

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM VERBANDSGEMEINDE PRÜM

Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet“ 4. Änderung

Schlussfassung
gemäß § 10 BauGB

BEARBEITET IM PRIVATEN AUFTRAG

Stand: 18. Dez. 2019
Projekt-Nr: 12 418

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BIEFEN 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 (PLANUNGSBERICHT)	5
1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
2	BESTANDSSITUATION	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	10
4	PLANINHALTE	14
4.1	Zusammenfassung der Planänderungsinhalte	17
4.2	Erschließung	23
4.3	Immissionsschutz	23
4.4	Landschaftsplanung / Umweltplanerische Regelungen	26
4.5	Ver- und Entsorgung	28
4.6	Altablagerungen	32
4.7	Denkmalschutz und Archäologie	32
5	LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE	33
5.1	Gesetzliche Vorgaben	33
5.2	Bestandssituation	33
5.3	Artenschutzrechtliche Belange	35
5.4	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	37
5.5	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	37
5.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	40
II	UMWELTBERICHT	50
1	EINLEITUNG	50
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	50

18. Dezember 2019



1.2	Kurzdarstellung der Planänderungsinhalte	51
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	55
2.1	Regionalen Raumordnungsplan Trier	55
2.2	Flächennutzungsplan	57
2.3	Übergeordnete „Umweltplanungen“	58
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	59
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	61
4.1	Naturräumliche Gliederung	61
4.2	Lage und Relief	61
4.3	Geologie und Böden	62
4.4	Wasserhaushalt	62
4.5	Klima	62
4.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	63
4.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	63
4.8	Landschaftsbild und Erholung	65
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	65
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	65
6.1	Schutzgut Fläche	66
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	67
6.3	Schutzgut Boden	69
6.4	Schutzgut Wasser	71
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	73



6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	74
6.7	Schutzgut Landschaft	75
6.8	Natura2000	77
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	77
6.10	Wirkungsgefüge	77
6.11	Schutzgut Sachwerte	77
6.12	Schutzgut kulturelles Erbe	78
6.13	Wechselwirkungen	78
6.14	Summationswirkungen	79
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	79
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	79
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	82
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	82
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	83
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	83
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	84
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	87

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSBERICHT)

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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

Das 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.

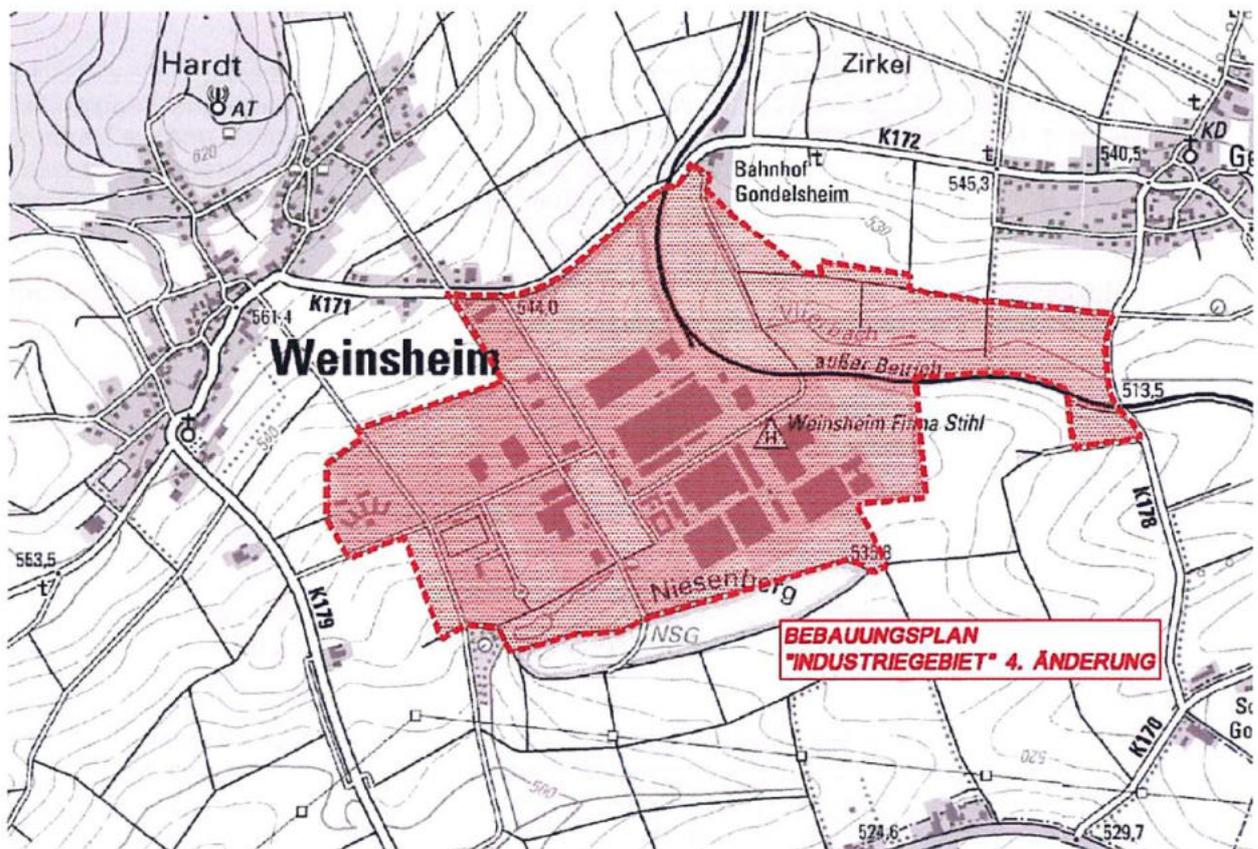


Abb.: Lage des Plangebietes (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

18. Dezember 2019

Die Prüm-Türenwerk GmbH ist ein führender Türenhersteller in Deutschland mit Firmensitz in Weinsheim. Derzeit beschäftigt das Unternehmen ca. 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 ca. 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 max. 15 m Gebäudehöhe zu ersetzen. Bisher sind in diesem Bereich max. 12 m hohe Gebäude zulässig.

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.

2 BESTANDSSITUATION

Die Bestandsaufnahme fand am 15. Mai 2017 vormittags bei sonniger Wetterlage und warmen Temperaturen statt.

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an das Industrie- und Gewerbegebiet Weinsheim, zwischen dem Betriebsgelände der PRÜM-Türenwerk GmbH und dem Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“.

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Hochregallagers befindet sich derzeit ein ehemals als Ausgleichsfläche für das bereits bestehende Hochregallager angelegter Sichtschutzwall. Der Wall ist überwiegend mit heimischen Laubgehölzen wie Hartriegel, Weißdorn, Rose und Pappel aber auch mit einigen Nadelgehölzen bepflanzt. An der Oberkante des Walls schließt sich im Süden eine artenarme Fettwiese an. Am südlichen Rand der Fläche stehen noch mehrere Einzelbäume und eine Baumreihe. Der östliche Flügel des Änderungsbereichs ist bereits fast vollständig versiegelt und mit großen Lager- und Industriehallen überbaut. Die südöstliche Plangebietsecke wird durch einen kleinen Laubwald eingenommen.

18. Dezember 2019



Zwischen Sichtschutzwall und Betriebsgelände verläuft ein unbefestigter Weg in Richtung Westen weiter bis zur westlichen Plangebietsgrenze.

Westlich der Werksgebäude der PRÜM Türenwerk GmbH liegt eine intensiv genutzte Fettwiese mit einem von verschiedenen Gehölzen umgebenden Regenrückhaltebecken. Die Wiese geht weiter nördlich in eine intensiv genutzte Wiese über. Weiter südlich in der Verlängerung des geplanten Hochregallagers befindet sich ein Laubwald heimischer Laubbaumarten mit Unterholz und Totholz. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein asphaltierter Wirtschaftsweg.

Mit dem östlichen Flügel des Geltungsbereichs werden bestehende Werksgebäude und überwiegend asphaltierte Hofflächen überplant. In diesem Bereich ist die Überbauung von Flächen mit Gehfahr- und Leitungsrechten geplant.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der in Richtung Osten in einen Wiesenweg übergeht. Jenseits des Wirtschaftsweges befindet sich, außerhalb des Plangebietes, das Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ mit Wacholder-Kalkhalbtrockenrasen. Weiter südlich stehen weitläufige Ackerflächen an.



18. Dezember 2019



18. Dezember 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



Abb.: Blick aufs Plangebiet und dessen Umgebung

18. Dezember 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

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Regionaler Raumordnungsplan Trier

In der Planungsregion Trier ist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahr 1985, mit der Teilfortschreibung von 1995, wirksam. Der wirksame Regionale Raumordnungsplan für die Planungsregion Trier von 1985 wird den grundlegend veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen jedoch nicht mehr in allen Bereichen gerecht. Das Verfahren zur Neuauflistung des Regionalen Raumordnungsplans wurde eingeleitet. Derzeit liegt ein Fortschreibungsentwurf von 2014 mit diversen Fachbeiträgen vor und es wurde eine Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Plangeberin vorgenommen. Die Gesamtfortschreibung ist u. a. 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 LEP IV in den neuen RROP Trier einfließen.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan wird die Stadt Prüm als Mittelzentrum zusammen mit der Signatur „Gewerblicher Entwicklungsort“ gekennzeichnet. Die Ortsgemeinde Weinsheim wird teilweise von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Das im Südosten liegende Plangebiet ist durch eine Flächendarstellung für „Industrie- und Gewerbe“ gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des zeichnerischen Änderungsbereiches wird teilweise von keiner Darstellung überzeichnet. Der Regionale Raumordnungsplan stellt eine nicht parzellenscharfe Darstellung dar. Zudem sind die Siedlungsdarstellungen teilweise veraltet, da sich im Laufe der Zeit Entwicklungen vollzogen haben (so auch im Bereich des Bebauungsplans 4. Änderung „Industriegebiet“). Der Fortschreibungsentwurf von 2014 bildet die tatsächliche Bestandssituation des in Rede stehenden Plangebietes deutlicher ab (siehe unten).

Östlich des Plangebietes wird im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan eine Signatur für „Hubschrauberlandeplatz“ dargestellt. Darüber hinaus wird die östlich gelegene, eingleisige Eisenbahnstrecke aufgezeigt. Südlich des Plangebietes wird das angrenzende Naturschutzgebiet NSG-7232-055 „Niesenberg bei Weinsheim“ abgebildet, in welches die Planung nicht eingreift.



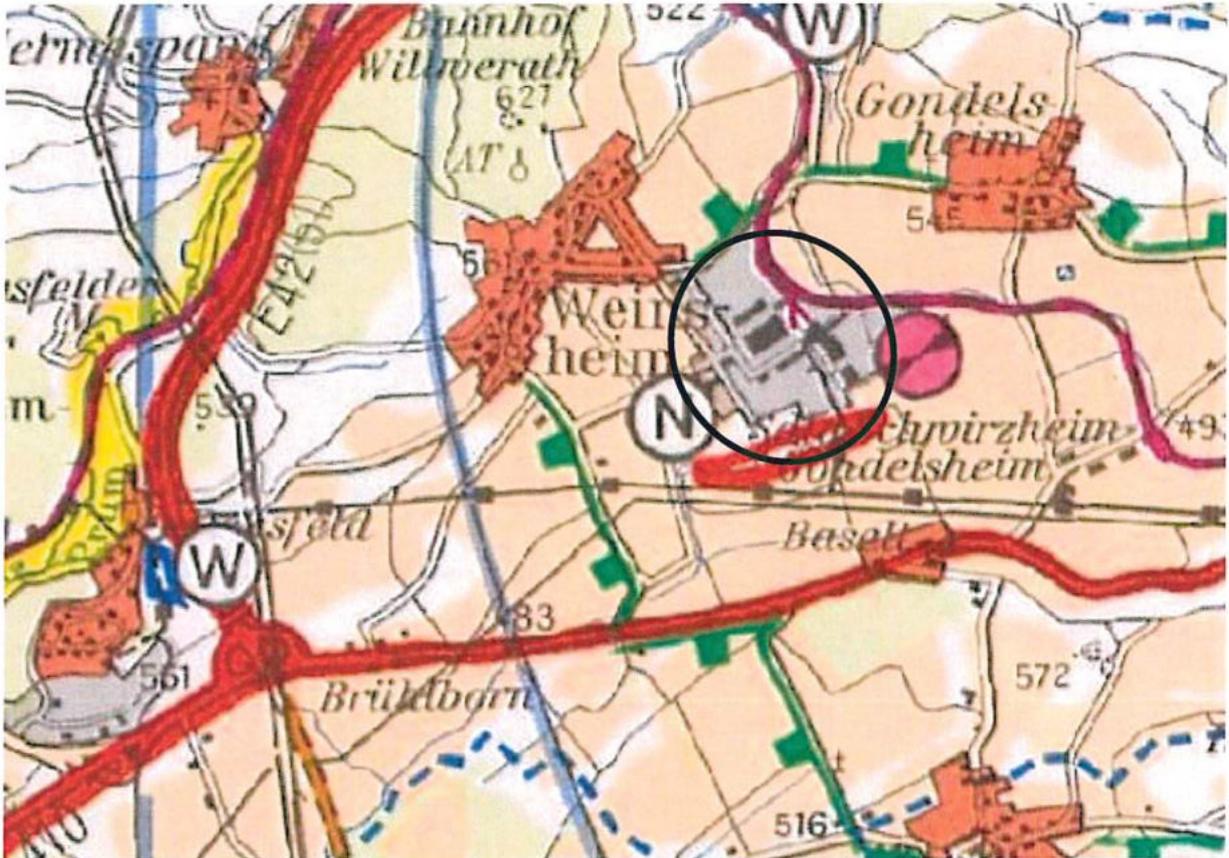


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier (unmaßstäbliche Darstellung)

Im Gesamtplan des Fortschreibungsentwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Trier 2014 wird Weinsheim ebenfalls im Nordwesten von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Der südwestliche Bereich der Ortsgemeinde, in dem sich das Plangebiet befindet, wird von der Darstellung für „Industrie und Gewerbe“ überlagert. Ebenso wird der in Rede stehende Geltungsbereich von der Darstellung für „Industrie und Gewerbe“ überzeichnet, sodass hier den Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan entsprochen wird.

Im Fortschreibungsentwurf wird ebenfalls das südliche Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ abgegrenzt. Darüber hinaus wird die Ortsgemeinde von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert.

Im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

18. Dezember 2019

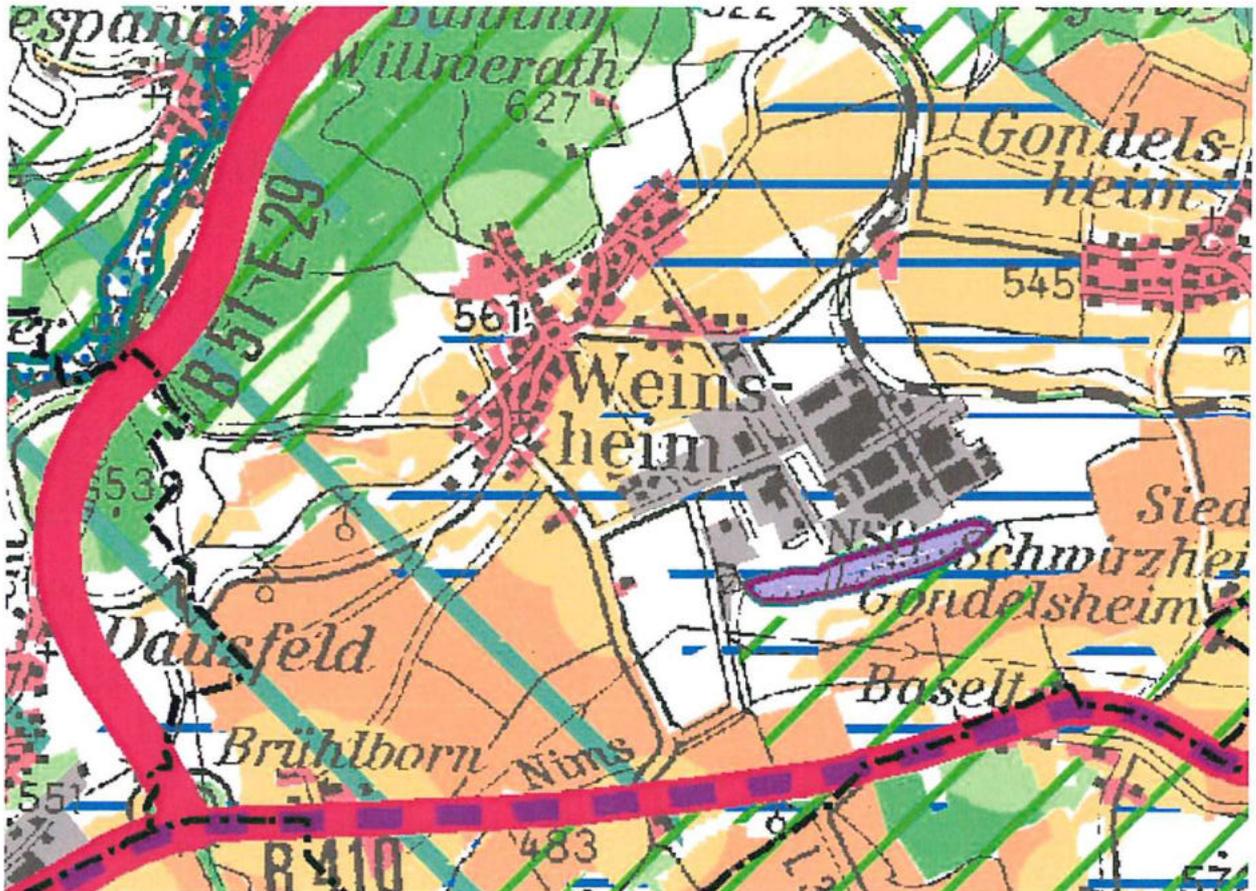


Abb.: Anhörung Entwurf des RROP 2014 Auszug aus der Gesamtkarte (unmaßstäbliche Darstellung)

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde mit integriertem Landschaftsplan von 2005 wird das Industriegebiet in Weinsheim als Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet dargestellt. Die vorliegende 4. Änderungsplanung sieht die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Flächen vor, die im Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche für Baugebiete dargestellt und im Urbebauungsplan „Industriegebiet“ als solche festgesetzt wurden. Bereits bei der 1. Änderungsplanung wurde diese Ausgleichsfläche teilweise durch eine private Grünfläche als „Flächen für Aufschüttungen“ und als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ersetzt.

