ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

Stand: 25. Sept. 2026
Projekt-Nr.: 12 880

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG 6

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 6

2 BESTANDSSITUATION 7

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 9

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Trier 9

3.2 Flächennutzungsplan 13

3.3 Umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete 15

4 PLANKONZEPTION 16

4.1 Verkehrliche Erschließung 18

4.2 Art der Baulichen Nutzung 19

4.3 Maß der Baulichen Nutzung 22

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückfläche 23

4.5 Bauweise 24

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 24

4.7 Landschaftsplanung / Grünordnerische Festsetzungen 24

4.8 Ver- und Entsorgung 26

4.9 Bodenschutz 32

4.10 Eingriffe in den Baugrund 32

4.11 Bodenordnung 32

4.12 Denkmalschutz 32

4.13 Immissionsschutz 33

4.14 Bergbau /Altbergbau 43

5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG 43

5.1 Gesetzliche Vorgaben 43

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

5.2 Artenschutzrechtliche Belange 43

5.3 Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung 46

5.4 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen 47

5.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 50

II UMWELTBERICHT 53

1 EINLEITUNG 53

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung 53

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte 54

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 59

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Trier 59

2.2 Flächennutzungsplan 62

2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen“ 64

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE 64

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN 68

4.1 Naturräumliche Gliederung 68

4.2 Lage und Relief 68

4.3 Geologie und Böden 68

4.4 Wasserhaushalt 68

4.5 Klima 69

4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) 69

4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt 69

4.8 Landschaftsbild und Erholung 75

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE) 75

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS) 75

6.1 Schutzgut Fläche 76

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 76

6.3 Schutzgut Boden 78

6.4 Schutzgut Wasser 80

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren 81

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt 82

6.7 Schutzgut Landschaft 84

6.8 Natura2000 - Verträglichkeitsvorprüfung 85

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen 86

6.10 Schutzgut Sachwerte 87

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe 87

6.12 Wechselwirkungen 88

6.13 Summationswirkungen 88

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN 89

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN 89

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG 90

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN 91

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG 91

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING) 91

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS 92

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS 94

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Weinsheim beabsichtigt eine relativ kleinflächige, westliche Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes im Ortsteil Weinsheim in einer Größenordnung von rund 1,2 ha (Bruttogebietsfläche einschließlich Grünflächen). Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest, welches sich südwestlich der Kreisstraße K 171 sowie südlich der bestehenden Siedlungsbebauung verordnen lässt und unmittelbar an der westlich verlaufenden K 179 angrenzt. Zur besseren Übersicht ist hierzu die Lage des Plangebietes in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

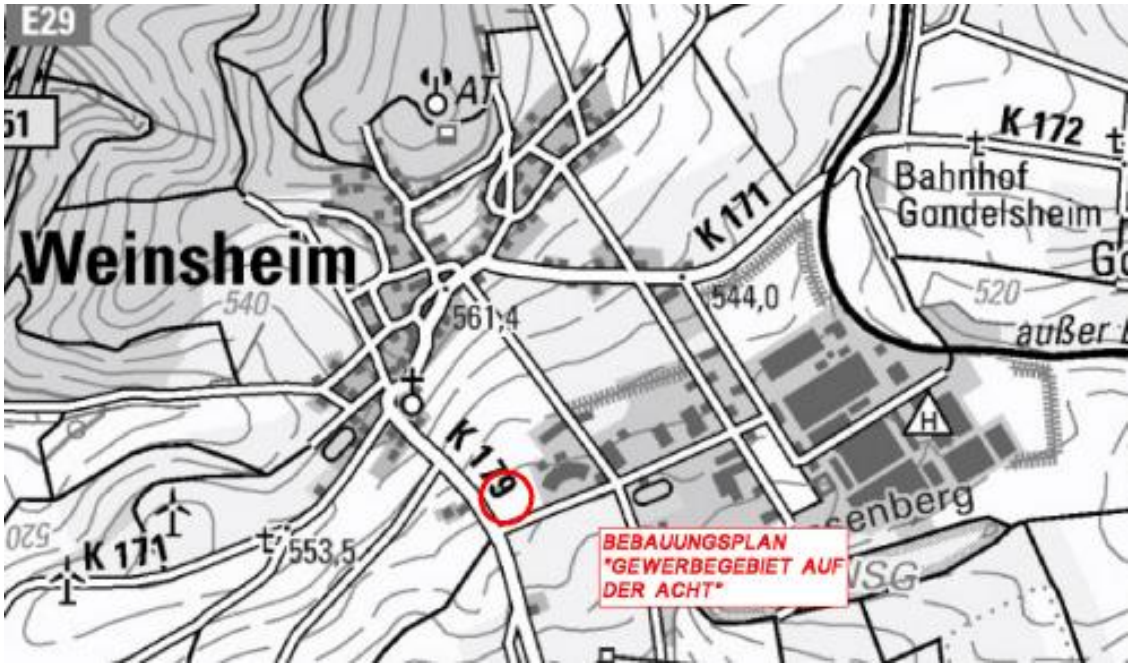


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ ist der konkrete Bedarf an Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Weinsheim. Für die zum bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Weinsheim angrenzende Fläche des vorliegenden Plangebietes kommt eine andersartige Nutzung nicht in Betracht. Vielmehr eignet sich diese Fläche unter anderem als „Lückenschließung“ bis zur westlich angrenzend verlaufenden K 179. Bereits jetzt lassen sich Gewerbe- und Industriebetriebe beidseitig der Industriestraße vorfinden.

Zudem liegt der Ortsgemeinde zwischenzeitlich eine sehr konkrete Anfrage für die Nutzung der Fläche als gewerbliches Baugrundstück vor. Es soll mit der vorliegenden Bauleitplanung der konkrete Bedarf für ein ansiedlungswilliges Unternehmen gedeckt werden. Die Gemeinde verfolgt somit unter anderem das Ziel, Arbeitsplätze in der Region zu erhalten und auszubauen. Dies wird zusätzlich durch die bereits im südlichen Bereich des in Rede stehenden Plangebietes mit knapp über 20,0 ha

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

große Plangebietsfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Industriegebiet westliche Erweiterung“ geschaffen.

Die Fläche des in Rede stehenden Plangebietes ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es bedarf daher einer verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ im zweistufigen Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch aufgestellt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, orientieren sich die Textfestsetzungen an den bisherigen Regelungen aus dem südlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ sowie dem ebenfalls angrenzenden Urbebauungsplan „Industriegebiet“ der Ortsgemeinde Weinsheim. Dennoch sind sie nach dem heutigen Stand der Festsetzungstechnik und den heutigen Anforderungen im Detail festgelegt worden.

2 BESTANDSSITUATION

Die Plangebietsflächen liegen im westlichen Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim, unmittelbar an der westlich verlaufenden Kreisstraße K 179. Bei diesem Industrie- und Gewerbegebiet handelt es sich um ein großes und bedeutsames Gebiet mit einer Vielzahl bedeutender Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.

Die in Rede stehende Fläche befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird größtenteils als Ackerfläche intensiv genutzt. Auch die angrenzenden Flächen Richtung Westen, Norden und Süden unterliegen landwirtschaftlichen Nutzungen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße K 179, befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof. Etwas weiter im Süden liegt ein ehemaliger, aufgegebener Landwirtschaftsbetrieb mit Wohnhaus, Betriebsgebäude, asphaltierten Hofflächen sowie Ziergarten mit Gehölzen. Entlang der Kreisstraße an der westlichen Flächengrenze befinden sich vereinzelt Gehölz- und Strauchreihen.

Im Süden wird die in Rede stehende Fläche durch den Straßenverlauf der Industriestraße (Gemeindestraße) begrenzt, im Westen durch den Verlauf der K 179. Deutlich weiter südlich, in knapp über 780 m Entfernung, verläuft die Nims, ein Gewässer III. Ordnung. Etwa 270 m südlich quert eine Stromtrasse von Ost nach West. Weiter nördlich verläuft zudem die Trasse einer 20-kV-Freileitung.

Nachfolgend wird ein Luftbild des Industrie- und Gewerbegebietes von Weinsheim abgebildet, welches die Umgebungsstrukturen veranschaulichen soll. In diesem Luftbild wurde nachträglich die Lage des in Rede stehenden Geltungsbereichs eingezeichnet, um eine bessere Verortung zu ermöglichen. Auch folgen weitere Abbildungen von Bildaufnahmen der Plangebietsfläche, die im Zuge der ersten Bestandsaufnahme im Juli 2023 entstanden sind. Diese veranschaulichen ebenfalls den zuvor beschriebenen Sachverhalt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



Abb.: Luftbild mit nachträglich eingezeichnetem Geltungsbereich
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Des Weiteren wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort näher bestimmt. Diese sind aus der nachfolgenden Abbildung sowie dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen. Der Biotop- und Nutzungstyp des überwiegenden Plangebiets ist als Acker klassifiziert.

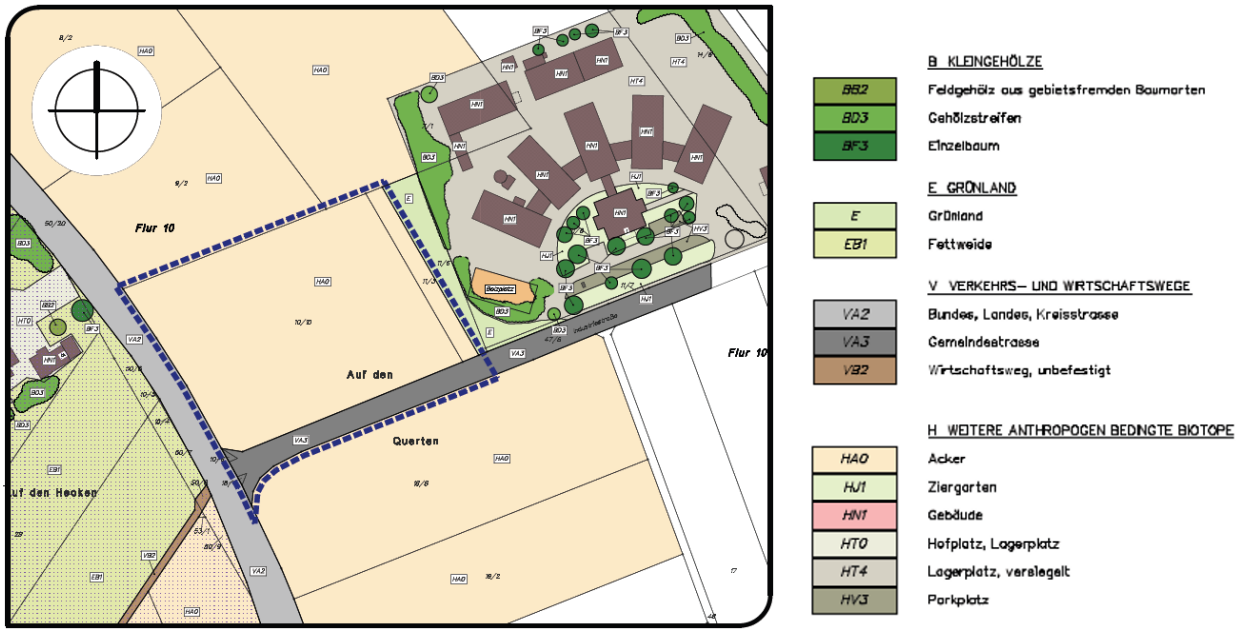


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche von der Mitte in Richtung Norden
(eigene Aufnahme; 17.07.2023)



Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche von Südosten nach Nordwesten
(eigene Aufnahme; 17.07.2023)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER

Die Ortsgemeinde Weinsheim gehört zur Verbandsgemeinde Prüm. Diese wiederum gehört zum Eifelkreis Bitburg-Prüm und damit zur Planungsregion Trier. Daher wird nachfolgend auf den Regi-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

onalen Raumordungsplan Trier (RROP Trier) näher eingegangen, den es in der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen gilt.

In der Planungsregion Trier ist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahr 1985 mit der Teilfortschreibung von 1995 nach wie vor wirksam. Dieser wirksame RROP wird den grundlegend veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen jedoch nicht mehr in allen Bereichen gerecht. Das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP wurde eingeleitet. Derzeit liegt ein Fortschreibungsentwurf vom Sept. 2024 mit diversen Fachbeiträgen vor und es wurde eine Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Plangeberin vorgenommen. Die Gesamtfortschreibung ist unter anderem aufgrund von gesetzlichen Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes (nach diesen Vorgaben soll der RROP auch die Funktionen der Landschaftsrahmenplanung übernehmen) noch nicht abgeschlossen. Zudem werden die Vorgaben aus dem Fortschreibungsentwurf des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV in den neuen RROP Trier einfließen.

Im gültigen RROP wird die Stadt Prüm als Mittelzentrum zusammen mit der Signatur „Gewerblicher Entwicklungsort“ gekennzeichnet. Ebenfalls als Gemeinde mit bedeutender Funktion als Gewerbestandort bzw. als gewerblicher Ort wird als „Beiort“ die Ortsgemeinde Weinsheim angegeben. Auch im Entwurf des RROP 2014 wird die Ortsgemeinde Weinsheim weiterhin als Gemeinde mit besonderer Funktion Gewerbe aufgeführt. Ferner heißt es dort gemäß Ziel 40 (siehe kursive Schrift):

> *„In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe ist eine zielgerichtete Gewerbeflächenvorsorge seitens der Gemeinden erforderlich. Dazu gehören insbesondere die Aufstellung von Bauleitplänen für die vorhandenen und neu zu planenden Gewerbeflächen, eine aktive Bodenpolitik sowie die planerische Vorbereitung der für eine Besiedlung der Flächen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Inanspruchnahme von freien, bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen bzw. Konversionsflächen ist grundsätzlich der Erschließung neuer Standorte vorzuziehen.“*

Diesem Ziel wird durch die in Rede stehende Planung nicht entgegengewirkt. Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Planung lediglich eine flächenhaft geringe Erweiterung eines bereits bestehenden, großflächigen Industrie- und Gewerbegebiets angestrebt wird. Die Planungsabsicht dient einer Flächenabrundung des größeren Industrie- und Gewerbegebiets.

Gemäß Kapitel 2.2.2 „Besondere Funktionen der Gemeinden“ - Unterkapitel 2.2.2.1 im RROP 1985/1995 erfolgt die Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur grundsätzlich im Rahmen der Eigenentwicklung. Hierzu gehören gemäß LEP IV insbesondere Bauflächenausweisungen, die der ortsverbundenen Wohnbevölkerung zeitgemäße Wohnverhältnisse ermöglichen und die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie die angemessene Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sicherstellen. Auch in den Zielen Z 11 und Z 13 gemäß RROP 2014 wird der Anspruch der Gemeinden auf ihre eigenständige örtliche Entwicklung verdeutlicht. Gemäß Ziel Z 13 sind Art und Maß der Eigenentwicklung von den Entwicklungschancen der Gemeinde abhängig und bedürfen daher einer begründeten, realistischen Bedarfsermittlung.

Die in Rede stehende Planung stellt eine kleinflächige Eigenentwicklung dar. Infrastrukturell ist das Industriegebiet über die westlich verlaufende Kreisstraße K 179, weiterhin über die umliegend verlaufenden Kreisstraßen sowie über den direkten Anschluss an die südlich verlaufende Bundesstraße B 410 regional und überregional gut erreichbar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Regionaler Raumordnungsplan Trier 1995

In der Gesamtkarte des RROP von 1995 wird die Ortsgemeinde Weinsheim teilweise von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Deutlich zu sehen ist zudem das in Grau dargestellte Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim.

Der vorliegende Geltungsbereich ist durch eine Flächendarstellung für „Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“ gekennzeichnet (siehe schwarz umkreiste Fläche der nachfolgenden Abbildung). Dies entspricht einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Auch ist die südlich verlaufende Ferngasleitung und Freileitungstrasse eingezeichnet.

Bei dem zuvor genannten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft handelt es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung, weshalb noch kein Zielkonflikt vorliegt. Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.

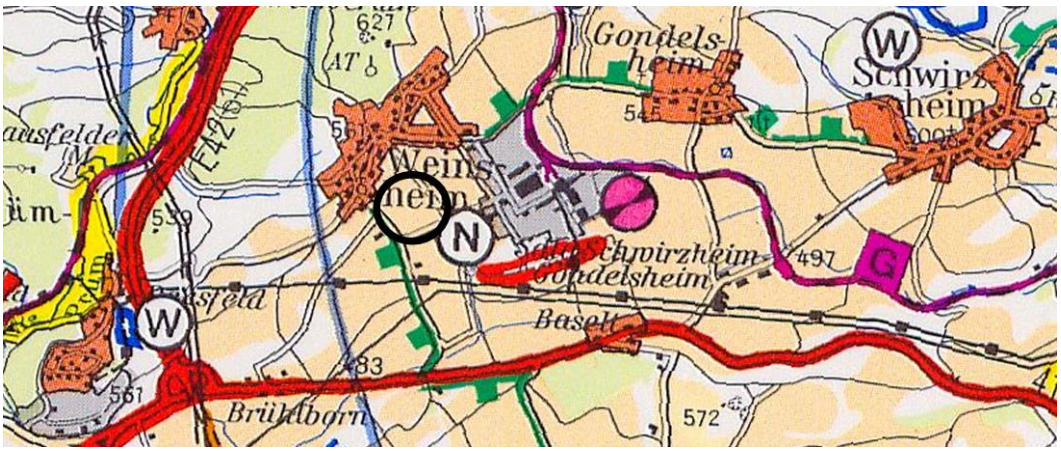


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier
(RROP-Tier 1995; unmaßstäblich/verändert)

Die Flächeninanspruchnahme für die geplante Gewerbegebietserweiterung beschränkt sich im Wesentlichen flächenhaft auf die Flurstücke 10/10, 10/6, 11/3, 18/4 und 47/6 tlw. (Industriestraße) der Flur 10. Im Bestand handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Es verbleiben westlich und nördlich angrenzend noch umfangreiche, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Rahmen der regionalplanerischen Funktionszuweisung wird der Ortsgemeinde Weinsheim neben „Landwirtschaft“ auch die besonderen Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ zugewiesen. Daher ist auch der Belang der gewerblichen Weiterentwicklung zu berücksichtigen.

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass beispielsweise Siedlungsdarstellungen teilweise veraltet sind, da sich im Laufe der Zeit Entwicklungen vollzogen haben. Der Fortschreibungsentwurf von 2024 bildet die tatsächliche Bestandssituation der in Rede stehenden Flächen deutlicher ab. Daher wird nachfolgend auch auf diesen Fortschreibungsentwurf näher eingegangen, auch wenn er noch nicht wirksam ist.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Regionaler Raumordnungsplan Trier 2024 (Fortschreibungsentwurf)

In der Fassung des Fortschreibungsentwurfs des RROP 2024 kommt der Ortsgemeinde Weinsheim keine zentralörtliche Funktion zu. Allerdings wird Weinsheim die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ zugewiesen. Prüm wird nach wie vor als Mittelzentrum dargestellt.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Gesamtkarte der Entwurfsfassung des RROP von 2024 abgebildet. Die Lage der Änderungsfläche wird durch einen nachträglich rot eingezeichneten Kreis hervorgehoben. Auf der Gesamtkarte unterliegt die in Rede stehende Änderungsfläche teilweise keiner Darstellung und wird durch die Farbe Weiß gekennzeichnet. Teilweise und sehr kleinflächig wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Gelb) tangiert. Mit der tatsächlichen Bewirtschaftungseinheit steht diese Flächendarstellung nicht im Einklang. Im Osten angrenzend befinden sich Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Darüber hinaus wird die Gesamtfläche der Änderungsfläche von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert.

Durch die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung wird kein Zielkonflikt mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans 2024 (Fortschreibungsentwurf) erkannt. Lediglich die zuvor beschriebene Darstellung des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und den Grundwasserschutz wird verhältnismäßig kleinflächig und nur teilweise überplant. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein formaler Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind die Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB) sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB) denen des Umweltschutzes ((§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Da das städtebauliche Vorhaben einer sinnvollen Gewerbegebietsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur dient, und um Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt.

Wie vorstehend gezeigt werden konnte, stehen die Zielvorgaben der Regionalplanung dem in Rede stehenden Vorhaben nicht entgegen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

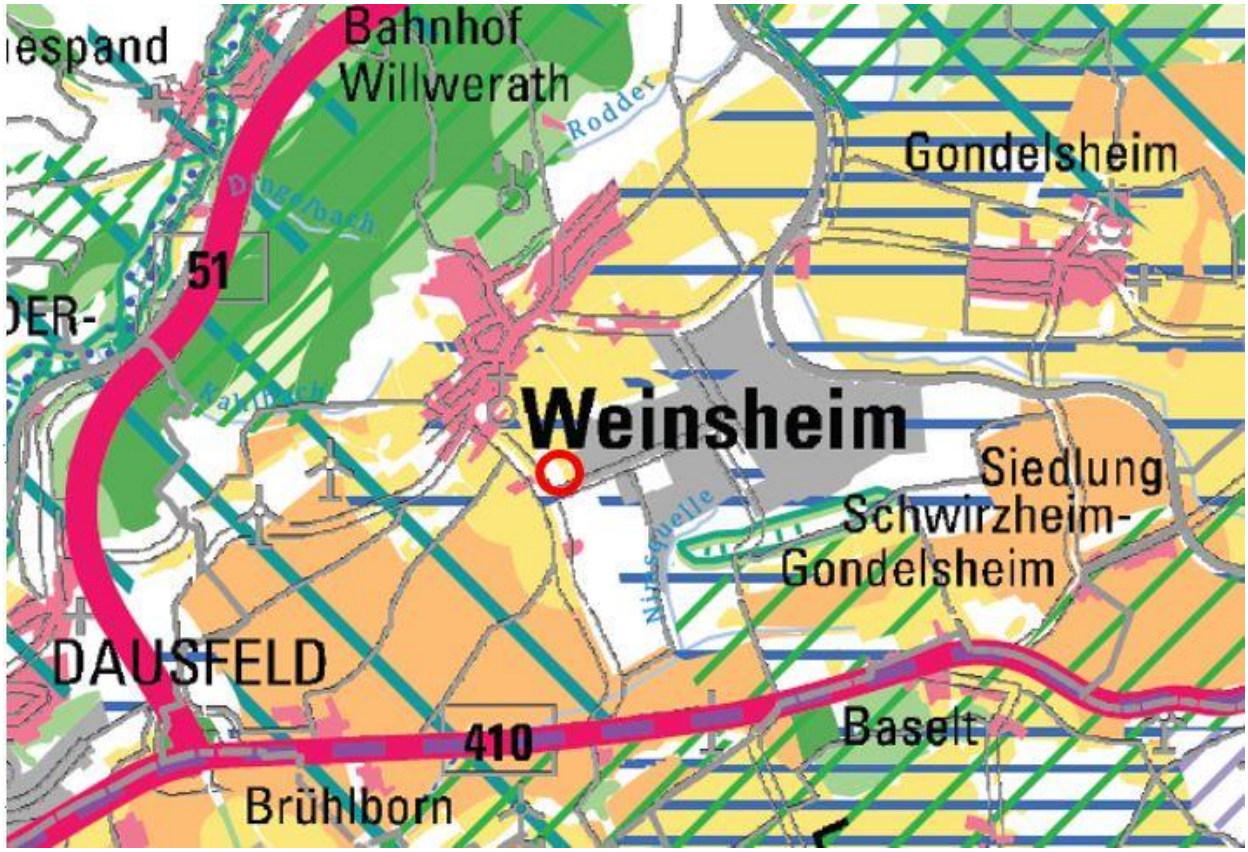


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Trier
(Entwurf des RROP Sept. 2024; unmaßstäblich/verändert)

Somit stehen die Vorgaben bzw. Aussagen der Landes- und Regionalplanung der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Acht“ nicht entgegen.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm wird die Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Acker, Grünland oder Sonderkulturen“ dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Festsetzung einer Gewerbefläche mit begleitenden Eingrünungsflächen vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ kann somit derzeit nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, sodass eine Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm und soll den zuvor beschreibenden Sachverhalt veranschaulichen. Die Lage des in Rede stehenden Plangebietes wurde nachträglich blau markiert (siehe blau gestricheltes Viereck).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

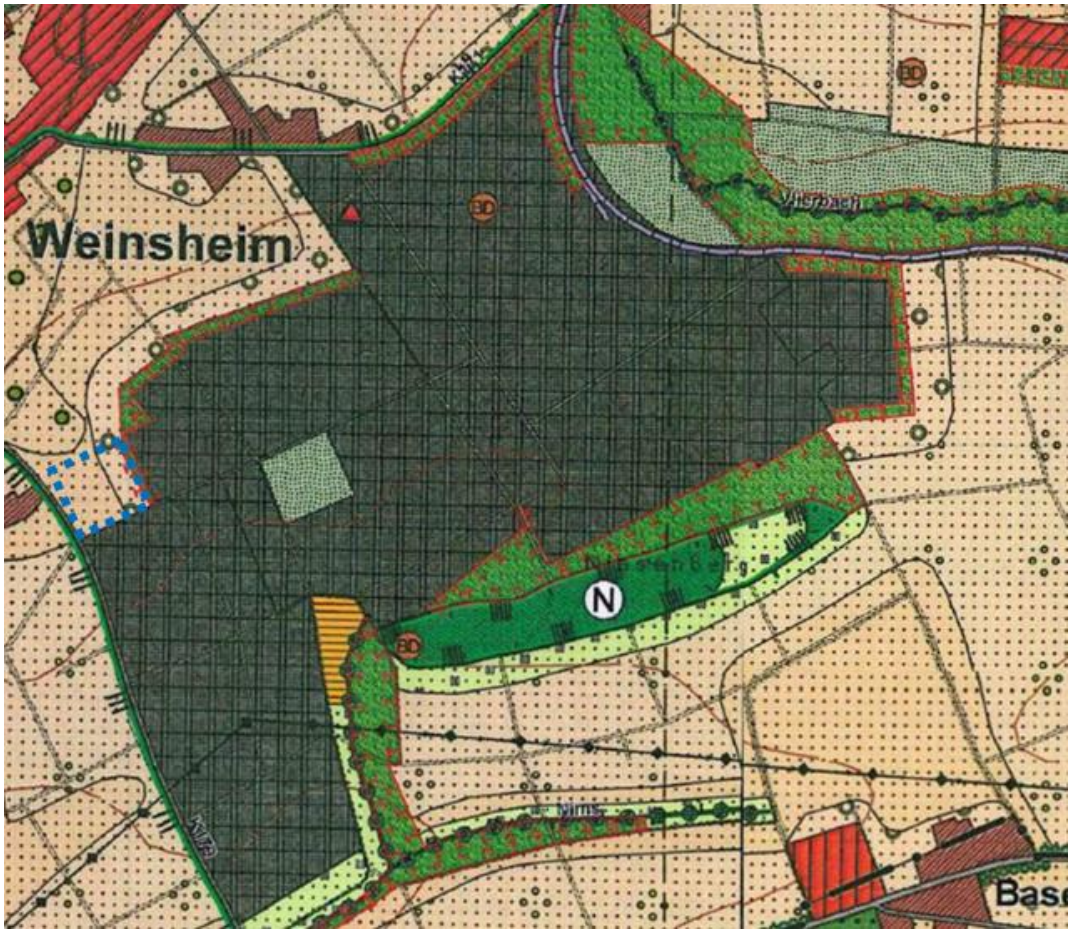


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit grob eingezeichnetem Geltungsbereich *(Blau gestricheltes Viereck)*
(FNP der Verbandsgemeinde Prüm 2005; unmaßstäblich/verändert)

Im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung wird die Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Anspruch genommen. Die Fläche wird bevorzugt, da es sich hierbei um die nächstgelegene Fläche zum bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim handelt und somit eine Bündelung ähnlicher Nutzungsarten realisiert werden kann. Auch schließt die in Rede stehende Fläche an bereits baulich genutzte Bereiche an. Außerdem handelt es sich vorliegend um eine recht kleine Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum bestehenden, großflächigen Industrie- und Gewerbegebiet. Die Plangebietsfläche eignet sich zudem eher als „Lückenschließung“ bis zur westlich direkt angrenzenden Kreisstraße K 179. Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen erfolgt die Nutzung einer bereits vorbelasteten Fläche, die an bestehende Bebauung anschließt und zugleich eine möglichst geringe zusätzliche Belastung auf das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet verursacht.

