

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM VERBANDSGEMEINDE PRÜM

4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a Baugesetzbuch

BEARBEITET IM PRIVATEN AUFTRAG

Stand: 11. Dezember 2019
Projekt-Nr: 12 418

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU • VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREIEN WEG 1
TELEFON: 0 29 05 / 99 30-0
TELEFAX: 0 29 05 / 99 30-50
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	6
4	Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	10

11.12.2019

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

1 Vorbemerkungen

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (vgl. § 10 a BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

Im **Teil B** sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 (1) und 4 (1) und §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie § 4 a (3) BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

Im **Teil C** werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ortsgemeinde Weinsheim hat sich zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ entschlossen. Anlass sind konkrete Planungen der bereits ansässigen Firma „Prüm – Türenwerk GmbH“.

Der zeichnerische Änderungsbereich der 4. Änderungsplanung hat eine Größe von insgesamt rund 3,97 ha. Die Änderung erstreckt sich zum einen über textliche Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans und zum anderen über einen zeichnerischen 4. Änderungsbereich sowie textliche Änderungen für den zeichnerischen Änderungsbereich.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im 2-stufigen Regelverfahren.

Die Prüm-Türenwerk GmbH ist ein führender Türenhersteller in Deutschland mit Firmensitz in Weinsheim. Derzeit beschäftigt das Unternehmen circa 680 Mitarbeiter, möchte jedoch bis zum Jahr 2030 200 bis 300 neue Mitarbeiter einstellen. Darüber hinaus möchte das Unternehmen bis zum Jahr 2030 die Produktion auf circa 5.500 Türen/Tag steigern.

Im Hinblick der zukünftigen Entwicklung bis zum Jahr 2030 der Prüm Türenwerke plant die Firma im Zuge betrieblicher Änderungen die räumliche Erweiterung des Firmengeländes. Hierzu soll im südlichen Randbereich des Firmensitzes ein zusätzliches Hochregallager errichtet werden. Außerdem sind im westlichen Anschluss an das bestehende und geplante Hochregallager weitere gewerbliche Bauten vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zum Niesenberg“ westlich des Plangebietes. Eine direkte Anbindung an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist somit gewährleistet.

Weiterhin ist im Osten des Geltungsbereichs der 4. Änderungsplanung vorgesehen, bestehende Industrie- und Lagergebäude durch ein weiteres Hochregallager mit maximal 15 m Gebäudehöhe zu ersetzen. Bisher sind in diesem Bereich maximal 12 m hohe Gebäude zulässig.

11.12.2019



Der Änderungsbedarf im rechtskräftigen Bebauungsplan wird insbesondere durch die notwendigen Änderungen der Gebäudehöhen begründet. Darüber hinaus besteht Änderungsbedarf durch die Inanspruchnahme bisher festgesetzter Grün- und landespflegerischer Ausgleichsflächen durch das zusätzliche Hochregallager und die geplanten Fahr- und Rangierflächen am südlichen Rand des Firmengeländes.

Die Erschließung des südlichen Hochregallagers sowie der hier vorgesehenen zusätzlichen Hallengebäude soll über die Straße „Zum Niesenberg“ sowie über private Fahr- und Rangierflächen innerhalb der Industriegebietsfläche erfolgen. Hierzu ist außerdem der Ausbau und die Verbreiterung der Straße „Zum Niesenberg“ entsprechend der Parzellenbreite auf 8 m vorgesehen sowie im nördlichen Bereich im Anschluss an die Industriestraße die Vergrößerung des Kurvenradius durch Aufweitung der Straßenverkehrsfläche.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm ist das bestehende Industriegebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Umweltprüfung:

Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und 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.

Der Bebauungsplan überplant einen künstlich errichteten mit Gehölzen bestandenen Sichtschutzwall sowie unbefestigte Wirtschaftswege, befestigte Hof- und Rangierflächen und artenarme Wiesenflächen.

Besondere faunistische und floristische Schutzgutbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Planung aller Voraussicht nach nicht berührt.

