

**Bebauungsplan der
Ortsgemeinde Weinsheim**

**Industriegebiet Weinsheim
1. Änderung**

Teil 2 der Begründung

**Grünordnungsplan/
Landespflegerischer Planungsbeitrag
Entwässerungskonzept**

**Mai 2003
geändert Juli 2003**

Bielefeld • Gillich • Heckel
Landschaftsarchitekten BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier
Fon 0651/14546-0
Fax 0651/41142
mail@BGHplan.com

Inhalt	Seite
1 Vorbemerkungen	1
2 Die geplante Bebauung und ihre Auswirkungen.....	1
2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	1
2.2 Auswirkungen des Vorhabens.....	2
3 Bewertung des Eingriffs und erforderliche Maßnahmen.....	2
3.1 Boden	2
3.2 Wasser / Entwässerungskonzept	3
3.3 Klima / Luftqualität	4
3.4 Arten und Biotope	5
3.5 Landschaftsbild	6
4 Abweichung von den umweltbezogenen Zielvorstellungen.....	8
5 FFH-Verträglichkeit	8
6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Tabelle).....	8
7 Beschreibung der Maßnahmen	11
7.1 Maßnahmen im Geltungsbereich	11
7.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs.....	11
7.3 Festsetzung eines Ersatzgeldes	12

Karten

- Karte 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Prüm
(Entwurf, Stand März 2002; M. 1 : 10.000)
- Karte 2: Sichtkontaktzone (M. 1 : 25.000)
mit Lage der Aufnahmepunkte

Fotomontagen

- Bild 1: Ansicht aus Richtung Weinsheim
- Bild 2: Ansicht aus Richtung Gondelsheim
- Bild 3: Ansicht aus Richtung Baselt mit Wall und Eingrünung
- Bild 4: Ansicht von der B 410

1 Vorbemerkungen

Am südlichen Rand des Industriegebiets Weinsheim plant die hier ansässige Firma Prüm Türenwerk GmbH die Errichtung eines Hochregallagers. Da die geplante Höhe von 25 m die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte maximale Traufhöhe von 12 m erheblich überschreitet, und weil der nun vorgesehene Standort über außerhalb der als GI festgesetzten Fläche im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen liegt, ist für die Zulässigkeit dieses Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Erste Überlegungen zur Errichtung eines Hochregallagers gehen bereits auf den Juni 1998 zurück, wobei zum damaligen Zeitpunkt ein 33 m hohes Bauwerk etwa 250 m weiter südwestlich des jetzigen Standortes geplant war. An beiden Standorten grenzt das Industriegebiet Weinsheim unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Niesenberg“ an.

2 Die geplante Bebauung und ihre Auswirkungen

2.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt ein Bauentwurf der Prüm Türenwerk GmbH zugrunde. Aus betrieblichen Gründen muss das Hochregallager im unmittelbaren Umfeld der Produktionsanlagen errichtet werden, was nur bei einem Zugriff auf die im Bebauungsplan als Aufschüttung (Pflanzwall zur Eingrünung) bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (E2) festgesetzten Bereiche möglich ist. Das Bauwerk hat im Endzustand eine Grundfläche von ca. 30 X 90 m und eine Höhe von ca. 25 m, wobei das Gelände bis auf das Niveau der bestehenden Betriebsfläche (ca. 525 m ü.NN) abgesenkt wird. Im Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Höhe von 26 m festgesetzt, um einen Spielraum für Regalsysteme verschiedener Anbieter zu behalten. Der Ausbau erfolgt voraussichtlich in 2 Bauabschnitten von jeweils 15 m Breite. Für einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage wird vom Bauherrn die vorgesehene Höhe für erforderlich gehalten, da bei geringeren Höhen zum Erreichen gleicher Lagerkapazität die Bau- und Betriebskosten deutlich ansteigen.

Zur Eingrünung des Gebäudes ist die Verschiebung des im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Pflanzwalls bis an die Grenze des Geltungsbereichs, bei gleichzeitiger Erhöhung um 2 - 3 m vorgesehen. Der Pflanzwall dient zugleich der Deponierung der Erdaushubmassen.

Topographisch handelt es sich beim vorgesehenen Standort um den nordwestlichen unteren Rand des Niesenberges, der als 535 – 540 m hohe Dolomitrippe das angrenzende Gelände um nur etwa 10 – 15 m überragt.