In der 4. Änderungsplanung wird die im Urbebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche durch einen Ordnungsbereich C zum Erhalt der bestehenden Gehölzbestände sowie östlich angrenzend durch einen Ordnungsbereich B zum Anlegen einer Sichtschutzbepflanzung ersetzt.

Die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan als Flächen mit Pflanzpflicht wird durch die konkreten Festsetzungsinhalte bedingt. Faktisch handelt es sich auch weiterhin um Grünflächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen.

Südlich des Plangebietes wird das angrenzende Naturschutzgebiet NSG-7232-055 „Niesenberg bei Weinsheim“ dargestellt, in welches die Planung nicht eingreift.

18. Dezember 2019

Der Flächennutzungsplan ist in der Abgrenzung der Nutzungsf lächen wie der Gewerbe- und Grünflächen tatsächlich und planungsmethodisch nicht parzellenscharf. Der Gesetzgeber hat bewusst einen Entwicklungsspielraum offen gehalten.

Der Entwicklungsspielraum wird aus Sicht der Ortsgemeinde gewahrt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im förmlichen Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB nicht als erforderlich erachtet wird.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

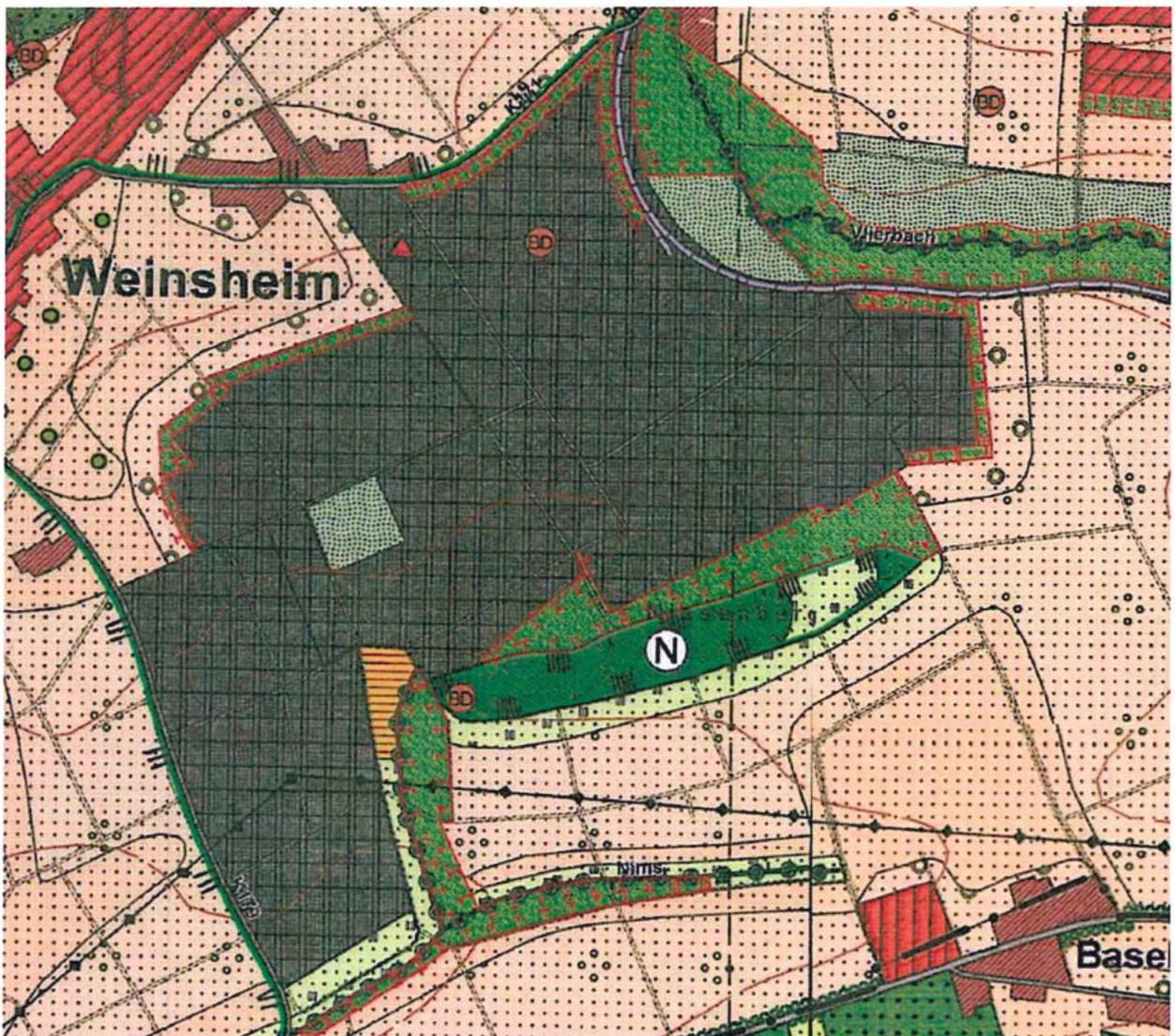


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
(unmaßstäbliche Darstellung)

Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

18. Dezember 2019

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark und nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zu einem solchen.

Ferner weist es keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile auf. Auch im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotop und Vegetationsbestände oder andere kartierte Biotop sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet grenzt jedoch im Süden unmittelbar an das NSG „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 vorliegender Planung nicht eingegriffen, entsprechend steht die Planung dem Schutzzweck nicht entgegen.**

4 PLANINHALTE

Anlass der 4. Änderungsplanung sind die geplanten Erweiterungsabsichten der bereits ansässigen Firma „Prüm – Türenwerke GmbH“. Insbesondere ist die Errichtung eines Hochregallagers mit Feuerwehrumfahrt, die Erweiterung sonstiger Hallengebäude im Süden und Westen des Firmengeländes sowie die Errichtung eines zweiten, vergleichsweise niedrigen Hochregallagers anstelle bisheriger Hallengebäude im Osten des Firmengeländes geplant.

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.

Zur Verwirklichung des Planvorhabens ist in Teilbereichen eine Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in festgesetzte Grün- und landespflegerische Ausgleichsflächen hinein notwendig, wodurch Änderungsbedarf beim rechtskräftigen Bebauungsplan ausgelöst wird.



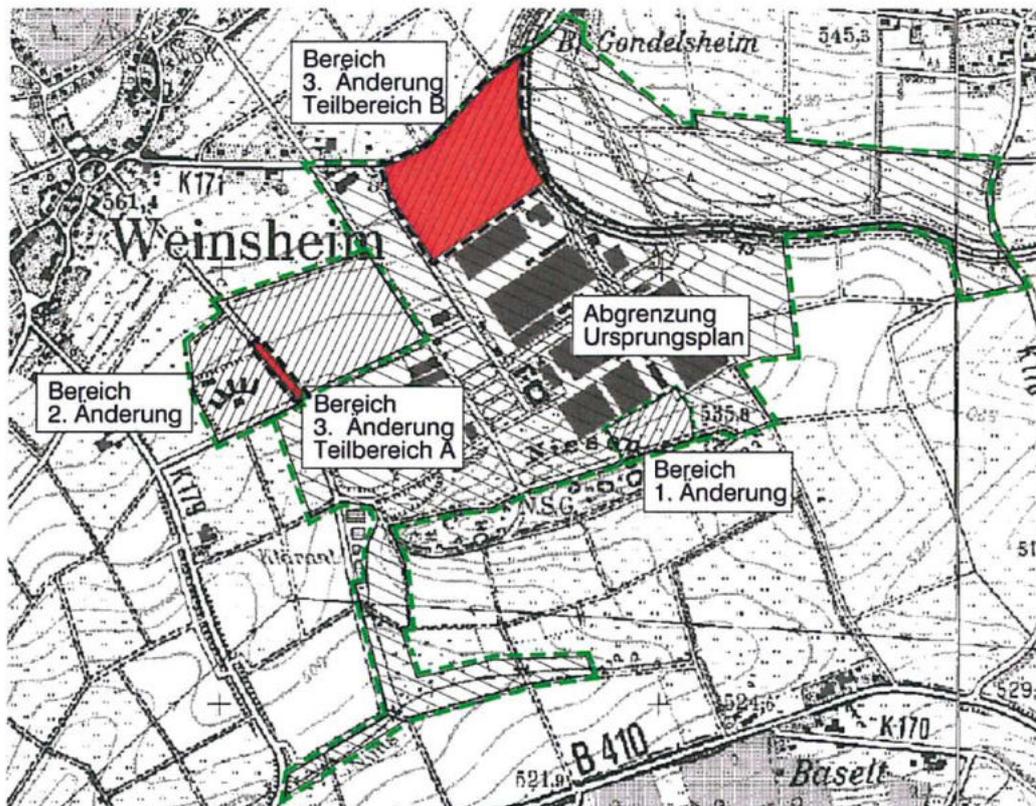


Abb.: Übersicht der Abgrenzung des Ur-Bebauungsplans sowie der Änderungsplanungen (unmaßstäbliche Darstellung)

18. Dezember 2019



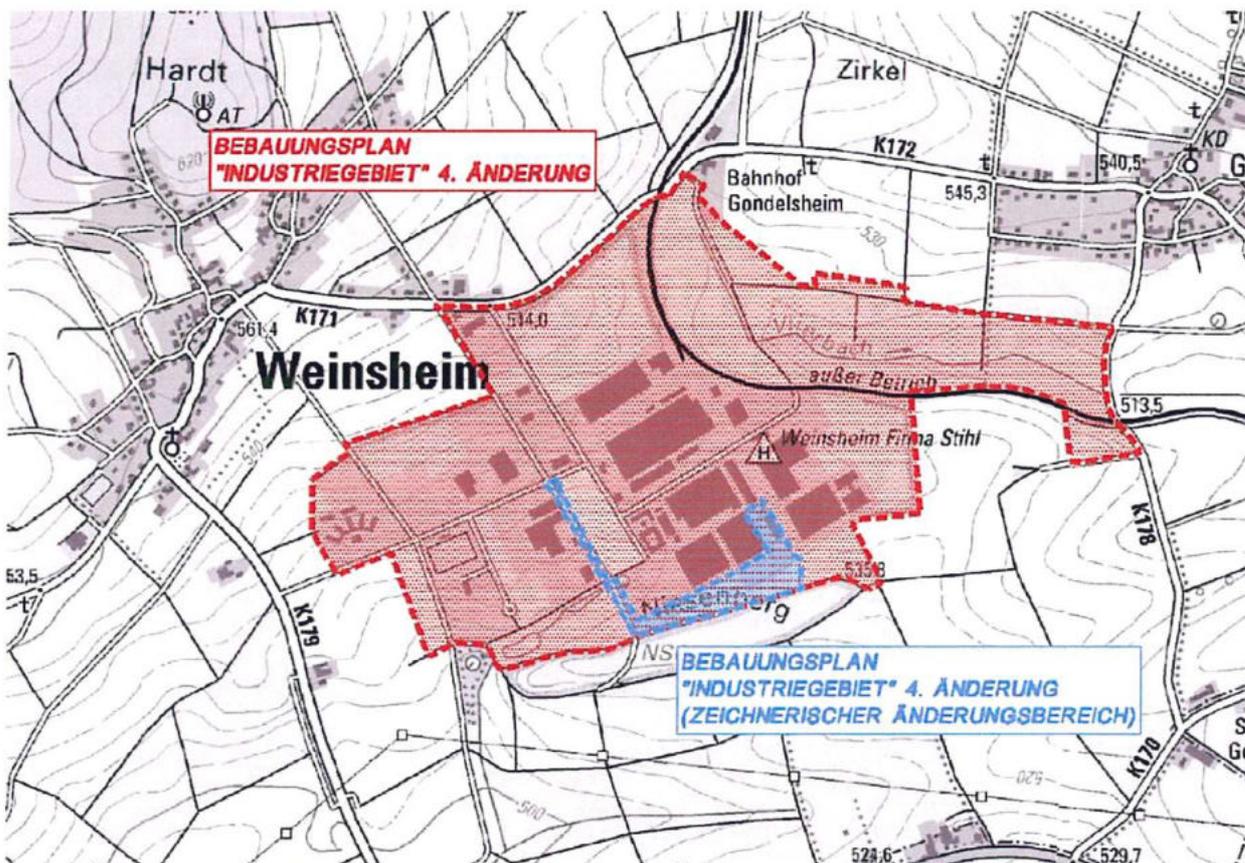


Abb.: Übersicht der Abgrenzung der geplanten 4. Änderungsplanungen (unmaßstäbliche Darstellung)

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Industriestraße mit Anbindung an die K179 im Westen. Die innere Erschließung soll über die Straße „Zum Niesenberg“ erfolgen. Zur Sicherstellung einer sicheren und ordnungsgemäßen Erschließung ist hier der Ausbau der Straße „Zum Niesenberg“ entsprechend der Parzellenbreite auf ca. 8 m vorgesehen sowie im nördlichen Bereich im Anschluss an die Industriestraße die Vergrößerung des Kurvenradius durch Aufweitung der Straßenverkehrsfläche.

Bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde eine konkrete Entwässerungsplanung (Vorplanung mit 4 Varianten) erarbeitet. Vertiefte Ausführungen hierzu können dem Kapitel 4.5 „Ver- und Entsorgung“ entnommen werden.

Die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO bleibt in der 4. Änderung des Plangebietes unverändert.

Die maximal zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen wird durch Einzeleinträge im Plan festgesetzt (zeichnerische Festsetzungen). In Anpassung an die geplante Errichtung eines Hochregallagers im Osten des Änderungsbereichs und die hierfür notwendige Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe, wird in der vorliegenden 4. Änderungsplanung ein neuer Ordnungsbereich 29b definiert.

18. Dezember 2019

Die 4. Änderungsplanung erstreckt sich zum Einen über textliche Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplan und zum Anderen über einen zeichnerischen Änderungsbereich mit textlichen Änderungen für den zeichnerischen Änderungsbereich.

Der Teilbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet“ sowie „Industriegebiet 1. Änderung“, der durch den Bebauungsplan „Industriegebiet 4. Änderung“ überplant wird, tritt mit Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung außer Kraft.

4.1 Zusammenfassung der Planänderungsinhalte

Gesamter Geltungsbereich der textlichen Änderung:

1) Die bisherige Textfestsetzung A Nr. 5)

„Nebengebäude zur Unterbringung von Post, Bank, Pförtner, Kantine und Verwaltung sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze und einer max. Traufhöhe von 8,0 m südlich der Industriestraße und östlich der Josef-Streif-Straße bis zu 2000 m³ je Einzelgebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

wird durch folgende Textfestsetzung ersetzt:

„Nebengebäude zur Unterbringung von Post, Bank, Pförtner, Kantine und Verwaltung sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze und einer max. Traufhöhe von 11,0 m südlich der Industriestraße und östlich der Josef-Streif-Straße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Grund für die Änderung sind die Planungsabsichten der Firma Streif, welche ein neues Bürogebäude als Einzelgebäude mit ca. 1.900 m² Nutzfläche und ca. 9.000 m³ zur Unterbringung der Verwaltung errichten möchte. Die geplante Traufhöhe soll 11,0 m betragen. Da die Ortsgemeinde das Konzept der Firma Streif für sinnvoll hält, wurden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes diesbezügliche Ausnahmen erteilt. Damit auch eine einheitliche Regelung im Bebauungsplan erfolgt, wird im Rahmen der 4. Änderungsplanung die Textfestsetzung für das gesamte Industriegebiet, wie oben beschrieben, geändert. Somit wird die maximal zulässige Traufhöhe für Nebenanlagen von 8,0 m auf 11,0 m erhöht und es wird auf die bisherige Höchstgrenze „bis zu 2.000 m³“ verzichtet.

Im Hinblick auf seitens der Kreisverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragene Anregungen zu dieser Änderung hat der Ortsgemeinderat ergänzende Ausführungen in der Würdigung getroffen:

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde bereits der Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze u. a. auf diesem Flurstück festgelegt, um den Firmen in diesem dicht besiedelten Bereich eine optimale Grundstücksausnutzung gewährleisten zu können. Zudem konnten zu diesem Zeitpunkt die Standorte der in der Festsetzung genannten Einrichtungen noch nicht bestimmt werden und daher erfolgte eine allgemeine Formulierung.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Neubau des gewerblichen Bürogebäudes der Firma Streif bereits von der Kreisverwaltung unter der Gewährung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB (Abweichung von den Festsetzungen A, Ziffer 5) genehmigt wurde und auch bereits gebaut wurde.

18. Dezember 2019



Anlass der 4. Änderungsplanung sind die geplanten Erweiterungsabsichten der Firma „Prüm – Türenwerke GmbH“. Im Rahmen dieser Planung soll die textliche Festsetzung A, Ziffer 5 entsprechend der o. g. Befreiung nur angepasst werden.

Auf die Änderung der Textfestsetzung A Ziffer 5 wird [gegenüber der hier in Rede stehenden Änderung] verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass durch die bewilligte Befreiung kein Präzedenzfall geschaffen wurde, auf den sich weitere Bauherren berufen werden, da das Gebiet bereits dicht bebaut ist.

Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung:

1) Überarbeitung der zeichnerischen Festsetzungen, insbesondere:

- **Einführung eines neuen Ordnungsbereichs 29 b: (Änderung der zeichnerischen Festsetzung des Ur-Bebauungsplans)**
 - Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in nördliche Richtung
 - Änderung der maximalen Traufhöhe von bisher 12,0 m auf 15,0 m

Die Planungsabsichten des Bauherren sehen vor, im Ordnungsbereich 29 b ein Hochregallager mit 15,0 m Höhe zu errichten. Hierzu ist es notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche über das bestehende Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu legen. Dies wurde im Vorhinein seitens des Bauherren mit dem zuständigen Versorgungsträger (Verbandsgemeindewerke) abgestimmt. Auf Grundlage der Abstimmungen wird folgender Hinweis auf der Bebauungsplanurkunde wieder gegeben:

„Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche im Ordnungsbereich 29 b über das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weisen die Verbandsgemeindewerke auf Folgendes hin: Im Zuge der Überbauung der vorhandenen Abwasserleitungen durch mögliche Erweiterungen der baulichen Anlagen sind diese so auszuführen, dass die bestehenden Abwasserleitungen nicht beschädigt oder in ihrem Betrieb beeinträchtigt werden. Etwaige Schäden oder Folgeschäden müssen vom Grundstückseigentümer getragen werden. Für den Fall einer späteren Sanierung dieser Leitungen, die dann mangels Zugänglichkeit in geschlossener Bauweise erfolgen muss, sind die Mehrkosten gegenüber einer möglichen offenen Bauweise vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer evtl. Leitungssanierung bzw. -reparatur obliegt der Verbandsgemeinde als Träger der Abwasserbeseitigung.“

Durch die Erhöhung der zulässigen max. Gebäudehöhe von 12 m auf 15 m ergibt sich keine wesentliche Veränderung. Gebäudehöhen von 15 m in Industriegebieten sind keine unüblichen Höhen. Durch die westlich, nördlich und östlich vorgelagerten Hallengebäude und das südwestlich stehende 26 m hohe Hochregallager ergibt sich eine Einbindung in den bebauten Siedlungsbestand und keine wesentliche zusätzliche Landschaftsbildbeeinträchtigung.