Die größten Eingriffe erfolgen in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Der Eingriff in den Boden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Im Bereich des Sichtschutzwalls ist die natürliche Horizontabfolge des Bodens bereits stark verändert, im Bereich der Wege und Hofflächen ist der Boden außerdem stark verdichtet und zum Teil befestigt. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden und die Schutzwürdigkeit ist nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den vorgelagerten Niesenberg sowie den festgesetzten Sichtschutzwall in Ordnungsbereich A und die Gehölzpflanzungen in Ordnungsbereich B minimiert.

Hierzu trägt auch bei, dass eine Vorgabe zur landschaftsbildgerechten Farbgestaltung (gemäß Festsetzung Nr. 4 der bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Hiernach ist geregelt, dass für Gebäude ab 15,0 m Gesamthöhe gilt: Alle – die Gebäude umfassenden – Fassadenelemente müssen in grünen Farbtönen mit „Hellbezugswerten“ zwischen 20 und 80 gestaltet werden. Über ggf. erforderliche Abstufungen der Farbtöne zur Fassadengestaltung ist im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren unter Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch Gehölzneupflanzungen ausgeglichen. Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und der verhältnismäßig geringen zusätzlichen Versiegelung können die Eingriffe als nicht erheblich bewertet werden. Zudem ist eine Ableitung der anfal-

11.12.2019



lenden Abwässer im Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird dabei getrennt abgeleitet und in Rückhalteeinrichtungen entsprechend zeitverzögert zurückgehalten.

Um das ermittelte Kompensationsdefizit auszugleichen wird in Abstimmung mit der „Naturschutzstiftung Van Meteren“ eine externe Ausgleichsfläche gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB herangezogen. Die Fläche liegt im Bereich des Flurstücks 5/1, Flur 59, Gemarkung Niederprüm und befindet sich im Eigentum der Naturschutzstiftung.

Die Bereitstellung der Fläche sowie die inhaltliche Ausgestaltung der Maßnahme wurde mit dem Vertreter der Naturschutzstiftung, Herrn Fdir. a.D. Hosius abgestimmt. Auf der Fläche (OB D) soll ein ökologisch wertvoller Laubmischwald entwickelt werden.

Von einer verbindlichen Festsetzung der Maßnahmeninhalte im Bebauungsplan muss abgesehen werden, da sich die Fläche nicht mehr im planungsrechtlichen Hoheitsgebiet der Plangeberin befindet. In Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung und der planungsbegünstigten Firma wurde sich darauf geeinigt, dass die Maßnahmenrealisierung durch Verträge sichergestellt wird. Entsprechend der Ermächtigung in § 1 a (3) BauGB ist es möglich notwendige Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 (1) Nr. 2 BauGB) sicherzustellen.

Im Hinblick auf eine Alternativenprüfung können zusammenfassend folgende Aspekte benannt werden: Das Gelände der Prüm Türenwerk GmbH ist im Norden und Osten bereits von Bebauung umgeben. Die Bestandssituation lässt außer der geplanten Erweiterung des Hochregallagers lediglich noch eine Erweiterung weiter in Richtung Westen zu. Aufgrund der Lage in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Hochregallager werden jedoch insbesondere die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Der vorgelagerte Niesenberg, der bereits einen Sichtschutz für das bestehende Hochregallager darstellt, übernimmt diese Funktion zukünftig auch für die beiden geplanten Hochregallager. Der zusätzlich in Ordnungsbereich A zu errichtende Sichtschutzwall dient der Abschirmung im Südosten. Auch die Nutzung des bereits bestehenden Wirtschaftsweges im Westen des Plangebietes zur Erschließung des Hochregallagers trägt zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei.

Die Planung ist standortbezogen aufgrund der Sicherstellung der erforderlichen Betriebsabläufe und funktionalen Zusammenhänge der überplanten Firma. Alternative Standorte liegen daher nicht vor.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention des Bauherrn 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.

Die Umweltprüfung ergab letztendlich keine erheblichen, negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung gaben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltaspekten Abstand zu nehmen.