2.2 Auswirkungen des Vorhabens

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Änderungen der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren:

Baubedingte Wirkungen

- Beseitigen von Vegetation (Intensivgrünland)
- Beeinträchtigung/Zerstörung von Böden durch Abtrag, Aushub und Bodenverdichtung auf ca. 1,5 ha (Baufläche und Sichtschutzwall)
- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase (mit möglichen Auswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet).

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenverlust für festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen: ca. 11.000 m²
- Verlust von Boden und Zerstörung der Bodenfunktionen durch Versiegelung auf einer Fläche von ca. 6.500 m². Damit verbunden ist ein erhöhter Anfall von oberflächlich ablaufendem Niederschlagswasser und einer verringerten Grundwasserneubildung.
- Durch den Bau eines großvolumigen, weit über die übrigen Gewerbebauten aufragenden Hochregallagers wird das Landschaftsbild großflächig und weithin sichtbar überprägt.
- Der Pufferbereich zum angrenzenden Naturschutzgebiet „Niesenberg“ wird um die Hälfte auf nur noch 20 - 50 m reduziert.
- Die 90 m lange und 25 m hohe Gebäudewand führt möglicherweise zu Veränderungen des Lokalklimas

Betriebsbedingte Wirkungen

- möglicherweise zusätzliche Lärmemissionen durch Ladevorgänge (die jedoch das im Industriegebiet zulässige Maß nicht überschreiten)
- das Vorhaben ist nicht mit dem Ausstoß von Schadstoffen verbunden (diese könnten jedoch bei einer evtl. Nutzungsänderung auftreten)
- Anlockung und Schädigung von Insekten durch Beleuchtung und Reflektionen

3 Bewertung des Eingriffs und erforderliche Maßnahmen

3.1 Boden

Es handelt sich um fruchtbaren Boden mittlerer Standorte (Braunerde), der im Umfang von ca. 6.500 m² überbaut oder befestigt wird. Hinzu kommt, dass für die Anlage eines Pflanzwalls eine Grundfläche von bis zu 7.000 m² überschüttet wird. Die betroffene Fläche ist zudem mit der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen belegt, die als Ausgleich für Eingriffe bei der vorangegangenen Erweiterung des Industriegebiets vorgesehen waren. Insgesamt werden 11.000 m² der festgesetzten Ausgleichsfläche E 2 beansprucht, die auch als Ersatzmaßnahme für den Bodenverlust angerechnet wurde. Bedingt durch die Anlage des Pflanzwalls ist die Maßnahme E 2 an dieser Stelle in der vorgesehenen Form nicht mehr durchführbar.

Vermeidung im Rahmen des Entwurfs

Der Bodenverbrauch ist unvermeidbar. Er wird bereits dadurch erheblich vermindert, dass bei einer großen Gebäudehöhe eine relativ geringe Grundfläche (2.700 m²) benötigt wird, was jedoch zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen kann.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 (wie im gesamten Industriegebiet) bedeutet eine mögliche Versiegelung von 5.200 m². Für die unbebauten Flächenanteile wird eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt, weshalb die verbleibenden 1.300 m² mit einem geringeren Abflussbeiwert von 0,6 angerechnet werden.

Das beim Abgraben bis auf das Niveau der übrigen Betriebsflächen anfallende Erdreich wird zur Aufschüttung eines Sichtschutzwalls verwendet. Dabei ist der Oberboden im gesamten Änderungsbereich gem. DIN 18.920 abzuschleppen, zwischen zu lagern, und anschließend auf dem Wall wieder aufzubringen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Überbauung und Versiegelung im Umfang von 6.000 m² (5.200 m² + (1.300 x 0,6 = 800 m²) sind Extensivierungsmaßnahmen als gleichwertiger Ersatz durchzuführen. Außerdem ist für die Beanspruchung der Ausgleichsfläche E2 Ersatz im Umfang des entfallenden Flächenumfangs (ca. 11.000 m²) bereitzustellen. Durch diese Verlagerung wird der bisher als Ausgleichsfläche belegte Teil des Änderungsbereichs für das Bauvorhaben freigemacht, wobei der neu als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Teil als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann. Der dort zunächst erfolgende Eingriff ins Schutzgut Boden (Überschüttung mit Erdaushub zur Herstellung eines Pflanzwalls auf ca. 7.000 m²) wird durch das Abschieben, Zwischenlagern und Wiederaufbringen auf die neue Geländeoberfläche ausgeglichen. Anschließend wird die Fläche bepflanzt. Dies bedeutet gegenüber der aktuellen intensiven Nutzung eine Extensivierung, die als Ausgleich für die Bodenversiegelung angerechnet werden kann.