- **Ordnungsbereich 29a: (Änderung der zeichnerischen Festsetzung der 1. Änderung)**
 - Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in westliche Richtung bei gleichzeitig zeichnerischer Anpassung des Ordnungsbereichs A (Sichtschutzwall / Pflanzwall)

Zur Errichtung eines geplanten Hochregallagers mit bis zu 26 m Bauhöhe wird im Ordnungsbereich 29 a die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und ragt hierdurch südlich in eine Fläche

18. Dezember 2019



che hinein, die in der 1. Änderungsplanung des Bebauungsplans zum einen als „Flächen für Aufschüttungen“ und zum anderen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt“ wurde, hinein.

Diese Festsetzung bleibt in der 4. Änderungsplanung weiterhin bestehen, jedoch wird die Fläche entsprechend der lagebezogenen Architekturplanung zum geplanten Hochregallager zeichnerisch angepasst. Da die Fläche hierdurch im Westen spitz zusammen läuft, wird in der Textfestsetzung Nr. 6 folgendes hinzugefügt: „In Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Grundfläche kann der Wall im westlichen Randbereich der Fläche auslaufen“.

Durch den südlich vorhandenen Niesenberg erfolgt zudem eine sehr gute Sichtabschirmung des vorhandenen und geplanten neuen Hochregallagers.

- **Ordnungsbereich 28:** (Änderung der zeichnerischen Festsetzung des Ur-Bebauungsplans)
 - Geringe Erweiterung der nördlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche des Ur-Bebauungsplans in Richtung Süden
 - Zeichnerische Festsetzung des Ordnungsbereichs B (Sichtschutzbepflanzung)
 - Zeichnerische Festsetzung des Ordnungsbereichs C (Erhalt der Gehölzbestände)
 - Darstellung der geplanten inneren Erschließungsstraße

Die im Ur-Bebauungsplan im Ordnungsbereich 28 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen dieser 4. Änderung in geringem Umfang weiter in Richtung Süden erweitert, um die Errichtung von Hallengebäuden in westlicher Verlängerung der bestehenden Hallengebäude zu ermöglichen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Sicherstellung betriebsinterner funktionaler Abläufe. Durch die mittelfristig geplante westliche Hallenerweiterung wird Fläche beansprucht, die in bisher festgelegte Grün- und Ausgleichsfläche am südlichen Rand der bisherigen Industriegebietsfläche hineinragt. Im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt ein naturschutzfachlicher Ausgleich.

Der Ordnungsbereich 28 beansprucht somit zwingend Flächen der südlich gelegenen Bereiche, die im rechtskräftigen Ur-Bebauungsplan zum einen als „Flächen für Aufschüttungen“ und zum anderen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt“ worden sind. Neben dem Bedarf an überbaubaren Grundstücksflächen besteht auch ein Bedarf an nicht überbaubarer Fläche, die in Zusammenhang mit der erforderlichen privaten, grundstückinternen Erschließungsstraße steht. Die Flächeninanspruchnahme wird in geringstmöglichen Umfang geplant, um vom bestehenden Feldgehölz nur so wenig wie nötig entfernen zu müssen und gleichzeitig noch hinreichende Fläche für eine ergänzende Sichtschutzbepflanzung im Ordnungsbereich B zu schaffen.

Die Ordnungsbereiche B und C werden zeichnerisch sowie textlich festgesetzt. Die Gehölze im zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereich C werden zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus wird östlich angrenzend der Ordnungsbereich B festgesetzt, der das Anlegen einer Sichtschutzbepflanzung vorsieht.

- **Straßenverkehrsfläche:** (Änderung der zeichnerischen Festsetzung des Ur-Bebauungsplans)

18. Dezember 2019



- Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche unter Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche
- Anpassung/Verbreiterung der Anschlussstelle der Straße „Zum Niesenberg“ an die „Industriestraße“

Zur Sicherstellung einer sicheren und ordnungsgemäßen Erschließung ist der Ausbau der Straße „Zum Niesenberg“ entsprechend der Parzellenbreite auf ca. 8 m vorgesehen sowie im nördlichen Bereich im Anschluss an die Industriestraße die Vergrößerung des Kurvenradius durch Aufweitung der Straßenverkehrsfläche.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war die Straße „Zum Niesenberg“ nur im beidseitig links und rechts mit Industriegebiet festgesetzten Bereichen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (endend auf Höhe der West-Ost-verlaufenden Wegeparzelle 43/8). Es schließt sich im weiteren südlichen Verlauf ein Wirtschaftsweg an. Die ausgebaute Trasse des Wirtschaftsweges muss verbreitert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Dies wird im erforderlichen Umfang in der 4. Änderung berücksichtigt. Es wird entsprechend die vollständige Breite des Flurstücks als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am Südrand der Gewerbefläche geht die Erschließungsstraße dann in eine private innere Erschließung mit einer geplanten Breite von 8,0 m über. Im Bebauungsplan wird die erforderliche Trasse nachrichtlich, informell gestrichelt dargestellt. Die Herstellung ist dann private Bauherrensache.

2) Überarbeitung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung.

Neben den oben genannten Änderungen werden aus Gründen der Übersicht und Verdeutlichung der Planungsabsichten die gültigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zum landespflegerischen Ordnungsbereich A sowie zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nochmals mit in die Textfestsetzungen der 4. Änderungsplanung aufgenommen. Folgendes wird den Textfestsetzungen hinzugefügt:

- Wie bereits erläutert, wird der 4. Änderungsplanung der landespflegerische **Ordnungsbereich B** zugefügt. Neben der zeichnerischen Festsetzung wird folgende Textfestsetzung ergänzt:

„Innerhalb der nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine Sichtschutzbepflanzung anzulegen: Im Ordnungsbereich B sind in dreistufigem Aufbau standortgerechte Bäume - mit z. T. großkronigen Arten - und Sträucher zu pflanzen. Pro 200 m² sind mindestens 1 Baum I. Ordnung (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche oder Winterlinde), 2 Bäume II. Ordnung (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche oder Eberesche) und 10 Sträucher (Pflanzliste, Auswahl gemäß Textziffer 6) zu pflanzen.“

- Ebenso erhält der neu festgesetzte landespflegerische **Ordnungsbereich C** folgende Textfestsetzung:

„Die Gehölzbestände im nach § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzten Flächenbereich sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzrückschnitte und -entnahmen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Die Funktionsfähigkeit des Gehölzbestandes zur Sichtabschirmung ist dauerhaft zu erhalten.“

- Als **Maß der baulichen Nutzung** gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Hier werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der Baumassenzahl von bisher 10,0 auf 20,0

18. Dezember 2019



- Keine Festsetzung der Bauweise

Die 4. Änderungsplanung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ verzichtet auf die Festsetzung einer Bauweise, um den Planungsabsichten für gewerbliche Bauten im Industriegebiet und damit einhergehender unterschiedlicher Bauweisen Rechnung zu tragen. Eine hinreichende Regelung erfolgt durch die Festlegung von Baugrenzen. Die Baumassenzahl wird von bisher 10,0 auf 20,0 geändert, um dem erforderlichen Bauvolumen Rechnung zu tragen.

3) Überarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung.

- Die bisherige Textfestsetzung Nr. 1 zu den eingetragenen maximalen Traufhöhen wird in der 4. Änderungsplanung unter die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als Nr. 2.2 geschoben, da es sich hierbei nicht um eine bauordnungsrechtliche, sondern vielmehr um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung handelt.
- In der 4. Änderungsplanung wird unter der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4 zu den Farbtönen folgende Textfestsetzung getroffen:

„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. Hinweis: Über ggf. erforderliche Abstufungen der Farbtöne zur Fassadengestaltung ist im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren unter Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.“

Die Festsetzung wird dabei weitestgehend aus der Regelung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ übernommen, die seinerzeit die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des ersten, nunmehr bestehenden Hochregallagers gegeben hat.

Da die Festsetzung zur Verwendung von Grüntönen dazu dienen soll, besonders hohe Gebäude (insbesondere Hochregallager) möglichst harmonisch in das Landschaftsbild zu integrieren, wird geregelt, dass die Festsetzung erst für Gebäude ab 15,0 m Gesamthöhe gilt. Des Weiteren wird der Hellbezugswert auf 20 bis 80 festgesetzt, um so einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Farbgebung zu ermöglichen.

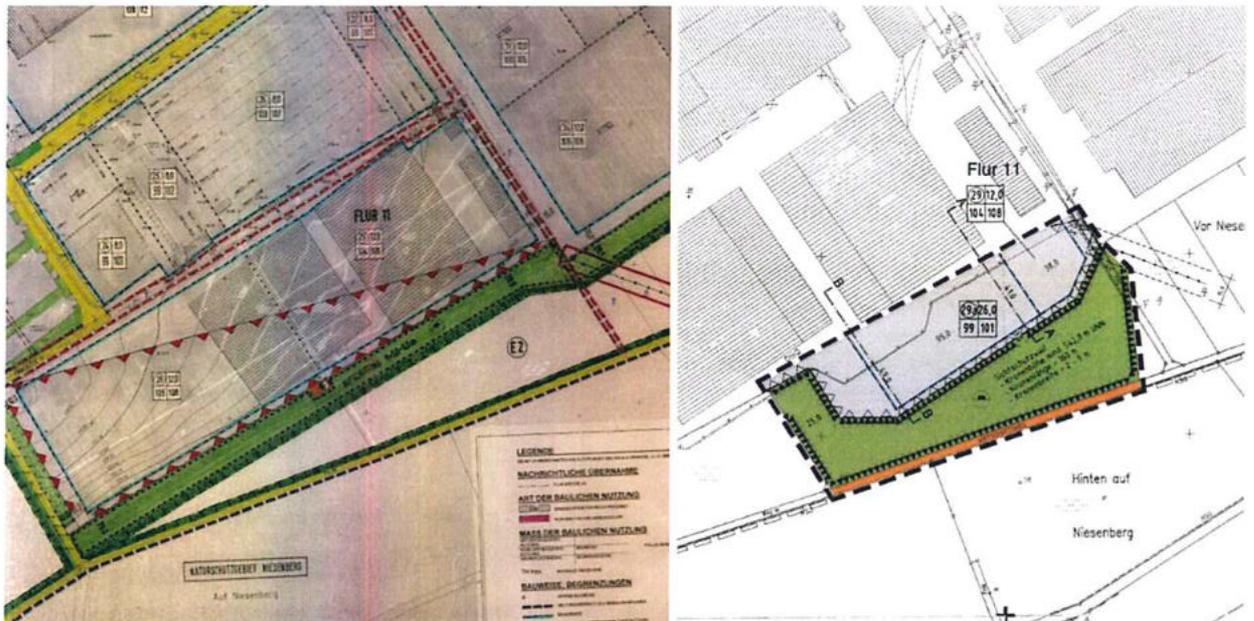


Abb.: Gegenüberstellung der Planbilder Ur-Bebauungsplan „Industriegebiet“ mit dem Stand der 1. Änderungsplanung (unmaßstäbliche Darstellung)



Abb.: Planzeichnung der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ (unmaßstäbliche Darstellung)

18. Dezember 2019

4.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Industriestraße mit Anbindung an die K179 im Westen. Mit der B 410 verfügt das Plangebiet auch über eine überregionale Verkehrsanbindung.

Die Erschließung soll über den Ausbau der Straße „Zum Niesenberg“ entstehen. Die innere Erschließung wird durch eine private Erschließungsstraße erfolgen, sodass hier von einer bauleitplanerisch festgesetzten Verkehrsfläche innerhalb bereits festgesetzter Industriegebietsflächen abgesehen wird.

Der Abgrenzung der Verkehrsfläche liegt bisher noch keine ausgearbeitete Straßenvorentwurfsplanung zu Grunde. Eine konkrete Straßenplanung wird sich der durchgeführten Bestandsvermessung anschließen.

Es ist vorgesehen, dass zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen (Abwasser / Straße etc.) vom Investor/Planungsbegünstigten erbracht werden sollen. Einzelheiten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

4.3 Immissionsschutz

Schall

Bereits in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans ist geregelt: In der ausgewiesenen Zone nördlich des Niesenberges sind gemäß § 9 (1) Ziffer 23 BauGB Anlagen, die Stäube emittieren, nicht zulässig. Es sind gem. § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel L_w in dB(A) nicht überschreiten. Hinweis: Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen.

Durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Süden und die Gliederung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlich hoch zulässigen Gebäuden wurden die Ordnungsbereiche ergänzt und anders gegliedert. So wurden die Ordnungsbereiche 29a und 29b eingefügt. Es wurde hierbei darauf geachtet, dass die festgesetzten Schall-Leistungspegel nicht höher ausfallen als es die bisherigen Festsetzungen erlaubt haben. Daher geht mit der Änderungsplanung keine Erhöhung der Emissionen einher.

Radon

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis zur Radonvorsorge gegeben:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal an tektonischen Bruch- und Klüftzonen ein erhöhtes Radonpotential möglich ist. Es werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt generell, Neubauten, in denen sich dauerhaft Menschen aufhalten, von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m^3 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen

18. Dezember 2019



- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung des Ortsgemeinderates wurde von der Einholung eines Radongutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesehen.

Es ist in diesem Rahmen darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend um ein weitgehend bereits bebautes Gebiet und somit um eine Änderungsplanung handelt. Im Rahmen der konkreten Objektplanungen kann jedoch durch bauliche Vorsorgemaßnahmen wie z.B. eine durchgehende Bodenplatte generell sichergestellt werden, dass ein Gefährdungspotential durch Radon nicht besteht. Entsprechend wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein zwingendes Erfordernis zur Einholung eines Radongutachtens erkannt und hiervon abgesehen. Der auf der Bauungsplanurkunde enthaltene Hinweis gibt eine ausreichende Anstoßwirkung für den Bauherren.

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

Ausführungen und Empfehlungen zu einer Radonvorsorge:

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.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden bei sehr hohen Radonkonzentrationen dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

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 Überschreitungshäufigkeit einer Radonkonzentration von 100 Bq/m³ in

18. Dezember 2019



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/m ³
Radonvorsorgegebiet II:	über 40.000 bis 100.000 Bq/m ³
Radonvorsorgegebiet III:	über 100.000 Bq/m ³

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:

Radonvorsorgegebiet I:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18 195

Anmerkung:

Der Begriff „Radondichtigkeit“ ist in Deutschland folgendermaßen definiert: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. In der Praxis bedeutet dies, dass dieses Material ca. 95% des Radon zurückhält und nur ca. 5% des Radon hindurch diffundieren kann. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller des Materials durch ein Zertifikat nachgewiesen werden.

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung)
- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswänden (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien
- Zuführung der Brennluft für Heizkessel u.ä. von außen
- Im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringung der Kellerdecke (z.B. Leitungen, Schächte)

Sollten Bauherren unabhängig von den o.g. Empfehlungen einen **zusätzlichen präventiven Radonschutz** wünschen, so können hierfür Maßnahmen genannt werden, die in **Radonvorsorgegebieten II** zum Tragen kämen:

- Maßnahmen wie im Radonvorsorgegebiet I
- Einbringen einer radondichten Folienabdichtung unter der Bodenplatte und im erdberührten Bereich, mit der vertikalen Abdichtung radondicht verbunden
- ggf. Verlegung einer Drainage in Kiesbett unter der Bodenplatte

18. Dezember 2019



- Anmerkung:
Ziel einer Drainage ist es, mittels Unterdruck die radonhaltige Bodenluft aus dem Gebäudeuntergrund abzusaugen und in die Atmosphäre abzuleiten. Beim Anlegen einer Drainage muss die Durchlässigkeit des Untergrundes in geeigneter Weise berücksichtigt werden; Verbindungen („Kurzschlüsse“) zu eventuell vorhandenen Entwässerungssystemen oder zur freien Atmosphäre müssen ausgeschlossen sein. Die Ableitung der abgesaugten Luft in die Atmosphäre erfolgt in der Regel über Vollwandrohre (z.B. in bereits vorhandenen Schächten im Gebäudeinnern oder an der Gebäudeaußenseite), ggf. ist der Einsatz eines Ventilators zur Erzeugung des Unterdruckes notwendig. Auslassöffnungen der abgesaugten Luft sollten stets mehr als 2 m von Türen und Fenstern entfernt sein.
Hierbei handelt es sich um eine kostengünstige und in der Regel einfach durchzuführende prophylaktische Maßnahme, die im Falle einer nachträglichen Inbetriebnahme in der Praxis erfahrungsgemäß gute Erfolge bei der Reduzierung der Raumluftkonzentrationen zeigt.
- Hinterfüllungen vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien

Von Seiten des Radonschutzes ist generell besonderes Augenmerk auf die gasdichte Ausführung der Durchführungen von Versorgungsleitungen u. ä. in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen.

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. Für Gebäude bzw. Räume, die nicht dauerhaft zu Aufenthaltszwecken genutzt werden, sind besondere Maßnahmen zum präventiven Radonschutz nicht zwingend in die Objektplanung einzubeziehen.

Die aufgeführten Maßnahmen sind nicht verpflichtend oder gesetzlich vorgeschrieben. Sie stellen Empfehlungen dar.

Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen wie z.B. eine durchgehende Bodenplatte kann sichergestellt werden, dass ein Gefährdungspotenzial durch Radon nicht besteht.

4.4 Landschaftsplanung / Umweltplanerische Regelungen

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten enthalten. So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht nutzbares Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und dem vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen ist.

Darüber hinaus wird die bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, dass Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen sind. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden (§ 10 (4) LBauO).

