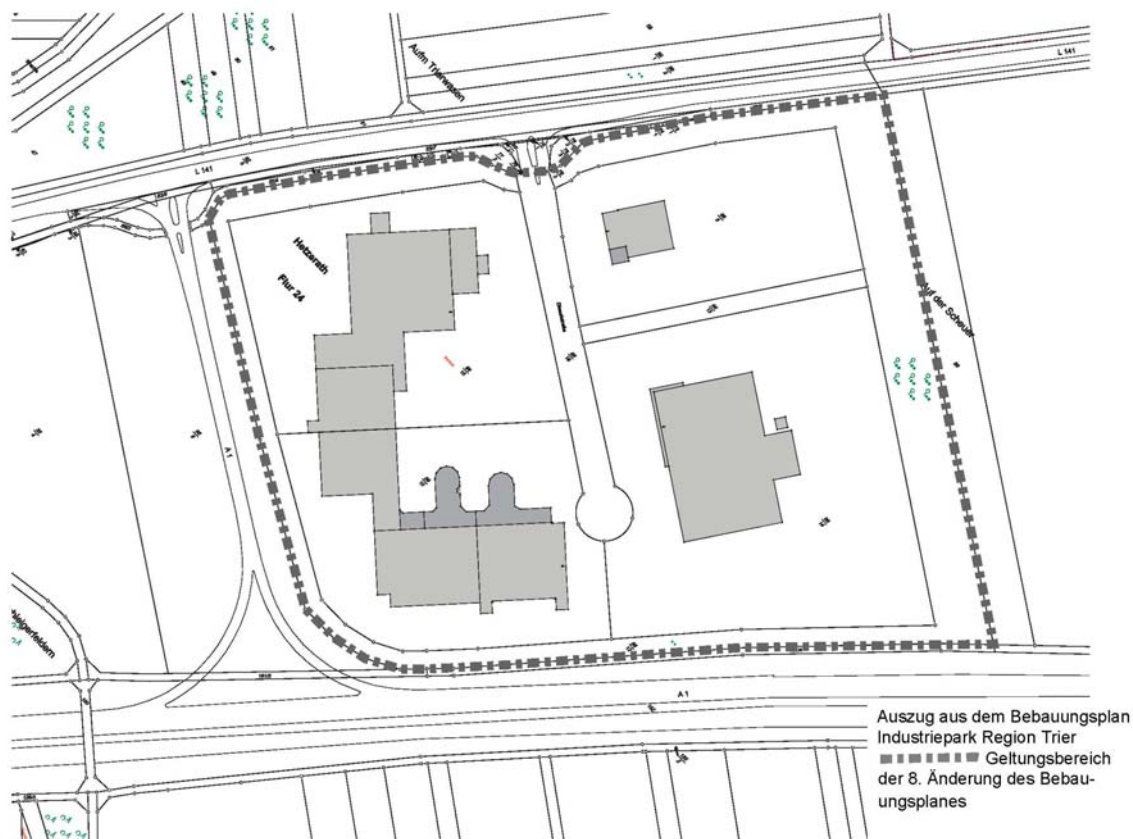
## Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Industriepark Region Trier" 8. Änderung umfasst folgende Gemarkungen und Fluren:

### Gemarkung Hetzerath

**Flur 24, Flurstücke Nr. 86/08, 86/10, 86/12/, 86/13, 86/14, 86/15 und 86/16**

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.



## 2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage bildet der bisherige Bebauungsplan, der auch nach der Änderung in allen wesentlichen Teilen erhalten bleibt. Die textlichen Festsetzungen und sonstigen zeichnerischen Festsetzungen werden bis auf die Vergrößerung der Teilfläche (a) nicht verändert.

### **Regionale raumplanerische Vorgaben**

Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Industriepark Region Trier als regional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort ausgewiesen.

### **Lokale raumplanerische Vorgaben (FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land deckt sich mit den Darstellungen im Bebauungsplan.

## **3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Die Erschließungskonzeption inkl. Grün- und Ausgleichsflächen, Anlagen zur Wasserbewirtschaftung sowie die Abgrenzung der gewerblich/industriell genutzten Bereiche bleiben von der Änderung unberührt.