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

11.12.2019



3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der nachbarschaftlichen Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB** wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie den Nachbargemeinden Gelegenheit gegeben zur vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

Die **Amprion GmbH, Betrieb / Projektierung Leitungen Bestandssicherung, Rheinlanddamm 24, 22139 Dortmund** machte in der Stellungnahme vom **29.03.2018** darauf aufmerksam, dass im Planbereich der 4. Bebauungsplanänderung keine Höchstspannungsleitungen des Versorgungsträgers verlaufen und bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen zu beteiligen seien. Die Stellungnahme wurde lediglich zur Kenntnis genommen. Die zuständigen Unternehmen wurden entsprechend beteiligt.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz** wies in der Stellungnahme vom **29.03.2018** darauf hin, dass im vorliegenden Plangebiet fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt seien. Der unter der Rubrik der Bebauungsplanänderung aufgenommene Hinweis zum „Denkmalschutz“ wurde den Ausführungen nach entsprechend ergänzt.

In der Stellungnahme der **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Denkmalpflege und Numismatik, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier** vom **18.04.2018** wurde auf die Forderung einer geophysikalischen Prospektion zur Untersuchung des Geländes im Vorfeld von Baumaßnahmen und sonstigen Erdeingriffen verwiesen. Der Forderung wurde dahingehend entsprochen, dass sie durch den Bauherrn zu beauftragen und in Abstimmung mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie umzusetzen sei. Dazu sollte in der Rubrik der Bebauungsplanänderung und auch in die Begründung ein Hinweis über die „Forderung von Prospektionsmaßnahmen“ aufgenommen werden. Nachfolgend hatte sich jedoch gemäß ergänzender Abstimmungen mit der Fachbehörde ergeben, dass die Forderung für eine geophysikalische Prospektion für ein anderes Plangebiet bestimmt war, sodass doch kein entsprechender Hinweis zur Forderung einer geophysikalischen Prospektion erforderlich wurde.

Die **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier, Netzplanung, Eurener Straße 33, 54294 Trier** thematisierte in der Stellungnahme vom **16.04.2018** die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung betroffenen Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsnetze der innogy Netze Deutschland GmbH. Dazu war bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers sowie eine Textfestsetzung zur Freihaltung vor Bepflanzung und Einfriedung berücksichtigt, sodass keine weiteren Planänderungen vorgenommen werden mussten.

Der **Deutsche Wetterdienst, Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach** teilte in der Stellungnahme vom **18.04.2018** keine grundsätzlichen Bedenken mit, allerdings seien die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen. Dem Aspekt wurde in der Begründung ausreichend Rechnung getragen, sodass keine Ergänzungen vorgenommen werden mussten.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier** trug in der Stellungnahme vom **20.04.2018** keine Bedenken vor. Allerdings wurde darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes überprüft werden müsse, ob die Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen insbesondere des Ordnungsbereiches 29 a Auswirkungen auf die im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-

11.12.2019



Leistungspegel haben. Hierzu wurde abgewägt, dass diese Thematik bereits in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes geregelt sei. Außerdem wurden durch die Änderungsplanung für die Erweiterungsfläche keine höheren Schall-Leistungspegel als bisher festgesetzt, weshalb weitergehende konkretisierte Aussagen bzw. die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens auf der Planungsebene des Bebauungsplans nicht als notwendig erachtet wurde.

In der Stellungnahme der **Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 4, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm** vom **11.04.2018** wurden Hinweise und Anregungen zur Entwässerung der Plangebietsfläche aufgeführt. Dazu wurde auf die erarbeitete Entwässerungsplanung verwiesen, die dem Hauptbeteiligungsverfahren beigelegt werden solle. Allgemeine Hinweise zur Abwasserbeseitigung wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier** teilte in der Stellungnahme vom **19.04.2018** mit, dass aus Sicht der Abwasserbeseitigung keine Einwendungen gegen die vorgesehene Änderungsplanung bestehen. Allerdings sei der Nachweis einer gesicherten Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer und deren schadlose Ableitung bei Vollerfüllung der zentralen Rückhaltebereiche notwendig. Hierzu wurde auf die erarbeitete Entwässerungsplanung verwiesen, deren Ergebnisse im Hauptbeteiligungsverfahren Berücksichtigung finden sollten.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege, Erthaler Hof, Schillerstraße 44, 55116 Mainz** führte in der Stellungnahme vom **19.04.2018** aus denkmalpflegerischen Belangen keine Bedenken auf. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass die Direktion Landesarchäologie gesondert zu beteiligen sei. Hierzu wurde auf die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte vom **22.03.2018** und somit deren Beteiligung am Verfahren verwiesen.