Zur Sichtabschirmung des Hochregallagers und damit zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist im zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereich A ein Sichtschutzwall aufzuschütten, dessen Krone entlang der Grenze des Geltungsbereichs eine Höhe von 542 m ü.NN bei einer maximalen Neigung an der Außenseite von 1:1,5 erreicht. In Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Grundfläche kann der Wall im westlichen Randbereich der Fläche auslaufen. Zur Errichtung des Erdwalls ist der auf dem Baugrundstück anfallende Erdaushub zu verwenden. Belebter Oberboden ist abzuschleppen, getrennt zu lagern, und im Bereich des Walles wieder einzubauen. Es ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Der Wall ist anschließend flächig mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen:

18. Dezember 2019



Entlang des Wallfußes ist ein 3 – 5 m breiter Streifen mit Sträuchern und Pflanzabstand 1,25 m zu bepflanzen. Im Bereich der Wallkrone ist eine versetzt zweireihige Pflanzung mit hochstämmigen Eschen (*Fraxinus excelsior*) anzulegen, wobei der Pflanzabstand in der Reihe max. 8 m, zwischen den Reihen max. 4 m betragen darf.

Der übrige Bereich des Pflanzwalls ist mit Eschen (*Fraxinus excelsior*), Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) und Vogelkirschen (*Prunus avium*) als Heister in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren der entsprechenden Baumart zu bepflanzen, wobei die Pflanzabstände 3-4 m betragen.

Für die Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Weißdorn *Crataegus oxyacantha*
- Hundsrose *Rosa canina*
- Weinrose *Rosa rubiginosa*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein:

- hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz in 3 m Höhe
- Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm
- Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm

Mit der Herstellung des Pflanzwalls ist zeitgleich mit den Abgrabungen zur Herstellung der Bodenplatte des im Ordnungsbereich 29a geplanten Gebäudes zu beginnen und die Bepflanzung zum nächstmöglichen Pflanztermin fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Im Ordnungsbereich B ist ebenfalls zur Sichtabschirmung und Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft außerdem eine Sichtschutzbepflanzung anzulegen. Dazu sind im Ordnungsbereich B in dreistufigem Aufbau standortgerechte Bäume - mit z. T. großkronigen Arten - und Sträucher zu pflanzen. Pro 200 m² sind mindestens 1 Baum I. Ordnung (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche oder Winterlinde), 2 Bäume II. Ordnung (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche oder Eberesche) und 10 Sträucher (Pflanzliste, Auswahl gemäß Textziffer 6) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht und vollumfänglich in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten in Ordnungsbereich 29a umzusetzen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

18. Dezember 2019

Die Gehölzbestände im Ordnungsbereich C sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzrückschnitte und -entnahmen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Die Funktionsfähigkeit des Gehölzbestandes zur Sichtabschirmung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei der Anpflanzung von Pflanzen und Gehölzen sind die Grenzabstände gemäß der §§ 44 ff. LNRG und des § 42 LNRG zu berücksichtigen. Danach beträgt u.a. der einzuhaltende Mindestabstand von Einfriedungen zu einem Wirtschaftsweg gem. § 1 (5) des Landesstraßengesetzes 0,5 m. Der Abstand wird gemäß § 47 LNRG von der Mitte des Baumstammes, des Strauches, der Hecke bis zur Grenzlinie gemessen, und zwar an der Stelle, an der die Pflanze aus dem Boden austritt.

Zur Minimierung der optischen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch besonders hohe Gebäude (vor allem Hochregallager) wird eine Regelung zur Farbgebung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese gilt für Gebäude ab 15 m Gesamthöhe. Der Hellbezugswert der Farbe wird auf 20 bis 80 festgesetzt, um so einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Farbgebung zu ermöglichen. Die Festsetzung lautet:

„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. Hinweis: Über ggf. erforderliche Abstufungen der Farbtöne zur Fassadengestaltung ist im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren unter Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.“

Ergänzende Hinweise im Plan:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffe in den Baugrund 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 sind. Des Weiteren werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen, da im Geltungsbereich mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen ist. Insbesondere bei Indizien auf Bergbau/Altbergbau wird für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 und DIN 19731 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien für Wasser, Strom und Telekommunikation kann über den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Dafür sind die bestehenden Leitungsnetze jedoch auszubauen. Da die Erweiterungen firmenbezogen sind, sind die Leistungen hierzu aller Voraussicht nach bauherrenseitig zu erbringen.

Vorstehende Aussage gilt auch für die Erweiterung bzw. den Ausbau von Abwasseranlagen. Für den Bau und die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens auf dem Firmengelände sowie für die Beantragung des Wasserrechtes ist eine Vereinbarung zwischen dem privaten Bauherren und dem Träger der Abwasserbeseitigung zu schließen.

18. Dezember 2019

Am östlichen Rand des Plangeltungsbereich beginnt eine 20 – kV – Freileitung, die im Bestand schon lange vorhanden ist. In Textfestsetzungsziffer Nr. 3 ist geregelt, dass Pflanzungen im Schutzstreifen der 20 – kV – Leitung eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus regelt Textfestsetzung Nr. 4, dass die im Plan dargestellten Schutzstreifen und Leitungsrechte mit Ausnahme der zur Oberflächenentwässerung vorgesehenen offenen Gräben, von jeglicher Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten sind.

Dem Bebauungsplan beinhaltet den Hinweis, dass das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist, soweit Schutzstreifen von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind.

Zudem wird folgender Hinweis gegeben:

„Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Erdgasverteilnetzanlagen der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG. Die vorhandenen Netzanlagen dürfen bei den geplanten Baumaßnahmen weder überbaut noch bepflanzt oder in ihrer Lage verändert werden. Sollten durch Baumaßnahmen Anpassungen an den Netzanlagen und den Netzanschlussleitungen notwendig werden, sind diese durch den Bauherrn frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen abzustimmen“

Im besagten Flurstück 47/8 (im Nordosten des Ordnungsbereichs A) wird die Fläche des Ordnungsbereichs A entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. In der vorliegenden Änderungsplanung wird der Ordnungsbereich A ausschließlich in seinem südwestlichen Bereich zeichnerisch angepasst. Somit wird die verlaufende Gas-Hochdruckleitung im Nordosten nicht tangiert. Das festgesetzte Geh-Fahr- und Leitungsrecht wird entsprechend aus dem Bebauungsplan in der Fassung vor der vorliegenden 4. Änderung übernommen.

Aussagen zur Entwässerungsplanung:

Textfestsetzung Nr. 5 setzt fest, dass nicht nutzbares Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und über Leichtstoffabscheider und Sedimentationsbecken / Regenrückhaltebecken der natürlichen Vorflut zuzuführen ist. Soweit möglich, sind dazu offene, bewachsene Gräben zu verwenden. Die Regelung gilt nicht für bereits bebaute und an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossene Bereiche. Die Regelung ist dem Grunde nach bereits Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Die Entwässerung des Plangebietes wird im modifizierten Trennsystem erfolgen. Schmutz- und Niederschlagswasser werden in getrennten Kanälen abgeleitet.

Zur Ableitung des nicht belasteten anfallenden Oberflächenwassers / Niederschlagswassers, wurde im Rahmen des erteilten Planungsauftrags seitens der KARST Ingenieure GmbH eine entwässerungstechnische Vorplanung erarbeitet. Hierbei wurden mehrere Alternativen ermittelt und untersucht (insgesamt 4). Die Entwässerungskonzeption (Vorplanung in Alternativen) bestehend aus Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept und Plankarten vom April 2019 wird als separate Anlagen den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.



Abb.: Screenshot der Gesamtkarte zur Entwässerungskonzeption

Zur Ableitung und Bewirtschaftung der zusätzlichen Wassermengen aus den gewerblichen Erweiterungsflächen wurden insgesamt 4 Varianten untersucht. In diesen 4 Varianten wird der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser genauer dargestellt und veranschaulicht. Dabei sind verschiedene Ansätze gewählt worden.

Diese 4 Varianten waren Grundlage für das am 21.04.2019 stattgefundenene Abstimmungsgespräch, welches direkt vor Ort an den Erdbecken geführt wurde. Dieses Gespräch wurde von der SGD Nord, den Verbandsgemeindewerken und der KARST Ingenieure GmbH geführt. Darin wurden die 4 ausgearbeiteten Varianten diskutiert und besprochen und weitere Vorgehensweisen dargestellt.

Seitens der SGD Nord und den VG-Werken kam die Empfehlung den Drosselabfluss nicht zu erhöhen bzw. das Volumen der Becken nicht anzupassen. Somit hat man für sich Variante 3, ein zusätzliches Erdbecken auf „privater“ Gewerbefläche zu errichten, entschieden.

Nachfolgender Planauszug zeigt die Konzeption zur Anlage eines zusätzlichen Erdbeckens am nördlichen Randbereich der bisher unbebauten Gewerbegrundstücksfläche der Fa. Prüm-Türenwerk GmbH:

18. Dezember 2019

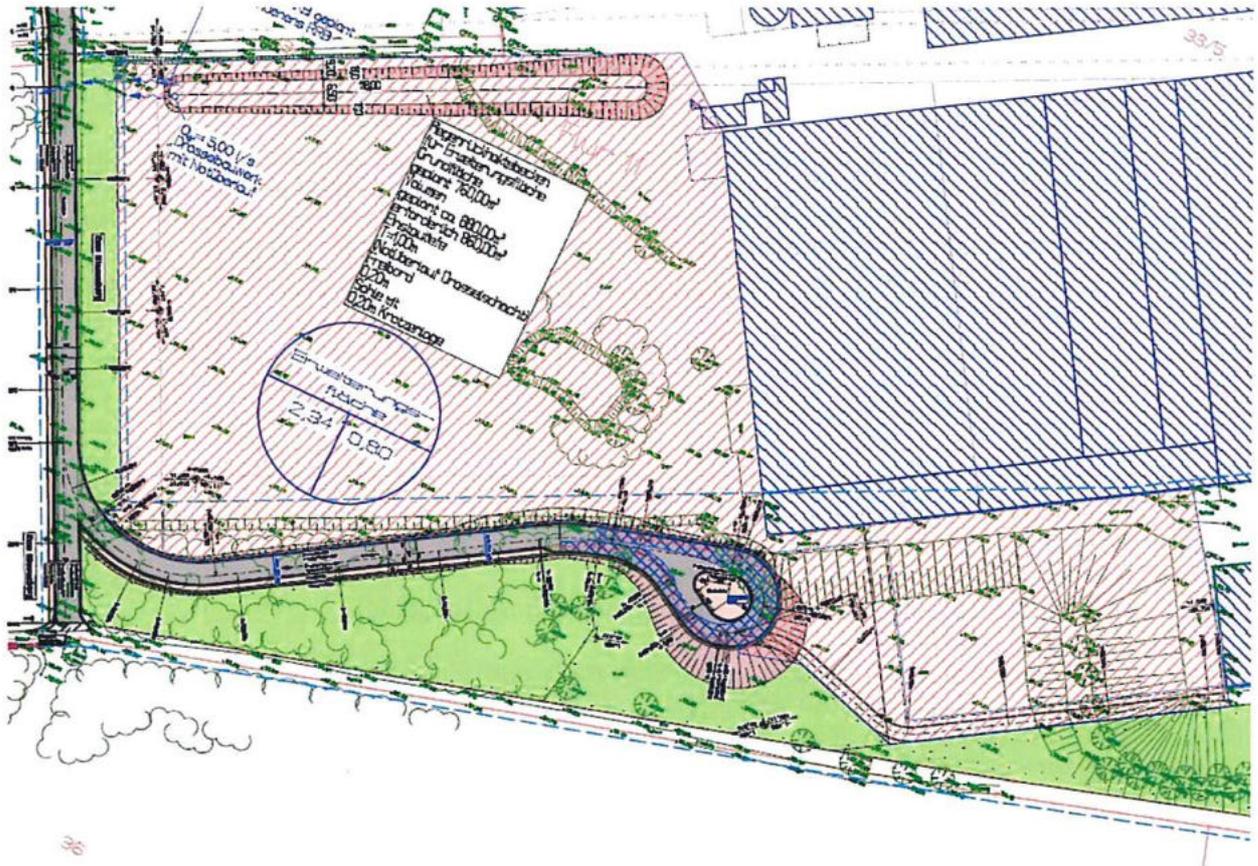


Abb.: Auszug Plankarte zur Entwässerungskonzeption

Die technischen Ausführungen und Zahlenwerte der erfolgten Ermittlungen sind dem Erläuterungsbericht und den Plankarten der entwässerungstechnischen Vorplanung selbst zu entnehmen.

Mit der Vorkonzeption ist die grundsätzliche entwässerungstechnische Lösungsmöglichkeit aufgezeigt. Dies reicht für die vorliegende Bauleitplanung aus. Die Realisierung des Erdbeckens kann auf bereits ausgewiesenen bzw. festgesetzten Industriegebietsflächen erfolgen.

Details der Entwässerungsplanung sind abschließend der konkreten, entwässerungstechnischen Fachplanung vorbehalten.

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche im Ordnungsbereich 29 b über das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht weisen die Verbandsgemeindewerke auf Folgendes hin: Im Zuge der Überbauung der vorhandenen Abwasserleitungen durch mögliche Erweiterungen der baulichen Anlagen sind diese so auszuführen, dass die bestehenden Abwasserleitungen nicht beschädigt oder in ihrem Betrieb beeinträchtigt werden. Etwaige Schäden oder Folgeschäden müssen vom Grundstückseigentümer getragen werden. Für den Fall einer späteren Sanierung dieser Leitungen, die dann mangels Zugänglichkeit in geschlossener Bauweise erfolgen muss, sind die Mehrkosten gegenüber einer möglichen offenen Bauweise vom Grundstückseigentümer zu tragen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer evtl. Leitungssanierung bzw. -reparatur obliegt der Verbandsgemeinde als Träger der Abwasserbeseitigung.

18. Dezember 2019

4.6 Altablagerungen

Altablagerungen oder Altlasten liegen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vor.

Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis gegeben: Der „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.

4.7 Denkmalschutz und Archäologie

In den Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren folgende beiden Hinweise zum Denkmalschutz aufgenommen (kursiver Text):

Denkmalschutz I (Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte):

„Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Somit besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet etwaige geologische und paläontologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Daher ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte anzuzeigen. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen 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. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“

Denkmalschutz II (Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier):

„Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. 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 beschäftigten 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.“

5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

5.1 Gesetzliche Vorgaben

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten ist gem. § 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 gem. § 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(6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (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 Bestandssituation

Die Bestandsaufnahme fand am 15. Mai 2017 vormittags bei sonniger Wetterlage und warmen Temperaturen statt.

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an das Industrie- und Gewerbegebiet Weinsheim, zwischen dem Betriebsgelände der PRÜM-Türenwerk GmbH und dem Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“.

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Hochregallagers befindet sich derzeit ein ehemals als Ausgleichsfläche für das bereits bestehende Hochregallager angelegter Sichtschutzwall. Der Wall ist überwiegend mit heimischen Laubgehölzen wie Hartriegel, Weißdorn, Rose und Pappel aber auch mit einigen Nadelgehölzen bepflanzt. An der Oberkante des Walls schließt sich im Süden eine artenarme Fettwiese an. Am südlichen Rand der Fläche stehen noch mehrere Einzelbäume und eine Baumreihe. Der östliche Flügel des Änderungsbereichs ist bereits fast vollständig versiegelt und

18. Dezember 2019



mit großen Lager- und Industriehallen überbaut. Die östliche Plangebietsecke wird durch einen kleinen Laubwald eingenommen.

Zwischen Sichtschutzwall und Betriebsgelände verläuft ein unbefestigter Weg in Richtung Westen weiter bis zur westlichen Plangebietsgrenze.

Westlich der Werksgebäude der PRÜM Türenwerk GmbH liegt eine intensiv genutzte Fettwiese mit einem von verschiedenen Gehölzen umgebenden Regenrückhaltebecken. Die Wiese geht weiter nördlich in eine intensiv genutzte Wiese über. Weiter südlich in der Verlängerung des geplanten Hochregallagers befindet sich ein Laubwald heimischer Laubbaumarten mit Unterholz und Totholz. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein asphaltierter Wirtschaftsweg.

Mit dem östlichen Flügel des Geltungsbereichs werden bestehende Werksgebäude und überwiegend asphaltierte Hofflächen überplant. In diesem Bereich ist die Überbauung von Flächen mit Gehfahr- und Leitungsrechten geplant.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der in Richtung Osten in einen Wiesenweg übergeht. Jenseits des Wirtschaftsweges befindet sich, außerhalb des Plangebietes, das Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ mit Wacholder-Kalkhalbtrockenrasen. Weiter südlich stehen weitläufige Ackerflächen an.

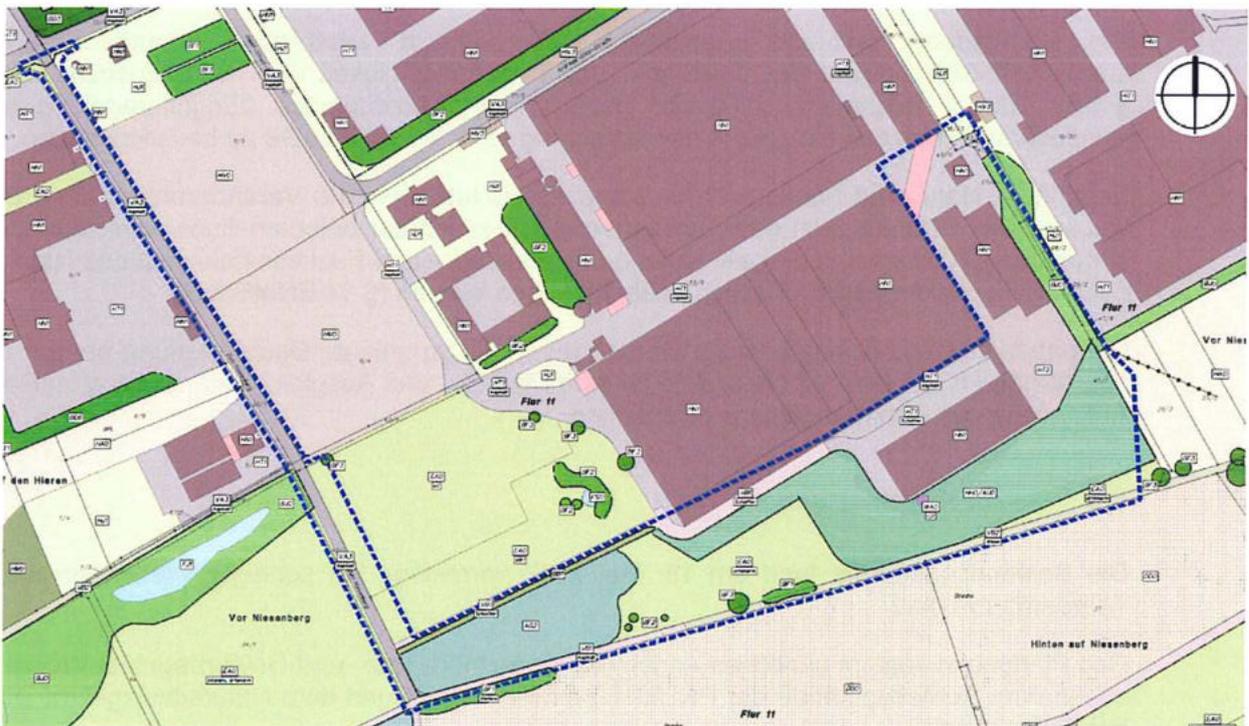


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäbliche Darstellung; Legende siehe Anlage)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale: nicht betroffen
Kartierte Biotope: nicht betroffen

18. Dezember 2019

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	keine Überlagerung, jedoch südlich an das Plangebiet angrenzend: Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	
Bestandsdarstellung:	Keine Darstellung im Plangebiet
Entwicklungsziele:	Keine Darstellung im Plangebiet
Prioritätenkarte:	Trockenbiotope der Prümer Kalkmulde
Naturpark	nicht betroffen

Wie die Aufstellung verdeutlicht sind innerhalb des Plangebiets keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes, aber unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, liegt das **Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“** mit Wacholder-Kalkhalbtrockenrasen. Die wertvollen Biotoptypenflächen schließen scharf mit der Schutzgebietsgrenze ab, getrennt durch einen Wirtschaftsweg. Weiter südlich stehen weitläufige Ackerflächen an. D.h. bei den Biotoptypen und vorkommenden Arten im Schutzgebiet handelt es sich um isolierte Vorkommen, die auf die Flächen des Naturschutzgebietes beschränkt sind. In die Flächen des Naturschutzgebietes wird nicht aktiv eingegriffen. Entsprechend sind Beeinträchtigungen der vorkommenden Biotoptypen, Arten und Populationen durch die Planung nicht zu erwarten.