Die erforderliche Änderung der Bodennutzung wird in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm vorgenommen. Sofern der Bebauungsplan vor Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung zur Rechtskraft gebracht werden sollte, ist der in Rede stehende Bebauungsplan der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zur Genehmigung vorzulegen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



Abb.: Entwurf der Plankarte zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans *(Quelle: Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung, eigene Bearbeitung, unmaßstäblich verkleinert)*

3.3 UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETE SCHUTZGEBIETE

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen - in geringer Entfernung westlich der K 179: LSG „Naturpark Nordeifel“
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen – in großer Entfernung südwestlich: NSG „Niesenberg bei Weinsheim“
Natura 2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturpark	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	
Bestandsdarstellung:	Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen
Entwicklungsziele:	Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen
Prioritätenkarte:	keine Darstellung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in einem Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet). Etwa 500 m südöstlich liegt jedoch das Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ mit den ausgewiesenen § 30-Biotopen zDD3 „Wacholder-Kalkhalbtrockenrasen“ und zDD1 „Enzian-Schillergrasrasen“. Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist die „Erhaltung des Niesenbergs mit seinem artenreichen Kalkmagerrasen und Kiefernbestand“. In das Naturschutzgebiet und dessen Lebensräume wird im Rahmen der Umsetzung der in Rede stehenden Planung nicht eingegriffen, entsprechend steht die Planung dem Schutzzweck nicht entgegen. Gleiches gilt für das in unmittelbarer Nähe befindliche Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nordeifel“.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** oder nach **§ 15 LNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet nicht vor.

Damit stehen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine umweltrelevanten übergeordneten Schutzgebiete entgegen.

4 PLANKONZEPTION

Das in Rede stehende Plangebiet wird über die bestehende Gemeindestraße „Industriestraße“ mit direktem Anschluss an die westlich verlaufende Kreisstraße K 179 verkehrlich erschlossen. Die Grundstückserschließung des gewerblichen Baufensters im Plangebiet ist somit hinreichend sichergestellt. Die Erschließungskonzeption sieht den Ausbau neuer Erschließungsstraßen für die geplante Gewerbefläche nicht vor. Die innergebietliche Erschließung erfolgt durch den privaten Vorhabenträger.

Im Kreuzungsbereich an der K 179 berücksichtigt die Planzeichnung bereits ein Sichtdreieck, in welchem aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bebauung oder sichtbehindernde Anlagen zulässig sind. Innerhalb der Bauverbotszone (15 m Abstand zur K 179; siehe BVZ in der Planurkunde) sind keine Hochbauten zulässig.

Wie bereits erwähnt wird ein großes Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) für gewerbliche Zwecke (Gewerbegebiet = GE gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Zufahrten für PKW- (Mitarbeiter) und LKW-Verkehr (Auf-/Abladen) im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bauherrenseitig im Detail geplant werden.

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinreichend sicherzustellen, wurde seitens der Plangeberin bereits ein Schallgutachten in Auftrag gegeben und die Ergebnisse des fachspezifischen Gutachtens wurden bereits in die Planunterlagen eingearbeitet.

Um eine in das Orts- und Landschaftsbild integrierte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, werden entsprechend des Planungsziels Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke festgesetzt. Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ werden daher Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe von baulichen Anlagen getroffen.

Es werden einheitliche Regelungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen. Diese planerischen Vorgaben können neben der überbaubaren Grundstücksfläche die Flächenversiegelung minimieren. Im Bebauungsplan wird die GRZ mit 0,8 und die

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

GFZ mit 1,6 festgesetzt. Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl soll der Gebietscharakter beibehalten werden.

Im Bebauungsplan werden zudem weitere Festsetzungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen getroffen. So wird für das Plangebiet eine Gebäudehöhe von maximal 12,50 m festgesetzt. Ferner sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Plangebiet wird weiterhin eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände nach Landesbauordnungsrecht sind dabei einzuhalten. Die Textfestsetzung dient ebenfalls einer möglichst großen Baufreiheit der Bauherr*innen und entspricht dem städtebaulichen Charakter eines Gewerbegebietes.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan rund 2.004 m² private Grünfläche (randliche Eingrünung) mit Pflanzpflicht entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf einem 6,00 m breiten Streifen vor (OB B). Zudem ist am nördlichen und östlichen Plangebietsrand eine 4,00 m bzw. 11,80 m breite private Grünfläche für die Niederschlagswasserableitung bezüglich Außengebietswasser vorgesehen (OB A).

Im Ordnungsbereich C wird im Südosten des Plangebietes eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung auf etwa 991 m² festgesetzt. Die Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Durch diese und weitere Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt und tragen dazu bei, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von rund 12.220 m² auf. Das Nettobauland beträgt rund 8.044 m². Details zu den einzelnen Textfestsetzungen sowie ergänzende Erläuterungen sind den nachfolgenden Unterkapiteln zu entnehmen.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“
(unmaßstäbliche Darstellung)

4.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende, südlich verlaufende „Industriestraße“.

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass die innere Grundstückerschließung bauherrenseitig zu erfolgen hat und nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung ist. Vorliegend handelt es sich lediglich um ein Baugrundstück, für das seitens eines Unternehmens bereits konkrete Bauvorhaben in der Planung sind.

Die „Industriestraße“ mündet weiter westlich direkt an die Kreisstraße K 179. Hierüber besteht - über die Bundesstraße B 410 - Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Europastraße E 29.

Im Kreuzungsbereich an der K 179 berücksichtigt die Planzeichnung bereits ein Sichtdreieck, in dem aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bebauung oder sichtbehindernde Anlagen zulässig sind. Innerhalb der Bauverbotszone (15 m Abstand zur K 179; siehe BVZ in der Planurkunde) sind keine Hochbauten zulässig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemäß der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Gerolstein, Gerolstein, vom 16.07.2025 ist der Abstand zwischen der Baugrenze des Bebauungsplans zur Kreisstraße K 179 ausreichend. Weiterhin wird darauf hingewiesen: „Die Einzäunung des Geländes sowie eine evtl. Bepflanzung entlang der K 179 muss mit uns abgestimmt werden, hier ist die RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) zu beachten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße „Industriestraße“, welche an die K 179 anbindet. Für den Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die K 179 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landesstraßen) die erforderlichen Sichtflächen nach beiden Richtungen dauerhaft freizuhalten. Aufgrund der zurzeit festgesetzten Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h ist eine Sichtweite von mind. 110,00 m freizuhalten. (…) Die Entwässerungseinrichtungen der K 179 dürfen weder beeinträchtigt, noch mit gesammeltem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden.“ In der nachfolgenden Abbildung sind die Sichtdreiecke einzusehen.



Abb.: Darstellung der Sichtdreiecke des Plangebiets
(eigene Darstellung, unmaßstäblich)

4.2 Art der Baulichen Nutzung

Die in Rede stehende Planung weist als Art der baulichen Nutzung Flächen als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO aus. Hierbei berücksichtigt die Plangeberin unter anderem konkrete Baugrundstücksanfragen von Bauinteressent*innen, die beispielsweise die Festsetzung eines GE nach § 8 BauNVO erfordern. Um dabei einen hinreichenden Immissionsschutz hin zur bestehenden Sied-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

lungsbebauung sicherzustellen und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzukommen, wurde ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben (siehe Kap. „Immissionsschutz“). Nach Fertigstellung des fachspezifischen Immissionsschutzgutachtens werden die Ergebnisse in die Planunterlagen für die Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten zulässig: I) Gewerbetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, II) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, III) Tankstellen, IV) Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO: I) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, II) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie III) Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Um eine den Bedürfnissen der Ortsgemeinde angemessene Nutzung des Plangebietes zu garantieren, sind die nach § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die ausgewiesenen Flächen sollen Produktionsbetrieben zugutekommen, die geeignet sind, die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken. Vergnügungsstätten entsprechen somit nicht der städtebaulichen Zielkonzeption der Gemeinde.

Bedingt durch die relative Nähe des geplanten Gewerbegebietes zur bestehenden Siedlungslage von Weinsheim (mind. 250 m bis ca. 340 m) und einem westlich gelegenen Aussiedlerhof (ca. 40 m, Lage im Außenbereich) erfolgt eine immissionsschutzbezogene Einschränkung potentiell ansiedlungswilliger Betriebe hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten. Daher wird das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

In Anlehnung an die Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste Rheinland-Pfalz (Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Mainz vom 26. Februar 1992) erfolgt eine Einschränkung auf die Abstandsklasse VII (100 m-Klasse). Es sind nur Betriebe und Anlagen wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Schreinereien, Betriebe des Elektrogerätebaus, Betriebe des Anlagenbaus, Bauhöfe und andere Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig. (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII – 100 m-Klasse). Es handelt sich nicht um eine abschließende Aufzählung der Betriebe, sondern nur um eine beispielhafte Nennung von Betrieben ähnlichen Emissionspotentials die der genannten Abstandsklasse zuzuordnen sind.

Im Hinblick auf den **Einzelhandel** wird für den gesamten Geltungsbereich geregelt, dass nur ein firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes allgemein zulässig ist. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplan zielt auf die Umsetzung von landesplanerischen Zielen ab. So sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen. Zudem sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel in engem, räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde errichtet werden. Dies kann der vorliegende Bebauungsplan nicht leisten. Zudem ist es Ziel der Gemeinde, produzierendes Gewerbe anzusiedeln und damit entsprechende Arbeitsplätze zu schaffen. Andererseits soll durch diese Regelung jedoch in einem gewissen Umfang die Möglichkeit geschaffen werden, dass produzierende Betriebe ihre Waren auch direkt „vor Ort“ verkaufen können. Ausnahmen können im Einzelfall - insbesondere Lebensmitteleinzelhandel - mit Zustimmung der Ortsgemeinde zugelassen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Ferner sind **Bordellbetriebe** und Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, nicht zulässig. Derartige Nutzungen entsprechen nicht der städtebaulichen Zielkonzeption der Ortsgemeinde Weinsheim.

Damit erfolgt eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen unter dem Ziel, die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes zu wahren. Ziel der Plangeberin ist die Erhaltung, Weiterentwicklung und gleichzeitige Sicherung der hochwertigen Gebietsstruktur des gesamten Planbereichs als Standort des produzierenden und verarbeitenden Gewerbegebietes. Es soll so die Zulässigkeit erwünschter und die Unzulässigkeit nicht erwünschter Betriebe ihrer Art nach noch differenzierter geordnet und jede Gefährdung dieses Ziels durch unerwünschte Betriebe, die möglicherweise einen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet auslösen können, vermieden werden.

Ein „Trading-Down-Effekt“ kann die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gefährden. Er wird unter anderem durch eine Konkurrenzsituation zwischen den auszuschließenden Betrieben (hier Prostitutionsbetriebe, Swingerclubs oder ähnliche Vergnügungsstätten) mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke und Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Denn der Wettbewerb um Grundstücke und Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft. Es ist jedoch Planungsziel der Ortsgemeinde Weinsheim, dass das ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiet mit Anschluss an die Kreisstraße K 179 und weiterführend an die Bundesstraße B 410 auch weiterhin ein attraktiver Gewerbestandort für die vorhandenen und ansiedlungswilligen Gewerbefirmen ist bzw. bleibt.

Damit der „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet vermieden wird und die von der Ortsgemeinde beabsichtigte Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleiben kann, sollen alle Betriebe des Sex-Gewerbes, wie Gewerbebetriebe aller Art, Vergnügungsstätten etc., die diesen Effekt aufgrund eines sexualbezogenen, unmittelbar persönlichen optischen und/oder körperlichen Kontakts zwischen verschiedenen Personen in besonderer Weise ermöglichen (z. B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Stripteasebars, Swingerclubs, Peep-Shows, etc.), im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Demnach sind im gesamten Geltungsbereich gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) unzulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).

Die Unzulässigkeit betrifft auch die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten bzw. Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep- oder sonstigen Live-Sex-Shows sowie für Swingerclubs im gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet. Die von der Zulässigkeit ausgenommenen Nutzungen werden wie bereits erwähnt bewusst ausgeschlossen, da der Standort den Anforderungen derartiger Nutzungen nicht gerecht wird. Gerade durch die Zulässigkeit bordellartiger Betriebe wird die Verwirklichung der oben genannten städtebaulichen Ziele für den Industriepark, nämlich die Sicherung und Ansiedlung von Betrieben des verarbeitenden und produzierenden Gewerbegebietes, wesentlich erschwert. Zur Sicherstellung der aufgezeigten städtebaulichen Ziele erfolgt eine Feinsteuerung bezüglich direkt sexualorientierter Betriebe und Nutzungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps nach Baunutzungsverordnung bleibt gewahrt.

Ein Ausschluss von nur bestimmten Vergnügungsstätten oder bestimmten Gewerbebetrieben ist möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe im Sinne von § 1 (9) BauNVO vorliegen. Den Ausschluss der Möglichkeit, dass Gewerbebetriebe mit bordellähnlichem Charakter oder Vergnügungsstätten mit „sexuellem Hintergrund“ einen sogenannten „Trading-Down-Effekt“ bewirken können, kann dabei einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 (9) BauNVO darstellen,

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

der den Ausschluss dieser baulichen Nutzung aus einem Gebiet rechtfertigt (vgl. hierzu BVerwG vom 21.12.1992 – 4 B 132/92 und OVG Rheinland-Pfalz vom 11.05.2005, Az.: 8 C 10053/05/OVG sowie VG Trier, 5. Kammer vom 13.02.2008, Az. 5 K 975/07.TR).

Ergänzend wird auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz gemäß Beschluss vom 17. November 2008 verwiesen (Az. 1B11139/08 OVG sowie 7L911/08.KO). Dem Beschluss des OVG ist zu entnehmen, dass ein Ausschluss von Betrieben des „Sex-Gewerbes“ (z. B. Bordelle und bordellartige Betriebe) auf Rechtsgrundlage des §§ 1 (5) und 1 (9) BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Es wird weiterhin der Planung der Ortsgemeinde unterstellt, dass es sich um eine Planung handelt, die von einem bodenrechtlichen Konzept getragen ist und damit rechtskonform ist.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt unter anderem vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen (gemeint ist hiermit insbesondere das östlich gelegene Industrie- und Gewerbegebiet Weinsheim) städtebaulich einfügen sollen.

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Es werden einheitliche Regelungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) für den gesamten Geltungsbereich getroffen. Diese planerischen Vorgaben können neben der überbaubaren Grundstücksfläche ein besseres Einfügen in das Landschaftsbild ermöglichen sowie die Flächenversiegelung minimieren.

Zum Verständnis:

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 (4) BauNVO).

Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, untergeordnete Bauteile von Gebäuden sowie weitere bauliche Anlagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt bleiben (§ 20 (4) BauNVO).

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt. Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl soll das Gebiet einen städtebaulichen Rahmen erhalten.

Zur Beschränkung der Höhenentwicklung wird festgesetzt, dass im Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind. Da hierdurch die Höhenentwicklung nicht absolut bestimmt und beschränkt werden kann, wird eine ergänzende max. Gebäudehöhenfestsetzung in die Planung aufgenommen.

So wird für das gesamte Plangebiet eine Gebäudehöhe von maximal 12,50 m festgesetzt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemessen werden die Gebäudehöhen zwischen dem jeweiligen oberen und unteren Maßbezugspunkt. Der **obere Maßbezugspunkt** ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Gebäudehülle, somit also die Gesamthöhe des Baukörpers ohne Berücksichtigung von technischen Aufbauten oder Solar- / Photovoltaikanlagen.

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt eine NHN-Höhe von 527,50 NHN. Diese NHN-Höhe darf maximal um 12,50 m überschritten werden.

Durch diesen konkret bezogenen unteren Maßbezugspunkt wird der Topographie des Geländes Rechnung getragen. Diese Herangehensweise ermöglicht den Bauherr*innen eine individuelle Gestaltung des Baugrundstücks, ohne nachteilige Höhenfestsetzungen hinnehmen zu müssen. Es wird ein rechtssicherer unterer Maßbezugspunkt definiert, welcher es erlaubt eine maximale Gebäudehöhe festzusetzen.

4.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, in welchem Bereich die Hauptgebäude bzw. baulichen Hauptanlagen errichtet werden können. Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den Bauherr*innen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig Frei- und Abstandsflächen. Somit werden die Bauherr*innen nicht über Gebühr eingeschränkt und die Ortsgemeinde behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Grundstücksbebauung in gewissem Maße zu steuern.

Es wurde bewusst auf größere Einschränkungen verzichtet, da bei der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes durch Gewerbetriebe eine sinnvolle und möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücksfläche entsprechend des konkreten Bauvorhabens gewährleistet werden soll. Es wurde daher konzeptionell ein großes zusammenhängendes Baufenster mit überbaubarer Grundstücksfläche geschaffen.

Zwischen überbaubaren Flächen und solchen mit landespflegerischen Festsetzungen werden in einem Abstand von 5,00 m „nicht überbaubare“ Grundstücksflächen ausgewiesen. Hierdurch wird eine gewisse Pufferfläche geschaffen und sichergestellt.

An der zur Gemeindestraße („Industriestraße“) orientierten Seite des Plangebietes beträgt der Abstand zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche hingegen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und Aspekten der Verkehrssicherheit 10,00 m. Der 10 m Bereich in Nähe der erschließenden Verkehrsstraße soll nicht mit Hochbauten bebaut werden. Aufgrund der großzügig dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen bestehen hinreichende Räume, um hier die baulichen Hauptgebäude zu errichten.

Die genaue zeichnerische Festsetzung des Baufensters kann der Planzeichnung entnommen werden.

Des Weiteren wird im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Aufgrund der großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bestehen hinreichende Möglichkeiten auch Garagengebäude innerhalb des Baufensters vorzusehen. Hierdurch sollen bauliche Anlagen möglichst konzentriert werden und nicht jedwede Möglichkeit gelassen werden, diese in den Randbereichen des Grundstücks zu platzieren. Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind jedoch nicht zulässig in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4.5 BAUWEISE

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände nach Landesbauordnungsrecht sind einzuhalten. Die Textfestsetzung dient ebenfalls einer möglichst flexiblen Grundstücksbebauung, gerade für längere Betriebs- und Werkhallen. Den Anforderungen eines Gewerbegebietes soll hierdurch Rechnung getragen werden.

4.6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um etwa eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung der in Rede stehenden Plangebietsfläche zu erreichen.

Aus diesem Grund wird unter anderem festgesetzt, dass eigenständige **Werbeanlagen** nur am Ort der Leistung bis zu einer Höhe von maximal 10,00 m zulässig sind. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass überdimensionale Werbeanlagen nicht errichtet werden. Weiterhin sind grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen müssen zudem blendungsfrei sein. Eine pulsierende Beleuchtung der Werbeanlage ist auf keinerlei Art gestattet. Ferner sind Werbeanlagen, Firmenschilder etc. nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen zulässig.

Einfriedungen in Form von Mauern und undurchsichtigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig. Transparente Einfriedungen sind bis maximal 2,50 m zulässig. Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände. Somit soll der Eindruck eines offenen Gewerbegebietes geschaffen und sichergestellt werden.

Zudem enthält die Planurkunde verschiedene Hinweise, die ebenfalls die städtebauliche Ausgestaltung des Plangebietes beeinflussen. So werden Hinweise zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge gegeben, ebenso zur Dach- und Fassadenbegrünung. Ferner gilt es den Hinweis zu baugestalterischen Empfehlungen zu beachten. Dieser Hinweis lautet wie folgt (kursiver Text):

> *„Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden.“*

4.7 LANDSCHAFTSPLANUNG / GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebietes werden textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücks- bzw. Gebietseingrünung vorgegeben. Es wird zudem eine Festsetzung hinsichtlich der Bepflanzung entstehender Böschungen getroffen.

Ferner werden Flächen für die Außengebietswasserableitung festgesetzt (siehe 4,00 m breiter Streifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und 11,80 m breiter Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Ordnungsbereich (OB) A). Es ist ein offenes System zur Außengebietswasserrückhaltung bzw. -ableitung zulässig (z. B. Muldensystem, ggf. kaskadenartig). Einzel-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

heiten dazu sind gemäß fachtechnischer Entwässerungsplanung vorzusehen. Die genannte Fläche ist außerdem als artenreiches Grünland anzulegen und zu pflegen. Da es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche für eine Aussaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (umpflügen, grubbern, etc.). Im Jahr vor der Aussaat kann je nach Absprache mit dem bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb auch eine Aushagerung stattfinden, in dem Getreide gesät wird, dieses aber nicht gedüngt und gespritzt wird und dann die Fläche zum entsprechenden Erntezeitpunkt abgeerntet wird. Für die Aussaat des Grünlands ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gräser- und Kräuteranteil zu verwenden. Hier ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 auszuwählen. Zur Förderung des Hauhechel-Bläulings sollte die Mischung z. B. folgende Arten enthalten: Klee- und Hornkleearten (Trifolium spp. und Lotus spp.), Luzerne (Medicago sativa), Hopfenklee (Medicago lupulina), Hufeisenklee (Hippocrepis comosa), Bunte Kornwicke (Coronilla varia), Wicken (Vicia spp.) sowie Tyhmian (Thymus spp.) und Dost (Oreganum spp.). Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch die ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erreicht. Bei der Mahd ist die Hauptblütezeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt daher nicht vor Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln oder Dünger sowie den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

Des Weiteren wurde eine Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge getroffen. Demgemäß sind Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern dem keine betrieblichen Gründe entgegenstehen.

Zudem wird eine pauschale Grundstücksbegrünung festgesetzt, um Eingriffe in Natur und Landschaft anteilig im Plangebiet, somit am Ort des Eingriffs, direkt auszugleichen. Gleichzeitig kann und soll hierdurch die Flächeninanspruchnahme von externen Kompensationsflächen reduziert werden, um nicht ohne zwingende Erforderlichkeit weitere landwirtschaftliche Flächen oder Forstwirtschaftsflächen für Ausgleichszwecke in Anspruch zu nehmen. Demgemäß sind 15 % der jeweiligen gewerblichen Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Im Ordnungsbereich B ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je angefangene 100 m² sind 2 Bäume 2. Ordnung und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Hin zum Plangebietsrand ist ein 1,50 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Die unterlagernden Flächen sind durch Ansaat mit artenreichem Regiosaatgut zu begrünen. Die Hecke ist möglichst artenreich zu entwickeln (mind. 5 verschiedene Gattungen). Gebietsheimische und standortgerechte Gehölze des Herkunftsgebiets „Westdeutsches Bergland“ sind zu verwenden. Detaillierte Pflanzenempfehlungslisten zur Grundstücksbegrünung können dem Anhang dieser Begründung entnommen werden.