Aus der Stellungnahme des **DLR Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg** vom **25.04.2018** ging hervor, dass keine Bedenken bestehen, allerdings es aus Sicht der Landeskultur zu keinem wesentlichen Verlust der Pufferzone zwischen Industriegebiet und Naturschutzgebiet Niesenberg kommen dürfe. Der vorhandene Schutzwall sei als Pufferzone zu erhalten. In der Abwägung wurde aufgeführt, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und Angrenzung an das Industriegebiet ein Erfordernis für eine besondere Pufferzone nicht bestehe. Der vorhandene Schallschutz werde weitestgehend erhalten. Weiterhin wurde in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Nutzung der überplanten Wirtschaftswege aus Sicht der Agrarkultur weiterhin bestehen bleiben müsse. Dem Aspekt über die uneingeschränkte Nutzung der betroffenen Wirtschaftswege wurde entsprochen.

Die **Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg/Eifel** wies in der Stellungnahme vom **26.04.2018** aus Sicht des Bauwesens auf das Heranrücken des geplanten Verwaltungsgebäudes der Firma Streif und die Festsetzung auf 5 m an die Grundstücks- und Straßengrenze hin. Hierzu wurde auf die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans verwiesen. Weiterhin wurde angeregt, dass es sich bei dem vorgesehenen eigenständigen Verwaltungsgebäude nicht um ein Neben- sondern um ein Hauptgebäude handele, das von der vorgesehenen Änderung der Textfestsetzung bauplanungsrechtlich nicht erfasst werden würde. In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass der Neubau des gewerblichen Bürogebäudes der Firma Streif bereits von der Kreisverwaltung unter der Gewährung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB genehmigt und auch bereits gebaut worden sei. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung solle die textliche Festsetzung A, Ziffer 5 entsprechend der Befreiung nur angepasst werden.

Den vorgetragenen Hinweisen bezüglich der in der Grundrissplanung dargestellten Feuerwehrumfahrt wurde entsprochen, sodass die Darstellung der Feuerwehrumfahrt in den Planunterlagen für den nächsten Verfahrensschritt ergänzt worden ist.

11.12.2019



In Bezug auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung wurde auf eine bessere Erläuterung der Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan hingewiesen. In der Abwägung wurde zu dieser Thematik auf die nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes hingewiesen, sodass der Entwicklungsspielraum aus Sicht der Ortsgemeinde gewahrt und eine Änderung des Flächennutzungsplans im förmlichen Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB nicht als erforderlich erachtet wurde.

Aus Sicht des Naturschutzes wurden Bedenken gegen die Änderung der ursprünglichen Textfestsetzung A Nr. 5 veräußert. Hierzu wurde ähnlich wie oben stehend gewürdigt und zusätzlich auf die Teilwürdigung zum Abschnitt „Bauwesen“ verwiesen. Des Weiteren wurden naturschutzrechtliche Anpassungen in den Textfestsetzungen und Hinweisen vorgenommen sowie die Bilanzierungen für den nachfolgenden Verfahrensschritt überprüft und nach Erforderlichkeit angepasst. Hinweise zum städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Maßnahmendurchführung auf den externen Kompensationsflächen wurden zur Kenntnis genommen und redaktionell nach Erforderlichkeit in die Begründung aufgenommen.

Die vorgetragenen Hinweise des **Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz** vom **02.05.2018** hinsichtlich Bergbau / Altbergbau wurden zur Kenntnis genommen. Der unter der Rubrik „Hinweise“ aufgenommene Hinweis zu „Eingriffen in den Baugrund“ wurde entsprechend der Ausführungen in der Stellungnahme ergänzt. Zu den Belangen Boden und Baugrund wurde der Hinweis zu „Eingriffen in den Baugrund“ um die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 ergänzt. Hinsichtlich der Radonthematik wurde von einem Radongutachten abgesehen, allerdings wurden Informationen entsprechend den Ausführungen aus der Stellungnahme in die Begründung übernommen.