5.3 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).

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.

18. Dezember 2019



Nach der örtlichen Bestandsaufnahme und nach Auswertung der Naturschutzfachdaten (v. a. LANIS-RLP) zeigt sich, dass innerhalb des Plangebietes keine besonders hochwertigen Biotopvorkommen. Auch pauschal geschützte Biotopvorkommen (nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den § 30 Biotoptypen im Naturschutzgebiet südlich des Plangebietes handelt es sich um isolierte Vorkommen, die durch die Grenzen des Naturschutzgebietes scharf abgegrenzt werden. In die wertvollen Biotoptypen wird nicht eingegriffen. Entsprechend sind Beeinträchtigungen vorkommender Arten und Populationen durch die Planung nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale wurden nicht erkannt.

Das Vorkommen der im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz im entsprechenden Raster aufgeführten Tag- und Nachtfalterarten ist weitestgehend dem südlich gelegenen Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ mit seinen Kalkmagerrasen geschuldet. Bei Aurorafalter, Braune Tageule, Dunkler Dickkopffalter, Ehrenpreis-Scheckenfalter, Grünader-Weißling, Hauhechel-Bläuling, Kleiner Sonnenröschen-Bläuling, Kleines Wiesenvögelchen, Landärtchenfalter, Ochsenauge und Rotklee-Bläuling handelt es sich um Arten, die bevorzugt Mager- und Trockenrasenbiotopen, wie sie im Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ vorkommen, besiedeln. Ein Schwerpunkt vorkommen der Arten im Plangebiet ist entsprechend nicht zu erwarten. Das Vorkommen von verirrteten Einzelexemplaren kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Admiral und Kleiner Fuchs sind „Allerweltsarten“, die eine Vielzahl an Lebensräumen besiedeln. Ihr Vorkommen ist auch im Plangebiet möglich. Sie sind jedoch nicht auf besondere Bedingungen angewiesen und in ihrem Bestand in Deutschland und Rheinland-Pfalz nicht gefährdet.

Im Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz sind auch eine Vielzahl verschiedener Vogelarten aufgeführt. Für viele der Arten (Buchfink, Elster, Feldsperling, Goldammer, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltauben, Rotkehlchen, Stieglitz und Zilpzalp) stellt das Plangebiet und dessen Gehölzbestände einen potentiellen Lebensraum dar. Durch die Entnahme der Gehölze kommt es demnach zu einem Verlust von potentiellen Nist- und Quartierplätzen. Im Umfeld des Plangebietes bleiben jedoch weiterhin ausreichend Gehölzbestände bestehen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Arten durch die Planung nicht zu erwarten sind. Zudem werden im Bebauungsplan neue Gehölzpflanzungen festgesetzt. Dadurch werden neue Lebensräume für Vögel geschaffen.

Für die aufgeführten Greifvogelarten (Turmfalke, Rotmilan und Schwarzmilan) sind die Gehölzbestände im Plangebiet zu jung und niedrig als Brutgehölze und zu stark durch störende Industrie beeinflusst.

Andere Arten wie der Graureiher, die Rauchschnalbe, das Sommergoldhähnchen und die Stockente sind im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen durch Lärm und ggf. Luftschadstoffe können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet stellen die temporären zusätzlichen Belastungen jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

18. Dezember 2019



5.4 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 näheren 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.
- Entsiegelung von Bestandsflächen, z.B. Hofflächen und -einfahrten.
- Rückbau von Gebäuden

Wasserpotential

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Keine weitere Bodenversiegelung
- Entsiegelung von Bestandsflächen, z.B. Hofflächen und -einfahrten.
- Rückbau von Gebäuden

Klimapotential

- Pflanzung von Gehölzen zur Schadstofffilterung und Erhalt vorhandener Gehölzbestände.
- Entsiegelung von Bestandsflächen

Arten- und Biotoppotential

- Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet durch Pflanzung von Einzelgehölzen, Hecken und Feldgehölzen und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen.

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.

5.5 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan 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 finden 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,

18. Dezember 2019



Landschaftsbild/ Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung.

Eingriffe in die Geländetopografie durch Bodenabgrabung und –aufschüttung.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Bodenlockerung durch Pflanzung von Gehölzen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Eingriff in den Boden ist als hoch zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Gehölze im Plangebiet stellen Frischluftproduzenten dar. Die Entnahme von Gehölzen im Zuge der Umsetzung der Planung führt zu einer verringerten Anzahl an Frischluftproduzenten.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperatureausgleich (Frischluftproduktionsflächen).

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen wird die Anzahl der Frischluftproduzenten wieder erhöht und der Eingriff somit ausgeglichen.

Eingriff ist als sehr gering zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Geringfügig verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Befestigung von Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Überplanung von Wiesenflächen und zum Teil bereits gewerblich genutzten Flächen sowie eines mit Gehölzen bestandenen Sichtschutzwalls. Überplanung eines heimischen Laubwaldbestandes im nördlichen Randbereich.

Die Entnahme von Gehölzen führt zu einem verringerten Lebensraum und zu einer verringerten Anzahl an potentiellen Brutplätzen, insbesondere für Vögel. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen wird der Eingriff ausgeglichen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß.

Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes.

Eingriff ist als mittel zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die geplanten Erschließungsflächen und Hofeinfahrten sowie die geplante Überbauung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten stellen aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und dessen Umfeld keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind lediglich durch die Errichtung des Hochregallagers zu erwarten. Die Errichtung des Hochregallagers erfolgt jedoch in direktem Anschluss an ein bestehendes Hochregallager im südlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes von Weinsheim.

Das Landschaftsbild ist entsprechend von Norden, Westen und Osten bereits durch das bestehende Industriegebiet und das bestehende Hochregallager beeinträchtigt. Beim Blick aus Richtung Süden wird sowohl das bestehende als auch das geplante Hochregallager nahezu vollständig durch den vorgelagerten Niesenberg sowie durch einen Sichtschutzwall optisch abgeschirmt.

Da die Flächen bereits im Eigentum der Prüm Türenwerke GmbH sind, stehen sie einer Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Eine Verschlechterung der Erholungseignung ist demnach nicht gegeben.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Erhalt von sichtabschirmenden Gehölzstrukturen im Plangebiet (Ordnungsbereich C)

Randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich B).

Errichtung / Ergänzung eines Sichtschutzwalls, soweit hinreichende Grundflächen zur Verfügung stehen (Ordnungsbereich A).

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

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

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 Absatz 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.“

18. Dezember 2019

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.

Bei dem nachfolgenden Bilanzierungsmodell zur Quantifizierung des Eingriffs wird nicht nur von der reinen Bodenversiegelung ausgegangen, weil damit nur der Eingriff in das Bodenpotenzial berücksichtigt werden würde – vielmehr wird auf alle betroffenen Natur-/ Landschaftspotenziale abgestellt. Dies erfolgt über den Bewertungsansatz (Faktor in Spalte 4 des Bewertungsmodells).

Der Eingriff wird umso höher angesetzt, je höher die Wertigkeit des Bestandes ist. Daher wird die Bilanzierung nach Biotoptypen differenziert und ökologisch bewertet. Ihre Bedeutung aufgrund des natürlichen Wirkungsgefüges bezieht sich nicht nur auf das Arten- und Biotoppotenzial, sondern ebenso auf die anderen Landschaftsfaktoren wie Boden-, Klima- und Wasserhaushalt sowie Landschaftsbild und naturgebundene Erholung (Multifunktionalität einer Fläche).

Weiterhin wurde in der Bilanzierung die Eingriffsintensität berücksichtigt. Das bedeutet, dass die Versiegelung einer Fläche durch Gebäude und Hofflächen als größerer Eingriff zu werten ist, als z.B. die Anlage eines Hausgartens. Es wird also auch berücksichtigt, dass z.B. auf Baugrundstücken vom heutigen Vegetationsbestand in der Regel nichts übrig bleibt.

Zukünftig versiegelte Flächen werden auf der Eingriffsseite mit einem Bewertungsfaktor zwischen 0 und 200 % quantifiziert, je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes, wobei Flächen mit Vegetationsstrukturen zwischen 80 und 200 % eingeordnet werden.

Zukünftig unversiegelte, aber in ihrer Nutzung veränderte Flächen werden auf der Eingriffsseite je nach Wertigkeit des derzeitigen Bestandes zwischen 0 und 100 % eingeordnet.

In Spalte 3 wird das Maß des Eingriffs berücksichtigt. Gebäude- und Hofflächen sowie die Anlage der Straßen und Fußwege bedeuten einen hohen Eingriff (100 %; Faktor 1).

Aufbau des Bilanzierungsmodells:

Spalte (1) Flächengröße (in m²) gibt an, in welchem Flächenumfang der jeweilige Biotoptyp durch eine Eingriffsart (Gebäude oder Straße) bzw. eine landespflegerische Aufwertungsmaßnahme betroffen ist.

Spalte (2) beziffert auf der Eingriffsseite den **Versiegelungsgrad**, der sich an der zu erwartenden versiegelten Fläche orientiert.

Spalte (3) gibt das **Maß des Eingriffs** an durch eine Zahl zwischen Null und Eins, d. h. die versiegelten Gebäude- und Hofflächen sowie die Straßenflächen werden als 100%iger Eingriff (Faktor 1) bewertet.

Spalte (4) auf der Eingriffsseite und **Spalte (2)** auf der Kompensationsseite geben den **Bewertungsfaktor** für die Schwere des Eingriffs bzw. die Höhe der Aufwertbarkeit der für die Kompensation vorgesehenen Fläche an. Hiermit wird die Grundlage für eine nach den Landschaftsfaktoren differenzierte Bewertung geschaffen.

Die **Spalten „Eingriff in m²“ bzw. „Kompensation in m²“** geben das **Berechnungs- und Bewertungsergebnis** für den jeweiligen Eingriffs- bzw. Kompensations-Tatbestand an. Sowohl auf der Eingriffs- als auch der Kompensationsseite finden sich in dieser Spalte also die Angaben der 1-wertigen Flächen, die dadurch miteinander vergleichbar und überhaupt erst addierbar sind.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße gesamt m²: 39.758

nicht eingriffsrelevant:

Erhaltung des Gehölzbestandes in OB C 2.767

Eingriffsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	GRZ (2)	Ansatz (4)	Eingriff in m ² (=1*2*4 bzw. 1*3*4)
Eingriff durch :				
<u>Nettobauland (GRZ 0,8)</u>				
auf Wiese	3.131	0,8	1,1	2.755
auf Wiese	1.788	0,8	1,1	1.573
auf Wiese	88	0,8	1,1	77
auf Wiese	27	0,8	1,1	24
auf Wiese	1.734	0,8	1,1	1.526
<u>zusätzlicher Ausgleichsbedarf für über- plante Kompensationsflächen des rechts- kräftigen Bebauungsplans</u>				
auf Anpflanzpflicht/Aufschüttung (Ur- BP)	3.131	1,0	1,0	3.131
auf Anpflanzpflicht/Aufschüttung (1. Ände- rung)	1.788	1,0	1,0	1.788
auf Anpflanzpflicht	27	1,0	1,0	27
auf T-Fläche	1.734	1,0	1,0	1.734
<u>Straßenverkehrsfläche</u>				
auf Wirtschaftsweg	777	1,0	0,0	-
auf Verkehrsgrün höherwüchsig	344	1,0	1,1	378
auf Verkehrsgrün kurzrasig monoton ar- tenarm	213	1,0	1,0	213
auf Strauchgruppe	20	1,0	1,1	22
auf bestehender Straßenverkehrsfläche	1.950	1,0	0,0	-
Zwischensumme Eingriff:				13.249

	max. Wirkbreite in m (1)	Höhendifferenz zur Umgebungsbe- bauung (2)	Ansatz (4)	Eingriff in m ² (=1*2*4 bzw. 1*3*4)
Eingriff in das Landschaftsbild durch :				
<u>Höhenwirkung des südlichen Hochregal- lagers</u>	104	14,0	0,5	728
<u>Höhenwirkung des östlichen Hochregalla- gers</u>	119	3,0	0,5	179
Gesamtsumme Eingriff:				14.156

Kompensationsbilanz (intern)

	Flächen- größe in m ² (1)	Anteil (2)	Ansatz (3)	Kompensa- tion in m ² (=1*2*3 bzw. =1*3)
Kompensation durch:				
<u>Pflanzung heimischer standortgerechter Gehölze (OB B)</u>				
auf Anpflanzpflicht/Aufschüttung	151		0,0	-
auf T-Fläche (Bestand artenarme Wiese)	1.581		1,1	1.739
Summe Kompensation:				1.739
Kompensationssaldo in m² (negativer Wert = Überschuss, positiver Wert = Defizit):				12.417

Kompensationsbilanz

	Flächen- größe in m ² (1)	Anteil (2)	Ansatz (3)	Kompensa- tion in m ² (=1*2*3 bzw. =1*3)
Kompensation durch:				
<u>Entwicklung von Laubmischwald auf Ackerbrache</u>	10.428		1,6	12.514

18. Dezember 2019



<u>Entwicklung von Laubmischwald auf ehemalige Eschenaufforstungsfläche</u>	2.139	0,7	1.497
Summe Kompensation:			14.011
Kompensationssaldo in m² (negativer Wert = Überschuss, positiver Wert = Defizit):			- 1.594

Eingriffsseite:

Das Plangebiet mit seiner Bruttogröße umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,97 ha. Der zur Erhaltung festgesetzte Gehölzbestand in Ordnungsbereich C beläuft sich auf ca. 2.767 m² und ist nicht eingriffsrelevant.

Das Nettobauland hat eine Größe von ca. 6.768 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt, die maximal zu versiegelnde Fläche beläuft sich somit auf ca. 5.414 m². Der Eingriff durch Versiegelung von intensiv genutzter Fettwiese und artenarmen Verkehrsgrün mit Gebäuden, Straßen und Hofflächen wird mit einem Faktor von 1,1 bewertet.

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. 6.680 m² ergibt sich aus der Überplanung von Kompensationsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Für die Berechnung des Eingriffs in das Landschaftsbild aufgrund der Höhenwirkung der Hochregallager wird die maximal sichtbare Breite der Hochregallager (Gebäuediagonale) und die Höhendifferenz zur Umgebungsbebauung zu Grunde gelegt, also die Fläche, die sichtbar über die Umgebungsbebauung hinausragt. Der Wirkfaktor wird hier mit 0,5 angesetzt, da hiermit die reine visuelle Beeinträchtigung bewertet wird. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. 907 m² Fläche.

Die **Summe der bewerteten Eingriffe beträgt ca. 1,4 ha.**

Ausgleichsseite:

Die funktionale Kompensation der Eingriffsfolgen (im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff) werden als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet. Sie sind parallel zur Planung der Baumaßnahme zu planen und möglichst zeitgleich durchzuführen. Können die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auch an anderer Stelle möglich. Ein unmittelbar räumlicher Zusammenhang muss in diesem Fall nicht gegeben sein.

Als plangebietsinterne Kompensationsmaßnahme wird die Pflanzung heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher in Ordnungsbereich B angerechnet. Die Pflanzung der Gehölze auf derzeit intensiv genutzter und artenarmer Wiese wird mit dem Wirkfaktor 1,1 bewertet. Durch die Gehölzpflanzungen wird der Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Zudem wird der Wasserhaushalt der Flächen verbessert, durch die Bindung des Wassers an den Wurzeln, die zusätzliche Verdunstung über die Blätter sowie die zusätzliche Niederschlagswasserrückhaltung durch das Laub.

Daraus ergibt sich eine bewertete Kompensationsfläche von ca. 0,17 ha. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 1,24 ha.

18. Dezember 2019

Um das bestehende Kompensationsdefizit auszugleichen wird in Abstimmung mit der „Naturschutzstiftung Van Meeteren“ 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.

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

Aus diesem Grund wird auf die geplanten Maßnahmen in der Begründung lediglich nachrichtlich verwiesen und hierüber eine Zuordnung hergestellt.



Abb: Lage der externen Ausgleichsfläche (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

18. Dezember 2019



Abb.: Darstellung der Kompensationsfläche auf Luftbild (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 12.567 m².

Zur planungsrechtlichen Umsetzung erfolgt eine nachrichtliche Aufnahme des aufgezeigten Flächenbereichs in die Bebauungsplanunterlagen auf Rechtsgrundlage § 1a (3) Satz 4 BauGB.

Bei einem kleineren nördlichen Bereich der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Eschenaufforstung. Gemäß Aussage des Vertreters der Naturschutzstiftung, Herrn Fdir. a.D. Hosius sind die jungen Eschen schlecht entwickelt und krank. Die unterlagerte Wiese wird derzeit nicht gepflegt und von Hochgräsern und –stauden dominiert.