Im Ordnungsbereich B sind zudem Veränderungen der Geländeoberfläche zulässig, um das Landschaftsbild zu schützen (z.B. Aufschüttungen). Hierdurch soll die Einsehbarkeit u.a. von der Ortslage aus minimiert werden.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan die Bepflanzung entstehender Böschungen fest. So sind alle entstehende Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1,00 m mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Als Herstellungs- und Pflegehinweis für den OB B und die Bepflanzung entstehender Böschungen wird vorgegeben, dass die Mindestgröße der Pflanzen: I) hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm, II)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm sein muss. Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin nach Baufeldfreimachung fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mindestens 3-jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen. Ein Auf-den-Stock setzen ist unzulässig. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Brutgehölze) erhalten.

Für den Ordnungsbereich C ist eine private Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen. Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens und in den Randbereichen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Als Herstellungs- und Pflegehinweise für den OB C wird aus fachlichen Gründen vorgegeben, dass die Grünflächen ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen sind. Das Mahdgut ist abzutragen. Chemische Düngung oder chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Die vorstehend genannten Maßnahmen dienen unter anderem dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Neben den zuvor genannten Festsetzungen enthält der Bebauungsplan noch **weitere Hinweise**, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen sollen.

Dazu gehören artenschutzrechtliche Hinweise sowie Hinweise zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, baugestalterische Empfehlungen, Hinweise zum Bodenschutz und zu Eingriffen in den Boden. Weiterhin sind Hinweise zur Radonprävention und zum Denkmalschutz enthalten.

Zur Verbesserung des Lokalklimas wird unter anderem empfohlen, Dach- und Fassadenbegründungen vorzunehmen. Es wird zum Beispiel eine Dach- und Fassadenbegrünung mit Wildem Wein, Waldrebe oder Geißblatt sowie eine Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen zur Förderung der biologischen Vielfalt empfohlen. Vorzugsweise soll bei Begrünung der Freiflächen eine Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze vorgesehen werden.

4.8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, ggf. Gas, Wasser und Telekommunikation kann voraussichtlich über den Anschluss an die bestehenden Netze und Anlagen sichergestellt werden. Die bestehenden Leitungsnetze sind diesbezüglich auszubauen. Die Abstimmung hierzu hat zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu erfolgen.

Löschwasserversorgung

Derzeit steht eine Löschwasserwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung (Aussage Kommunale Netze Eifel AöR, Stand: 16.11.2023). Entsprechend der Fachempfehlungen der AGBF bund und DFV zur Löschwasserentnahme aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen wäre, bei Ausführung in der Bebauung mit mindestens feuerhemmender Umfassung in Kombination mit einer harten Bedachung, der Löschwasserbedarf mit „Klein“ Anzunehmen. Die dabei erforderliche Menge an Löschwasser von 96 m³/h über zwei Stunden wäre gegeben. Sollten diese Anforderungen nicht erfüllt werden, ist die Einstufung des Löschwasserbedarfs mit „Mittel“ anzunehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die dabei erforderlichen 192 m³/h für 2 Stunden wären in dem Fall nicht gewährleistet. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge (Grundschutz/Objektschutz) haben der Vorhabenträger/Bauherr und die Verbandsgemeinde Prüm als Träger der Löschwasserversorgung und des Brandschutzes geeignete Maßnahmen abzustimmen, um die erforderlichen Löschwassermengen in ihrer jeweiligen Zuständigkeit sicherstellen zu können.

Die erforderliche Löschwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Trinkwasserversorgung

Gemäß der Stellungnahme der KNE – Kommunale Netze Eifel AöR, Nierprüm, vom 18.07.2025 ist in dem Geltungsbereich keine Trinkwasserleitung vorhanden. Weiter heißt es: „Zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung im geplanten Gebiet muss im Rahmen der Ausweisung die Leitung um 200 m verlängert werden.“

Stromversorgung und Telekommunikation

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (d. h. Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen) in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch soll aus städtebaulichen Gründen eine ansprechende Gestaltung sichergestellt werden. Rechtsgrundlage hierfür bietet § 9 (1) Ziffer 13 BauGB.

Gebietsentwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Prüm eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vor.

Die Plangebietsfläche kann an die vorhandene Schmutzwasserleitung des VG-Werkes in der Industriestraße angeschlossen werden. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser über eine Freispiegelleitung DN 150 (Hausanschluss) an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das anfallende **Schmutzwasser** wird somit leitungsgebunden der bestehenden Kläranlage südöstlich des Plangebietes zugeführt. Der Überschuss des anfallenden Schmutzwassers wird nach Watzerath gepumpt. Diese Übergangslösung wird praktiziert, bis die neue Kläranlage am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes realisiert ist. Nach Realisierung der neuen Kläranlage am Südrand des in Realisierung befindlichen Gewerbe- und Industriegebietes der westlichen Erweiterung wird anschließend das künftig anfallende Schmutzwasser leitungsgebunden in Richtung der neuen Kläranlage geleitet und dort behandelt. Die bestehende Kläranlage wird anschließend außer Betrieb genommen.

Anfallendes unbelastetes **Niederschlagswasser** wird nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die flächenhaften Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten hierzu eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vor.

Das unbelastete Niederschlagswasser wird entsprechend einer im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung für eine Niederschlagswasserbeseitigung zugeleitet (Ordnungsbereich C im Bebauungsplanentwurf). Die Fläche ist im Südosten der Plangebietsfläche vorgesehen, die den tiefsten Bereich des Plangebietes darstellt. Drosselabfluss und Notüberlauf des RRB sollen an die bestehende Niederschlagswasserleitung angeschlossen werden.

Auszug aus dem Entwässerungskonzept der Karst Ingenieure GmbH (Erläuterungsbericht) vom September 2026: *„Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird zunächst durch Sedimentation gereinigt und anschließend in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort aus erfolgt eine gedrosselte Einleitung (Hausanschluss DN 200) in den bestehenden Regenwasserkanal*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

in Industriestraße, welcher in die bestehenden Regenrückhalteanlagen des bestehenden Industriegebiets entwässert. Die zu überplanenden Flächen sind bereits in der wasserrechtlichen Genehmigung zum Oberflächenwasser, Bescheid (Az.:560-90 532.3206/49) vom 17.03.1993, als Außengebietsfläche mit einem Abflussbeiwert =0,15 bei den hydraulischen Bemessungen der Kanäle und der Rückhaltung berücksichtigt. Durch den zukünftigen Rückhalt und Drosselung des Niederschlagswasser im Plangebiet, kommt es zu keinen höheren Einleitmengen in das bestehende Regenrückhaltebecken und somit in die Nims, Gewässer III. Ordnung.“

Einzelheiten werden im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festgelegt.[1] Wasserrechtliche Genehmigungen sind im erforderlichen Umfang im Rahmen eigenständiger Antragsverfahren einzuholen.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen der Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser und damit einhergehend auch die des Schutzgutes Boden verringert.

In der Planurkunde ist hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser zudem folgender Hinweis aufgeführt (kursiver Text):

> *„Es wird zur Gebietsentwässerung auf das zum Bebauungsplan gehörende Entwässerungskonzept der Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen. Die hierin getroffenen Aussagen sind neben den Festsetzungen und Hinweisen/Empfehlungen des Bebauungsplans bei der Umsetzung der fachtechnischen Gebietsentwässerungsplanung zu beachten.*
>
> *Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.*
>
> *Bei einer innerhäuslichen oder innerbetrieblichen Nutzung des Niederschlagswassers ist die Errichtung der Nichttrinkwasseranlage gemäß § 12 TrinkwV spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen und zusätzlich mit den Verbandsgemeindewerken Prüm abzustimmen. Die Trinkwasser- und Nichttrinkwasseranlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik dauerhaft voneinander zu trennen und zu kennzeichnen.“*

Details der Abwasserplanung obliegen der konkreten fachtechnischen Entwässerungsplanung. Im Bebauungsplan werden „nur“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine spätere Umsetzung geschaffen und hierzu erforderliche Flächen bauplanungsrechtlich festgesetzt.

Ergänzend sei an dieser Stelle noch darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet möglicherweise Drainageleitungen befinden und Wasseraustritte in diesem Bereich vorkommen können. Es wird auf den entsprechenden Hinweis in der Planurkunde zu „Vorhandene Drainagen“ verwiesen. Bei Baumaßnahmen auf dieser Fläche ist im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen bauherrenseitig zu prüfen, ob Drainagen verlegt sind. Die Beeinträchtigung, Beseitigung oder Änderung von aktiven Drainagen ist ohne vorherige Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen unzulässig.

<u>Hinweise zu Starkregengefahren und Starkregenvorsorge</u>

[1] *Siehe hierzu auch das Entwässerungskonzept der Karst Ingenieure GmbH (Erläuterungsbericht) vom September 2026, das als Anlage der Begründung eingesehen werden kann*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std; entspricht in RLP einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm bzw. l/m² pro Stunde und wird vom Deutschen Wetterdienst als extremes Unwetter angekündigt) werden im östlichen Bereich des Plangebiets Wassertiefen von teilweise 10 bis < 30 cm erreicht (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Fließrichtung verläuft von Norden/Nordosten in Richtung Süden. Aus diesem Grund ist am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets eine 4,00 m bzw. 11,80 m breite private Grünfläche zur Ableitung von Außengebietswasser vorgesehen. Dadurch kann das in Richtung Plangebiet zufließende Außengebietswasser über die zeichnerisch festgesetzte Fläche des Ordnungsbereichs A abgeleitet bzw. zurückgehalten und bei Bedarf gedrosselt dem bestehenden Gefälle entsprechend den vorhandenen Drainagen zugeführt werden.

Diesbezüglich lautet die Festsetzung wie folgt: *„Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ein offenes System zur Außengebietswasserrückhaltung bzw. -ableitung zulässig (z.B. Muldensystem, ggf. kaskadenartig, Einzelheiten sind gemäß fachtechnischer Entwässerungsplanung vorzusehen). Der nördliche Bereich ist etwa 4 m breit, der östliche weist eine Breite von etwa 11,80 m auf. Der Ordnungsbereich ist als artenreiches Grünland unter Verwendung von Regiosaatgut anzulegen und zu pflegen. […]“*

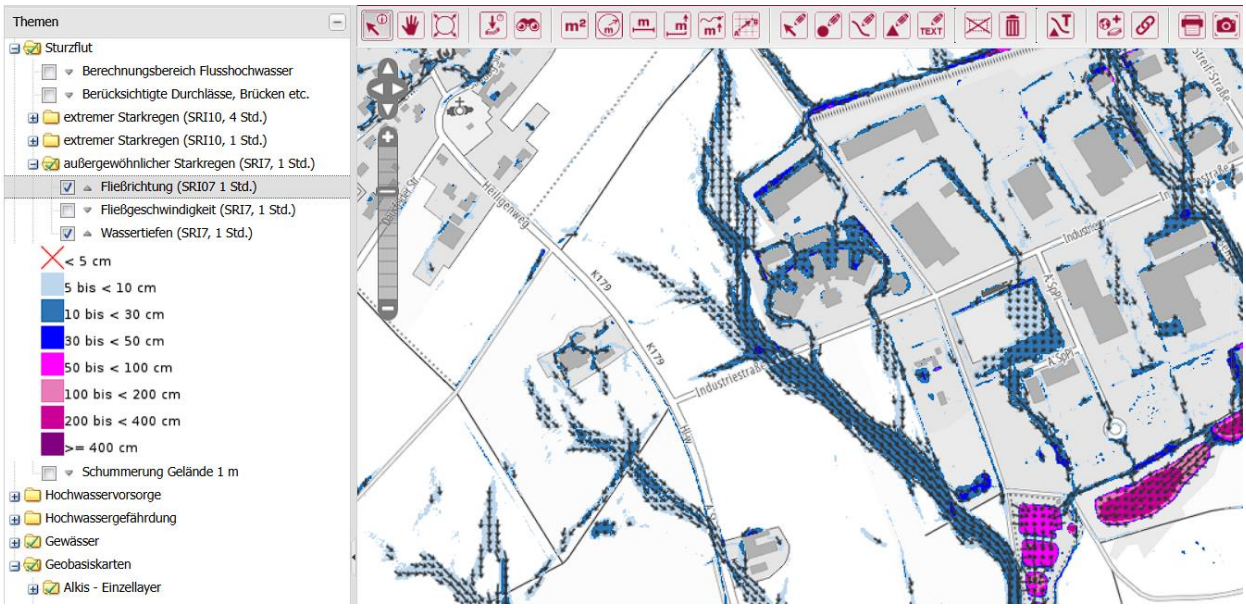


Abb.: Sturzflutgefahrenkarten mit Darstellung der Wassertiefe bei einem SRI 7, 1 Std.
(Quelle: Wasserportal RLP, letzter Abruf: 22.09.2025)

Gewöhnliche Regenereignisse können somit schadlos abgeführt werden. Umliegende Flächen werden durch die in Rede stehende Planung nicht zusätzlich gefährdet, da die Rückhaltung von Niederschlags- sowie Außengebietswasser innerhalb der Plangebietsfläche vorgesehen ist. Die Details hierzu werden durch die fachtechnische Entwässerungsplanung festgelegt.

Nachfolgend werden Auszüge aus dem Entwässerungskonzept der Karst Ingenieure GmbH (Erläuterungsbericht) vom September 2026 wiedergegeben:

„Das Plangebiet ist gegen zulaufendes Außengebietswassers bei Starkregenereignissen durch ein Wall-Mulden-System an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu schützen. Das östliche Wall-Mulden-System ist kaskadenförmig zu gestalten, um den Abfluss zu verzögern und etwas zurückzuhalten. Der Abfluss aus dem Wall-Mulden-System ist dem bestehenden Einlauf in der Grünfläche zuzuführen. An diesem Punkt läuft das Außengebietswasser auch derzeit zusammen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Das Außengebietswasser darf nicht an das geplante Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.“

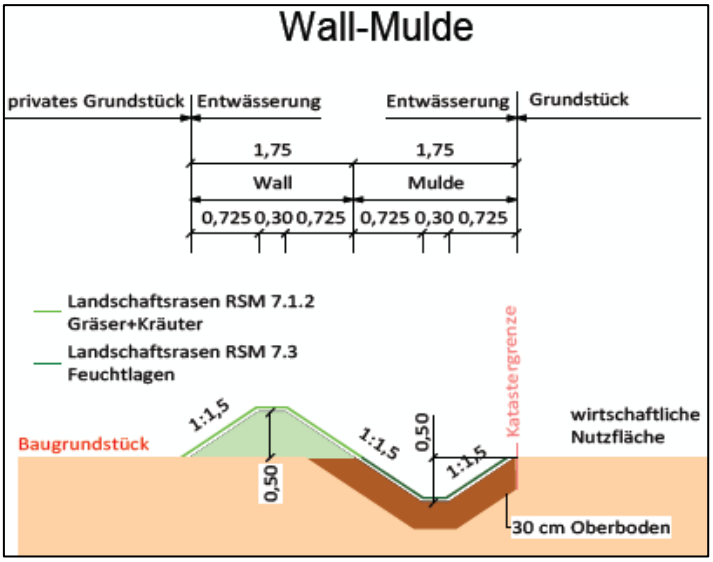


Abbildung: Wall-Mulden-System

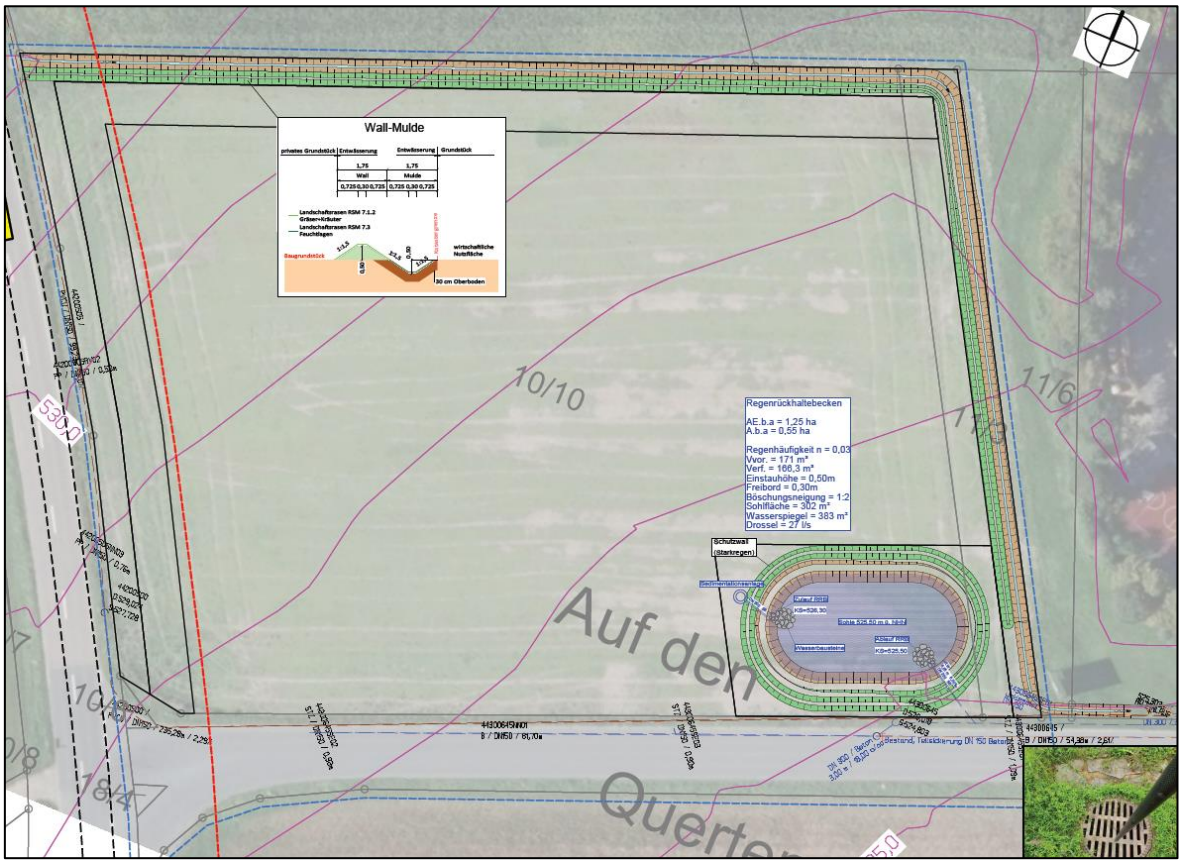


Abbildung: Entwässerungssystem

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Weiterhin gilt es grundsätzlich zu berücksichtigen, dass jegliche Gebäude – auch außerhalb von Überschwemmungs- oder Risikogebieten – bei Starkregenereignissen gefährdet sein können. Daher sind bauliche Schutzmaßnahmen allgemein empfehlenswert.

Diesbezüglich sei auf folgenden Abschnitt aus dem Leitfaden Starkregen hingewiesen: „[…] *Nach DWA-M 119 (2016) ist eine verantwortungsvolle Überflutungsvorsorge eine Gemeinschaftsaufgabe der beteiligten kommunalen Akteure (insbesondere Entwässerungsbetrieb, Tiefbauamt, Grünflächenamt, Straßenbaulastträger, Stadtplanungsamt) sowie der Grundstückeigentümer.* […] *In den Grenzen des Bemessungsregens sind vor allem öffentliche Entwässerungssysteme (kommunale Verantwortlichkeit und Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Rückstausicherung der Grundstücksentwässerung nach DIN 1986100) entscheidend, während bei seltenen Ereignissen ein vorrübergehender Einstau des Wassers auf Verkehrs- und Freiflächen (und eine schadensfreie Ableitung im Straßenraum, kommunale Aufgabe) notwendig werden. Um auch bei außergewöhnlichen Starkregenfällen die Schäden zu begrenzen, ist ein gezielter Objektschutz im privaten und öffentlichen Bereich unverzichtbar. Hier ist vor allem die Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer entscheidend.*

Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Einflüsse der verschiedenen Systeme hängen also von der Stärke des Regens ab. Wird der Starkregenindex mit einbezogen, [kann] *dieses wie* [nachfolgend abgebildet zusammengefasst werden].“ [2]

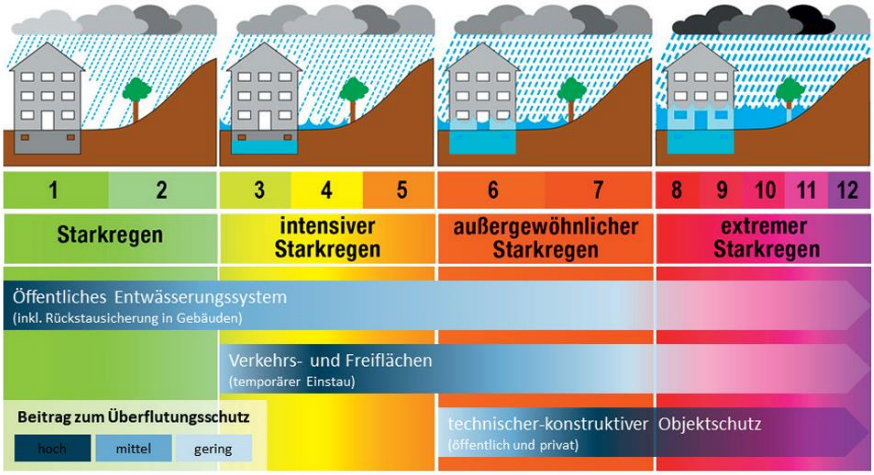


Abb.: Zuständigkeit für Schutzmaßnahmen bei Starkregen unter Berücksichtigung des Starkregenindex (SRI) (Quelle: BBSR, Nov. 2018, S. 12)

Bei neuen Bauvorhaben wird allgemein darauf hingewiesen, dass Neubauten in einer an Hochwasser angepassten Bauweise errichtet werden sollten. Hierzu können beispielsweise Abdichtungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden (etwa druckdichte und hochwasserbeständige Türen und Fenster).

Zur Sicherstellung einer effizienten hochwasserangepassten Bauweise wird eine entsprechende Fachplanung beispielsweise durch ein Architektur- oder Ingenieurbüro empfohlen. Ergänzend sei an dieser Stelle auf § 5 (Allgemeine Sorgfaltspflicht) des Wasserhaushaltsgesetzes verwiesen. Gemäß § 5 (2) WHG ist jede *„Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, […] im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung*

[2] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Nov. 2018): Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge Bürgerbrosche. S. 11 f.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

4.9 BODENSCHUTZ

Zum Schutz des Bodens wird in der Planurkunde darauf hingewiesen, dass während der Bauarbeiten der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung oder Ähnliches zu schützen ist. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV) hingewiesen.

4.10 EINGRIFFE IN DEN BAUGRUND

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

4.11 BODENORDNUNG

Bei den Flächen für das Gewerbegebiet handelt es sich um eine private Eigentumsfläche, die in Abstimmung mit der Gemeinde als Gewerbegebiet entwickelt wird. Im Zuge der Vermarktung wird ein oder werden mehrere zweckmäßige Grundstücke zugeschnitten.

Eine öffentliche Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht beabsichtigt und aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

4.12 DENKMALSCHUTZ

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege Standort Koblenz, vom 30.06.2025 sind der GDKE „erdgeschichtlich relevante Fundstellen“ im angegebenen Planungsbereich bekannt. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde, wie beispielsweise Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw. zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu melden. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigen Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz Koblenz vom 15.04.2020 zum südlich benachbart gelegenen Industriegebiet wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind (Devon, etwa 380 Millionen Jahre alt). Daher ist der Beginn der Erdarbeiten der GDKE rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Beim Auftreten von erdgeschichtlich bedeutsamen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind gegebenenfalls auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.

4.13 IMMISSIONSSCHUTZ

Bedingt durch die relative Nähe des geplanten Gewerbegebietes zur bestehenden Siedlungslage von Weinsheim (mind. ca. 250 m bis ca. 340 m) und einem westlich gelegenen Aussiedlerhof (ca. 40 m, Lage im Außenbereich) erfolgt eine immissionsschutzbezogene Einschränkung potentiell ansiedlungswilliger Betriebe hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten.

In Anlehnung an die Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste Rheinland-Pfalz (Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Mainz vom 26. Februar 1992) erfolgt eine Einschränkung auf die Abstandsklasse VII (100 m-Klasse). Es sind nur Betriebe und Anlagen wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Schreinereien, Betriebe des Elektrogerätebaus, Betriebe des Anlagenbaus, Bauhöfe und andere Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig. (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII – 100 m-Klasse). Es handelt sich nicht um eine abschließende Aufzählung der Betriebe, sondern nur um eine beispielhafte Nennung von Betrieben ähnlichen Emissionspotentials die der genannten Abstandsklasse zuzuordnen ist.

Bei der planungsmethodischen Verwendung der 100 m-Abstandsklasse zur Gebietsgliederung bzw. Einschränkung zulässiger Betriebe in der Bauleitplanung ist dieser Abstand kein Mindestabstand für die Ansiedlung zulässiger Betriebe im Plangebiet. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Abstandserlass die Abstandsempfehlungen sich auf die Neuansiedlungen gegenüber einem WR (Reines Wohngebiet) beziehen. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Es gilt zu beachten, dass untergeordnete betriebszugehörige Wohnungen im Sinne des § 8 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Dies ergibt sich direkt aus § 8 (3) BauNVO und bedarf keiner eigenständigen zusätzlichen Festsetzung.

