



B	Standortbezeichnung Schellberg/Obereip (Fraktionsvorschlag, Ziff. 3)
01	Flächengröße Ca. 9,8 ha (17,3 ha Bruttogesamtfläche, davon 7,5 ha aufgrund problematischer topografischer Verhältnisse und der Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriff in das Landschaftsbild nicht gewerblich nutzbar)
02	Lage Im Südwesten des Gemeindegebiets, ca. 7 km vom Ortskern Eitorf entfernt
03	Naturräumliche Gegebenheiten, Topografie Von der K 27 in östliche Richtung abfallendes Gelände, Hanglage mit einer Neigung von ca. 5%
04	Anbindung an den Siedlungsbereich Keine Anbindung an landesplanerisch ausgewiesene Siedlungsbereiche oder Ortslagen
05	Ausweisung Gebietsentwicklungsplan (gültiger GEP, aktueller GEP-Entwurf) Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Schutz der Landschaft
06	Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 1994 Fläche für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet
07	Bebauungsplan Kein Bebauungsplan



o8	<p>Verkehrsanbindung (überörtlich, regional, ÖPNV, Schiene)</p> <p>K 27 und L 86, B 8 ca. 600 m vom Knotenpunkt K 27/L 86 entfernt</p> <p>Bahnhaltepunkt Eitorf ca 7 km, Buslinie Nr. 573, durchschnittlich 20 x täglich</p> <p>Keine Schienenanbindung</p>
o9	<p>Weitere Struktur- und Standortfaktoren</p>
10	<p>Restriktionen, Auflagen</p> <p>Topografische Verhältnisse lassen nur teilweise (bauliche) Nutzung der vorgeschlagenen Fläche zu, dadurch Zerschneidung des Standorts in zwei getrennt voneinander zu erschließende Flächen, der vorgeschlagene Standort liegt vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet, im Osten der Fläche verläuft unmittelbar angrenzend der Eipbach</p>
11	<p>Kurzbewertung der Eignung als Gewerbe- und Industriebereich (GIB)</p> <ul style="list-style-type: none"> + Gute äußere Verkehrsanbindung über die K 27 zur B 8 in Richtung Autobahn, dadurch direkter Verkehrszu- und -abfluss möglich, ohne den Ortskern oder Ortslagen zu belasten. + Räumliche Nähe zu den Gewerbegebieten der rheinland-pfälzischen Nachbargemeinden, wodurch Synergie- bzw. Abstrahleffekte, z.B. durch werbewirksame Beschilderung, entstehen könnten. - Die Erschließung einer zusammenhängenden Fläche ist aus topografischen Gründen kaum möglich bzw. nicht sinnvoll, dadurch erhöht sich der Erschließungsaufwand. - Die Fläche erreicht brutto insgesamt knapp die Mindestgröße von 10 ha. Abzüglich einzuhaltender Mindestabstände zu angrenzenden Waldflächen würde sie sich weiter verringern und damit wirtschaftlich nicht mehr vertretbar sein. Außerdem müssten weitere Standorte im Gemeindegebiet zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs erschlossen werden. - Die Fläche unterliegt vollständig dem Landschaftsschutz. Bei einer Standortrealisierung würden Flora und Fauna sowie Baugrund usw. im Hinblick auf ggfs. besondere Schutzansprüche und Bebaubarkeit noch zu untersuchen sein. Aufgrund der Hanglage wird der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft bzw. in das Landschaftsbild als erheblich eingeschätzt. Der damit verbundene, in der Regel hohe Kompensationsaufwand, sowie die voraussichtlich erschwerten Bedingungen für Gründung und Bebauung sind, bezogen auf Erschließungskosten, Vermarktbarkeit und Kosten-Nutzen-Verhältnis, relevante Faktoren. - Eine Anbindung an landesplanerisch ausgewiesene Siedlungsbereiche oder zumindest Ortslagen besteht nicht. Mit der Entwicklung eines Gewerbe- und Industriebereichs an diesem Standort würde ein neuer Siedlungsansatz am Südrand des Gemeindegebiets geschaffen. <p>Fazit: Der Standort ist zur Ausweisung als GIB nur bedingt geeignet, insbesondere aufgrund der Flächengröße, den topografischen Verhältnissen und weil eine Anbindung an Siedlungsbereiche fehlt.</p>