Die **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz** teilte in der Stellungnahme vom **03.05.2018** mit, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Erdgasverteilnetzanlagen des Versorgungsträgers befinden. Zum Schutz der Leitungen war bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers sowie eine entsprechende Textfestsetzung zur Freihaltung vor Bepflanzung und Einfriedung berücksichtigt worden. In Bezug auf mögliche Änderungen der Netzanlagen während den geplanten Baumaßnahmen wurde ein entsprechender Hinweis in die Rubrik der Bebauungsplanänderung ergänzt, um über eine frühzeitige Beteiligung durch den Bauherren zu informieren. Darüber hinaus wurde in der Stellungnahme zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Gasleitung des Flurstücks 47/8 aus Sicherheitsgründen nicht überdeckt und nicht bepflanzt werden dürfe. Dazu wurde in der Abwägung darauf aufmerksam gemacht, dass die verlaufende Gas-Hochdruckleitung im Nordosten nicht tangiert und das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend übernommen werde.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

Im Rahmen der **Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie der nachbarschaftlichen Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB** waren folgende wesentliche Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, deren Berücksichtigung gemäß erfolgter bauleitplanerischer Abwägung der Ortsgemeinde nachfolgend zusammenfassend dargestellt wird.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz** wies in der Stellungnahme vom **13.05.2019** darauf hin, dass im Planungsgebiet fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt seien. Um dem Aspekt ausreichend Rechnung zu tragen, wurde ein zusätzlicher Hinweis zum „Denkmal-

11.12.2019



schutz“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz und die Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier waren ebenfalls am Verfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das **DLR Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg, 13.05.2019**, die **Amprion GmbH, Betrieb/Projektierung Leitungen Bestandsicherung, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, 21.05.2019** und die **Westnetz GmbH, Eurener Straße 33, 54294 Trier, 04.06.2019** wiesen auf die Stellungnahme vom 25.04.2018, 29.03.2018 bzw. 16.04.2018 aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hin. Die jeweiligen Verweise wurden lediglich zur Kenntnis genommen, da dafür Abwägungsbeschlüsse gefasst worden waren, die in den Unterlagen der Offenlage bereits berücksichtigt worden waren.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier** stimmte in der Stellungnahme vom **20.05.2019** den Aussagen der Ausarbeitung „Erläuterung zur Entwässerungskonzeption“ in fachlicher Hinsicht zu, sodass aus Abwasserbeseitigungssicht keine Einwendungen gegen die vorgesehene Änderungsplanung bestanden.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier** trug in der Stellungnahme vom **29.05.2019** vor, dass sofern die Erweiterungsflächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes bereits als Grundlage bei der Berechnung der höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel berücksichtigt wurden, bestünden aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine Bedenken oder weitere Anregungen. In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass die Thematik über den Immissionsschutz in der Begründung ausreichend dargelegt wäre und weitere Einzelheiten abschließend im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren dargelegt werden könnten.

Der Anregung in der Stellungnahme von der **Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 4, Tiergarten 54, 54595 Prüm** vom **06.06.2019**, dass das im Entwässerungskonzept zeichnerisch dargestellte Regenrückhaltebecken auch in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt werden sollte, wurde nicht entsprochen. In der Abwägung wurde aufgeführt, dass damit eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einhergehen würde, was zu einer erneuten Beteiligung nach § 4 a (3) BauGB und damit einer Verzögerung führen würde. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass die Anlage des Regenrückhaltebeckens innerhalb bereits rechtsverbindlich festgesetzter Bauflächen gemäß Ur-Bebauungsplan lägen, sodass die Errichtung an dieser Stelle planungsrechtlich möglich sei. Weitere vorgetragene, allgemeine Hinweise zur Ver- und Entsorgung wurden redaktionell in die Begründung übernommen.

Den vorgetragenen Anregungen zum Bauwesen in der Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg/Eifel** vom **11.06.2019** hinsichtlich der Festsetzungsanpassung wurde nicht entsprochen. Dazu hatte der Ortsgemeinderat sich mit dem Sachverhalt bereits hinreichend im Rahmen der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB befasst, sodass die Würdigung im Wesentlichen lediglich wiederholt wurde. Der Hinweis zur Nutzungsabgrenzung wurde redaktionell in der Planurkunde ergänzt. In Bezug auf die naturschutzrechtlichen Aspekte und die Belange der Raumordnung und Landesplanung wurden keine weiteren Anregungen vorgetragen, da alle im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB getroffenen Anmerkungen der unteren Naturschutzbehörde beachtet worden waren. Bezüglich der externen Ausgleichsflächen wurden die Anmerkungen berücksichtigt und die entsprechenden Verträge abgeschlossen.