Um den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, hat die Ortsgemeinde ergänzend ein fachspezifisches Schallgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden in die Planunterlagen eingearbeitet, um gegebenenfalls weitere immissionsschutzrelevante Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das schalltechnische Gutachten der Konzept dB plus GmbH mit dem Titel „Bebauungsplan `Gewerbegebiet Auf der Acht‘ Weinsheim (Eifel)“ trägt das Datum vom 03.12.2024 und kommt in der Zusammenfassung zu folgenden Ergebnissen (kursiver Text):

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

„[…] Lärmschutzrelevante Aspekte und Fragestellungen treten inzwischen in nahezu allen Bebauungsplanverfahren auf. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind daher die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen wie der Lärmimmissionsschutz, zu berücksichtigen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten. Entsprechend dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung müssen von der Planung hervorgerufene Lärmkonflikte grundsätzlich durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden. Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm

Von den gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gehen Geräuscheinwirkungen aus, deren Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplans vom Grundsatz her zu untersuchen und zu beurteilen sind. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind schalltechnische Konflikte nicht auszuschließen.

Da ein angebotsbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, ist eine Untersuchung vom Grundsatz her durchgeführt worden. Dazu sind qualifizierte flächenbezogene Schallleistungspegel herangezogen worden. Die ermittelten Geräuscheinwirkungen werden anhand des Kriteriums "IRW-10" der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA lärm)" beurteilt. Das Irrelevanzkriterium "IRW-10" wird herangezogen, da im Umfeld des Plangebiets bereits zahlreiche gewerbliche und industrielle Nutzungen vorhanden bzw. planungsrechtlich zulässig sind. Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass das Kriterium "IRW-10" am Immissionsort "Heiligenweg 8" überschritten wird. Daher ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erarbeitet worden.

Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet sind für den Tageszeitraum ein Emissionskontingent von 61 dB/m^2 und für den Nachtzeitraum (INS) 46 dB(A)/m^2 zulässig. Richtungsabhängige Zusatzkontingente werden nicht vergeben. Die Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festzusetzen. ln der Begründung zum Bebauungsplan ist die Definition des Bebauungsplans "Industriegebiet" als Ergänzungsgebiet für die gebietsübergreifende Gliederung aufzuführen. Die detaillierte Vorgehensweise zur Geräuschkontingentierung ist unter Kapitel 6.6 dieses Gutachten ausführlich beschrieben.

Verkehrslärm

Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind vor allem die nächstgelegenen Straßenabschnitte der K 179 (Heiligenweg/Am Stein) und der Industriestraße schalltechnisch relevant. Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgte anhand der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV).

Innerhalb des Baufelds werden Beurteilungspegel bis 67 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Am Tag wird der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV von 69 dB(A) eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BlmSchV von 59 dB(A) für Gewerbegebiete in der Nacht wird um 2 dB überschritten.

Als Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets kommen insbesondere Vorgaben für die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Das Schallschutzkonzept ist in Kapitel 7.5 [des Gutachtens] detailliert beschrieben.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Zunahme des Verkehrslärms

Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren.

Signifikante Mehrverkehre, die die bereits bestehende Verkehrssituation durch das bestehende Gewerbe und Industriegebiet deutlich erhöhen sind durch die Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebiets nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Zahl der zusätzlich[en] Fahrzeugbewegungen, der Lage des Plangebiets unmittelbar im Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet und die Vermischung der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht.“

(Schallgutachten, Konzept dB plus GmbH, S. 25 f.)

In der oben zitierten Zusammenfassung wird besonders auf die Inhalte der Kapitel 6.6 und 7.5 des Gutachtens verwiesen. Ergänzend wird daher auf die folgenden Sachverhalte hingewiesen (kursiver Text):

„[…] Für die Gewerbegebietsfläche im Plangebiet wird in einem iterativen Verfahren die möglichen Emissionskontingente berechnet. Dazu werden flächenbezogene Schallleistungspegel (Emissionskontingente) als Ausgangsgröße für die Schallausbreitungsberechnungen verwendet. Nach Abschnitt 4.5 der DIN 45691 sind für alle Teilflächen die jeweiligen Emissionskontingente (L_{EK}) so festzulegen, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte der Planwert (L_{PL}) durch die energetische Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen überschritten wird.

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt gemäß DIN 45691 über das Abstandsmaß 4 π s^2 im Vollraum mit s als Abstand zwischen der Quelle und dem Immissionsort. Der damit für die Fläche berechnete zulässige Immissionsanteil ist von den tatsächlichen Umgebungsverhältnissen auf dem Schallausbreitungsweg unabhängig. Abschirmungen und Reflexionen wirken sich erst bei der Verträglichkeitsprüfung aus, bei der untersucht wird, ob der reale Betrieb den aus seinem Betriebsgrundstück resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält. Bei günstigen Abschirmungen können die real abgestrahlten Schallleistungen über den für die jeweilige Teilfläche festzulegenden Emissionskontingenten L_{EK} liegen.

Im Rahmen der Geräuschkontingentierung sind die […] Emissionskontingente L_{EK} ermittelt worden. Die Emissionskontingente sind nach unten abgerundete Werte (gemäß DIN 45691). […] Richtungsabhängigen Zusatzkontingenten werden nicht vergeben.

Die Abbildung A04 [des Gutachtens; siehe nachfolgende Abb.] *zeigt die bei der Geräuschkontingentierung berücksichtigen Immissionsorte sowie die Emissionskontingente. Die Ergebnisse sowie die berechneten Teilimmissionspegel sind im Anhang B01 ausführlich dokumentiert.“* (Schallgutachten, Konzept dB plus GmbH, S. 17 ff.)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

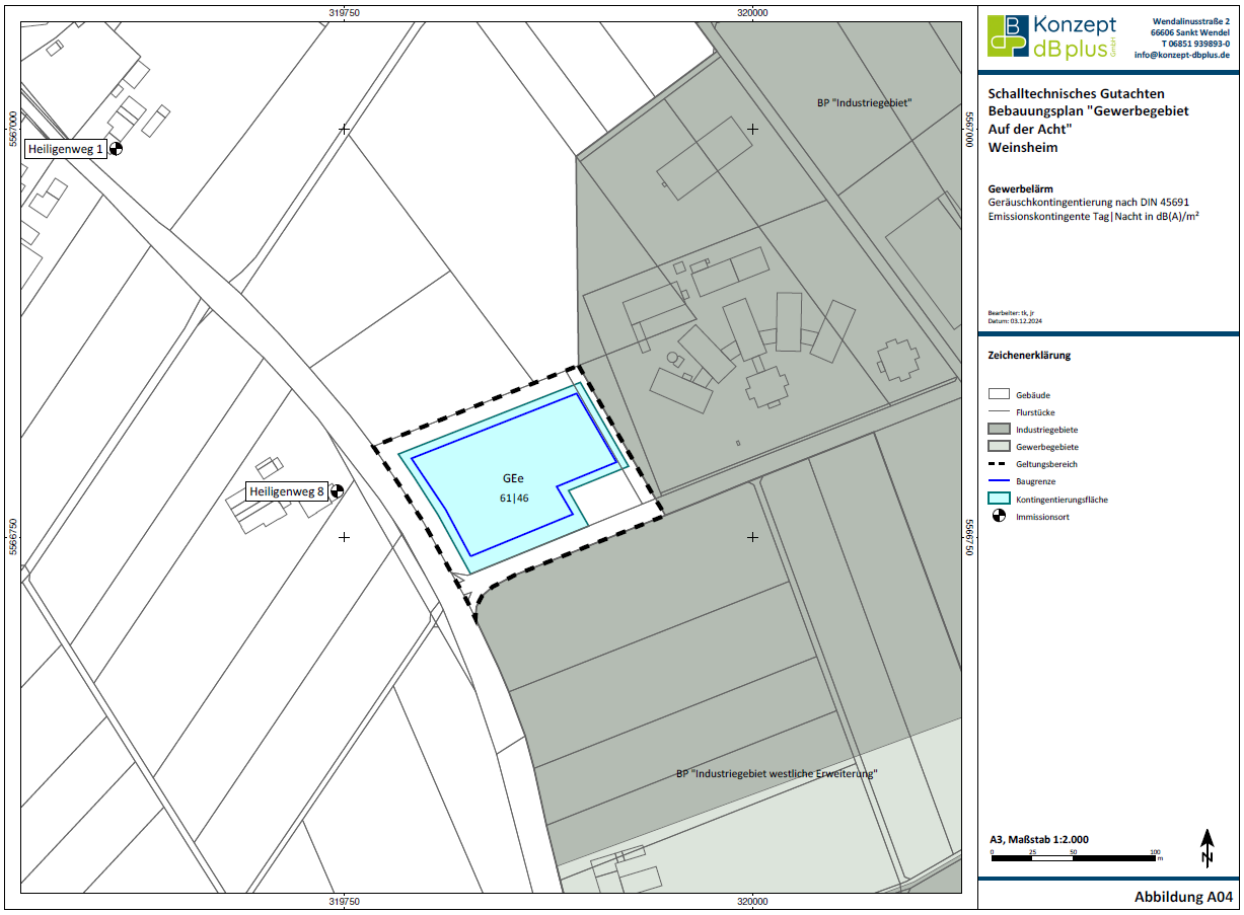


Abb.: Geräuschkontingentierung nach DIN 45691
(Quelle: Schallgutachten, Konzept dB plus GmbH, S. 32)

Weiterhin heißt es in dem Gutachten auf Seite 18 (kursiver Text):

„[…] Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, in der nicht abschließend konkretisiert wird, welche Eigenschaften bezüglich der Höhe von Emissionskontingenten Gewerbegebiete erfüllen müssen, um die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art in den Gewerbebetrieben zu gewährleisten, wird für das Plangebiet „Gewerbegebiet Auf der Acht“ (A) eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO als erforderlich angesehen. Dazu ist die Festlegung von Ergänzungsgebieten notwendig. Als Ergänzungsgebiete können Gewerbegebiete festgelegt werden, in denen entweder keine Emissionsbeschränkungen vorhanden sind oder für die eine Geräuschkontingentierung festgesetzt wurde, die die Ansiedlung jedes nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglicht. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerG 4 CN 7.16.) hängt die Wirksamkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung davon ab, dass dieser ein planerischer Wille zugrunde liegt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriegebiet" (B) der Ortsgemeinde Weinsheim sind die einzelnen Teilflächen als eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Die Einschränkungen der industriellen Flächen sind zum einen durch die festgesetzten Emissionskontingente begründet. Im Ursprungsplan "Industriegebiet" sind zudem in den textlichen Festsetzungen unter den Nummern 1.1 und 1.2 weitere Einschränkungen festgesetzt. Die Festsetzung Nr. 1.2 ist auf eine ausgewiesene Zone nördlich des Niesenbergs beschränkt und betrifft somit nicht das gesamte Plangebiet. Nr. 1.1 setzt fest "Nicht zugelassen sind gem. § 1 (4) 2 BauNV Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen

I bis IV der Abstandsliste zum Erlaß des MU vom 26.2.1992 (Ausnahme Nr. 47) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Im Einzelfall kann auf Basis von Lärm und Emissionsgutachten eine Ausnahme getroffen werden." In den Änderungen des Bebauungsplans ist diese Festsetzung teilweise entnommen.

Trotz der Festsetzung von eingeschränkten Industriegebieten im Bebauungsplan "Industriegebiet" können sich innerhalb dieses Plangebiets Gewerbebetriebe aller Art ansiedeln. Die zur Verfügung stehenden Emissionskontingente sind bei dem aktuellen Stand der Technik und aufgrund ihrer Höhe bis zu 71 dB(A)/m^2 am Tag und 64 dB(A)/m^2 in der Nacht sowie aufgrund des Abstands zu maßgeblichen Immissionsorten als ausreichend zu erachten, um eine Ansiedlung Gewerbebetriebe aller Art zu gewährleisten. Aufgrund der getroffenen Ausnahmeregelung der Festsetzung Nr. 1.1 bzw. der Entnahme der Festsetzung für einzelne Änderungsbereiche sind die gewerblichen und industriellen Teilflächen auch nicht generell beschränkt.

Als Ergänzungsgebiet zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf der Acht" wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan "Industriegebiet" heranzuziehen. Dieses Gebiet diente bereit[s] der Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan "Industriegebiet westliche Erweiterung" als Ergänzungsgebiet. Die Ortsgemeinde Weinsheim drückt ihren planerischen Willen aus, Betriebe deren Emissionsverhalten mit den festgesetzten Emissionskontingente im Plangebiet nicht vereinbar ist, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Industriegebiet" angesiedelt werden sollen. Dazu übernimmt der Bebauungsplan "Industriegebiet" zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und in Zukunft die Funktion des Ergänzungsgebietes für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf der Acht". Die Ortsgemeinde Weinsheim hat in der Begründung zum Bebauungsplan in geeigneter Weise zu dokumentieren, wie sie von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (baugebietsübergreifende Gliederung) Gebrauch macht.“

Das schallschutztechnische Gutachten zum Bebauungsplan weist darauf hin, dass die im Plangebiet festgesetzten Emissionskontingente insbesondere im Nachtzeitraum zu einer Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen führen können. Zur städtebaulich sinnvollen Steuerung dieser Nutzungsmöglichkeiten und zur Vermeidung unzumutbarer Nutzungskonflikte beabsichtigt die Gemeinde, den rechtskräftigen BP „Industriegebiet“ der Ortsgemeinde Weinsheim als baugebietsübergreifendes Ergänzungsgebiet heranzuziehen.

Dieses Plangebiet dient bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ als Ergänzungsgebiet und erfüllt die funktionalen Voraussetzungen, um auch künftig Betriebe aufzunehmen, deren Emissionsverhalten mit den im Plangebiet „Gewerbegebiet Auf der Acht“ festgesetzten Emissionskontingenten nicht vereinbar ist.

Die Ortsgemeinde Weinsheim dokumentiert hiermit ausdrücklich ihren planerischen Willen, dass das Industriegebiet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und auch zukünftig die Funktion des Ergänzungsgebiets für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ übernehmen soll.

Das Gutachten enthält zudem einen Vorschlag zum Umgang mit Betriebswohnungen, der auf Seite 19 wie folgt ausgeführt wird (kursiver Text):

„Nach § 8 Abs. 3 BauNVO können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf der Acht" schließen diese ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen nicht aus.

Für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets gelten die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm. Somit ist für die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

gegenüber anderen Nutzungen wie Büros ein um 15 dB(A) geminderter Immissionsrichtwert von 50 dB(A) zu berücksichtigen. Ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen können somit zu immissionsrechtlichen Einschränkungen bereits bestehender bzw. planungsrechtlich zulässiger Betriebe führen. Bei der Genehmigung von ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen sollte daher ein Nachweis erbracht werden, dass bestehende und planungsrechtlich zulässige gewerbliche und industrielle Nutzungen im Umfeld nicht eingeschränkt werden. […].“ **Auf diesen Sachverhalt weist die Plangeberin an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hin.**

Im Kapitel 7.5 „Schallschutzkonzept“ wird zudem erläutert, dass aufgrund des geringen Schutzanspruchs innerhalb eines Gewerbegebiets auf die Erarbeitung eines aufwendigen Schallschutzkonzepts verzichtet wurde. Dazu heißt es ab Seite 22 des Schallgutachtens (kursiver Text):

„[…] Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor allem pegelmindernd wirksam, wenn sie in unmittelbarer Nähe der Emissionsquelle oder des Immissionsortes errichtet werden. In dem vorliegenden Fall sind insbesondere die Geräuscheinwirkungen durch die Industriestraße pegelbestimmend. Auf dem Abschnitt der Industriestraße zwischen der K 179 (Heiligenweg) im Westen und dem Ortseingangsschild im Westen beträgt die zulässige Geschwindigkeit 100 km/h. Für diesen Bereich südlich des Plangebiets könnte eine Geschwindigkeitsreduktion diskutiert werden. Der Bau einer Lärmschutzwand, die sich städtebaulich nur mit einer geringen Höhe von bis zu 3,0 m in die Umgebung einfügt, würde vor allem Pegelminderungen in dem Erdgeschoss hervorrufen. Nur der Bau von hohen Lärmschutzwänden entlang der Verkehrsstrecke würde auch Pegelminderungen in den oberen Geschossen erzielen. Aufgrund der geringen Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets und der geringen Überschreitung des Immissionsgrenzwerts in der Nacht stehen die Kosten für solche aktiven Maßnahmen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen.

Für den Fall, dass der Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend oder aus anderen Gründen nicht möglich ist, kommen passive Schallschutzmaßnahmen, d. h. Maßnahmen an den schutzbedürftigen Gebäuden, in Betracht.

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Nutzungen kommen insbesondere Vorgaben für die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzbedürftigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Aus schalltechnischer Sicht wird für das Plangebiet die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

[…] Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach den Vorschriften im Kapite17 der DIN 4109, Teil1 i. V. m. Kapitel4.4.5 des Teils 2. Hierin werden Aussagen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten und Nutzungen, zu den Anforderungen für Lüftungseinrichtungen und/oder Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Der Ausgangspunkt für die Bestimmung der erforderlichen Qualität der Außenbauteile ist entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 der maßgebliche Außenlärmpegel. Dieser berechnet sich nach den in DIN 4109-2, Kapitel 4.4.5 beschriebenen Verfahren: Für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) aus dem zugehörigen Beurteilungspegel unter Addition eines Wertes von 3 dB (Freifeldkorrektur). Für die Nacht ist ein Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht) zu erteilen: Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von insgesamt 13 dB(A). Beim Einwirken mehrerer Schallquellen erfolgt je Tageszeitraum eine energetische Addition der Einzelbeurteilungspegel zu einem Gesamtbeurteilungspegel. Maßgeblich für die Bestimmung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

des Außenlärmpegels ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. In der Abbildung [A07 des Gutachtens; siehe nachfolgende Abb.*] werden die maßgeblichen Außenlärmpegel dargestellt. Unter Berücksichtigung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. von 35 dB(A) für Büroräume ergibt sich das erforderlich gesamte Bauschall-Dämmmaß R`$_{wges}$. Die Außenbauteile der Räume sind so zu dimensionieren, dass ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist.*

Im Baufeld werden maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 69 und 75 dB(A) ermittelt. Daraus ergeben sich erforderliche gesamte Bauschall-Dämmmaße R`$_{wges}$ von 39 bis 45 dB(A) für Aufenthaltsräume von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen und 34 bis 40 dB(A) für Büroräume.

Gemäß VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume (z. B. Schlafzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Von den Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn der Schlafraum über mindestens ein Fenster verfügt, welches Pegeln ≤ 50 dB(A) ausgesetzt ist und somit die Belüftung sichergestellt ist. Die Maßnahme wird nur für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, erforderlich. Beurteilungspegel ≤ 50 dB(A) werden lediglich im Norden des Plangebiets (überwiegende außerhalb der Baugrenze) ermittelt […]*).“*

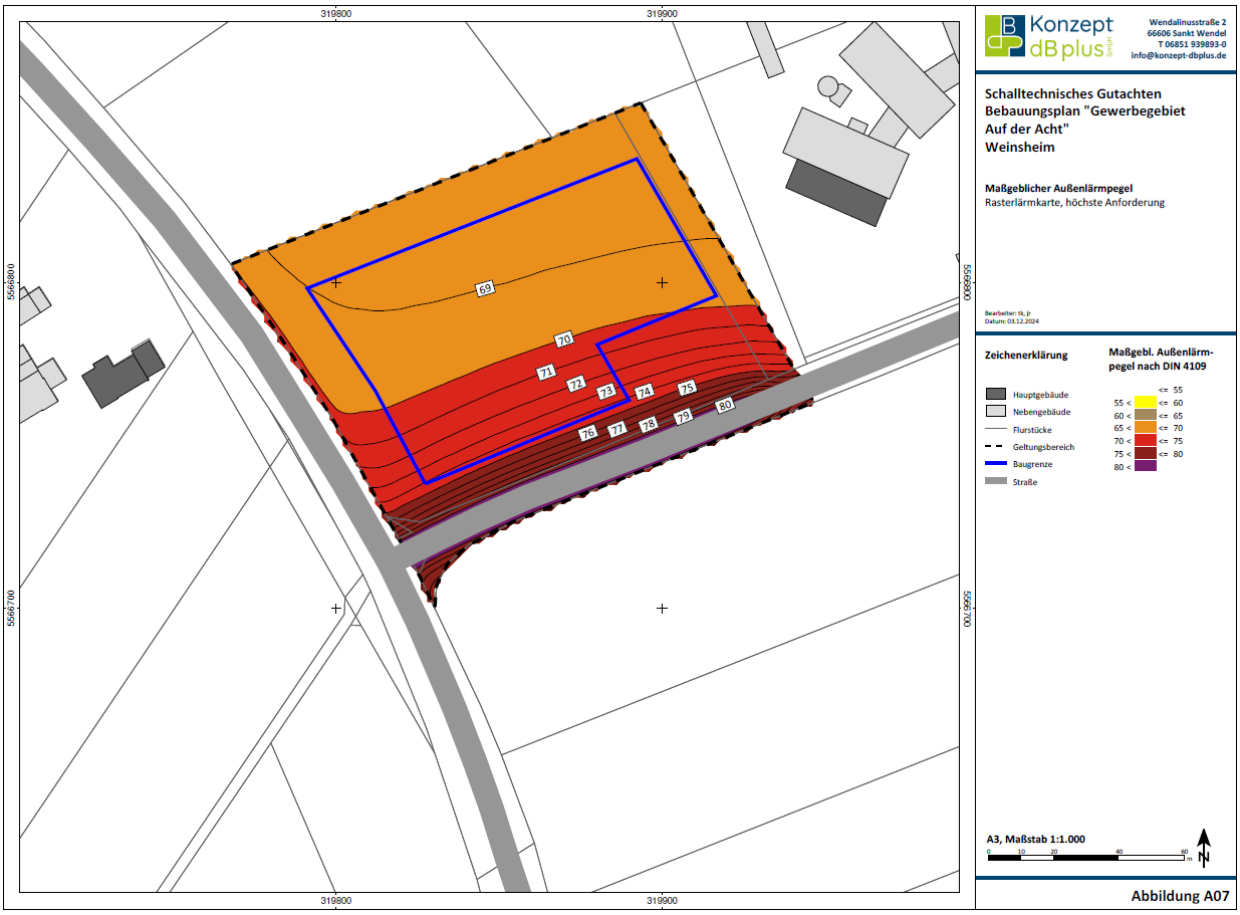


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel (A07)
(Quelle: Schallgutachten, Konzept dB plus GmbH, S. 35)

Für weitere Details wird auf die Inhalte des vorliegenden Gutachtens verwiesen, das den Planunterlagen als separate Anlage beigefügt ist.

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens sowie den vorstehenden Erläuterungen wurden Festsetzungen zum Schallschutz in die Planurkunde aufgenommen.

Radonvorsorge

Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential zu verorten. Die Gemeinde empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes seitens des jeweiligen Bauherren (bzw. beauftragte Fachfirma) durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die zu Informationszwecken nachfolgend dargelegt sind.

Zur Berücksichtigung der Thematik in der Bauleitplanung stehen nachfolgend Aussagen und Empfehlungen zur Radonthematik, wodurch den Bauherr*innen ein Anstoß gegeben wird, das Thema „Radon“ im Rahmen der konkreten Objektplanung nach eigenem Ermessen zu berücksichtigen. Demnach verpflichten sich die zukünftigen Bauherr*innen sich eigenverantwortlich mit der Radonthematik auseinander zu setzen. Auch auf Grund anderer bekannter Gutachten zur Thematik „Radon“ ist davon auszugehen, dass die gutachterlichen Ergebnisse Empfehlungen ohne rechtlichen Verbindlichkeitscharakter für die Bauleitplanung haben.

Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen kann generell sichergestellt werden, dass ein Gefährdungspotenzial durch Radon nicht besteht. Ein zwingendes Erfordernis zur Einholung eines Radongutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird vorliegend nicht erkannt. Es wird entsprechend hiervon abgesehen.

Darüber hinaus werden nachfolgende allgemeine Ausführungen und Empfehlungen zu einer Radonvorsorge gegeben:

<u>Ausführungen und Empfehlungen zu einer Radonvorsorge:</u>

Radon ist ein Umweltschadstoff, der in erhöhter Konzentration das Lungenkrebsrisiko steigert. Die Radonkonzentration in der Bodenluft ist natürlichen Ursprungs und unterliegt damit einer räumlichen Variation. Die Radonbelastung in der Raumluft wird durch die Konstruktion des Hauses und die Eintrittspfade des Radons in das Gebäude bestimmt.

In Deutschland existiert kein Grenzwert für die Radonkonzentration in Gebäuden. Unter dem Gesichtspunkt eines notwendigen Gesundheitsschutzes der Bevölkerung wurde von der Bundesregierung ein „Zielwert“ von 100 Bq/m³ im Jahresmittel definiert, der im Aufenthaltsbereich von Gebäuden nicht überschritten werden soll.

In der gutachterlichen Praxis werden bei Werten ab einigen 100 Bq/m³ im Jahresmittel in Aufenthaltsräumen unterschiedlich aufwändige Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration als sinnvoll erachtet und empfohlen.

Unter dem Gesichtspunkt präventiver Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten hat das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) sogenannte Radonvorsorgegebiete definiert. Dazu zählen alle Flächen in Deutschland, für die Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 20.000 Bq/m³ prognostiziert werden. Die Radonvorsorgegebiete werden ihrerseits nach der Höhe der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft klassifiziert. Diese Einteilung orientiert sich an der erwarteten Überschreitungshäu-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

figkeit einer Radonkonzentration von 100 Bq/m³ in Aufenthaltsräumen. Hierbei wird aber nicht näher ausgeführt, wie diese Grenzen bei größeren Flächen genau anzuwenden sind.