18. Dezember 2019



Abb.: Bestandssituation der schlecht entwickelten Eschenaufforstung im nördlichen Bereich der Fläche (August 2017)

Der größte Teil der Fläche stellt hingegen einen brachgefallenen ehemaligen Wildacker dar. Neben Weiß-Klee, Kamille und Sauerampfer sind auf der Fläche u.a. Klatschmohn (*Papaver rhoeas*) und die Wilde Malve (*Malva sylvestris*) zu finden.



18. Dezember 2019



Abb.: Bestandssituation der Wildackerbrache im südlichen Bereich (August 2017)

Auf der Fläche ist ein ökologisch wertvoller Laub-Mischwald aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen wie Eiche, Buche, Hainbuche, Linde und Ahorn zu entwickeln. Die Randbereiche sind mit Wildobstbäumen wie Kirsche, Apfel oder Holunder zu bepflanzen.

Zur Vermeidung von Schäden durch Großwild wird um die Fläche herum ein Holzzaun aus unbehandeltem Holz errichtet, welcher nach ca. 10 Jahren durch Witterungseinflüsse selbstständig verwittert.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der nächsten Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Zeitgleich sind auch die Pflegemaßnahmen zu beginnen und dauerhaft (mind. über einen Zeitraum von 30 Jahren) durchzuführen.

Vom 1. bis zum 3. Jahr ist eine Kulturpflege inkl. Nachpflanzung und Freischneiden der Randbereiche vorgesehen. Ab dem 4. bis zum 30. Jahr erfolgt keine Nachpflanzung mehr. Das Freischneiden der Randbereiche erfolgt bis zum 30. Jahr nach der Pflanzung.

Die Aufforstung von heimischem standortgerechten Laubwald wird auf der Ackerfläche höher bewertet (1,6) als die Aufforstung im Bereich der kranken und schwachen Eschenaufforstung (0,7). Daraus ergibt sich eine bewertete Kompensationsfläche von insgesamt 14.011 m². Die Eingriffe können somit vollständig ausgeglichen werden und es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von ca. 1.594 m².

Die Fläche liegt im Naturschutzgebiet „Mehlenbachtal zwischen Gonderbrett und Weinsfeld“ sowie im Naturpark „Naturpark Nordeifel – Teilgebiet Landkreis Prüm“.

Für den Naturpark ist kein konkretes Schutzziel formuliert, Schutzzweck des NSGs ist die:

„Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung eines für das Schneifelvorland typischen, weitgehend noch naturnahen Bachtals mit seinen angrenzenden bewaldeten Hangbereichen

- 1. als Fließgewässer-Ökosystem mit Altwasserarmen, Gräben und Tümpeln,*
- 2. als Gebiet mit weitgehend naturnahen Biotoptypen, die von extensiven Nutzungsformen und -strukturen abhängig sind,*
- 3. als Gebiet von regionaler Bedeutung, das viele wechselfeuchte Biotoptypen aufweist, die für diesen Landschaftsraum charakteristisch sind, wie z.B. Großseggenrieder, Naß- und Feuchtwiesen,*

18. Dezember 2019

4. als Lebensraum für stark gefährdete Tier- und Pflanzenarten und deren individuenreichen Lebensgemeinschaften,

5. als Laubmischwald-Ökosystem, das durch nicht standortgerechte Aufforstungen teilweise gestört ist.“

Die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung von heimischem standortgerechtem Laubwald stehen den allgemeinen Schutzziele für Naturparke sowie dem Schutzzweck des NSG „Mehlenbachtal zwischen Gonderbrett und Weinsfeld“ somit nicht entgegen.

Für die in Rede stehenden Flächen sind ansonsten keine Biotoptypen kartiert. Weitere Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

In der wirksamen Fassung des RROP Trier mit Teilfortschreibungen (1995-2004) werden die Flächen als Waldflächen dargestellt. In der Entwurfsfassung zur Fortschreibung des RROP von Januar 2014 wird die Fläche als sonstige Waldflächen dargestellt und liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie einem Ausschlussgebiet für Windenergienutzung. Die Planung steht übergeordneten Planungen demnach nicht entgegen.

18. Dezember 2019



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

Die Änderung erstreckt sich zum Einen über eine textliche Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplan und zum Anderen über einen zeichnerischen 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 ca. 680 Mitarbeiter, möchte jedoch bis zum Jahr 2030 200 bis 300 neue Mitarbeiter einstellen. Darüber hinaus möchte das Unternehmen bis zum Jahr 2030 zu einer Produktion von ca. 5.500 Türen/Tag gelangen.

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. Zur Erschließung ist eine private Erschließungsstraße innerhalb der festgesetzten Industriegebietsfläche vorgesehen.

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

18. Dezember 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.

1.2 Kurzdarstellung der Planänderungsinhalte

Gesamter Geltungsbereich der textlichen Änderung:

1) Die bisherige Textfestsetzung A Nr. 5)

„Nebengebäude zur Unterbringung von Post, Bank, Pförtner, Kantine und Verwaltung sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze und einer max. Traufhöhe von 8,0 m südlich der Industriestraße und östlich der Josef-Streif-Straße bis zu 2000 m³ je Einzelgebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

wird durch folgende Textfestsetzung ersetzt:

„Nebengebäude zur Unterbringung von Post, Bank, Pförtner, Kantine und Verwaltung sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze und einer max. Traufhöhe von 11,0 m südlich der Industriestraße und östlich der Josef-Streif-Straße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Grund für die Änderung sind die Planungsabsichten der Firma Streif, welche ein neues Bürogebäude als Einzelgebäude mit ca. 1.900 m² Nutzfläche und ca. 9.000 m³ zur Unterbringung der Verwaltung errichten möchte. Die geplante Traufhöhe soll 11,0 m betragen. Da die Ortsgemeinde das Konzept der Firma Streif für sinnvoll hält, wurden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes diesbezügliche Ausnahmen erteilt. Damit auch eine einheitliche Regelung im Bebauungsplan erfolgt, wird im Rahmen der 4. Änderungsplanung die Textfestsetzung für das gesamte Industriegebiet, wie oben beschrieben, geändert. Somit wird die maximal zulässige Traufhöhe für Nebenanlagen von 8,0 m auf 11,0 m erhöht und es wird auf die bisherige Höchstgrenze „bis zu 2.000 m³“ verzichtet.

Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung:

2) Überarbeitung der zeichnerischen Festsetzungen, insbesondere:

- **Einführung eines neuen Ordnungsbereichs 29 b: (Änderung der zeichnerischen Festsetzung des Ur-Bebauungsplans)**

18. Dezember 2019



- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in nördliche Richtung
- Änderung der maximalen Traufhöhe von bisher 12,0 m auf 15,0 m

Die Planungsabsichten des Bauherren sehen vor, im Ordnungsbereich 29 b ein Hochregallager mit 15,0 m Höhe zu errichten. Hierzu ist es notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche über das bestehende Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu legen. Dies wurde nach aktuellem Kenntnisstand im Vorhinein seitens des Bauherren mit dem zuständigen Versorgungsträger (Verbandsgemeindewerke) abgestimmt.

Durch die Erhöhung der zulässigen max. Gebäudehöhe von 12 m auf 15 m ergibt sich keine wesentliche Veränderung. Gebäudehöhen von 15 m in Industriegebieten sind keine unüblichen Höhen. Durch die westlich, nördlich und östlich vorgelagerten Hallengebäude und das südwestlich stehende 26 m hohe Hochregallager ergibt sich eine Einbindung in den bebauten Siedlungsbestand und keine wesentliche zusätzliche Landschaftsbildbeeinträchtigung.

• **Ordnungsbereich 29a:** (Änderung der zeichnerischen Festsetzung der 1. Änderung)

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in westliche Richtung bei gleichzeitig zeichnerischer Anpassung des Ordnungsbereichs A (Sichtschutzwall / Pflanzwall)

Zur Errichtung eines geplanten Hochregallagers mit bis zu 26 m Bauhöhe wird im Ordnungsbereich 29 a die überbaubare Grundstücksfläche erweitert und ragt hierdurch südlich in eine Fläche hinein, die in der 1. Änderungsplanung des Bebauungsplans zum einen als „Flächen für Aufschüttungen“ und zum anderen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt“ wurde, hinein.

Diese Festsetzung bleibt in der 4. Änderungsplanung weiterhin bestehen, jedoch wird die Fläche entsprechend der lagebezogenen Architekturplanung zum geplanten Hochregallager zeichnerisch angepasst. Da die Fläche hierdurch im Westen spitz zusammen läuft, wird in der Textfestsetzung Nr. 6 folgendes hinzugefügt: „In Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Grundfläche kann der Wall im westlichen Randbereich der Fläche auslaufen“.

Durch den südlich vorhandenen Niesenberg erfolgt zudem eine sehr gute Sichtabschirmung des vorhandenen und geplanten neuen Hochregallagers.

• **Ordnungsbereich 28:** (Änderung der zeichnerischen Festsetzung des Ur-Bebauungsplans)

- Geringe Erweiterung der nördlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche des Ur-Bebauungsplans in Richtung Süden
- Zeichnerische Festsetzung des Ordnungsbereichs B (Sichtschutzbepflanzung)
- Zeichnerische Festsetzung des Ordnungsbereichs C (Erhalt der Gehölzbestände)
- Darstellung der geplanten inneren Erschließungsstraße

Die im Ur-Bebauungsplan im Ordnungsbereich 28 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird im Rahmen dieser 4. Änderung in geringem Umfang weiter in Richtung Süden erweitert, um die Errichtung von Hallengebäuden in westlicher Verlängerung der bestehenden Hallengebäude zu ermöglichen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Sicherstellung betriebsinterner funktionaler Abläufe. Durch die mittelfristig geplante westliche Hallenerweiterung wird Flä-

18. Dezember 2019

che beansprucht, die in bisher festgelegte Grün- und Ausgleichsfläche am südlichen Rand der bisherigen Industriegebietsfläche hineinragt. Im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt ein naturschutzfachlicher Ausgleich.

Der Ordnungsbereich 28 beansprucht somit zwingend Flächen der südlich gelegenen Bereiche, die im rechtskräftigen Ur-Bebauungsplan zum einen als „Flächen für Aufschüttungen“ und zum anderen als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt“ worden sind. Neben dem Bedarf an überbaubaren Grundstücksflächen besteht auch ein Bedarf an nicht überbaubarer Fläche, die in Zusammenhang mit der erforderlichen privaten, grundstücksinternen Erschließungsstraße steht. Die Flächeninanspruchnahme wird in geringstmöglichen Umfang geplant, um vom bestehenden Feldgehölz nur so wenig wie nötig entfernen zu müssen und gleichzeitig noch hinreichende Fläche für eine ergänzende Sichtschutzpflanzung im Ordnungsbereich B zu schaffen.

Die Ordnungsbereiche B und C werden zeichnerisch sowie textlich festgesetzt. Die Gehölze im zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereich C werden zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus wird östlich angrenzend der Ordnungsbereich B festgesetzt, der das Anlegen einer Sichtschutzbepflanzung vorsieht.

- **Straßenverkehrsfläche:** (Änderung der zeichnerischen Festsetzung des Ur-Bebauungsplans)
 - Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche unter Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche
 - Anpassung/Verbreiterung der Anschlussstelle der Straße „Zum Niesenberg“ an die „Industriestraße“

Zur Sicherstellung einer sicheren und ordnungsgemäßen Erschließung ist der Ausbau der Straße „Zum Niesenberg“ entsprechend der Parzellenbreite auf ca. 8 m vorgesehen sowie im nördlichen Bereich im Anschluss an die Industriestraße die Vergrößerung des Kurvenradius durch Aufweitung der Straßenverkehrsfläche.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war die Straße „Zum Niesenberg“ nur im beidseitig links und rechts mit Industriegebiet festgesetzten Bereichen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (endend auf Höhe der West-Ost-verlaufenden Wegeparzelle 43/8). Es schließt sich im weiteren südlichen Verlauf ein Wirtschaftsweg an. Die ausgebaute Trasse des Wirtschaftsweges muss verbreitert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Dies wird im erforderlichen Umfang in der 4. Änderung berücksichtigt. Es wird entsprechende die vollständige Breite des Flurstücks als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Am Südrand der Gewerbefläche geht die Erschließungsstraße dann in eine private innere Erschließung mit einer geplanten Breite von 8,0 m über. Im Bebauungsplan wird die erforderliche Trasse nachrichtlich, informell gestrichelt dargestellt. Die Herstellung ist dann private Bauherrensache.

- 4) Überarbeitung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung.

Neben den oben genannten Änderungen werden aus Gründen der Übersicht und Verdeutlichung der Planungsabsichten die gültigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zum landespflegerischen Ordnungsbereich A sowie zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nochmals mit in die Textfestsetzungen der 4. Änderungsplanung aufgenommen. Folgendes wird den Textfestsetzungen hinzugefügt:

18. Dezember 2019



- Wie bereits erläutert, wird der 4. Änderungsplanung der landespflegerische **Ordnungsbereich B** zugefügt. Neben der zeichnerischen Festsetzung wird folgende Textfestsetzung ergänzt:

„Innerhalb der nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine Sichtschutzbepflanzung anzulegen: Im Ordnungsbereich B sind in dreistufigem Aufbau standortgerechte Bäume - mit z. T. großkronigen Arten - und Sträucher zu pflanzen. Pro 200 m² sind mindestens 1 Baum I. Ordnung (z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Stieleiche oder Winterlinde), 2 Bäume II. Ordnung (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Traubenkirsche oder Eberesche) und 10 Sträucher (Pflanzliste, Auswahl gemäß Textziffer 6) zu pflanzen.“

- Ebenso erhält der neu festgesetzte landespflegerische **Ordnungsbereich C** folgende Textfestsetzung:

„Die Gehölzbestände im nach § 9 (1) Ziffer 25b BauGB festgesetzten Flächenbereich sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzrückschnitte und -entnahmen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zulässig. Die Funktionsfähigkeit des Gehölzbestandes zur Sichtabschirmung ist dauerhaft zu erhalten.“

- Als **Maß der baulichen Nutzung** gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Hier werden folgende Änderungen vorgenommen:
 - Änderung der Baumassenzahl von bisher 10,0 auf 20,0
 - Keine Festsetzung der Bauweise

Die 4. Änderungsplanung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ verzichtet auf die Festsetzung einer Bauweise, um den Planungsabsichten für gewerbliche Bauten im Industriegebiet und damit einhergehender unterschiedlicher Bauweisen Rechnung zu tragen. Eine hinreichende Regelung erfolgt durch die Festlegung von Baugrenzen. Die Baumassenzahl wird von bisher 10,0 auf 20,0 geändert, um dem erforderlichen Bauvolumen Rechnung zu tragen.

5) Überarbeitung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der zeichnerischen Änderung.

- Die bisherige Textfestsetzung Nr. 1 zu den eingetragenen maximalen Traufhöhen, wird in der 4. Änderungsplanung unter die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als Nr. 2.2 geschoben, da es sich hierbei nicht um eine bauordnungsrechtliche sondern vielmehr um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung handelt.
- In der 4. Änderungsplanung wird unter der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 4 zu den Farbtönen folgende Textfestsetzung getroffen:

„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. Hinweis: Über ggf. erforderliche Abstufungen der Farbtöne zur Fassadengestaltung ist im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren unter Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.“

Die Festsetzung wird dabei weitestgehend aus der Regelung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ übernommen, die seinerzeit die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des ersten, nunmehr bestehenden Hochregallagers gegeben hat.

18. Dezember 2019



Da die Festsetzung zur Verwendung von Grüntönen dazu dienen soll, besonders hohe Gebäude (insbesondere Hochregallager) möglichst harmonisch in das Landschaftsbild zu integrieren, wird geregelt, dass die Festsetzung erst für Gebäude ab 15,0 m Gesamthöhe gilt. Des Weiteren wird der Hellbezugswert auf 20 bis 80 festgesetzt, um so einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Farbgebung zu ermöglichen.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Regionalen Raumordnungsplan Trier

In der Planungsregion Trier ist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahr 1985, mit der Teilfortschreibung von 1995, wirksam. Der wirksame Regionale Raumordnungsplan für die Planungsregion Trier von 1985 wird den grundlegend veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen jedoch nicht mehr in allen Bereichen gerecht. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans wurde eingeleitet. Derzeit liegt ein Fortschreibungsentwurf von 2014 mit diversen Fachbeiträgen vor und es wurde eine Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Plangeberin vorgenommen. Die Gesamtfortschreibung ist u. a. 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 LEP IV in den neuen RROP Trier einfließen.

Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan wird die Stadt Prüm als Mittelzentrum zusammen mit der Signatur „Gewerblicher Entwicklungsort“ gekennzeichnet. Die Ortsgemeinde Weinsheim wird teilweise von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Das im Südosten liegende Plangebiet ist durch eine Flächendarstellung für „Industrie- und Gewerbe“ gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des zeichnerischen Änderungsbereiches wird teilweise von keiner Darstellung überzeichnet. Der Regionale Raumordnungsplan stellt eine nicht parzellenscharfe Darstellung dar. Zudem sind die Siedlungsdarstellungen teilweise veraltet, da sich im Laufe der Zeit Entwicklungen vollzogen haben (so auch im Bereich des Bebauungsplans 4. Änderung „Industriegebiet“). Der Fortschreibungsentwurf von 2014 bildet die tatsächliche Bestandssituation des in Rede stehenden Plangebietes deutlicher ab (siehe unten).

Östlich des Plangebietes wird im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan eine Signatur für „Hubschrauberlandeplatz“ dargestellt. Darüber hinaus wird die östlich gelegene, eingleisige Eisenbahnstrecke aufgezeigt. Südlich des Plangebietes wird das angrenzende Naturschutzgebiet NSG-7232-055 „Niesenberg bei Weinsheim“ abgebildet, in welches die Planung nicht eingreift.