Die Bereitstellung der erforderlichen neuen Ausgleichsfläche für die entfallende Teilfläche von Maßnahme E2 im Umfang von 11.000 m² wird durch städtebaulichen Vertrag über die Festsetzung eines Ersatzgeldes geregelt (s. Kap. 7.3).

3.2 Wasser / Entwässerungskonzept

Der geologische Untergrund wird von devonischen Mergeln gebildet, die wasserundurchlässig sind, so dass das Niederschlagswasser überwiegend oberflächennah in die Bäche abfließt. Dabei entwässert der nördlich des Industriegebiets verlaufende Vlierbach in östliche, die südlich des Niesenberges beginnende Nims in westliche Richtung. Die Mergelschichten werden im Bereich des Niesenberges von einer stehengebliebenen Rippe aus Schönecker Dolomit um 10 -15 m überlagert. Dieser Dolomit bildet weiter südlich im Bereich der Schönecker Schweiz einen hoch bedeutenden Kluftwasserleiter, weshalb dort ein großräumiges Wasserschutzgebiet ausgewiesen ist. Die Dolomitrippe des Niesenberges lagert jedoch auf den Mergeln und hat keine Verbindung zu diesen bedeutsamen Grundwasserleitern.¹ Das Industriegebiet Weinsheim entwässert über offene Rückhaltungen nach Südwesten zur Nims.

Durch das Bauvorhaben erhöht sich die abflusswirksame, teilweise versiegelte Fläche um ca. 6.000 m². Abwasser fällt im Änderungsbereich nicht an, ebenso wenig erfolgt ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. eine Lagerung dergleichen, so dass keine

¹ HAPPEL, L. & REULING, H.TH. (1937): Die Geologie der Prümer Mulde; Abh. Senckenberg. Naturforsch. Ges. 438; Frankfurt a.M.

akute Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers zu befürchten ist. Es besteht jedoch die Gefahr, dass bei Unfällen oder durch Eintrag von Löschwasser bei Bränden eine Gewässerverschmutzung eintritt.

Vermeidung im Rahmen des Entwurfs

Die unvermeidbare Erhöhung des Oberflächenabflusses wird durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung für die Hofflächen (Schotterrasen, offenfugiges Pflaster) vermindert. Schadstoffeinträge in die Gewässer werden vermieden, indem ablaufendes Oberflächenwasser über die vorhandenen Retentionsbecken eingeleitet wird, wobei kontaminiertes Wasser abgeschieden werden kann..

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das Bauvorhaben erhöht sich die versiegelte Fläche um ca. 6.000 m², so dass sich bei Zugrundelegung eines Bemessungsregens von 50 l pro m² ein zusätzlicher Bedarf an Retentionsvolumen im Umfang von 250 m³ ergibt. Nach Aussage der Verbandsgemeindewerke² steht in den Rückhalteanlagen des Industriegebiets ausreichend Volumen zur Verfügung, da bei der ursprünglichen Dimensionierung dieser Anlagen von höheren Einleitungsmengen ausgegangen wurde, die aufgrund der Verwendung von Niederschlagswasser als Kühlwasser in den Betrieben deutlich geringer ausfallen.

Die Verbandsgemeindewerke Prüm teilten mit Schreiben vom 17.07.2003 mit, dass das vor Jahren angelegte Regenrückhaltebecken I (zwei Teiche) im Jahr 1992 konzipiert und ausgelegt wurde für eine Baugebietsfläche von rund 415.000 m² unter der Abflussbeiwertbemessung von 0,7. Die Genehmigung der damaligen Bezirksregierung wurde erteilt am 17.09.1993 unter Az.: 560-90532.3206/49.