Folgende Klassen werden definiert:

Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m³

Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m³

Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m³

Bei der Ausweisung von Neubaugebieten bzw. der Erteilung neuer Baugenehmigungen sollen entsprechende Maßnahmen zum radongeschützten Bauen empfohlen werden. Art und Umfang der Maßnahmen sollen sich an dieser Klasseneinteilung orientieren. Dabei gilt, dass die Effizienz der Präventionsmaßnahmen umso größer sein muss, je höher die Radonkonzentration in der Bodenluft sind und die daraus resultierende Überschreitungswahrscheinlichkeit eines Referenzwertes in Neubauten. Ziel ist es, Neubauten so zu planen, dass in Aufenthaltsräumen eine Radonkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel dauerhaft und nachhaltig nicht überschritten wird. **Hierzu reichen oftmals Maßnahmen aus, die bereits den gegenwärtigen Stand der Technik darstellen und daher mit keinem unvertretbar hohen Aufwand für den Bauherrn verbunden sind.**

Es kommen folgende Empfehlungen des BfS zum Tragen für die Radonvorsorgegebiet I und II:

Basierend auf den vorliegenden praktischen Erfahrungen sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im gesamten erdberührten Bereich gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser nach DIN 18 533 bzw. den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT).

  Der Einsatz sogenannter „radondichter“ Materialien ist nicht zwingend erforderlich. Werden Folien verlegt, so ist abweichend von den oben genannten aaRdT (bzw. DIN 18 533, Wassereinwirkungsklasse W1-E, Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser) auf eine gasdichte Verklebung bzw. Verschweißung der Nähte bzw. Überlappungsbereiche und einen entsprechend dichten Anschluss an vertikale Abdichtungen sowie Durchdringungen zu achten, um einen späteren konvektiven Eintritt radonhaltiger Bodenluft über punktuelle Undichtigkeiten auszuschließen.

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 20 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung).

- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der erdberührenden Gebäudewandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien (z. B. Rohrdurchführungssysteme bzw. gasdichte Ein-/Mehrspartenhauseinführungen).

- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel und Ähnliches von außen.

Sollte durch die Bauherren - unabhängig von den oben genannten Empfehlungen - ein zusätzlicher präventiver Radonschutz gewünscht werden, so können hierfür folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, gegebenenfalls Anschluss an vertikale Abdichtungen (hierbei ist auf eine sorgfältige Ausführung zu achten, um späteren konvektiven Radoneintritt über Undichtigkeiten auszuschließen).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Anmerkung: Der Begriff „Radondichtigkeit“ wird in Deutschland aus der messtechnischen Bestimmung des Radondiffusionskoeffizienten abgeleitet und per definitionem wie folgt festgelegt: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Diffusionslängen von Radon ist. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller des Materials durch ein Zertifikat oder Prüfbericht nachgewiesen werden.

- Hinterfüllungen vor erdberührten Außenwänden mit nichtbindigen Materialien, um eine passive Be-/Entlüftung des Bereiches unter der Bodenplatte zu begünstigen.

Eine andere Möglichkeit stellt die prophylaktische Verlegung einer Drainage in einem Kiesbett unter der Bodenplatte dar. Diese kann in Betrieb genommen werden, wenn spätere Radonmessungen in der Raumluft bei regulärer Nutzung des Gebäudes erhöhte Werte ergeben haben. In der Praxis haben sich mit dieser Unterbodenabsaugung gute Erfolgte bei der Reduzierung der Raumluftkonzentrationen gezeigt.

Anmerkung: Ziel einer Drainage ist es, die Druckverhältnisse zwischen Gebäude und Untergrund umzukehren und dadurch das Eindringen radonhaltiger Bodenluft ins Gebäude zu verhindern. Erreicht wird dies durch eine Luftabsaugung unter dem Gebäude, das heißt die Erzeugung eines Unterdrucks unterhalb des Fundaments gegenüber dem Hausinneren. Die abgesaugte Bodenluft wird in die Atmosphäre abgeleitet. Beim Anlegen einer Drainage muss die Durchlässigkeit des Untergrundes in geeigneter Weise berücksichtigt werden; Verbindungen („Kurzschlüsse“) zu eventuell vorhandenen Entwässerungssystemen oder zur freien Atmosphäre erfolgt in der Regel über Vollwandrohre (z. B. in bereits vorhandenen Schächten im Gebäudeinnern oder nachträglich an der Gebäudeaußenseite installiert), gegebenenfalls ist der Einsatz eines Ventilators zur Erzeugung des Unterdruckes notwendig. Auslassöffnungen der abgesaugten Luft sollten stets mehr als 2,00 m von Türen oder Fenstern entfernt sein.

Von Seiten des Radonschutzes ist generell **besonderes Augenmerk** auf die **gasdichte Ausführung der Durchführungen** von Versorgungsleitungen und Ähnliches in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen. Gleiches gilt auch für potenzielle Ausbreitungswege innerhalb des Gebäudes selbst (z. B. Leerrohre, Schächte).

Grundsätzlich wird empfohlen, nach Fertigstellung der Gebäude **Raumluftmessungen** zur Bestimmung der Radonkonzentration bei regulärer Nutzung der Räumlichkeiten zu machen, um erhöhte Radonbelastungen ausschließen zu können.

Vorstehende Maßnahmen zum radonsicheren Bauen stellen eine **Empfehlung** dar und sind vor allem für Gebäude in Betracht zu ziehen, in denen im erdberührten Bereich **Aufenthaltsräume** zur dauerhaften Nutzung (Wohnbereich, Arbeitsplätze) vorhanden sind.

Die aufgeführten Maßnahmen sind nicht verpflichtend oder gesetzlich vorgeschrieben.

Vorsorglich und um der Radonthematik ausreichend Rechnung zu tragen, wird auf den Hinweis zur Radonprävention in den Bebauungsplan (Planurkunde, Rubrik Hinweise) verwiesen (kursiver Text):

„Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential zu verorten. Die Gemeinde empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes seitens des jeweiligen Bauherren (bzw. beauftragte Fachfirma) durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind (siehe hierzu Kapitel „Immissionsschutz“ - Unterkapitel „Radon“).“

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4.14 BERGBAU /ALTBERGBAU

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Mainz, vom 15.07.2025 wird der „Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Acht“ von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Jenny III“ überdeckt (…). Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentation oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.“

5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

5.1 GESETZLICHE VORGABEN

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB) zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die naturschutzfachlichen Belange werden durch die vorgelegte Bauleitplanung berührt und daher nachfolgend behandelt. Insbesondere ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

5.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Durch Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Das Plangebiet überplant einen intensiv genutzten Acker. Artenschutzrechtlich besonders relevante Strukturen finden sich im Plangebiet nicht. Der Acker reicht bis an die Straßenparzelle heran.

Offenlandarten sind dennoch potenziell betroffen. Aufgrund der Inanspruchnahme von Offenlandflächen hat die Ortsgemeinde die Beratungsgesellschaft Natur (BG Natur GbR), vertreten durch den Dipl.-Biologen Malte Fuhrmann, mit der Bearbeitung eines aktuellen, auf die Plangebietsfläche bezogenen Artenschutzgutachters beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren, nach Vorlage und Auswertung des Artenschutzgutachtens, in die Planunterlagen eingearbeitet.

Unabhängig davon wird eine aktuelle Erkenntnislage wie folgt wiedergegeben:

Im Rahmen des Bebauungsplans „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in Weinsheim wurde der „Fachbeitrag Artenschutz: Bewertung des Vorkommens von gesetzlich geschützten Arten bei Überplanung von Ackerflächen hinsichtlich Avifauna, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken für den Bebauungsplan in Weinsheim „Industriegebiet westliche Erweiterung““ von der Beratungsgesellschaft NATUR dbR im Februar 2023 erstellt. Der Untersuchungsrahmen beinhaltet die Flächen des nun in Rede stehenden Plangebiets. Stützend auf die Untersuchungsergebnisse aus dem vorangegangenen Gutachtens wurden weitere Kartierungen von der Beratungsgesellschaft NATUR dbR durchgeführt und für den in Rede stehenden Bebauungsplan ein gesonderter Bericht datiert auf März 2026 erstellt. Der „Fachbeitrag Artenschutz: Bewertung des Vorkommens von gesetzlich geschützten Arten bei Überplanung von Ackerflächen hinsichtlich Avifauna, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ in Weinsheim“ kommt in Kapitel 4.2 Avifauna zu folgendem Ergebnis: „(…) *Unter den planungsrelevanten Arten wurde erneut die Feldlerche erfasst* [an dieser Stelle wird sich auf das vorangegangene Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ bezogen], *mit einem neuen Brutplatz etwa 100 m nördlich der B-Planfläche „Gewerbegebiet Auf der Acht“. Da im Sommer 2024 mit den Erschließungsarbeiten südlich der Zufahrt zum Industriegebiet („Industriestraße“) begonnen wurde, ist zu vermuten, dass eine Verlegung eines der in 2020 dort erfassten Brutreviere nach Norden stattfand.* ***Von einem neuen Revier wird deshalb nicht ausgegangen****.*“

Zur Betroffenheit gesetzlich geschützter Arten, artenschutzrechtliche Belange (Kapitel 4.7) wird folgendes festgehalten:

4.7.1 Verbotstatbestand „Zerstörung von Ruhestätten“: „*Die Nutzung des Plangebietes als Vogelnistplatz für Bodenbrüter (insbesondere Feldlerchen) sowie außerhalb davon an den beiden Aussiedlerhöfen auch von Hecken-, Baumhöhlen- und Nischenbrütern ist belegt. Bauliche Veränderungen an den dortigen Wohn- und Betriebsgebäuden sind aber kein Gegenstand des B-Plans „Gewerbegebiet Auf der Acht“. Auch handelt es sich nach dem aktuellen Kartierungsstand überwiegend um ubiquitäre Vogelarten, die zum Großteil ohnehin jedes Frühjahr neue Nester bauen. Neben der*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Feldlerche besteht für Feld- und Haussperlinge sowie durch evtl. Beeinträchtigungswirkungen über die Plangebietsgrenzen hinaus auch für Bluthänflinge die Erfordernis für Ersatzbrutplätze. Gestaltungsmöglichkeiten bestehen dazu im Bereich der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zum B-Plan durch eine umfängliche „Umgrünung“ der Gewerbefläche. Für die Höhlen- und Nischenbrüter können außerdem Vogelkästen ersatzweise aufgehängt werden. Für Feldlerchen sind allerdings zu kompensatorischen Zwecken Bereich in der freien Feldflur auszuwählen (fernab von Kulisseneffekten von hohen Gebäuden, aber auch von Baum- und Gebüschreihen) und artgerecht anzulegen.

Für Reptilien kann kein Verlust eines populationswirksamen Habitatangebotes konstatiert werden. Der Vorkommensschwerpunkt der Tiere liegt eindeutig außerhalb des Plangebietes. Vorsorglich kann aber trotzdem die Anlage von Astschnitt- und Steinhaufen in sonnenexponierter Randlage fördernd wirken.

Der Bestand an gesetzlich geschützten Arten der Schmetterlinge, Heuschrecken und Libellen beschränkt sich auf die Uferbereiche der Nims, in >750 m Entfernung. Die Plangebietsfläche selbst bietet derzeit keine Lebensgrundlage für diese Arten.“

4.7.2 Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung von Tieren“: „*Dies kann theoretisch beim Abschieben des Oberbodens geschehen. Besonders hoch ist diese Gefahr, wenn Bodennester frisch angelegt wurden. Abgelegte Eier und nicht flugfähige Jungvögel können sich dann bei drohenden Gefahren nicht durch Flucht aus dem Risikobereich retten. Baugrundvorbereitungen sind deshalb terminlich so zu legen, dass diese Gefahr für am Boden brütende Vögel auf ein erhebliches Maß herabgesetzt wird.*

Insekten haben im Vergleich zu Wirbeltieren meist eine deutlich höhere Reproduktionsrate. Somit können Verluste abgelegter Eier oder von Jugendstadien bei günstigen Witterungsverhältnissen oft schnell ausgeglichen werden. Im Flugstadium der Individualentwicklung ist zudem ein Ausweichen in ungestörte Flächen der Umgebung in der Regel unproblematisch.“

4.7.3 Verbotstatbestand „erhebliche Störung von Tieren“: „*Streng geschützte Tiere sind nach derzeitiger Einschätzung vom B-Plan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ bei Weinsheim nicht betroffen. Auch bei den Brutvögeln handelt es sich nach dem aktuellen Kenntnisstand überwiegend um ubiquitäre Arten, die jedes Frühjahr neue Nester bauen. Störungsempfindliche Vogelarten, wie die Feldlerche, können durch gezielte Maßnahmen in geeigneten Ackerflächen gefördert werden (s. u.). Dadurch wird eine eventuelle Störung den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht nachhaltig verschlechtern. Für andere Vogelarten kann durch die Gestaltung von Biotopvernetzungsstrukturen (Hecken und Baumalleen) in umgebende Ausweichhabitate eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population ebenfalls vermieden werden. Für Höhlen- und Nischenbrüter ist eine (möglichst vorlaufende) Aufhängung von Ersatzkästen zu empfehlen*.“

In Kapitel 5.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) heißt es weiter: „*In Tab. 3 wurde nur für die Betroffenheit von Feldlerchen die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Hierzu ist die Anlage eines „Feldlerchenhabitats“ in einer geeigneten Ackerfläche vorgesehen (s. BG NATUR 2023). Dieses dient auch für die Betroffenheit im Zusammenhang mit dem B-Plan „Gewerbegebiet Auf der Acht“, da der 2024 kartierte Feldlerchenbrutplatz nördlich der Planungsfläche nicht als zusätzliche Brutstätte, sondern als Verlagerung eines bereits in 2020 erfassten Brutplatzes interpretiert wird.* ***Eine Erweiterung des Feldlerchen-Ersatzhabitats oder sonstige Ersatzmaßnahmen (bspw. Feldlerchenfenster in der bewirtschafteten Ackerflur) sind für den B-Plan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ nicht erforderlich***.“

In den Bebauungsplan werden folgende artenschutzrechtliche Anforderungen aufgenommen und der Vollständigkeit im nachfolgenden wiedergegeben:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Bodenbrütern ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der üblichen Bodenbruten im Zeitraum vom 01.09. eines Jahres bis vor dem 01.04. eines Folgejahres durchzuführen. Ansonsten ist die Baufeldfreimachung nur bei Untersuchung fraglicher Bereiche auf das Nichtvorhandensein von relevanten Niststätten durch einen Fachgutachter vor Baubeginn zulässig.

Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transzulenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. große Fenster > 2 m² und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarben) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

Zur Förderung des im Plangebietsumfeld nachgewiesenen, wertgebenden Hauhechelbläulings ist als Raupen- und Falterfutterpflanzen eine extensive Begrünung von Gebäudedächern empfehlenswert oder die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsaat von blütenreichen Mischungen mit z. B. Klee- und Hornkleearten (Trifolium spp. und Lotus spp.), Ginster (Genista spp.), Luzerne (Medicago sativa), Hopfenklee (Medicago lupulina), Hufeisenklee (Hippocrepis comosa), Bunte Kornwicke (Coronilla varia), Wicken (Vicia spp.) sowie Tyhmian (Thymus spp.) und Dost (Oreganum spp.).

Empfehlenswert ist zudem eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung z. B. mit Wildem Wein (Vitis vinifera oder Parthenocissus tricuspidata), Waldrebe (Clematis spp.) oder Geißblatt (Lonicera spp.) sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftoleranter Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Umwidmung/Umgestaltung der Flächen umzusetzen.

Das Artenschutzgutachten kommt auf Seite 24 zu folgendem Fazit: „*Die Prüfung der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ in Weinsheim hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden Artenschutzbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.“*

5.3 BEBAUUNGSUNABHÄNGIGE ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Aus fachlicher Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet und seiner nähe-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ren Umgebung folgende Ziele für die einzelnen Landschaftspotenziale verfolgt werden. Es handelt sich hierbei um bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung, also Zielvorstellungen aus rein fachlicher Sicht:

Bodenpotential

- Keine weitere Bodenversiegelung zum Erhalt der natürlichen bzw. naturnahen bodenökologischen Verhältnisse
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung
- Gehölzpflanzungen

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung
- Gehölzpflanzungen

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung

Arten- und Biotoppotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Extensive landwirtschaftliche Nutzung
- Anlage von Blühstreifen

Landschaftsbild und Erholung

- Zur Verbesserung der Erholungseignung ist in erster Linie die Strukturvielfalt der Landschaft weiter zu erhöhen, es sind Sitzgelegenheiten zu schaffen und die Wege für die Nah- und Feierabenderholung Instand zu halten. Dem Ziel der Erhöhung der Strukturvielfalt dienen dieselben Maßnahmen, die unter dem Arten- und Biotoppotenzial genannt sind.

5.4 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden mehr oder weniger starke Eingriff in die beschriebenen Natur- und Landschaftspotenziale vorbereitet. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden die notwendigen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben. Eine Auflistung der für Pflanzmaßnahmen geeigneten Arten findet sich im Anhang dieser Begründung und der Bebauungsplanurkunde.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild/Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und ei-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ner geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung.	Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.
Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.	Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915).
Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.	Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.
Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.	Entwicklung von artenreichem Grünland zur Verbesserung der Filter- und Pufferfunktionen.

Eingriff in den Boden ist als **hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Die Fläche hat als Offenlandfläche eine Bedeutung für die Frischluftproduktion. Aufgrund der Geländeneigung fließt die entstehende Kaltluft aber in Richtung Südosten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung für die Ortsgemeinde.	Minimierung der Flächenversiegelung.
Im Umfeld bleiben auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion bestehen.	Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich) und Entwicklung von artenreichem Grünland (Schadstofffilterung).

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.	Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen.
Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.	Minimierung der Versiegelung und Befestigung der Parkflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Im Süden wird das Plangebiet von der Nims durchquert.	Entwicklung von artenreichem Grünland (verbesserte Filter- und Pufferfunktionen und verringerter Schadstoffeintrag in das Grundwasser).
	Anlage eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise innerhalb des Plangebietes

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Überplanung von intensiv genutzten Ackerflächen mit vergleichsweise geringer Habitatausstattung.	Schaffung neuer (Ersatz-)Lebensräume:
Verlust potentieller Lebensraumstrukturen von Offenlandarten insbesondere von Vögeln und im Offenland jagenden Fledermäusen.	- Anlage von Gehölzstrukturen (Bepflanzung von Böschungen, randliche Eingrünung, pauschale Grundstücksbegrünung).
Blütenreiche Saumstrukturen mit Bedeutung für Insekten und Kleintiere fehlen.	- Begrünungsmaßnahmen, z. B. Dach- und Fassadenbegrünung.
Die Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar. Für weitere Ausführungen siehe auch Kapitel zum Artenschutz.	- Entwicklung artenreicher Grünlandflächen.
	- Förderung der biologischen Vielfalt durch Neuanpflanzung möglichst schadstofftoleranter Bäume.
	(für Details siehe Kap. Artenschutzrechtliche Belange)

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Landschaftsbild / Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen
Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld der Änderungsfläche ist bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim sowie durch Siedlungsbebauung von Weinsheim und Gondelsheim geprägt. Durch das Planvorhaben verschiebt sich der Industrie- und Gewerbegebietsrand weiter in Richtung Westen. Die Auswirkungen können durch Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen sowie der inneren Durchgrünung, verbunden mit einer randlichen Eingrünung minimiert werden. Aufgrund der relativ kleinen Plangebietsgröße und der bestehenden Vorbelastungen durch vorhandene Siedlungsbebauung mit Gewerbebauten sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht hoch einzuschätzen. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogenen Naherholung. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Negative Auswirkungen sind hier durch die Planung entsprechend nicht zu erwarten.	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen. Randliche Eingrünung in Richtung Osten, Norden und Westen. Festsetzung einer pauschalen Grundstücksbegrünung zur inneren Durchgrünung. Festsetzungen zur Begründung entstehender Böschungen. Empfehlung zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie Entwicklung von artenreichen Grünflächen.

Eingriff in das Landschaftsbild ist **mittel** und in die Erholungsfunktion **gering**.

5.5 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung der bauleitplanerischen Abwägung des § 1 (7) BauGB unterliegt. Die Möglichkeiten und Erfordernisse zur Planung und Festlegung von Kompensationsflächen richten sich hierbei ausschließlich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG) und dem Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt:

„(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind entsprechend des § 18 (1) BNatSchG nur die Vorschriften des BauGB und nicht die des BNatSchG maßgeblich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und der Bedarf an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an das standardisierte Bewertungsverfahren gemäß § 2 Abs. 5 der Landeskompensationsverordnung und den Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz (Hrsg. Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021).

Integrierte Biotopbewertung

Unter Berücksichtigung der angewandten Methodik des Biotopwertverfahrens wird der Ausgangszustand des jeweils berührten biotoptypen vor Umsetzung der Planung (anhand des Biotop- und Nutzungstypenplans) sowie nach Umsetzung der Planung (anhand des vorliegenden Bebauungsplans) für die Eingriffs- und Ausgleichsflächen mittels Biotopwert (BW) bewertet. Im Falle eines rechnerisch entstehenden Defizits an Biotopwertpunkten (BWP) sind weitere, externe Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße [m²]: 14.058
nicht eingriffsrelevant:

Biotopwert vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
HA0	Acker	6	12.445	74.670
VA3	Gemeindestraße	-	1.613	-
Summe Eingriff:			**14.058**	**74.670**

Biotopwert nach dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	BW/m²	Fläche[m²]	BW
VA3	Gemeindestraße	-	1.613	-
Baugrundstücksbezogen				
HN1/HT4	Versiegelung durch Hauptgebäude (GRZ 0,8, d.h. 8.044 m² x 0,8)	-	6.435	-
HJ1	Garten bzw. nicht überbaubare Fläche (d.h. verbleibende 20 % der Wohnbaufläche; 8.044 m² x 0,2)	7	1.609	11.263
OB A - Private Grünfläche (Fläche zur Außengebietswasserableitung)				
FSO/EA1	artenreiches Dauergrünland	19	1.406	26.714
OB B – Randliche Eingrünung				
BD3	Gehölzstreifen	11	2.004	22.044
OB C - Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung				
FS0/EA1	Fläche Erdbecken	14	302	4.228
EA1	Extensivgrünland mit randlicher Eingrünung	19	689	13.091
		Summe:	**14.058**	**77.340**

Externer Kompensationsbedarf		
Biotopwert vor Umsetzung der Planung		**74.670**
Biotopwert nach Umsetzung der Planung		**77.340**
Kompensationsdefizit:		**- 2.670**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs vor Umsetzung der Planung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14.058 m².

Der Eingriff durch die spätere Realisierung eines Gewerbegebiets mit Erschließungsanlagen wird entsprechend der betroffenen Biotoptypen bewertet. Die Bestandsfläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche (HA0) dar und wird entsprechend mit 6 Biotopwertpunkten (BWP) bewertet. Zudem befinden sich noch etwa 1.613 m² Gemeindestraße (VA3) innerhalb des Plangebiets. Diese wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades mit 0 BWP bewertet.

Insgesamt ergibt sich im Bereich der Eingriffsfläche ein Biotopwert von 74.670 Punkten vor dem Eingriff.

Erläuterung zur Bewertung des Eingriffs nach Umsetzung der Planung

Durch die vorliegende Planung wird Baurecht für ein eingeschränktes Gewerbegebiet geschaffen. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Somit werden 6.435 m² als vollversiegelte Fläche für Hauptgebäude und Hofflächen mit einem Biotopwert von 0 angerechnet (0,8 (GRZ) x 8.044 (Nettobauland) = 6.435 m² x 0 Biotopwertpunkte = Biotopwert 0).

Die übrige, nicht überbaubare Fläche wird als Biotoptyp Garten (HJ1) angerechnet. Da nicht überbaubare Flächen in Gewerbegebieten oft strukturärmer als Privatgärten sind, werden an dieser Stelle 7 BWP berechnet.

Die Fläche der Gemeindestraße wird nicht verändert, weshalb auch hier weiterhin 0 BWP berechnet werden.

Als **interne Kompensationsmaßnahme** wird die randliche Eingrünung in den Ordnungsbereichen A und B entsprechend bilanziert. Im Ordnungsbereich A ist eine private Grünfläche als Fläche zur Außengebietswasserableitung festgesetzt. Auf der Fläche soll ein offenes System z.B. als Muldensystem angelegt werden und als artenreiches Grünland (FS0/EA1) entwickelt werden. Dementsprechend wird die Fläche mit 19 BWP bewertet.

Im Ordnungsbereich B ist zur randlichen Eingrünung ein Gehölzstreifen (BD3) anzulegen. Dieser wird entsprechend mit 11 BWP bewertet.

Im Ordnungsbereich C ist eine private Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung (FS0) festgesetzt. Diese ist als extensives Grünland (EA1) mit randlichen Gehölzpflanzungen zu entwickeln und wird entsprechend mit 19 BWP bewertet. Da es sich aber bei der Fläche in Teilen um ein technisches Bauwerk handelt, werden 5 Biotopwertpunkte abgezogen. Entsprechend wird die Teilfläche des Erdbeckens (FS0; Laut Entwässerungsvorplanung rund 302 m²) mit 14 Biotopwertpunkten (BWP) bilanziert (d.h. 302 m² x 14 BWP = 4228 BWP). Die verbleibende Fläche des Geltungsbereichs ist naturnah zu gestalten bzw. als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln (EA1; d.h. 685 m² x 19 BWP = 13.015 BWP).