### **3.2 Topographische Situation**

Die genaue Geländesituation einschl. der Feststellung des derzeitigen Bewuchses wurde zum Zeitpunkt der Ursprungsplanung durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Das Ergebnis ist im Bebauungsplan dokumentiert. Grundlegende Veränderungen haben sich seither nicht ergeben.

### **3.3 Erschließung**

Die innere und äußere Erschließung des Industrieparks bleiben unverändert.

### **3.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Anforderungen des Flugverkehrs und Landesstraßengesetz**

#### **A) Umweltaspekte**

Auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Landschaftsbildes wird im Umweltbericht eingegangen.

#### **B) Bauverbotszone entlang der L 48, L 141 und BAB**

Die auf Grundlage des Landesstraßengesetzes erforderliche Bauverbotszone entlang der Landesstraßen L48 und L 141 wird durch die ausgewiesene Nutzung gewährleistet. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Autobahn ist in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt. Die Bauverbotszonen befinden sich außerhalb der Baugrenzen.

## C) Bauhöhenbeschränkung

Das Gelände des geplanten Industrieparks liegt innerhalb des Schutzbereiches gem. § 12 i.V.m. § 13 LuftVG für den Flugplatz Föhren. Bis zu einer Entfernung von 300 m seitlich der Landebahnachse bedürfen alle Bauvorhaben der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Danach steigt die Vorlagegrenze im Verhältnis 1:10 bis auf 25 m über den Bezugspunkt der Start- und Landebahn und verbleibt in dieser Höhe bis zu einer Entfernung von 3.000 m. Der Bezugspunkt der Start- und Landebahn wurde von der Luftfahrtbehörde auf 203 m über NN festgesetzt. Im Bereich der Teilfläche 7 wird demnach für Bauvorhaben bis zu einer Höhe von 228 m keine Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

Die im Bereich der Teilfläche 7 (a) vorgesehene Erweiterung des Silogebäudes mit einer Höhe von 234 m über NN bedarf der Genehmigung der Luftfahrtbehörde, Landesbetrieb Mobilität, Referat für Luftverkehr.

Hierzu wurde bereits folgender Hinweis in den Bebauungsplan, 5. Änderung, aufgenommen:

*Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Bauhöhe von 228 m über NN überschreiten bedürfen der Genehmigung der Luftfahrtbehörde. Über die Anordnung einer Hindernisbehebung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der zuständigen Behörde zu entscheiden.*

## D) Leitungsrechte

Öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen wurden ausschließlich im öffentlichen Bereich verlegt. Leitungsrechte sind von der Planung nicht betroffen. Auf die Darstellung der Ver- und Versorgungsleitungen der öffentlichen Versorgung wurde verzichtet.

## E) Lärmtechnische Vorgaben

Bedingt durch die Bau- und Betriebsart der Siloerweiterung ergeben sich keine zusätzlichen Lärmemissionen.

Eine Anpassung dieser Vorgaben wird daher nicht erforderlich.

### 3.5 Nutzungsverteilung

Die bisherige Ausweisung als Industriegebiet (GI) ist durch die Änderung nicht betroffen.

### Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine größenmäßige Anpassung des mit Teilfläche 7 (a) gekennzeichneten Bereichs von ca. 540 m<sup>2</sup> auf ca. 750 m<sup>2</sup>.

Es wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Die für die Teilfläche (a) festgesetzte max. Bauhöhe von 234 über NN darf zur Errichtung von Ablufführungen, Kaminen, Blitzschutzanlagen oder bautechnisch vergleichbaren Anlagen bis auf max. 240 m über NN überschritten wer-

den. Der flächenmäßige Umfang der Anlagen, die bis zu einer maximalen Bauhöhe von 240 m über NN zulässig sind, darf 1 % der maximalen Grundfläche der Teilfläche (a) nicht überschreiten.

#### **4.0 VER- UND ENTSORGUNG**

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf die öffentliche Ver- und Entsorgung.

#### **5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Flächen im Änderungsbereich der Teilfläche 7 befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Privatbesitz.

#### **6.0 ABWÄGUNG**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung der Verbandsversammlung erörtert. Hierzu zählen insbesondere:

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. **Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:**

Wird vor Satzungsbeschluss ergänzt.

#### **7.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit der Änderung werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

#### **8.0 FLÄCHENBILANZ**

Die Flächenbilanz für den Industriepark Region Trier ändert sich durch die Planung nicht.

Föhren, den .....

im Auftrag

.....