Die Hinweise des **Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz** in der Stellungnahme vom **07.06.2019** bezüglich Bergbau / Altbergbau wa-

11.12.2019



ren bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren berücksichtigt. Allgemeine Hinweise zur Radonthematik wurden redaktionell in die Begründung aufgenommen.

Die der Stellungnahme des **Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Trier (A. R. T.), Löwenbrücker Straße 13/14, 54290 Trier, 17.06.2019** vorgetragene Hinweise bezüglich DGUV Vorschriften zur Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten wurden lediglich zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Dimensionierung und nachrichtliche Darstellung war bereits in der Bebauungsplanänderung erfolgt, sodass Planänderungsbedarf für den Bebauungsplan nicht bestünde.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Fachbereich 2, Tiergartenstraße 54, 54595 Prüm** teilte in der Stellungnahme vom **13.06.2019** mit, dass vorgesehen sei, zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen (Abwasser / Straße etc.) vom Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages erbracht werden sollen. Dieser Aspekt wurde redaktionell in die Begründung übernommen.

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf in der Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgetragen. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ sind konkrete Planungen der bereits ansässigen Firma „Prüm – Türenwerk GmbH“. Die Prüm-Türenwerk GmbH ist ein führender Türenhersteller in Deutschland mit Firmensitz in Weinsheim. Derzeit beschäftigt das Unternehmen circa 680 Mitarbeiter, möchte jedoch bis zum Jahr 2030 200 bis 300 neue Mitarbeiter einstellen. Darüber hinaus möchte das Unternehmen bis zum Jahr 2030 die Produktion auf circa 5.500 Türen/Tag steigern.

Im Hinblick der zukünftigen Entwicklung bis zum Jahr 2030 der Prüm Türenwerke plant die Firma im Zuge betrieblicher Änderungen die räumliche Erweiterung des Firmengeländes für zusätzliche Hochregallager sowie weitere gewerbliche Bauten. Die verkehrliche Erschließungskonzeption bzw. die geplanten Fahr- und Rangierflächen müssen ebenfalls entsprechend auf das Vorhaben angepasst werden. Darüber hinaus besteht Änderungsbedarf durch die Inanspruchnahme bisher festgesetzter Grün- und landespflegerischer Ausgleichsflächen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im 2-stufigen Regelverfahren.

Im Rahmen der Umweltprüfung gehen aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und der überwiegend geringen Lebensraumfunktionen 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 die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Der Eingriff in den Boden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Im Bereich des Sichtschutzwalls ist die natürliche Horizontabfolge des Bodens bereits stark verändert, im Bereich der Wege und Hofflächen ist der Boden außerdem stark verdichtet und zum Teil befestigt. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden und die Schutzwürdigkeit ist nicht besonders herauszuheben. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch den vorgelagerten Niesenberg sowie den festgesetzten Sichtschutzwall in Ordnungsbereich A und die Gehölzpflanzungen in Ordnungsbereich B minimiert. Hierzu trägt auch bei, dass eine Vorgabe zur landschaftsbildgerechten Farbgestaltung in

11.12.2019



den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch Gehölzneupflanzungen ausgeglichen. Um das ermittelte Kompensationsdefizit auszugleichen wurde in Abstimmung mit der „Naturschutzstiftung Van Meteren“ eine externe Ausgleichsfläche gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB herangezogen.

In Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Interessen und Belange hat der Ortsgemeinderat Weinsheim den vorliegenden Bebauungsplan gewählt und beschlossen. Die Wahl des Plans ist im Wesentlichen aus umweltbezogenen, wirtschaftlichen, erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen getroffen worden. Die Belange der Bürger und der örtlichen Situation sind berücksichtigt worden.

11. Dezember 2019 heu-sv

Projektnummer: 12 418

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
M. Sc. Sophia Venetsanos



11.12.2019