Durch die Planung ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 77.340 Punkten nach Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Ergebnis der Bewertung

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor dem Eingriff (74.670 Biotopwertpunkte) und nach Umsetzung der Planung (77.340 Biotopwertpunkte) wird ersichtlich, dass sich ein Kompensationsüberschuss von 2.670 Biotopwertpunkten ergibt, unter Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

Somit sind keine weiteren externen Kompensationsmaßnahmen nötig, um den Eingriff auszugleichen.

II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die „zuständige“ Behörde.

1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Weinsheim beabsichtigt eine relativ kleinflächige, westliche Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes im Ortsteil Weinsheim in einer Größenordnung von rund 1,22 ha (Bruttogebietsfläche einschließlich Grünflächen). Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet fest, welches sich westlich der Kreisstraße K 179 sowie südlich der bestehenden Siedlungsbebauung verorten lässt. Zur besseren Übersicht ist hierzu die Lage des Plangebietes in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

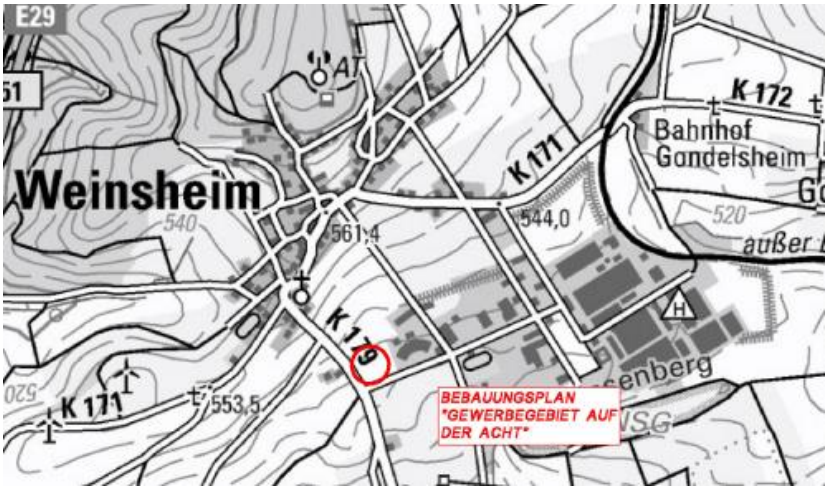


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ ist der konkrete Bedarf an Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Weinsheim. Für die zum bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Weinsheim angrenzende Fläche des vorliegenden Plangebietes bietet sich die in Rede stehende Fläche unter anderem als „Lückenschließung“ bis zur westlich angrenzend verlaufenden Kreisstraße K 179 an. Bereits jetzt lassen sich Gewerbe- und Industriebetriebe beidseitig der Industriestraße vorfinden. Die Fläche dient der Siedlungsabrundung für das Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde.

Zudem liegt der Ortsgemeinde zwischenzeitlich eine sehr konkrete Anfrage für die Nutzung der Fläche als gewerbliches Baugrundstück vor. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll also der konkrete Bedarf für ein ansiedlungswilliges Unternehmen gedeckt werden. Es erfolgt zu diesem städtebaulichen Planvorhaben in einem Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ seitens der Ortsgemeinde Weinsheim. Durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung soll der Wirtschaftsstandort Weinsheim gestärkt werden und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch die Planung erfolgt eine sinnvolle Konzentration von gewerblichen Bauflächen an einem bedeutsamen Standort im Gebiet der Verbandsgemeinde Prüm.

Die Fläche des in Rede stehenden Plangebietes ist derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es bedarf daher einer verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ im zweistufigen Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch aufgestellt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, orientieren sich die Textfestsetzungen an den bisherigen Regelungen aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ sowie dem ebenfalls angrenzenden Urbebauungsplan „Industriegebiet“ der Ortsgemeinde Weinsheim. Dennoch sind sie nach dem heutigen Stand der Festsetzungstechnik und den Anforderungen an die konkrete Planung im Detail festgelegt worden.

1.2 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) mit einem großen Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) für gewerbliche Zwecke festgesetzt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Das in Rede stehende Plangebiet wird über die bestehende Gemeindestraße „Industriestraße“ mit direktem Anschluss an die westlich verlaufende Kreisstraße K 179 verkehrlich erschlossen. Die Grundstückserschließung des gewerblichen Baufensters im Plangebiet ist somit hinreichend sichergestellt. Die Erschließungskonzeption sieht den Ausbau neuer Erschließungsstraßen für die geplante Gewerbefläche nicht vor. Die innergebietliche Erschließung erfolgt durch den privaten Vorhabenträger.

Im Kreuzungsbereich an der K 179 berücksichtigt die Planzeichnung bereits ein Sichtdreieck, in welches aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bebauung oder sichtbehindernde Anlagen zulässig ist. Im eingetragenen Bereich innerhalb der 15m Bauverbotszone zur K 179 (siehe BVZ in Planurkunde) sind keine Hochbauten zulässig.

Wie bereits erwähnt wird ein großes Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) für gewerbliche Zwecke (Gewerbegebiet = GE gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Zufahrten für PKW- (Mitarbeiter) und LKW-Verkehr (Auf-/Abladen) im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bauherrenseitig im Detail geplant werden.

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinreichend sicherzustellen, wurde seitens der Plangeberin ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des fachspezifischen Gutachtens wurden bereits in den Planunterlagen eingearbeitet.

Um eine in das Orts- und Landschaftsbild integrierte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, werden entsprechend des Planungsziels Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke festgesetzt. Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ werden daher Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe von baulichen Anlagen getroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch die Nutzungsschablone im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Es werden einheitliche Regelungen bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) für den gesamten Geltungsbereich getroffen. Diese planerischen Vorgaben können neben der überbaubaren Grundstücksfläche die Flächenversiegelung minimieren. Im Bebauungsplan wird die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt. Durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl soll das Gebiet einen städtebaulichen Rahmen erhalten.

Im Bebauungsplan werden zudem weitere Festsetzungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen getroffen. So wird für das gesamte Plangebiet eine Gebäudehöhe von maximal 12,50 m und maximal 2 zulässige Vollgeschosse festgesetzt.

Im Plangebiet ist weiterhin eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Grenzabstände nach Landesbauordnungsrecht sind dabei einzuhalten. Es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die Textfestsetzung dient ebenfalls einer möglichst großen Baufreiheit der Bauherr*innen und entspricht dem städtebaulichen Charakter eines Gewerbegebietes.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan rund 2.004 m² private Grünfläche (randliche Eingrünung) mit Pflanzpflicht entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf einem 6,00 m bzw. 15 m breiten Streifen vor (OB B). Zudem ist am nördlichen und östlichen Plangebietsrand eine 4,00 m bzw. 11,80 m breite private Grünfläche für die Niederschlagswasserableitung bezüglich Außengebietswasser vorgesehen (OB A).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Des Weiteren wird im Ordnungsbereich C im Südosten des Plangebietes eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung auf etwa 991 m² festgesetzt. Die Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Um die wasserwirtschaftlich-ökologischen Belangen zu berücksichtigen, wird weiterhin die Verwendung wasserdurchlässiger und versickerungsfähiger Oberflächenbeläge festgesetzt. Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, zum Beispiel Rasenpflaster, Schotterrasen, etc. befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Durch diese und weitere Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt und tragen dazu bei, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von rund 12.220 m² auf. Das Nettobauland beträgt rund 8.044 m². Details zu den einzelnen Textfestsetzungen sowie ergänzende Erläuterungen sind den nachfolgenden Unterkapiteln zu entnehmen.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ in der Vorentwurfsfassung gemäß § 4 (1) BauGB kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“
(unmaßstäbliche Darstellung)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gebietsentwässerung

Das Entwässerungskonzept sieht in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Prüm eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vor.

Die Plangebietsflächen können an die vorhandene Schmutzwasserleitung des VG-Werkes in der Industriestraße angeschlossen werden. Das anfallende **Schmutzwasser** wird somit leitungsgebunden der bestehenden Kläranlage südöstlich des Plangebietes zugeführt.

Anfallendes unbelastetes **Niederschlagswasser** wird selbstverständlich nicht mit in den Schmutzwasserkanal eingeleitet. Hierzu bereiten die flächenhaften Festsetzungen des Bebauungsplans eine Entwässerung im modifizierten Trennsystem vor. Das unbelastete Niederschlagswasser wird einer im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung für eine Niederschlagswasserbeseitigung zugeleitet (Ordnungsbereich C im Bebauungsplanentwurf). Die Fläche ist im Südosten der Plangebietsfläche vorgesehen, die den tiefsten Bereich des Plangebietes darstellt. Drosselabfluss und Notüberlauf des RRB sollen an die bestehende Niederschlagswasserleitung angeschlossen werden. Einzelheiten werden im Rahmen der fachtechnischen Erschließungsplanung festgelegt.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen der Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser und damit einhergehend auch die des Schutzgutes Boden verringert.

In der Planurkunde ist hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser zudem folgender Hinweis aufgeführt (kursiver Text):

> *„Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“*
>
> *Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.*
>
> *Die innerhäusliche/innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).“*

Details der Abwasserplanung obliegen der konkreten fachtechnischen Entwässerungsplanung. Im Bebauungsplan werden „nur“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine spätere Umsetzung geschaffen und hierzu erforderliche Flächen bauplanungsrechtlich festgesetzt.

Immissionsschutz

Bedingt durch die relative Nähe des geplanten Gewerbegebietes zur bestehenden Siedlungslage von Weinsheim (mind. ca. 250 m bis ca. 340 m) und einem westlich gelegenen Aussiedlerhof (ca. 40 m, Lage im Außenbereich) erfolgt eine immissionsschutzbezogene Einschränkung potentiell ansiedlungswilliger Betriebe hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten.

In Anlehnung an die Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste Rheinland-Pfalz (Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Mainz vom 26. Februar 1992) erfolgt eine Einschränkung auf die Abstandsklasse VII (100 m-Klasse). Es sind nur Betriebe und Anlagen wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Schreinereien, Betriebe des Elektrogerätebaus, Betriebe des Anlagenbaus, Bauhöfe und an-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

dere Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig. (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII – 100 m-Klasse). Es handelt sich nicht um eine abschließende Aufzählung der Betriebe, sondern nur um eine beispielhafte Nennung von Betrieben ähnlichen Emissionspotentials die der genannten Abstandsklasse zuzuordnen ist.

Bei der planungsmethodischen Verwendung der 100 m-Abstandsklasse zur Gebietsgliederung bzw. Einschränkung zulässiger Betriebe in der Bauleitplanung ist dieser Abstand kein Mindestabstand für die Ansiedlung zulässiger Betriebe im Plangebiet. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Abstandserlass die Abstandsempfehlungen sich auf die Neuansiedlungen gegenüber einem WR (Reines Wohngebiet) beziehen. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die zu erwartenden Schallemissionen über das übliche Maß der Immissionen innerhalb eines Gewerbegebietes hinausgehen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Arbeitsumfeld sowie die umliegende Wohnbebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Um die Belange des Immissionsschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen hat die Ortsgemeinde ein fachspezifisches Schallgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten ist datiert auf den 03.12.2024 und untersucht sowohl Gewerbe- als auch Verkehrslärm im Plangebiet.

Zur Bewertung des Gewerbelärms wird das Irrelevanzkriterium „IRW-10“ der TA Lärm herangezogen. Am Immissionsort „Heiligenweg 8“ wird dieses Kriterium überschritten, weshalb eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erfolgt ist. Die festgelegten Emissionskontingente betragen tagsüber 61 dB/m² und nachts 46 dB(A)/m².

Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigt die Untersuchung relevanter Straßenabschnitte tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und nachts 61 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten, jedoch bleibt der Tagesgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit 69 dB(A) eingehalten, während der Nachtgrenzwert um 2 dB überschritten wird. Vorgeschlagene Maßnahmen umfassen passive Schallschutzmaßnahmen wie verbesserte Schalldämmung und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, um verträgliche Innenraumpegel sicherzustellen.

Ferner sind keine signifikanten Mehrverkehre durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten, da die Verkehrsbelastung durch bestehende Gewerbe- und Industriegebiete dominiert wird. Die Zunahme des Verkehrslärms wird als hinnehmbar eingestuft, sodass kein Anspruch auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen besteht.

Radonprävention

Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential zu verorten. Die Gemeinde empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes seitens des jeweiligen Bauherren (bzw. beauftragte Fachfirma) durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die zu Informationszwecken nachfolgend dargelegt sind.

Zur Berücksichtigung der Thematik in der Bauleitplanung werden im städtebaulichen Teil der Planung Aussagen und Empfehlungen zur Radonthematik gegeben, wodurch den Bauherr*innen ein Anstoß gegeben wird, das Thema „Radon“ im Rahmen der konkreten Objektplanung nach eigenem Ermessen zu berücksichtigen. Demnach verpflichten sich die zukünftigen Bauherr*innen sich ei-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

genverantwortlich mit der Radonthematik auseinander zu setzen. Auch auf Grund anderer bekannter Gutachten zur Thematik „Radon“ ist davon auszugehen, dass die gutachterlichen Ergebnisse Empfehlungen ohne rechtlichen Verbindlichkeitscharakter für die Bauleitplanung haben.

Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen kann generell sichergestellt werden, dass ein Gefährdungspotenzial durch Radon nicht besteht.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER

Die Ortsgemeinde Weinsheim gehört zur Verbandsgemeinde Prüm. Diese wiederum gehört zum Eifelkreis Bitburg-Prüm und damit zur Planungsregion Trier. Daher wird nachfolgend auf den Regionalen Raumordungsplan Trier (RROP Trier) näher eingegangen, den es in der vorliegenden Änderungsplanung ebenfalls zu berücksichtigen gilt.

In der Planungsregion Trier ist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahr 1985 mit der Teilfortschreibung von 1995 nach wie vor wirksam. Dieser wirksame RROP wird den grundlegend veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen jedoch nicht mehr in allen Bereichen gerecht. Das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP wurde eingeleitet. Derzeit liegt ein Fortschreibungsentwurf vom Sept. 2024 mit diversen Fachbeiträgen vor und es wurde eine Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Plangeberin vorgenommen. Die Gesamtfortschreibung ist unter anderem aufgrund von gesetzlichen Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes (nach diesen Vorgaben soll der RROP auch die Funktionen der Landschaftsrahmenplanung übernehmen) noch nicht abgeschlossen. Zudem werden die Vorgaben aus dem Fortschreibungsentwurf des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV in den neuen RROP Trier einfließen.

Im gültigen RROP wird die Stadt Prüm als Mittelzentrum zusammen mit der Signatur „Gewerblicher Entwicklungsort“ gekennzeichnet. Ebenfalls als Gemeinde mit bedeutender Funktion als Gewerbestandort bzw. als gewerblicher Ort wird als „Beiort“ die Ortsgemeinde Weinsheim angegeben. Auch im Entwurf des RROP 2014 wird die Ortsgemeinde Weinsheim weiterhin als Gemeinde mit besonderer Funktion Gewerbe aufgeführt. Ferner heißt es dort gemäß Ziel 40 (siehe kursive Schrift):

> *„In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe ist eine zielgerichtete Gewerbeflächenvorsorge seitens der Gemeinden erforderlich. Dazu gehören insbesondere die Aufstellung von Bauleitplänen für die vorhandenen und neu zu planenden Gewerbeflächen, eine aktive Bodenpolitik sowie die planerische Vorbereitung der für eine Besiedlung der Flächen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Inanspruchnahme von freien, bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen bzw. Konversionsflächen ist grundsätzlich der Erschließung neuer Standorte vorzuziehen.“*

Diesem Ziel wird durch die in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung nicht entgegengewirkt. Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Änderung lediglich eine flächenhaft geringe Erweiterung eines bereits bestehenden, großflächigen Industrie- und Gewerbegebiets angestrebt wird. Die Planungsabsicht dient einer Flächenabrundung des größeren Industrie- und Gewerbegebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gemäß Kapitel 2.2.2 „Besondere Funktionen der Gemeinden“ - Unterkapitel 2.2.2.1 im RROP 1985/1995 erfolgt die Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur grundsätzlich im Rahmen der Eigenentwicklung. Hierzu gehören gemäß LEP insbesondere Bauflächenausweisungen, die der ortsverbundenen Wohnbevölkerung zeitgemäße Wohnverhältnisse ermöglichen und die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie die angemessene Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sicherstellen. Auch in den Zielen Z 11 und Z 13 gemäß RROP 2014 wird der Anspruch der Gemeinden auf ihre eigenständige örtliche Entwicklung verdeutlicht. Gemäß Ziel Z 13 sind Art und Maß der Eigenentwicklung von den Entwicklungschancen der Gemeinde abhängig und bedürfen daher einer begründeten, realistischen Bedarfsermittlung.

Die Änderungsplanung stellt eine kleinflächige Eigenentwicklung dar. Infrastrukturell ist das Industriegebiet über die westlich verlaufende Kreisstraße K 179, weiterhin über die umliegend verlaufenden Kreisstraßen sowie über den direkten Anschluss an die südlich verlaufende Bundesstraße B 410 regional und überregional gut erreichbar.

Regionaler Raumordnungsplan Trier 1995

In der Gesamtkarte des RROP von 1995 wird die Ortsgemeinde Weinsheim teilweise von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Deutlich zu sehen ist zudem das in Grau dargestellte Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim.

Die Änderungsfläche ist durch eine Flächendarstellung für „Sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“ gekennzeichnet (siehe schwarz umkreiste Fläche der nachfolgenden Abbildung). Dies entspricht einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Auch ist die südliche der Änderungsfläche verlaufende Ferngasleitung und Freileitungstrasse eingezeichnet.

Bei dem zuvor genannten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft handelt es sich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung grundsätzlich nicht entgegenstehend. Sie unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung, weshalb noch kein Zielkonflikt vorliegt. Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich.

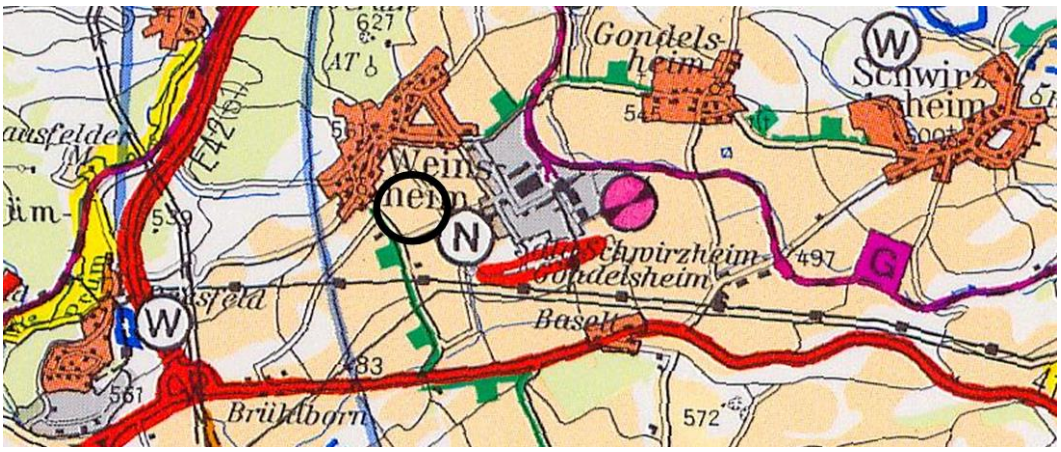


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier
(RROP-Tier 1995; unmaßstäblich/verändert)

Die Flächeninanspruchnahme für die geplante Gewerbegebietserweiterung beschränkt sich im Wesentlichen flächenhaft auf die Flurstücke 10/10, 10/6, 11/3, 18/4 und 47/6 tlw. (Industriestraße) der

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Flur 10. Im Bestand handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Es verbleiben westlich und nördlich angrenzend noch umfangreiche, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Rahmen der regionalplanerischen Funktionszuweisung wird der Ortsgemeinde Weinsheim neben „Landwirtschaft“ auch die besonderen Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ zugewiesen. Daher ist auch der Belang der gewerblichen Weiterentwicklung zu berücksichtigen.

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass beispielsweise Siedlungsdarstellungen teilweise veraltet sind, da sich im Laufe der Zeit Entwicklungen vollzogen haben. Der Fortschreibungsentwurf von 2024 bildet die tatsächliche Bestandssituation der in Rede stehenden Änderungsfläche deutlicher ab. Daher wird nachfolgend auch auf diesen Fortschreibungsentwurf näher eingegangen, auch wenn er noch nicht wirksam ist.

Regionaler Raumordnungsplan Trier 2024 (Fortschreibungsentwurf)

In der Fassung des Fortschreibungsentwurfs des RROP 2024 kommt der Ortsgemeinde Weinsheim keine zentralörtliche Funktion zu. Allerdings wird Weinsheim die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ zugewiesen. Prüm wird nach wie vor als Mittelzentrum dargestellt.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Gesamtkarte der Entwurfsfassung des RROP von 2024 abgebildet. Die Lage der Änderungsfläche wird durch einen nachträglich rot eingezeichneten Kreis hervorgehoben. Auf der Gesamtkarte unterliegt die in Rede stehende Änderungsfläche teilweise keiner Darstellung und wird durch die Farbe Weiß gekennzeichnet. Teilweise und sehr kleinflächig wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Gelb) tangiert. Mit der tatsächlichen Bewirtschaftungseinheit steht diese Flächendarstellung nicht im Einklang. Im Osten angrenzend befinden sich Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Darüber hinaus wird die Gesamtfläche der Änderungsfläche von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert.

Durch die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung wird kein Zielkonflikt mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans 2024 (Fortschreibungsentwurf) erkannt. Lediglich die zuvor beschriebene Darstellung des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und den Grundwasserschutz wird verhältnismäßig kleinflächig und nur teilweise überplant. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein formaler Zielkonflikt vor.

Im vorliegenden Planungsvorhaben sind die Belange der Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB) sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB) denen des Umweltschutzes ((§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) gegenüberzustellen und abzuwägen. Da das städtebauliche Vorhaben einer sinnvollen Gewerbegebietsabrundung unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur dient, und um Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen, wird diesen Belangen der planerische Vorrang eingeräumt.

Wie vorstehend gezeigt werden konnte, stehen die Zielvorgaben der Regionalplanung dem in Rede stehenden Vorhaben nicht entgegen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

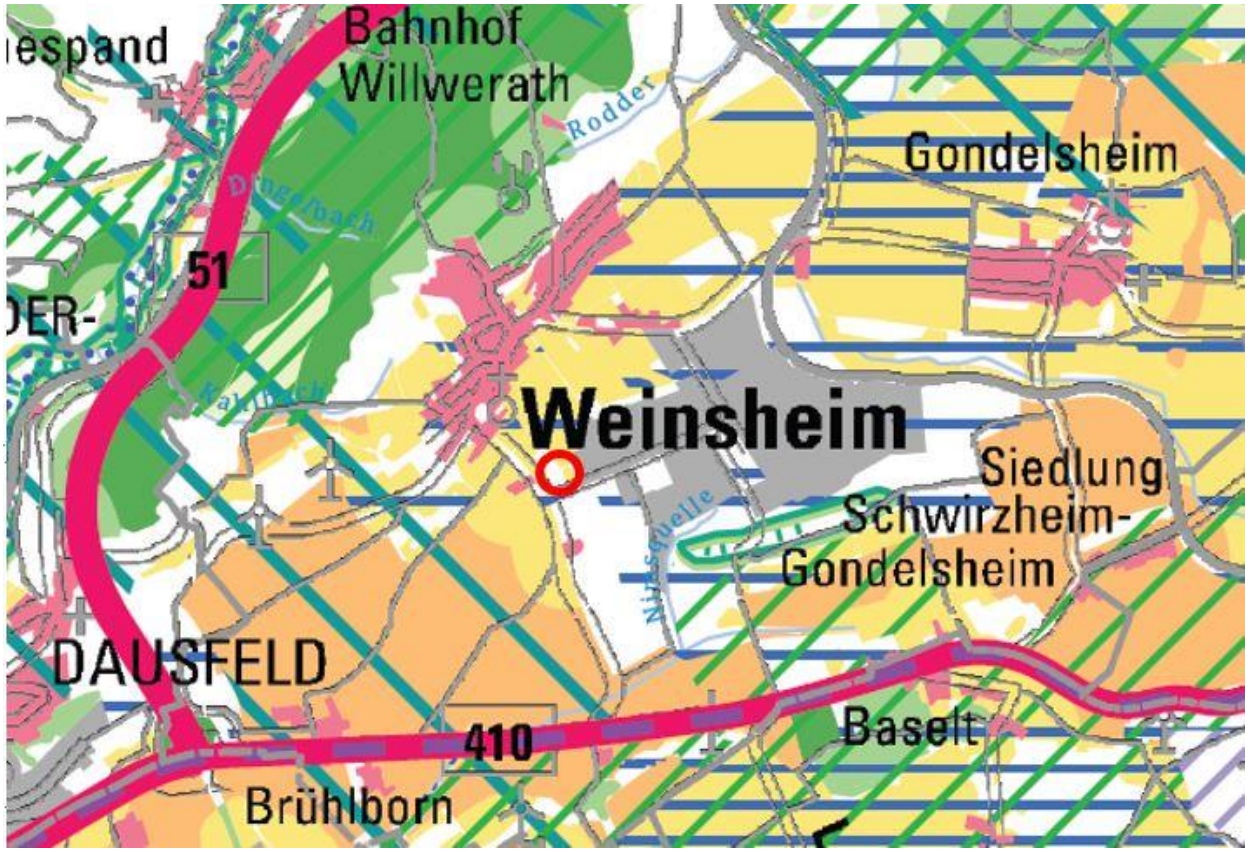


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Trier
(Entwurf des RROP Sept. 2024; unmaßstäblich/verändert)

Somit stehen die Vorgaben bzw. Aussagen der Landes- und Regionalplanung der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Acht“ nicht entgegen.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm wird die Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Acker, Grünland oder Sonderkulturen“ dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Festsetzung einer Gewerbefläche mit begleitenden Eingrünungsflächen vorgesehen. Somit liegt derzeit keine Deckungsgleichheit hinsichtlich der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit der in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung vor.