18. Dezember 2019



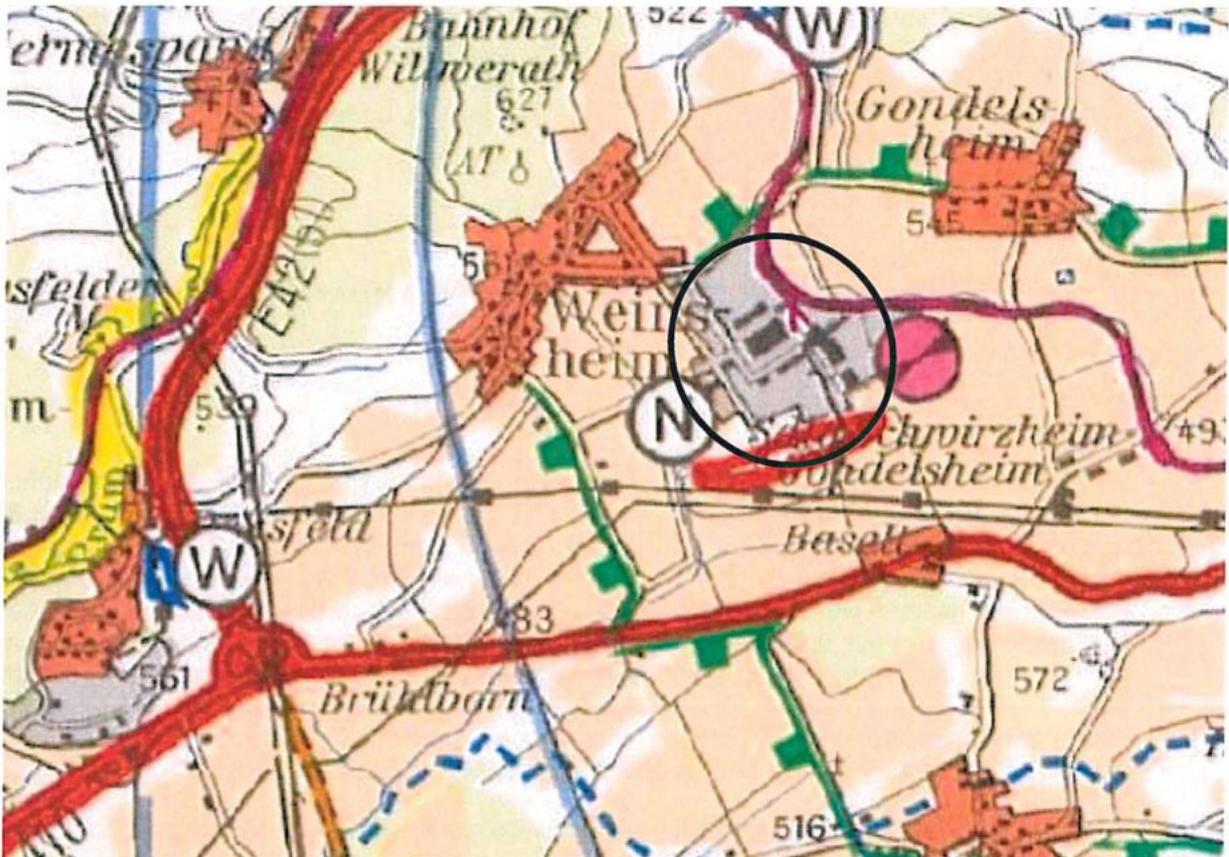


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier (unmaßstäbliche Darstellung)

Im Gesamtplan des Fortschreibungsentwurfs des Regionalen Raumordnungsplans Trier 2014 wird Weinsheim ebenfalls im Nordwesten von der Siedlungsflächendarstellung für Wohnen erfasst. Der südwestliche Bereich der Ortsgemeinde, in dem sich das Plangebiet befindet, wird von der Darstellung für „Industrie und Gewerbe“ überlagert. Ebenso wird der in Rede stehende Geltungsbereich von der Darstellung für „Industrie und Gewerbe“ überzeichnet, sodass hier den Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan entsprochen wird.

Im Fortschreibungsentwurf wird ebenfalls das südliche Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ abgegrenzt. Darüber hinaus wird die Ortsgemeinde von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert.

Im Rahmen der Eigenentwicklung und der Sicherung des erreichten Entwicklungsstandes entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.

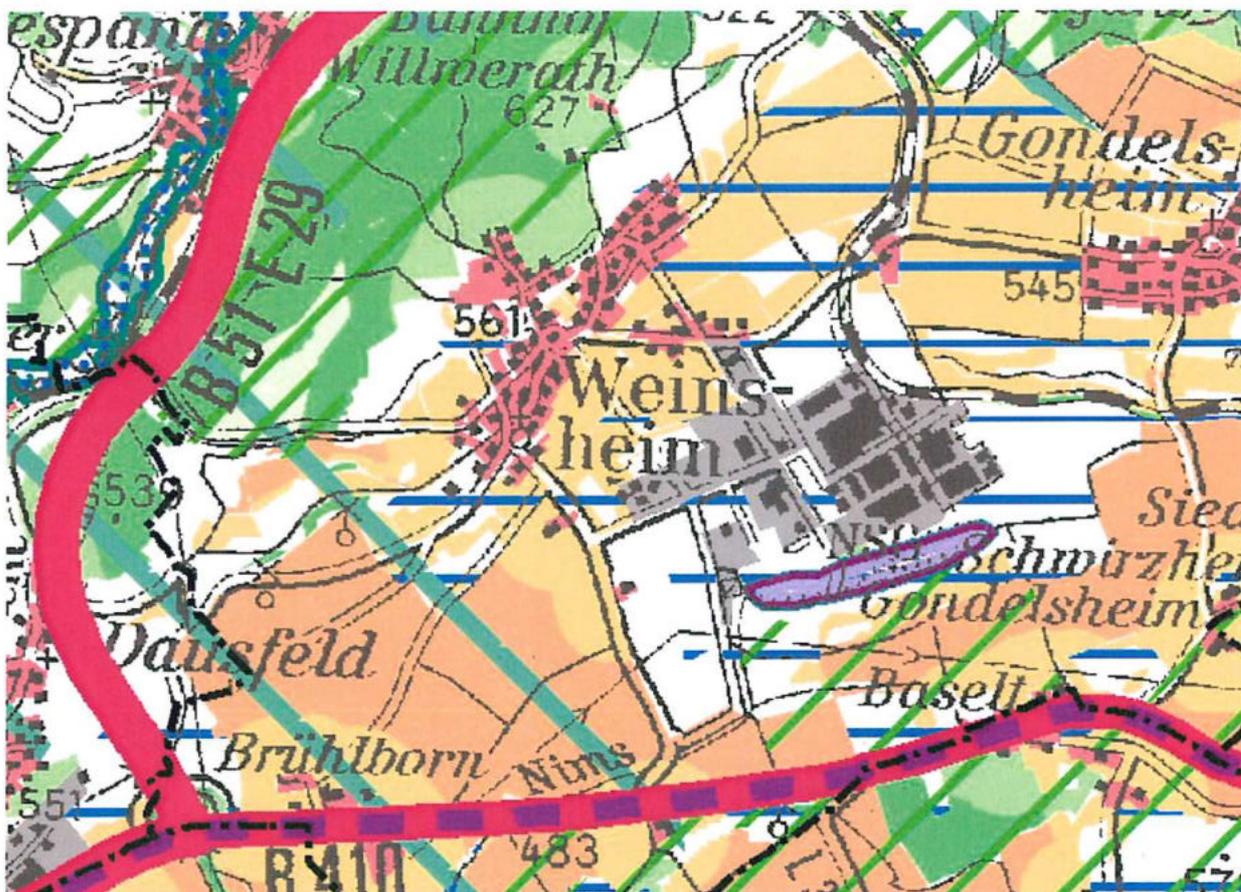


Abb.: Anhörung Entwurf des RROP 2014 Auszug aus der Gesamtkarte (unmaßstäbliche Darstellung)

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde mit integriertem Landschaftsplan von 2005 wird das Industriegebiet in Weinsheim als Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet dargestellt. Die vorliegende 4. Änderungsplanung sieht die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Flächen vor, die im Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche für Baugebiete dargestellt und im Urbebauungsplan „Industriegebiet“ als solche festgesetzt wurden. Bereits bei der 1. Änderungsplanung wurde diese Ausgleichsfläche teilweise durch eine private Grünfläche als „Flächen für Aufschüttungen“ und als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ersetzt.

In der 4. Änderungsplanung wird die im Urbebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche durch einen Ordnungsbereich C zum Erhalt der bestehenden Gehölzbestände sowie östlich angrenzend durch einen Ordnungsbereich B zum Anlegen einer Sichtschutzbepflanzung ersetzt.

Die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan als Flächen mit Pflanzpflicht wird durch die konkreten Festsetzungsinhalte bedingt. Faktisch handelt es sich auch weiterhin um Grünflächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen.

Südlich des Plangebietes wird das angrenzende Naturschutzgebiet NSG-7232-055 „Niesenberg bei Weinsheim“ dargestellt, in welches die Planung nicht eingreift.

18. Dezember 2019

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

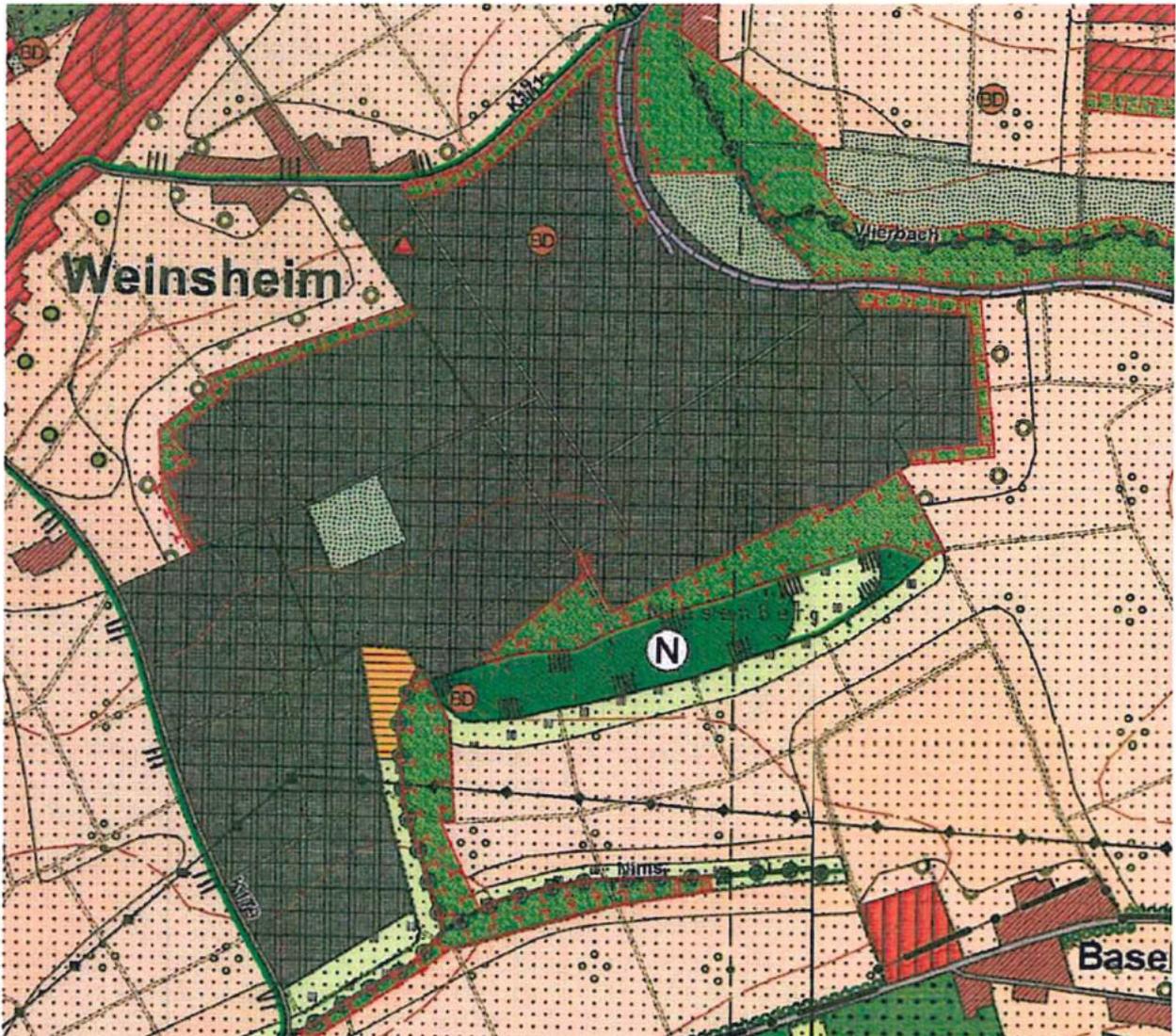


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
(unmaßstäbliche Darstellung)

2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen“

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark und nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zu einem solchen.

Ferner weist es keine Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile auf. Auch im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände oder andere kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

18. Dezember 2019

Das Plangebiet grenzt jedoch im Süden unmittelbar an das NSG „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 vorliegender Planung nicht eingegriffen, entsprechend steht die Planung dem Schutzzweck nicht 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...
BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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	<ul style="list-style-type: none"> - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Errichtung eines Sichtschutzwalls - Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, 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	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer randlichen Eingrünung - Erhaltungsfestsetzung des südwestlich gelegenen Gehölzbestands - Errichtung eines Sichtschutzwalls - Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer randlichen Eingrünung

18. Dezember 2019



<p>2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltungsfestsetzung des südwestlich gelegenen Gehölzbestands - Errichtung eines Sichtschutzwalls - Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung, dass nicht nutzbares Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und dem vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen ist. - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Hof-, Park- und Stellplatzflächen
<p>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung, dass nicht nutzbares Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und dem vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen ist. - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Hof-, Park- und Stellplatzflächen
<p>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit</p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

18. Dezember 2019



geltenden Fassung		
-------------------	--	--

Weitere Fachgesetze:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBL. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung (Erhalt, Schutz, gegebenenfalls Mehrung und Pflege von Wald durch Leistungen der Forstwirtschaft)
- 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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, 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.

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 NN. Sie ist sowohl geologisch als auch durch ihre Nutzungsstrukturen deutlich von den walddreicheren 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 z. B. 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 südöstlich der Siedlungslage von Weinheim am südlichen Rand des Industriegebietes.

18. Dezember 2019



4.3 Geologie und Böden

Die Plangebietsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft mit hohen Anteilen an carboantischen Gesteinen. Bodentypen sind Braunerden aus Carbonatgestein. Gemäß Standorttypisierung des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Bodenart ist für die Plangebietsfläche nur in Teilbereichen als Lehm kartiert.

Den geologischen Untergrund bilden devonischer Dolomit- und Kalkgesteine.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden neben artenarmen Fettwiesen auch Flächen eines künstlich errichteten Sichtschutzwalls sowie Wirtschaftswege und Hofflächen überplant. Hier sind die natürliche Horizontabfolge des Bodens und die natürlichen Bodenfunktionen bereits beeinträchtigt.

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

4.4 Wasserhaushalt

Die Grundwasserlandschaft des Plangebietes wird durch devonische Kalksteine bestimmt. Es liegen Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit mittlerer Ergiebigkeit vor. Die Wasserhärte liegt bei 17°dh die Grundwasserneubildungsrate bei 75-100 mm/a.

Wasserschutzgebiete und Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes liegt eine Regenrückhaltebecken. Dieses wird durch die Planung nicht berührt.

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 Wiesenflächen im Plangebiet stellen grundsätzlich Kaltluftproduktionsflächen dar. Die Bedeutung der Flächen ist aufgrund ihrer geringen Größe jedoch gering. Die Gehölze dienen außerdem der Frischluftproduktion.

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 Bestandsaufnahme fand am 15. Mai 2017 vormittags bei sonniger Wetterlage und warmen Temperaturen statt.

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an das Industriegebiet Weinsheim, zwischen dem Betriebsgelände der PRÜM-Türenwerk GmbH und dem Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“.

Im Bereich der geplanten Erweiterung des Hochregallagers befindet sich derzeit ein ehemals als Ausgleichsfläche für das bereits bestehende Hochregallager angelegter Sichtschutzwall. Der Wall ist überwiegend mit heimischen Laubgehölzen wie Hartriegel, Weißdorn, Rose und Pappel aber auch mit einigen Nadelgehölzen bepflanzt. An der Oberkante des Walls schließt sich im Süden eine artenarme Fettwiese an. Am südlichen Rand der Fläche stehen noch mehrere Einzelbäume und eine Baumreihe. Der östliche Bereich des Plangebietes wird fast vollständig durch einen kleinen Laubwald eingenommen.

Zwischen Sichtschutzwall und Betriebsgelände verläuft ein unbefestigter Weg in Richtung Westen weiter bis zur westlichen Plangebietsgrenze.

Westlich der Werksgebäude der PRÜM Türenwerk GmbH liegt eine intensiv genutzte Fettwiese mit einem von verschiedenen Gehölzen umgebenden Regenrückhaltebecken. Die Wiese geht weiter nördlich in eine intensiv genutzte Wiese über. Weiter südlich in der Verlängerung des geplanten Hochregallagers befindet sich ein Laubwald heimischer Laubbaumarten mit Unterholz und Totholz. An der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein asphaltierter Wirtschaftsweg.

Mit dem östlichen Flügel des Geltungsbereichs werden bestehende Werksgebäude und überwiegend asphaltierte Hofflächen überplant. In diesem Bereich ist die Überbauung von Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten geplant.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der in Richtung Osten in einen Wiesenweg übergeht. Jenseits des Wirtschaftsweges befindet sich, außerhalb des Plangebietes, das Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ mit Wacholder-Kalkhalbtrockenrasen. Weiter südlich stehen weitläufige Ackerflächen an.

Die Gehölze im Plangebiet stellen grundsätzlich potentielle Nist- und Versteckplätze insbesondere für Vögel- und Fledermäuse dar. In den Gehölzen im Eingriffsbereich konnten jedoch weder Nester noch andere artenschutzrelevanten Strukturen nachgewiesen werden.





Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäbliche Darstellung; Legende siehe Anlage)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

Naturdenkmale:	nicht betroffen
Kartierte Biotope:	nicht betroffen
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete:	nicht betroffen
Naturschutzgebiete:	nicht betroffen
Natura-2000-Gebiete:	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete:	nicht betroffen
Planung vernetzter Biotopsysteme:	
Bestandsdarstellung:	Keine Darstellung im Plangebiet
Entwicklungsziele:	Keine Darstellung im Plangebiet
Prioritätenkarte:	Trockenbiotopie der Prümer Kalkmulde
Naturpark	nicht betroffen

Wie die Aufstellung verdeutlicht sind **innerhalb** des Plangebiets keine besonders schutzwürdigen Bereiche vorhanden.

18. Dezember 2019

4.8 Landschaftsbild und Erholung

Die geplanten Erschließungsflächen und Hofeinfahrten sowie die geplante Überbauung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten stellen aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und dessen Umfeld keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind lediglich durch die Errichtung des Hochregallagers zu erwarten. Die Errichtung des Hochregallagers erfolgt jedoch in direktem Anschluss an ein bestehendes Hochregallager im südlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes von Weinsheim.