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ kann somit derzeit nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, sodass eine Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. Hierzu bedarf es einer Änderung der Fläche von Flächen für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Acker, Grünland oder Sonderkulturen“ zu Gewerbefläche.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den relevanten Ausschnitt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm und soll den zuvor beschreibenden Sachverhalt veran-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

schaulichen. Die Lage des in Rede stehenden Plangebietes wurde nachträglich blau markiert (siehe blau gestricheltes Viereck).

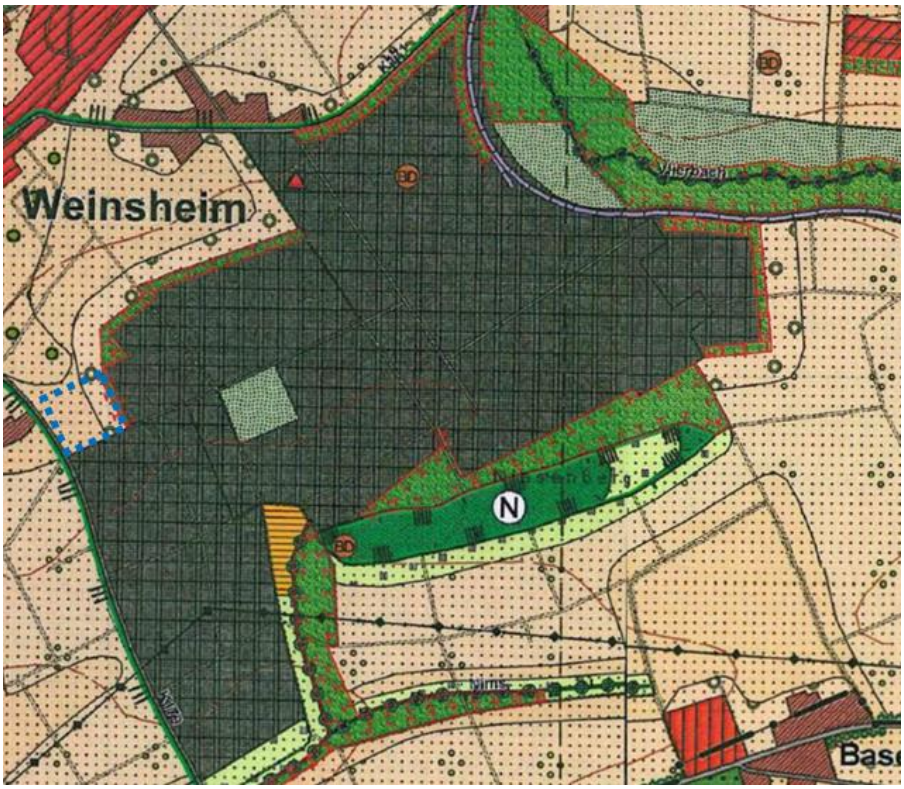


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit grob eingezeichnetem Geltungsbereich *(Blau gestricheltes Viereck)*
(FNP der Verbandsgemeinde Prüm 2005; unmaßstäblich/verändert)

Im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung wird die Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Anspruch genommen. Die Fläche wird bevorzugt, da es sich hierbei um die nächstgelegene Fläche zum bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim handelt und somit eine Bündelung ähnlicher Nutzungsarten realisiert werden kann. Auch schließt die in Rede stehende Fläche an bereits baulich genutzte Bereiche an. Außerdem handelt es sich vorliegend um eine relativ kleine Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum bestehenden, großflächigen Industrie- und Gewerbegebiet. Die Plangebietsfläche eignet sich zudem eher als „Lückenschließung“ bis zur westlich, direkt angrenzend verlaufenden Kreisstraße K 179. Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen erfolgt die Nutzung einer bereits vorbelasteten Fläche, die an bestehende Bebauung anschließt und zugleich eine möglichst geringe zusätzliche Belastung auf das bestehende Industrie- und Gewerbegebietes verursacht.

Die erforderliche Änderung der Bodennutzung wird in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm vorgenommen. Sofern der Bebauungsplan vor Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung zur Rechtskraft gebracht werden sollte, ist der in Rede stehende Bebauungsplan der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zur Genehmigung vorzulegen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2.3 ÜBERGEORDNETE „UMWELTPLANUNGEN“

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in einem Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet). Etwa 500 m südöstlich liegt jedoch das Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ mit den ausgewiesenen § 30-Biotopen zDD3 „Wacholder-Kalkhalbtrockenrasen“ und zDD1 „Enzian-Schillergrasrasen“. Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist die „Erhaltung des Niesenbergs mit seinem artenreichen Kalkmagerrasen und Kiefernbestand“. In das Naturschutzgebiet und dessen Lebensräume wird im Rahmen der Umsetzung der in Rede stehenden Planung nicht eingegriffen, entsprechend steht die Planung dem Schutzzweck nicht entgegen. Gleiches gilt für das in unmittelbarer Näher befindliche Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nordeifel“.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** oder nach **§ 15 LNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet nicht vor.

Damit stehen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine umweltrelevanten übergeordneten Schutzgebiete entgegen.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und -pläne von Bedeutung:

Fachgesetze / -pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch…
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.	- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

		- pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Entwicklung von Extensivgrünland und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.	- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Entwicklung von Extensivgrünland und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl, S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.	- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

		- einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Entwicklung von Extensivgrünland und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.	- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Entwicklung von Extensivgrünland und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.	- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Entwicklung von Extensivgrün-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

		land und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.	- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Entwicklung von Extensivgrünland und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen.	- Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.**

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Die Ortsgemeinde Weinsheim und das Plangebiet liegen in der Naturraumeinheit **276.91 Prümmer Kalkmulde.**

Dabei handelt es sich um eine schüsselförmige Kalkmulde mit zentralen Rücken- und Talsenken auf einer durchschnittlichen Höhe von 500 – 550 m über NHN. Sie ist sowohl geologisch als auch durch ihre Nutzungsstrukturen deutlich von den waldreicheren umliegenden Landschaftsräumen abgegrenzt. Der zentrale Rücken aus wasserdurchlässigem Dolomit hebt sich über 50 m in einer Steilstufe gegen die wannenartig ausgebildeten Randbereiche der Mulde aus Gestein heraus. Im Dolomit hat die Erosion tief eingeschnittene Engtäler mit schroffen Felsformationen, wie zum Beispiel in der „Schönecker Schweiz“ geschaffen.

Wegen der Fruchtbarkeit der Böden ist die Prümmer Kalkmulde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Wald beschränkt sich weitgehend auf das Naturschutzgebiet „Schönecker Schweiz“ und kleinere Waldflächen auf den Kuppenlagen.

4.2 LAGE UND RELIEF

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren westlichen Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim und grenzt östlich an die Kreisstraße K 179 an. Das Gelände ist nach Südosten exponiert und fällt mit einer Neigung von ca. 4,5 % in Richtung Südosten ab.

4.3 GEOLOGIE UND BÖDEN

Die Plangebietsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft mit hohen Anteilen an carbonatischen Gesteinen. Es handelt sich um Standorte mit ausgeglichenem Wasserhaushalt; Standorte mit hohem Wasserspeicherungsvermögen mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt.

Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) kommt im Plangebiet schwerer Lehm als Bodenart vor. Die Ackerzahl liegt im Bereich zwischen 20 und 60.

Die Böden der Fläche sind durch die landwirtschaftliche Nutzung, durch die Befahrung mit schweren Maschinen und Fahrzeugen bereits verdichtet und stark anthropogen überformt. Die natürliche Horizontabfolge ist in Folge von Pflügen bereits zerstört. Der Eingriff erfolgt entsprechend nicht in einen unbelasteten Boden.

Insgesamt wird die **Schutzwürdigkeit des Bodens** im Plangebiet als **mittel** bewertet.

4.4 WASSERHAUSHALT

Wasserschutzgebiete liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Mit deutlichem Abstand (ca. 450 bis 750 m) weiter südöstlich und südlich verläuft die Nims, ein Gewässer III. Ordnung. Der Gewässerlauf ist in diesem Bereich begradigt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Kalksteine. Als obere Grundwasserleiter des Plangebietes kommen entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Karst- als auch Kluftgrundwasserleiter vor. Die Durchlässigkeit reicht entsprechen von mittel bis stark. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen etwa 88 mm und 126 mm.

Die Böden der Fläche sind durch die landwirtschaftliche Nutzung, durch Befahrung mit schweren Maschinen und Fahrzeugen bereits verdichtet. Die Versickerungsrate und der Wasserhaushalt sind entsprechend bereits gestört.

Insgesamt besitzt das Plangebiet eine **mittlere Bedeutung** für den Wasserhaushalt.

4.5 KLIMA

Die Ortsgemeinde Weinsheim liegt im Bereich des Klimabezirks „Westliche Eifel“. Folgende Kennwerte charakterisieren den Klimabezirk:

mittlere Jahrestemperatur:	7 – 8, 5 °C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	13 – 14 °C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (<0 °C)	10 – 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	10 – 30Tage
Niederschläge Jahresmittel:	800 – 1100 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	300 – 400 mm
Hauptwindrichtung:	West-Südwest

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

Die Grünflächen stellen grundsätzlich Kaltluftproduktionsflächen dar. Aufgrund der Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft jedoch nach Südosten in Richtung freie Landschaft ab. Die Flächen haben somit keine Bedeutung für die Kaltluftversorgung der Ortsgemeinde und des Industrie- und Gewerbegebietes Weinsheim.

4.6 HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (HPNV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen entwickeln würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

Ohne menschlichen Einfluss würde sich im gesamten Plangebiet ein Perlgras-Buchenwald auf basenreichen Standorten der Hochlagen und des Hügellandes entwickeln.

4.7 BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN, TIERWELT

Die Änderungsflächen liegen im westlichen Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim, unmittelbar an der westlich verlaufenden Kreisstraße K 179. Bei diesem Industrie- und Gewerbegebiet handelt es sich um ein großes und bedeutsames Gebiet mit einer Vielzahl bedeutender Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Das Plangebiet stellt sich derzeit als intensiv genutzter Acker dar. Wertgebende Strukturen wie Gehölze fehlen gänzlich. Im Osten grenzt eine kleine Fläche mit Grünland an das Plangebiet. An diesen Wiesenstreifen schließt das bestehende Gewerbegebiet an. Nördlich des Plangebiets befinden sich weitere Ackerflächen, während das Gebiet südlich von der Zufahrtsstraße für das Industriegebiet und westlich von der K 179 begrenzt wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K 179 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof).

In etwa 750 m Entfernung befindet sich die Nims, ein Gewässer III. Ordnung, südlich des Plangebiets.

Nachfolgend folgen Abbildungen von Aufnahmen der Änderungsfläche, die im Zuge der ersten Bestandsaufnahme im Juli 2023 entstanden sind. Diese veranschaulichen den zuvor beschriebenen Sachverhalt.



Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche aus südöstlicher Richtung
(eigene Aufnahme; 17.07.2023)



Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche von Südosten

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

(eigene Aufnahme; 17.07.2023)

Des Weiteren wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort näher bestimmt. Diese sind aus der nachfolgenden Abbildung sowie dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen. Der Biotop- und Nutzungstyp des Plangebiets ist als Acker klassifiziert.

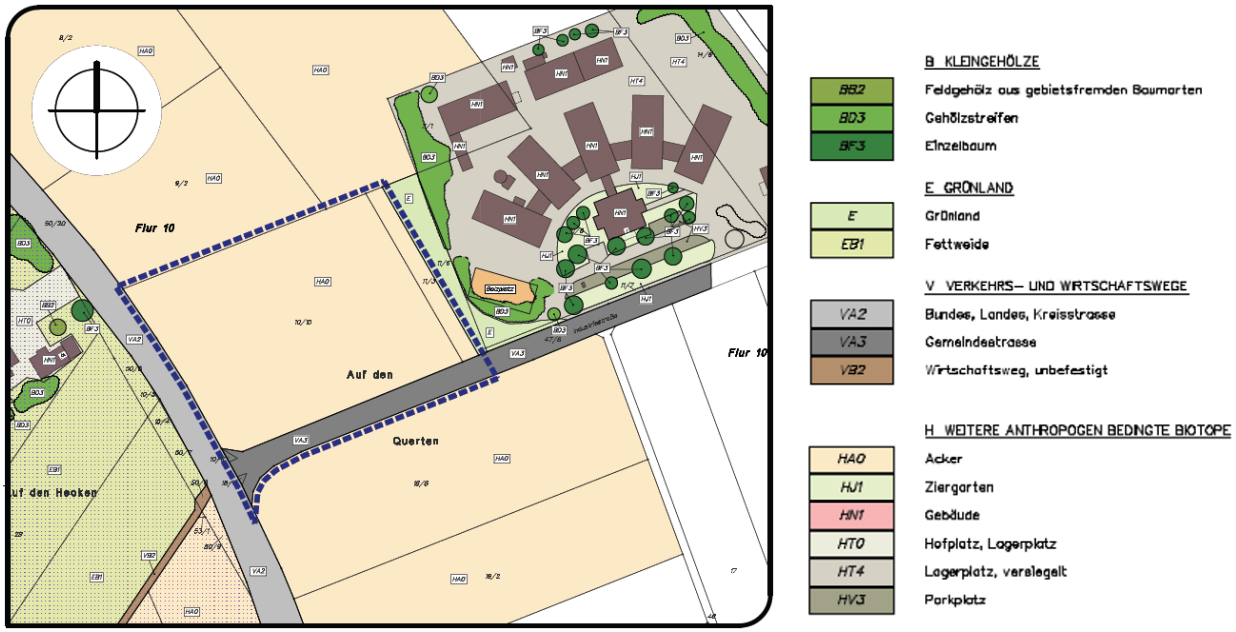


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen - in geringer Entfernung westlich der K 179: LSG „Naturpark Nordeifel“
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura 2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Naturpark	nicht betroffen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegene Gebiet befindet sich in 1,6 km Entfernung südwestlich des Plangebiets. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“. Die Ziele sind die: *„Erhaltung oder Wiederherstellung von*

- *Buchen-, Hang- und Schluchtwäldern (im bestehenden Wald), teils mit besonderem Orchideenreichtum,*
- *artenreichen Mähwiesen, Kalkmagerrasen, Pfeifengraswiesen, kalkreichen Niedermooren im Offenland und Höhlen,*
- *unbeeinträchtigten Felslebensräumen,*
- *natürlicher Gewässer- und Uferzonendynamik,*
- *typischen Gewässerlebensräumen und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, samt begleitendem Auwald“*

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets werden durch die in Rede stehende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

In etwa 480 m südöstlicher Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“. Es wird von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Auf der anderen Straßenseite der K 179 beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nordeifel“. Es wird von der Planung ebenfalls nicht tangiert.

Tierwelt:

Im Rahmen des Bebauungsplans „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in Weinsheim wurde der „Fachbeitrag Artenschutz: Bewertung des Vorkommens von gesetzlich geschützten Arten bei Überplanung von Ackerflächen hinsichtlich Avifauna, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken für den Bebauungsplan in Weinsheim „Industriegebiet westliche Erweiterung““ von der Beratungsgesellschaft NATUR dbR im Februar 2023 erstellt. Der Untersuchungsrahmen beinhaltet die Flächen des nun in Rede stehenden Plangebiets. Stützend auf die Untersuchungsergebnisse aus dem vorangegangenen Gutachtens wurden weitere Kartierungen von der Beratungsgesellschaft NATUR dbR durchgeführt und für den in Rede stehenden Bebauungsplan ein gesonderter Bericht datiert auf März 2026 erstellt. Der „Fachbeitrag Artenschutz: Bewertung des Vorkommens von gesetzlich geschützten Arten bei Überplanung von Ackerflächen hinsichtlich Avifauna, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ in Weinsheim“ kommt in Kapitel 4.2 Avifauna zu folgendem Ergebnis: „(…) *Unter den planungsrelevanten Arten wurde erneut die Feldlerche erfasst* [an dieser Stelle wird sich auf das vorangegangene Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ bezogen], *mit einem neuen Brutplatz etwa 100 m nördlich der B-Planfläche „Gewerbegebiet Auf der Acht“. Da im Sommer 2024 mit den Erschließungsarbeiten südlich der Zufahrt zum Industriegebiet („Industriestraße“) begonnen wurde, ist zu vermuten, dass eine Verlegung eines der in 2020 dort erfassten Brutreviere nach Norden stattfand.* ***Von einem neuen Revier wird deshalb nicht ausgegangen****.*“

Zur Betroffenheit gesetzlich geschützter Arten, artenschutzrechtliche Belange (Kapitel 4.7) wird folgendes festgehalten:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4.7.1 Verbotstatbestand „Zerstörung von Ruhestätten“: „*Die Nutzung des Plangebietes als Vogelnistplatz für Bodenbrüter (insbesondere Feldlerchen) sowie außerhalb davon an den beiden Aussiedlerhöfen auch von Hecken-, Baumhöhlen- und Nischenbrütern ist belegt. Bauliche Veränderungen an den dortigen Wohn- und Betriebsgebäuden sind aber kein Gegenstand des B-Plans „Gewerbegebiet Auf der Acht“. Auch handelt es sich nach dem aktuellen Kartierungsstand überwiegend um ubiquitäre Vogelarten, die zum Großteil ohnehin jedes Frühjahr neue Nester bauen. Neben der Feldlerche besteht für Feld- und Haussperlinge sowie durch evtl. Beeinträchtigungswirkungen über die Plangebietsgrenzen hinaus auch für Bluthänflinge die Erfordernis für Ersatzbrutplätze. Gestaltungsmöglichkeiten bestehen dazu im Bereich der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zum B-Plan durch eine umfängliche „Umgrünung“ der Gewerbefläche. Für die Höhlen- und Nischenbrüter können außerdem Vogelkästen ersatzweise aufgehängt werden. Für Feldlerchen sind allerdings zu kompensatorischen Zwecken Bereich in der freien Feldflur auszuwählen (fernab von Kulisseneffekten von hohen Gebäuden, aber auch von Baum- und Gebüschreihen) und artgerecht anzulegen.*

Für Reptilien kann kein Verlust eines populationswirksamen Habitatangebotes konstatiert werden. Der Vorkommensschwerpunkt der Tiere liegt eindeutig außerhalb des Plangebietes. Vorsorglich kann aber trotzdem die Anlage von Astschnitt- und Steinhaufen in sonnenexponierter Randlage fördernd wirken.

Der Bestand an gesetzlich geschützten Arten der Schmetterlinge, Heuschrecken und Libellen beschränkt sich auf die Uferbereiche der Nims, in >750 m Entfernung. Die Plangebietsfläche selbst bietet derzeit keine Lebensgrundlage für diese Arten.“

4.7.2 Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung von Tieren“: „*Dies kann theoretisch beim Abschieben des Oberbodens geschehen. Besonders hoch ist diese Gefahr, wenn Bodennester frisch angelegt wurden. Abgelegte Eier und nicht flugfähige Jungvögel können sich dann bei drohenden Gefahren nicht durch Flucht aus dem Risikobereich retten. Baugrundvorbereitungen sind deshalb terminlich so zu legen, dass diese Gefahr für am Boden brütende Vögel auf ein erhebliches Maß herabgesetzt wird.*

Insekten haben im Vergleich zu Wirbeltieren meist eine deutlich höhere Reproduktionsrate. Somit können Verluste abgelegter Eier oder von Jugendstadien bei günstigen Witterungsverhältnissen oft schnell ausgeglichen werden. Im Flugstadium der Individualentwicklung ist zudem ein Ausweichen in ungestörte Flächen der Umgebung in der Regel unproblematisch.“

4.7.3 Verbotstatbestand „erhebliche Störung von Tieren“: „*Streng geschützte Tiere sind nach derzeitiger Einschätzung vom B-Plan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ bei Weinsheim nicht betroffen. Auch bei den Brutvögeln handelt es sich nach dem aktuellen Kenntnisstand überwiegend um ubiquitäre Arten, die jedes Frühjahr neue Nester bauen. Störungsempfindliche Vogelarten, wie die Feldlerche, können durch gezielte Maßnahmen in geeigneten Ackerflächen gefördert werden (s. u.). Dadurch wird eine eventuelle Störung den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht nachhaltig verschlechtern. Für andere Vogelarten kann durch die Gestaltung von Biotopvernetzungsstrukturen (Hecken und Baumalleen) in umgebende Ausweichhabitate eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population ebenfalls vermieden werden. Für Höhlen- und Nischenbrüter ist eine (möglichst vorlaufende) Aufhängung von Ersatzkästen zu empfehlen*.“

In Kapitel 5.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) heißt es weiter: „*In Tab. 3 wurde nur für die Betroffenheit von Feldlerchen die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Hierzu ist die Anlage eines „Feldlerchenhabitats“ in einer geeigneten Ackerfläche vorgesehen (s. BG NATUR 2023). Dieses dient auch für die Betroffenheit im Zusammenhang mit dem B-Plan „Gewerbegebiet Auf der Acht“, da der 2024 kartierte Feldlerchenbrutplatz nördlich der Planungsfläche nicht als zusätzliche Brutstätte, sondern als Verlagerung eines bereits in 2020 erfass-*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ten Brutplatzes interpretiert wird. ***Eine Erweiterung des Feldlerchen-Ersatzhabitats oder sonstige Ersatzmaßnahmen (bspw. Feldlerchenfenster in der bewirtschafteten Ackerflur) sind für den B-Plan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ nicht erforderlich.***“

In den Bebauungsplan werden folgende artenschutzrechtlicher aufgenommen und der Vollständigkeit im nachfolgenden wiedergegeben:

Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Bodenbrütern ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der üblichen Bodenbruten im Zeitraum vom 01.09. eines Jahres bis vor dem 01.04. eines Folgejahres durchzuführen. Ansonsten ist die Baufeldfreimachung nur bei Untersuchung fraglicher Bereiche auf das Nichtvorhandensein von relevanten Niststätten durch einen Fachgutachter vor Baubeginn zulässig.

Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transzulenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. große Fenster > 2 m² und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarben) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

Zur Förderung des im Plangebietsumfeld nachgewiesenen, wertgebenden Hauhechelbläulings ist als Raupen- und Falterfutterpflanzen eine extensive Begrünung von Gebäudedächern empfehlenswert oder die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsaat von blütenreichen Mischungen mit z. B. Klee- und Hornkleearten (Trifolium spp. und Lotus spp.), Ginster (Genista spp.), Luzerne (Medicago sativa), Hopfenklee (Medicago lupulina), Hufeisenklee (Hippocrepis comosa), Bunte Kornwicke (Coronilla varia), Wicken (Vicia spp.) sowie Tyhmian (Thymus spp.) und Dost (Oreganum spp.).

Empfehlenswert ist zudem eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung z. B. mit Wildem Wein (Vitis vinifera oder Parthenocissus tricuspidata), Waldrebe (Clematis spp.) oder Geißblatt (Lonicera spp.) sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftoleranter Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Umwidmung/Umgestaltung der Flächen umzusetzen.

Das Artenschutzgutachten kommt auf Seite 24 zu folgendem Fazit: „*Die Prüfung der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ in Weinsheim hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden Artenschutzbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.“*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4.8 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld der Plangebietsfläche ist bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim sowie durch Siedlungsbebauung von Weinsheim und Gondelsheim geprägt. Durch das Planvorhaben verschiebt sich der Industriegebietsrand weiter in Richtung Westen.

Durch die Bebauungsplanung wird die maximal zulässige Bauhöhe des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes nicht erhöht und es werden damit auch keine höheren landschaftsbildlichen Auswirkungen zugelassen. Im angrenzenden Bebauungsplan „Industriegebiet“ und dessen Änderungsplanungen werden bereits jetzt im unmittelbaren Umfeld hohe Bauten zugelassen, mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese Höhen jedoch nicht überschritten.

Die Auswirkungen können durch Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen und Maßnahmen wie randliche Eingrünung minimiert werden.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogenen Naherholung.

Das Plangebiet hat für das **Landschaftsbild** keine besondere, aber aufgrund der Größe und der zulässigen Gebäudehöhe **eine mittlere** und für die **Erholungseignung** eine **geringe** Bedeutung.

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung würde voraussichtlich weiter bestehen bleiben.

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

6.1 SCHUTZGUT FLÄCHE

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Anlage-bedingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 1,4 ha Fläche auf landwirtschaftlicher Fläche (Ackerfläche).	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
baubedingt	Keine	☐☐☐	☐☐☐	☐☐	☐
betriebsbe-dingt	Keine	☐☐☐	☐☐☐	☐☐	☐

Abschließende Bewertung

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist bei einer rein eingriffsrelevanten Betrachtung als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und nur selten an anderer Stelle neu ausgewiesen werden können. Die Flächeninanspruchnahme ist jedoch im Rahmen einer bauleitplanerischen Betrachtung, insbesondere für eine gewerbliche Nutzung, als geringer bis mittlerer Umfang zu betrachten.

Im Rahmen der Abwägung wird der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.