Das Landschaftsbild ist entsprechend von Norden, Westen und Osten bereits durch das bestehende Industriegebiet und das bestehende Hochregallager geprägt bzw. beeinträchtigt. Beim Blick aus Richtung Süden wird sowohl das bestehende als auch das geplante Hochregallager nahezu vollständig durch den vorgelagerten Niesenberg sowie durch einen Sichtschutzwall optisch abgeschirmt.

Da die Flächen bereits im Eigentum der Prüm Türenwerke GmbH sind, stehen Sie einer Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Eine Verschlechterung der Erholungseignung ist demnach nicht gegeben.

Das Plangebiet hat für das **Landschaftsbild** 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 Nutzung würde 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.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen			direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
Anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 6.768 m ² Grünflächen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
	Flächeninanspruchnahme von ca. 6.680 m ² Kompensationsflächen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
baubedingt	Keine.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen											
<p>Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist vergleichsweise gering. Die Flächeninanspruchnahme ist standortbezogen aufgrund der Sicherstellung der erforderlichen Betriebsabläufe und funktionalen Zusammenhänge. Alternative Standorte liegen daher nicht vor.</p> <p>Es erfolgt die Inanspruchnahme von bisher festgesetzten Kompensationsflächen (in vergleichsweise geringem Umfang). Sie kann durch die Ausweisung der Kompensationsflächen an anderer Stelle jedoch ausgeglichen werden.</p> <p>Die Inanspruchnahme der Grünflächen kann ebenfalls durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.</p>											
Maßnahmen	positive Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Plangebiet in den Ordnungsbereichen A und B	<p>Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.</p> <p>Sichtschutz insbesondere in Richtung Westen</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

18. Dezember 2019



	Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert. Erhöhung der Artenvielfalt und des Naturerlebnisses.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ist vergleichsweise gering. Die Flächeninanspruchnahme ist standortbezogen aufgrund der Sicherstellung der erforderlichen Betriebsabläufe und funktionalen Zusammenhänge. Alternative Standorte liegen daher nicht vor. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut insgesamt als nicht erheblich bewertet werden.</p>						

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	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von intensiv genutzten artenarmen Wiesenflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Verlust von potentiellen Vogelnistplätzen und Fledermausquartieren durch Rodung von Gehölzen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Visuelle Störung und Hindernis im Flugraum durch die Errichtung der Hochregallager	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Dezember 2019



baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung von Straßen und der Errichtung der Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe durch Gewerbenutzung, Abholverkehr	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Besondere faunistische und floristische Schutztatbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst.</p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes bereits durch Lärm, Schadstoffemissionen und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p>						
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
Vermeidungsmaßnahmen	Festsetzung zur Erhaltung des Gehölzbestandes in Ordnungsbereich C	Vermeidung der Zerstörung von potentiellen Nistplätzen und von Lebensraum	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in Ordnungsbereich A und B	Schaffung potentieller Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse und Kleinsäuger	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung eines	Schaffung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Dezember 2019



ökologisch wertvollen Laubmischwaldes	potentieller Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse. Erhöhung der Artenvielfalt und Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere				
Abschließende Bewertung					
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zum derzeitigen Stand der Planung nicht zu erwarten.					

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.

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von bisher intensiv genutzten Wiesenflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und Fahrende Fahrzeuge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen										
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										

18. Dezember 2019



geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.		Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden dennoch 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 das auch im Fall der vorliegenden Planung.				
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.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen A und B	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens verbessert.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu						

18. Dezember 2019



bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.

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	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von Ackerflächen		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes durch Versiegelung		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trink- und Brauchwasserverbrauch		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Aufgrund der veränderten Topografie durch Errichtung des Sichtschutzwalls ist das Abflussregime im Plangebiet bereits verändert.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidung	Minimierung der der	Vermeidung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Dezember 2019



gsmaßnahmen	Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.				
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung, dass nicht nutzbares Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und dem vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen ist.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen A und B	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert. Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes (OB D)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert. Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gehen

18. Dezember 2019



von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

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
anlagebedingt	Geringfügiger Verlust von Kaltluftproduktionsfläche sowie von Frischluftproduzenten.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Gewerbegebäude und Fahrzeuge.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Die Wiesenflächen im Eingriffsbereich haben aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung lediglich eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Weitestgehender Erhalt des Wäldchens in der südwestlichen Plangebietsecke.	Erhalt von Frischluftproduzenten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen A und B	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

18. Dezember 2019



	Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes (OB D)	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Erheblichen negativen 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 Struktureichtums.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Anlagebedingt	Verlust strukturarmer und artenarmer Wiesenflächen.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Verlust verschiedener Gehölzstrukturen		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotope. Das Plangebiet weist eine geringe Strukturvielfalt auf.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Weitestgehender Erhalt des Wäldchens in der südwestlichen Plangebietsecke	Erhalt wichtiger Lebensraum- und Vernetzungsstrukturen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18. Dezember 2019

Ausgleichsmaßnahme n	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen A und B	Erhöhung des Strukturangebots.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes (OB D)	Erhöhung der Strukturvielfalt	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.						

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 die Errichtung eines bis zu 26 m hohen Hochregallagers im Süden des Plangebietes und eines (ggf. alternativ geplanten) Hochregallagers bis 15 m Gesamthöhe im Osten des Plangebietes.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen										
<p>Das Landschaftsbild ist entsprechend von Norden, Westen und Osten bereits durch das bestehende Gewerbegebiet und das bestehende Hochregallager beeinträchtigt. Beim Blick aus Richtung Süden wird sowohl das bestehende als auch die beiden geplanten Hochregallager weitestgehend durch den vorgelagerten Niesenberg sowie durch einen Sichtschutzwall optisch abgeschirmt.</p> <p>Da die Flächen bereits im Eigentum der Prüm Türenwerke GmbH sind, stehen Sie einer Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Eine Verschlechterung der Erholungseignung ist demnach nicht gegeben.</p>										

18. Dezember 2019



Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Festsetzung einer randlichen Eingrünung in Richtung Westen und Süden (Ordnungsbereich B)	Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Schaffung eines fließenden Übergang in die freie Landschaft	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Weitestgehender Erhalt des Wäldchens in der südwestlichen Plangebietsecke (Ordnungsbereich C)					
	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen, Vorgabe einer landschaftsgerichteten Farbgestaltung gemäß Festsetzung Nr. 4 der bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen (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.)	u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und landschaftsbildverträgliche Farbgebung, Sicherstellung einer möglichst harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes (OB D)	Erhöhung des Naturerlebniswertes. Positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						

18. Dezember 2019



Erhebliche negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

6.8 Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura2000 – Gebiet und nicht in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. **Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura2000- Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.**

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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Anschluss an bestehende Gewerbe und Industriebauten und außerhalb der Nähe von Siedlungslagen und anderer wohnbaulicher Nutzungen sind durch die Änderungsplanung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten.

6.10 Wirkungsgefüge

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.

6.11 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. 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 und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planänderung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

18. Dezember 2019

6.12 Schutzgut kulturelles Erbe

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

In den Bebauungsplan wurden folgende Hinweise zur vorsorgenden Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen:

In den Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren folgende beiden Hinweise zum Denkmalschutz aufgenommen (kursiver Text):

Denkmalschutz I (Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte): *„Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. Somit besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet etwaige geologische und paläontologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Daher ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte anzuzeigen. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht bzw. es werden im Falle größerer Bergungen 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. Die finanzielle Beteiligung des Bauträgers richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (§ 21 Abs. 3).“*

Denkmalschutz II (Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Trier): *„Im Plangebiet sind fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt. 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 beschäftigten 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.“*

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

6.13 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.

18. Dezember 2019



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

6.14 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 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 auch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ im Verfahren. Gegenstand der 5. Änderung ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlage zur Errichtung eines Hochregallagers auf dem Gelände der Stihl GmbH im Osten des Industriegebietes.

Auch bei diesem Planvorhaben werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in Richtung Südwesten durch das bereits bestehende Hochregallager der Prüm Türenwerke sowie durch den Niesenberg minimiert. In die anderen Richtungen und insbesondere in Richtung der Ortslage Gondelsheim werden die Auswirkungen durch den bestehenden, mit Bäumen der I. Ordnung zu bepflanzenden Erdwall, minimiert. Das geplante Hochregallager der Prüm Türenwerke wird beim Blick aus Richtung Gondelsheim durch das Hochregallager der Firma Stihl sowie den bepflanzten Erdwall verdeckt, **sodass erhebliche Summationswirkungen durch die beiden Planvorhaben nicht zu erwarten sind.**

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.

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

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des 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:

18. Dezember 2019

- Boden
- Wasser

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere Schutzgut Boden und Wasser). 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.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen A und B	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes (OB D)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

18. Dezember 2019



Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung, dass nicht nutzbares Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und dem vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen ist.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Ordnungsbereichen A und B	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert. Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung eines ökologisch wertvollen Laubmischwaldes (OB D)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert. Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

18. Dezember 2019



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 die sich in Betracht kommende anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. 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).

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.

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.

18. Dezember 2019



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 2017 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotop, geschützte Biotop, 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 zeitlichen Zusammenhang 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 der Baugrundstücke	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 und externen Kompensationsmaßnahmen(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 hat sich zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ entschlossen. Anlass sind konkrete Planungen der bereits ansässigen Firma „Prüm – Türenwerk GmbH“.

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.

Die Prüm-Türenwerk GmbH ist ein führender Türenhersteller in Deutschland mit Firmensitz in Weinsheim. Derzeit beschäftigt das Unternehmen ca. 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 ca. 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

18. Dezember 2019



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 max. 15 m Gebäudehöhe zu ersetzen. Bisher sind in diesem Bereich max. 12 m hohe Gebäude zulässig.

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.

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.

18. Dezember 2019



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 anfallenden 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, das sich die Fläche nicht mehr im Hoheitsgebiet der Plangeberin befindet. In Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung und der Prüm Türenwerke wurde sich darauf geeinigt, dass die Maßnahmenrealisierung durch Verträge sichergestellt wird. Entsprechend der Ermächtigung in § 1a (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 ergibt letztendlich keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltgesichtspunkten 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.



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://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464>, [letzter Zugriff: 11.07.2017]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15, [letzter Zugriff: 11.07.2017]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem.
URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz, [letzter Zugriff: 11.07.2017]

Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (LUWG RLP):
Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV), Stand: 3/2011".
URL: [http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?LAYER\[zoom\]=1&LAYER\[id\]=38954&LAYER\[visible\]=0&LAYER\[querylayer\]=0](http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?LAYER[zoom]=1&LAYER[id]=38954&LAYER[visible]=0&LAYER[querylayer]=0), [letzter Zugriff: 11.07.2017]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

18. Dezember 2019

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung

18. Dezember 2019



18. Dezember 2019 heu-cl-bb
Projektnummer: 12418
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Corinna Lunkenheimer M.Sc.
Beatrix Busch M. Sc.

Weinsheim, den 31.07.2020




Peter Meyer (Ortsbürgermeister)



Anhang

- Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit
- Legende Biotop- und Nutzungstypenplan
- Pflanzlisten
- Anlage zur Stellungnahme der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz vom 03.05.2018

Separate Anlage

- Biotop- und Nutzungstypenplan M. 1:1.000
- Entwässerungskonzeption (Vorplanung) bestehend aus Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept und Plankarten, KARST Ingenieure GmbH, Nörtershausen, April 2019

18. Dezember 2019



Schema zur Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichswertigkeit

Das vorliegende Schema gibt einen Überblick zu den verwendeten Faktoren zur Ermittlung der Eingriffsschwere und auch den Ausgleichswert einer Maßnahme.

Die an dieser Stelle aufgelisteten Biotoptypen und Faktoren erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Je nach Planungsinhalt kann diese Tabelle erweitert und differenziert werden. In der Tabelle werden auch Ausgleichsbewertungen aufgelistet, die in der Planung nicht festgesetzt sind. Diese Werten dienen dann zur Information und Erklärung des Modells.

Bei einigen der Angaben werden Bewertungsintervalle definiert. Diese verdeutlicht, dass je nach Biotoptypausprägung und Ausgleichsmaßnahme ein Bewertungsspielraum besteht. Dadurch ist es möglich, dass die individuelle Situation möglichst genau abgebildet und im Bilanzierungsmodell berücksichtigt werden kann.

Eingriff in folgenden Biotoptyp	Bewertungsfaktor
versiegelte Fläche wie Straßen, Gebäude oder Hoffläche	0,0
teilversiegelte Flächen wie Schotterplätze, Schotterwege, Wirtschaftswege	0,0 bis 0,8
Ackerfläche intensiv genutzt	1,0
Weidefläche intensiv genutzt	1,1 bis 1,2
Weidefläche extensiv genutzt	1,1 bis 1,3
Streuobstwiese	1,3 bis 1,5

Ausgleich durch folgende Maßnahmen	Bewertungsfaktor
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,0
Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland auf Weidefläche	0,8 bis 1,0
Entwicklung von extensiver Streuobstwiese auf intensiv genutzten Ackerflächen	1,3 bis 1,5
Entsiegelung vollversiegelter Flächen und Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland	1,5 bis 2,0
Schaffung hochwertiger Feuchtbiootope	1,5 bis 1,7
Gewässerrenaturierungen	1,5 bis 2,0

18. Dezember 2019



Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

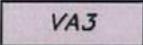
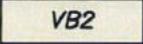
(Biotoptypenkartierung nach Biotoptypenschlüssel RLP, Conze / Cordes)

<u>A WÄLDER</u>	
AG2	Sonstiger Laubmischwald einheimischer Arten
AU0	Aufforstung
<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
BJ0	Siedlungsgehölz
<u>D HEIDEN, TROCKENRASEN</u>	
DD0	Kalkhalbtrockenrasen, Kalkmagerrasen
<u>E GRÜNLAND</u>	
EA0	Fettwiese
<u>F GEWÄSSER</u>	
FJ1	Absetz- und Klärbecken
FS0	Rückhaltebecken
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HA0	Acker
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad
HV0	Grossparkplatz
HV3	Parkplatz

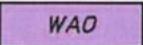
18. Dezember 2019



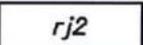
V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

	Gemeindeftrasse
	Feldweg, befestigt
	Feldweg, unbefestigt

W KLEINSTRUKTUREN DER FREIEN LANDSCHAFT

	Kleinstrukturen
---	-----------------

ZUSATZCODE

	Höhlengewässer
	Block- und Hackschutt
	sehr intensiv genutzt

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
	Freileitung

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN

	§ 30 BNatSchG – Biotop	: –
	Schutzgebiete	: Naturschutzgebiet Niesenberg bei Weinsheim (NSG-7232-055)
	Prioritätsraum VBS	: –
	Biotopkartierung	: –

18. Dezember 2019



Pflanzlisten

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

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

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	15 m
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	10 m
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	10 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m

Sträucher für den Straßenraum

max. Wuchshöhe

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

18. Dezember 2019



C LISTE REGIONALER OBSTSORTEN (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten:

Apfel von Croncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Gelber Edelapfel
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Harperts Renette
Haux Apfel
Holzapfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Purpurroter Cousinot
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Rote Rheinische Sternrenette
Roter Winter-Kronenapfel
Schaftsnase
Signe Tillisch

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne
Wildbirne

Süßkirschen:

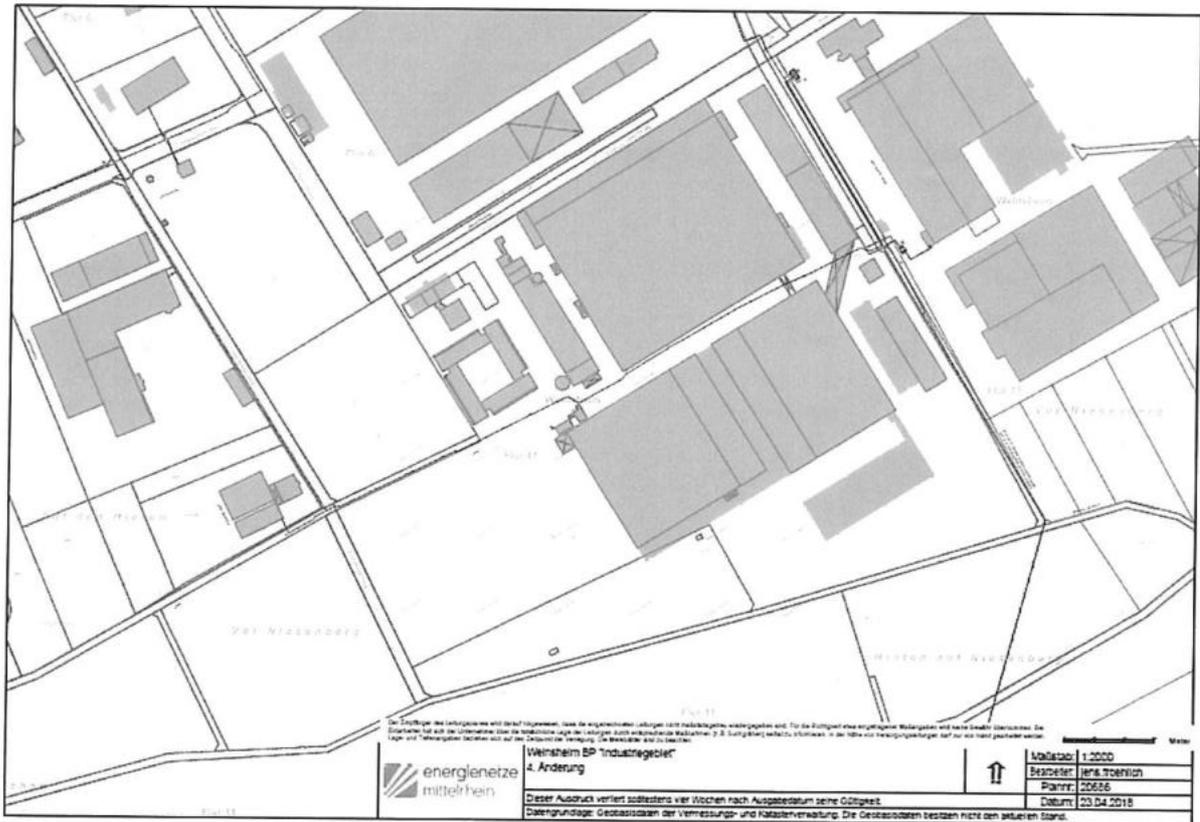
Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel
Wildkirsche

Pflaumen:

Hauszwetschge
Löhrpflaume



Anlage zur Stellungnahme der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz vom 03.05.2018



18. Dezember 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



18. Dezember 2019





18. Dezember 2019