6.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe-dingt	Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen ohne wertgebende Strukturen.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung.	☑☐☐	☑☐☐	☐☑	☐

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe.	☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Aufgrund der Flächeninanspruchnahme von Offenland sind Offenlandarten potenziell betroffen. Aus dem seinerzeitigen Artenschutzgutachten des benachbarten Bebauungsplans „Industriegebiet westliche Erweiterung“ geht hervor, dass keine Offenlandarten oder Reptilien betroffen sind. Der Untersuchungsrahmen des Fachbeitrags Artenschutz deckt den in Rede stehenden Geltungsbereich mit ab und wurde ebenfalls untersucht. Dennoch wurde aufgrund der Flächeninanspruchnahme von Offenlandflächen seitens der Ortsgemeinde das Büro BG Natur mit der Erstellung eines auf die Fläche bezogenen aktuellen Artenschutzgutachters beauftragt. Nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens wird dieses zur Einsicht den vorliegenden Planunterlagen als Anlage zur Verfügung stehen sowie die Ergebnisse in die Planunterlagen für die Offenlagefassung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Allgemeiner Grundsatz: Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände (ohne eine ökologische Baubegleitung) nur im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.	Vermeidung der Störung brütender Vögel und der Tötung von Jungvögeln.	☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐
	Großflächige Glasfronten sind durch geeignete Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern.	Vermeidung von Vogelschlag.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z. B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) wird empfohlen.	Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	Unmittelbare Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen.	Evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen und Umsiedlungen.	☑☐☐	☑☐☐	☐☑	☐
Minimierungsmaßnahmen	Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur randlichen Eingrünung und pauschalen Grundstücksbegrünung.	Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse. Neue Lebensräume für Flora und Fauna.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Entwicklung einer extensiven Wiese mit randlicher Eingrünung.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐

Abschließende Bewertung

Der Geltungsbereich überplant einen intensiv genutzten Acker ohne jegliche wertgebende Strukturen. Offenlandarten sind potenziell betroffen, wobei bereits eine Vorbelastung durch benachbarte Gewerbegebietsnutzungen besteht, da das Plangebiet direkt an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt. Zudem konnten im Rahmen der Untersuchungen für den Fachbeitrag Artenschutz für den benachbarten Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ keine planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna derzeit nicht zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens in den Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet, wodurch die Auswirkungen minimiert werden können.

6.3 SCHUTZGUT BODEN

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust der Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Befestigung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen.	☑☐☐	☐☐☑	☐☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	☐☐☑	☑☐☐	☐☑	☐
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und Fahrende Fahrzeuge.	☐☐☑	☐☐☑	☐☑	☐

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist dies auch im vorliegenden Planung der Fall.

Durch die Errichtung von Gebäuden, Hof- und Rangierflächen kommt es zu großflächiger Versiegelung bisheriger Landwirtschaftsflächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche.

Die Böden sind zwar durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet, dennoch sind die Eingriffe grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.		☑☐☐	☐☑☐	☐☑	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Bepflanzung von Böschungen, randliche Eingrünung, pauschale Grundstücksbegrünung).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des	☐☑☐	☐☐☑	☑☐	☐

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	Entwicklung artenreicher Grünlandflächen.	Bodens verbessert.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐

Abschließende Bewertung

Grundsätzlich sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden. Aus dem Artenschutzgutachten werden zudem Ausgleichsmaßnahmen in den Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet und entsprechend verbindlich festgesetzt, wodurch die Auswirkungen weiterhin minimiert werden können.

6.4 SCHUTZGUT WASSER

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigung der Wasserfunktionen der Fläche durch Befestigung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes durch die Oberflächenbefestigung.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.		☑☐☐	☑☐☐	☐☑	☐
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.		☑☐☐	☑☐☐	☐☑	☐
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.		☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch.		☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermei-	Minimierung der Ver-	Vermeidung un-	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

dungsmaß-nahmen	siegelung mittels GRZ. Festsetzung von Flächen zur Außengebietswasserableitung (OB A).	nötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.				
Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen.	Erhöhung der Versickerung.	☑ ☐ ☐	☐ ☑ ☐	☑ ☐	☐
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Bepflanzung von Böschungen, randliche Eingrünung, pauschale Grundstücksbegrünung).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert. Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
	Festsetzung von einem Bereich zur Niederschlagswasserbeseitigung in Verbindung mit der Entwicklung von artenreichem Grünland und randlicher Gehölzpflanzungen (OB C).	Verbesserte Filter- und Pufferfunktionen. Abstand der Befestigung zum Gewässer.	☑ ☐ ☐	☐ ☐ ☑	☑ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „mittel“, jedoch nicht als erheblich bewertet.						

6.5 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMATISCHE FAKTOREN

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche, jedoch ohne Gehölzbestände.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.		☑☐☐	☑☐☐	☐☑	☐
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Gewerbe.		☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Entwicklung von artenreichem Grünland.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes. Schaffung von Frischluftschneisen. Verbesserte Schadstofffilterung aus der Luft.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Empfehlungen zu Dach- und Wand- bzw. Fassadenbegrünung.	Verbesserung des Lokalklimas.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
Abschließende Bewertung						
Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.						

6.6 SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Strukturreichtums.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Anlagebedingt	Verlust strukturarmer und artenarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine	☐☐☐	☐☐☐	☐☐	☐

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotope. Das Plangebiet weist eine sehr geringe Strukturvielfalt auf.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung.	Erhöhung der Strukturvielfalt. Verbesserte Filter- und Pufferfunktionen.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Entwicklung artenreicher Grünlandflächen innerhalb des Plangebietes.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Empfehlung von Dach- und Wand- bzw. Fassadenbegrünung.	Erhöhung Begrünungsanteil zur Schaffung neuer Lebensraum-und Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt).	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐

Abschließende Bewertung

Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, pauschale Grundstücksbegrünung, Entwicklung von extensivem Grünland) werden die Strukturvielfalt und damit die Biodiversität insgesamt erhöht.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind aufgrund der

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Struktur- und Artenarmut im Bestand nicht zu erwarten.

6.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Gewerbegebietes in die bisherige freie Landschaft (Ackerflächen).	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
Maßnahmen		**direkt indirekt sekundär**	**kurzfristig mittelfristig langfristig**	**ständig temporär**	**grenzüberschreitend**
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Begrünungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung und innere Durchgrünung).	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Entwicklung von artenreichen Gründlandflächen innerhalb des Plangebietes.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐

Abschließende Bewertung

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der festgesetzten maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet sowie aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, werden die Eingriffe - unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen - als nicht erheblich bewertet. Der angrenzende Bebauungsplan „Industriegebiet“ bzw. dessen westliche Erweiterungsplanung treffen ähnliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wodurch das Landschaftsbild bereits vorbelastet ist.

Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung, ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren und als nicht erheblich einzustufen.

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

6.8 NATURA2000 - VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie, 21. Mai 1992) sollen die Mitgliedstaaten dazu beitragen, die Artenvielfalt zu sichern, indem die natürlichen Lebensräume sowie die wildlebenden Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Grundsätzlich ist also eine Verträglichkeitsprüfung (VP) immer schon dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Wesentlich für die Unzulässigkeit eines Projektes oder Planes ist, ob es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Vogelschutzgebiets handelt.

Entscheidend ist dabei die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die relevanten Lebensräume und Arten des Gebietes durch das Projekt / den Plan erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn sie entweder verschwinden oder derartig gestört oder verändert werden, dass sie ihre Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck, die zu ihrer Auswahl als FFH- oder Vogelschutzgebiet geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegene Gebiet befindet sich in 1,6 km Entfernung südwestlich des Plangebiets. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“. Die Ziele sind die: *„Erhaltung oder Wiederherstellung von*

- *Buchen-, Hang- und Schluchtwäldern (im bestehenden Wald), teils mit besonderem Orchideenreichtum,*
- *artenreichen Mähwiesen, Kalkmagerrasen, Pfeifengraswiesen, kalkreichen Niedermooren im Offenland und Höhlen,*
- *unbeeinträchtigten Felslebensräumen,*
- *natürlicher Gewässer- und Uferzonendynamik,*
- *typischen Gewässerlebensräumen und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, samt begleitendem Auwald“*

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets werden durch die in Rede stehende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Entsprechend vorstehender Ausführungen kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000- Gebiete ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Natura 2000- Verträglichkeitsprüfung ist entsprechend nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

6.9 SCHUTZGUT BEVÖLKERUNG UND GESUNDHEIT DES MENSCHEN

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe-dingt	Keine	☐☐☐	☐☐☐	☐☐	☐
baubedingt	Schallemissionen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	☑☐☐	☑☐☐	☐☑	☐
betriebsbe-dingt	Zusätzliche Lärm- und Bewegungsunruhe.	☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐

Abschließende Bewertung

Bedingt durch die relative Nähe des geplanten Gewerbegebietes zur bestehenden Siedlungslage von Weinsheim (mind. ca. 250 m bis ca. 340 m) und einem westlich gelegenen Aussiedlerhof (ca. 40 m, Lage im Außenbereich) erfolgt eine immissionsschutzbezogene Einschränkung potentiell ansiedlungswilliger Betriebe hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten.

In Anlehnung an die Abstandsklassen gemäß der Abstandsliste Rheinland-Pfalz (Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Mainz vom 26. Februar 1992) erfolgt eine Einschränkung auf die Abstandsklasse VII (100 m-Klasse). Es sind nur Betriebe und Anlagen wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Schreinereien, Betriebe des Elektrogerätebaus, Betriebe des Anlagenbaus, Bauhöfe und andere Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig. (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII – 100 m-Klasse). Es handelt sich nicht um eine abschließende Aufzählung der Betriebe, sondern nur um eine beispielhafte Nennung von Betrieben ähnlichen Emissionspotentials die der genannten Abstandsklasse zuzuordnen ist.

Bei der planungsmethodischen Verwendung der 100 m-Abstandsklasse zur Gebietsgliederung bzw. Einschränkung zulässiger Betriebe in der Bauleitplanung ist dieser Abstand kein Mindestabstand für die Ansiedlung zulässiger Betriebe im Plangebiet. Dies auch vor dem Hintergrund, dass im Abstandserlass die Abstandsempfehlungen sich auf die Neuansiedlungen gegenüber einem WR (Reines Wohngebiet) beziehen. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Das vorliegende Schallgutachten ist datiert auf den 03.12.2024 und untersucht sowohl Gewerbeals auch Verkehrslärm im Plangebiet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Zur Bewertung des Gewerbelärms wird das Irrelevanzkriterium „IRW-10“ der TA Lärm herangezogen. Am Immissionsort „Heiligenweg 8“ wird dieses Kriterium überschritten, weshalb eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erfolgt ist. Die festgelegten Emissionskontingente betragen tagsüber 61 dB/m² und nachts 46 dB(A)/m².

Hinsichtlich des Verkehrslärms zeigt die Untersuchung relevanter Straßenabschnitte tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) und nachts 61 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überschritten, jedoch bleibt der Tagesgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit 69 dB(A) eingehalten, während der Nachtgrenzwert um 2 dB überschritten wird. Vorgeschlagene Maßnahmen umfassen passive Schallschutzmaßnahmen wie verbesserte Schalldämmung und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, um verträgliche Innenraumpegel sicherzustellen.

Weiterhin werden in der Planurkunde unter der Rubrik „Hinweise“ ebenso wie in dem Kapitel „Immissionsschutz“ im Teil I dieser Begründung Aussagen und Empfehlungen zur Radonprävention getroffen, die es seitens der Bauherr*innen einzuhalten gilt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Textfestsetzungen zum Schallschutz sowie der Empfehlungen zur Radonprävention sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten.

6.10 SCHUTZGUT SACHWERTE

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen, wie zum Beispiel Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Von der in Rede stehenden Planung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

6.11 SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung, wie beispielsweise Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter bekannt.

In den Bebauungsplan wurden folgende Hinweise zur Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen (kursiver Text):

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

***„Denkmalschutz:** Die Plangebietsfläche wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu melden. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigen Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.*

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz Koblenz vom 15.04.2020 zum südlich benachbart gelegenen Industriegebiet wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind (Devon, etwa 380 Millionen Jahre alt). Daher ist der Beginn der Erdarbeiten der GDKE rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Beim Auftreten von erdgeschichtlich bedeutsamen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.“

Von der Planung gehen aller Voraussicht nach keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

6.12 WECHSELWIRKUNGEN

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.

6.13 SUMMATIONSWIRKUNGEN

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Derzeit befindet sich noch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ im Verfahren. Diese liegt in einer Mindestentfernung von ca. 1,1 km zum Plangebiet (in östlicher Richtung). Gegenstand der 7. Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung der Gewerbebauflächen der Firma Stihl in Richtung Südosten.

Durch beide städtebaulichen Vorhaben kommt es zu weiteren Verlusten von Offenlandflächen als Lebensraum sowie für die Kaltluftproduktion. Außerdem werden weitere Flächen versiegelt und Boden- und Wasserfunktionen gehen verloren.

Erhebliche kumulierende Auswirkungen können durch die Festsetzung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen in allen beiden Bauleitplanverfahren vermieden werden.

Daher ist derzeit nicht von erheblichen kumulierenden Auswirkungen auszugehen.

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Es wird grundsätzlich die Anwendung erneuerbarer Energien empfohlen sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern dieses nicht.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist ansonsten durch die geltenden Bauvorschriften ausreichend sichergestellt.

Die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien durch die Anbringung von Solaranlagen werden durch die Plangebung berücksichtigt bzw. stehen sie diesen nicht entgegen. Aus diesem Grund wird unter anderem auf die Festsetzung einer Hauptgebäuderichtung verzichtet, sodass die Baukörper bzw. die größten Dachflächen optimal zur Ausnutzung der Sonnenenergie platziert werden können.

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen worden, um die Eingriffsfolgen zu minimieren. Dadurch sollen erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

vermieden werden - insbesondere die vorstehend aufgeführten Schutzgüter. Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.		☑	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Bepflanzung von Böschungen, randlichen Eingrünung, pauschale Grundstücksbegrünung).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	☐	☑
	Entwicklung von artenreichem Grünland.		☐	☑

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen sich die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, zum Beispiel zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs - EAG Bau" vom 26.08.2004).

Die Fläche liegt im direkten westlichen Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim und hat abrundende Wirkung. Im Bestand stellen sich die Flächen als strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen dar (Ackerflächen). Aufgrund des bestehenden Industriegebiets und der umgebenden Kreisstraße 179 sowie der Industriestraße ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Die Umsetzung der Planung - durch Gründung eines neuen Gewerbegebietes - an anderer Stelle hätte daher wesentlich höhere Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind ggf. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im Mai 2023 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Besondere Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen und bei der Bewertung des Bestands und der Eingriffe haben sich nicht ergeben. Bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können **sowie die Überwachung der Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen**.

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichem Zu-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

sammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungs-gegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre.	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung.	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung - Dokumentation der Ergebnisse.
Umsetzung der festgesetzten Begrünung.	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre.	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung.	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung - Dokumentation der Ergebnisse.
Anlage / Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahme(n).	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen.	Fachbehörden, Fachplaner.	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen).

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem BauGB zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4c Satz 1 BauGB).

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Ortsgemeinde Weinsheim beabsichtigt eine relativ kleinflächige, westliche Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes im Ortsteil Weinsheim in einer Größenordnung von rund 1,22 ha (Bruttogebietsfläche einschließlich Grünflächen). Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet fest, welches sich westlich der Kreisstraße K 179 sowie südlich der bestehenden Siedlungsbebauung verorten lässt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ ist der konkrete Bedarf an Gewerbeflächen in der Ortsgemeinde Weinsheim. Für die zum bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet Weinsheim angrenzende Fläche des vorliegenden Plangebietes bietet sich die in Rede stehende Fläche unter anderem als „Lückenschließung“ bis zur westlich angrenzend verlaufenden Kreisstraße K 179 an. Bereits jetzt lassen sich Gewerbe- und Industriebetriebe beidseitig der Industriestraße vorfinden. Die Fläche dient der Siedlungsabrundung für das Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der überwiegend geringen Lebensraumfunktionen gehen unter Berücksichtigung der in die Planung integrierten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen von der Planung überwiegend keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter aus.

Die größten Eingriffe erfolgen in das Schutzgut Boden, auf das entsprechend ohne Berücksichtigung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme erhebliche Umweltauswirkungen wirken. Allerdings bestehen auch hier bereits Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Insgesamt ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich. Die anderen Schutzgüter sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die vorgesehenen Maßnahmen vermeidbar, minimierbar bzw. ausgleichbar. Ebenso können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mittels auf die Planung abgestimmter Maßnahmen ausgeglichen bzw. verhindert oder minimiert werden. Besondere faunistische und floristische Schutztatbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen, übergeordneten Planungen sowie der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme von Offenlandflächen hat die Ortsgemeinde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Es wurden dahingehend artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen sowie weitere Hinweise als die bisher aufgenommenen Empfehlungen unter der Rubrik „Hinweise“ der Planurkunde ergänzt.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen, eine randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes sowie durch die Entwicklung von artenreichem Grünland innerhalb des Plangebietes minimiert.

Erhebliche Wechselwirkungen und Summationswirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf eine Alternativenprüfung können zusammenfassend folgende Aspekte benannt werden: Die Fläche liegt im direkten westlichen Anschluss an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim und hat abrundende Wirkung. Im Bestand stellen sich die Flächen als strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen dar (Ackerflächen). Aufgrund des bestehenden Industriegebiets und der umgebenden Kreisstraße 179 sowie der Industriestraße ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Die Umsetzung der Planung - durch Gründung eines neuen Gewerbegebietes - an anderer Stelle hätte daher wesentlich höhere Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist auch rechtlich nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

Wie die vorstehende Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Es wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Das Ergebnis der Plan-Umweltprüfung, niedergelegt im vorliegenden Umweltbericht, ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Trier: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier in der wirksamen Fassung 1985/1995 sowie der Entwurfsfassung zur 1. Anhörung 2014

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland- Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Eifelkreis Bitburg-Prüm. Mainz 1994

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: http://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/digitales-wasserbuch/stand-der-bearbeitung/karte-der-wasserrechte, [letzter Zugriff: 28.03.2024]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 28.03.2024]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 28.03.2024]

Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV). URL: http://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv, [letzter Zugriff: 28.03.2024]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 2240 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBI 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBI. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBI. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

25. Sept. 2026 heu-sv-ho-gra
Projektnummer: 12 880
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Sophia Venetsanos, M. Sc.
Maren Hoffmann, B. Eng.
Sarah Grajewski, M. Sc.

Weinsheim, den .....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Klaus Keil (Ortsbürgermeister)

Anhang

- Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan
- Pflanzlisten
- Abstandsliste (Auszug) gemäß Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3

Separate Anlage

- Schalltechnische Gutachten der Konzept dB plus GmbH mit dem Titel „Bebauungsplan `Gewerbegebiet Auf der Acht‘ Weinsheim (Eifel)“ trägt das Datum vom 03.12.2024
- Fachbeitrag Artenschutz: Bewertung des Vorkommens von gesetzlich geschützten Arten bei Überplanung von Ackerflächen hinsichtlich Avifauna, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ in Weinsheim der Beratungsgesellschaft NATUR dbR, datiert auf März 2026
- Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet auf der Acht“, Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen, September 2026

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan



KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Pflanzlisten

A PFLANZLISTE HEIMISCHER GEHÖLZARTEN

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Sträucher:

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Gewöhnliche Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Feldrose	*Rosa arvensis*
Hundsrose	*Rosa canina*
Brombeere	*Rubus fruticosus*
Himbeere	*Rubus idaeus*
Salweide	*Salix caprea*
Traubenholunder	*Sambucus racemosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

B LISTE VON STRAßENBÄUMEN MAX. WUCHSHÖHE

Hainbuche	*Carpinus betulus*	15 m
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	10 m
Holzapfel	*Malus sylvestris*	10 m
Mehlbeere	*Sorbus aria*	15 m

STRÄUCHER FÜR DEN STRAßENRAUM MAX. WUCHSHÖHE

Kornelkirsche	*Cornus mas*	8 m
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	2-3 m
Hasel	*Corylus avellana*	4-6 m
Besen-Ginster	*Cytisus scoparius*	1-2 m
Apfeldorn	*Crataegus x carrierii*	7 m
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	7 m
Sanddorn	*Hippophae rhamnoides*	5 m
Gewöhnlicher Liguster	*Ligustrum vulgare*	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	2-3 m
Schlehe	*Prunus spinosa*	3 m
Hundsrose	*Rosa canina*	3 m
Bibernell-Rose	*Rosa pimpinellifolia*	1,5 m
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*	3 m
Salweide	*Salix caprea*	8 m
Purpurweide	*Salix purpurea*	6 m
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	5-7 m
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*	4 m

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

C OBSTSORTEN (GEHÖREN ZU BÄUMEN II. ORDNUNG)

Apfelsorten

Alkmene	Goldstar	Pink Lady
Ananas Reinette	Goro	Pinova
Apfel von Croncels	Granny Smith	Prima
Ariwa	Graue Herbstrenette	Prinz Albrecht von Preußen
Arlet	Gravensteiner	Primerouge
Berlepsch	Großer Rheinischer Bohnapfel	Purpurroter Cousinot
Berner Rosen	Harperts Renette	Rajka
Bittenfelder	Haux Apfel	Reanda
Blauacher, echter	Heimienhofer	Regine
Blauacher Wädenswil	Holzapfel	Reglindis
Bohnapfel	Hordapfel, grauer	Resi
Boikenapfel	Idared	Resista
Boskop	Iduna	Retina
Braeuburn	Ingrid Marie	Rewena
Bramleys Seedling	Jakob Lebel	Roter Bellefleur
Champagner Reinette	James Grieve	Roter Eiserapfel
Close	Jerseyred	Rote Rheinische Sternrenette
Vox Orange	Jonagold	Roter Winter-Kronenapfel
Damason Reinette	Julyred	Rubens
Danziger Kantapfel	Kaiser Wilhelm	Rubeinette
Delbard Jubile	Kanada Reinette	Rubinola
Delvorf	Karmijn	Saturn
Deljeni	Kidds Orange	Sauergrauech
Delorina	Klarapfel, weisser	Schaftsnase
Discovery	Landsberger Renette	Schneiderapfel
Diwa	Lauenapfel	Schweizer Orangenapfel
Elstar	Liberty	Signe Tillisch
Empire	Lobo	Spartan
Fiesta	Maigold	Stäfner Rosen
Florina	Mairac	Stark Earliest
Frauotacher	Mantet	Starking, Starkrimson
Fuji	Marina	Summerred
Gala	McIntosh	Tentation
Geflammter Kardinal	Menznauer Jäger	Thurgauer Weinapfel
Gelber Edelapfel	Meran	Torbiäsler
Glockenapfel	Morgenduft	Topaz
Gloster	Mutsu	Transparent von Cronzels
Golden Delicious	Oberrieder Glanzreinette	Usterapfel
Goldparmäne	Oldenburg	Vista Bella
Goldrush	Ontario	

Kirschsorten

Adlerkirsche von Bärtschi	Große Schwarze Knorpelkirsche	Schwarze Schüttler
Alma	Hedelfinger Riesenkirsche	Spanische Knorpel
Annabella	Johanna	Star
Benjaminler	Karina	Starking Hardy Giant
Bianca	Kordia	Stella
Bing	Lapins	Summit
Braune Leberkirsche	Maibigarreau	Sunburst
Burlat	Merchant	Sweetheart
Büttners Rote Knorpelkirsche	Merton Glory	Sylvia
Canada Giant	Nadino	Teickners Schwarze Herzkirsche
Celeste	Nalina	Unterländer
Dollesseppler	Oktavia	Valeska
Dolls Langstieler	Regina	Van
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	Ritterkirsche	Viola
Frühe Rote Meckenheimer	Sam	Werdersche Braune
Georgia	Samba	Wildkirsche

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Germersdorfer	Schauenburger
Große Prinzessinkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen

Anna Späth	Herman	Ruth Gerstetter
Auerbacher	Italienische Zwetsche	Sanctus Hubertus
Bellamira	Jojo	Stanley
Bühler Frühzwetsche	Katinka	Tegera
Cacaks Fruchtbare	Kirkespflaume	The Czar
Cacaks Frühe	Königin Viktoria	Tipala
Cacaks Schöne	Lützelsachser Frühzwetsche	Top 2000
Chrudimer	Löhrpflaume	Topking
Czernowitzer	Magna Glauca	Topper
Elena	Miragrande	Valjevka
Ersinger Frühzwetsche	Ontario	Valor
Graf Althans	Opal	Von Nancy
Große Grüne Reneclaude	Ortenauer	Wangenheims Frühzwetsche
Haferpflaume	Oullins Reneclaude	Zimmers Frühzwetsche
Hanita	Presenta	
Hauszwetsche	President	

Birnensorten

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abstandsliste (Auszug)

Gemäß Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3

Es werden nachfolgend nur die Betriebsarten der Abstandsklasse VII wiedergegeben, da auf die anderen Abstandsklassen vorliegend im Bebauungsplan nicht Bezug genommen wird.

[…]

Abstands-klasse	Abstand in m	lfd. Nr.	Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Betriebsart
VII	**100**	179	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		180	7.4 (2)	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		181	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		183	-	Autolackierereien
		184	-	Tischlereien oder Schreinereien
		185	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfasst werden
		186	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		187	-	Kompostierungsanlagen
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		189	-	Spinnereien oder Webereien
		190	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		191	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		192	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		193	-	Bauhöfe
		194	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

195	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
196	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.

Auszug aus dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt in Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Kapitel 2.224 bis 2.225

2.224 Der in der Liste angegebene Abstand ergibt sich bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete; der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt.

2.225 Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die·Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de