Der Bebauungsplan wurde erst später erstellt und umfasste dann nicht mehr diese für die Entwässerungsplanung angesetzten Flächen. Auf Grund der Flächenveränderungen in zwei Bereichen ergibt sich bei einer Minderung von 33.442 m² und einer Erhöhung von 8.717 m² insgesamt eine Minderung der Gesamtfläche des neuen Baugebietes von ca. 24.725 m² gegenüber der Berechnungsgrundlage für die Rückhaltebemessung. Zudem kann ein Teilbereich westlich der Zuwegung zur Kläranlage entlang des Sportplatzes künftig auf Grund der topographischen und technischen Verhältnisse nicht mehr in dieses Becken eingeleitet werden; hier muss bei späterer Bebauung eine eigene Rückhaltung geschaffen werden. Die Minderung für diesen Bereich beträgt rund 14.913 m². Unter Ansetzung des Abflussbeiwertes von 0,7 wird die abflusswirksame Fläche um insgesamt rund 27.747 m² reduziert. Diese Reduzierung fängt bei weitem die nunmehr durch den Bau des Hochregallagers neu hinzukommende Fläche von rund 6.000 m² auf, so dass langfristig auch unter Einbeziehung dieser neuen Fläche das Volumen des Rückhaltebeckens ausreichend bemessen ist. Hiermit ist eindeutig der Nachweis gebracht, dass zum Rückhalt des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Änderungsbereich ausreichend Rückhalteanlagen zur Verfügung stehen.

3.3 Klima / Luftqualität

Das Plangebiet ist vor allem durch seine relative Windoffenheit inmitten einer weiten Mulde geprägt. Besondere klimatische Funktionen werden nicht erfüllt. Als Vorbelastung ist die bereits bestehende großflächige Bebauung zu werten, so dass das Hochregallager aufgrund seiner Höhe lediglich in Bezug auf den Wind Auswirkungen haben könnte. Eine Empfindlichkeit diesbezüglich besteht allerdings nicht. Eine Beeinträchtigung des Standortklimas im Naturschutzgebiet ist nicht zu befürchten, da das Gebäude nördlich des

² telefonische Auskunft von Herrn Dockendorf (Werksleiter der Verbandsgemeindewerke Prüm)

NSG errichtet wird und das Gebiet nicht beschatten kann. Das wertbestimmende trockenwarme Mikroklima kann höchstens verstärkt werden.

3.4 Arten und Biotope

Der Änderungsbereich wird derzeit von Intensivgrünland eingenommen, für das der geltende Bebauungsplan als Teil der Ausgleichsfläche E 2 eine Entwicklung zu Extensivgrünland vorsieht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ (RVO vom 17.09.1985) an, das die Dolomitrippe des Niesenberges mit einer Fläche von ca. 8,5 ha umfasst. Schutzzweck ist „die Erhaltung des Niesenbergs mit seinem artenreichen Kalkmagerrasen und Kiefernbestand als Lebensraum seltener und bestandsgefährdeter wildwachsender Pflanzenarten, Pflanzengesellschaften und wildlebender Tierarten sowie aus geologischen Gründen“. An geschützten Pflanzenarten kommen u.a. die Küchenschelle (*Pulsatilla vulgaris*) und 12 Orchideenarten vor. Bei den bemerkenswerten Tierarten handelt es sich vor allem um Insekten (Tagfalter und Heuschrecken). Die Biotopkartierung erwähnt als bemerkenswerte Vogelart den bundesweit auf der Vorwarnliste der Roten Liste stehenden und in Rheinland-Pfalz als gefährdet eingestuften Steinschmätzer (*Oenanthe oenanthe*). Diese Art besiedelt überwiegend offene Sekundärbiotope wie Steinbrüche und Halden, sowie Lesesteinwälle und Steinhaufen in landwirtschaftlich genutzten Kalkgebieten.³ Die Planung vernetzter Biotopsysteme⁴ des Landesamts für Umweltschutz erwähnt neben dem Vorkommen von 14 gefährdeten Schmetterlingsarten den in Rheinland-Pfalz auf der Roten Liste der Vögel als „gefährdet“ stehenden Neuntöter (*Lanius collurio*).

Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht als Abschirmung zwischen dem Industriegebiet und dem angrenzenden Naturschutzgebiet die Aufschüttung eines 5 bis 6 m hohen Erdwalles bei einer Grundfläche von etwa 20 m Breite vor, der vollständig mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen ist. Der Bereich zwischen dem Pflanzwall und der Grenze des Geltungsbereichs (gleichzeitig NSG-Grenze) soll als Extensivgrünland entwickelt werden und damit als Pufferzone und Ergänzungsbereich für das NSG dienen.

Mit der Änderung entfällt diese Maßnahme im mit Hochregallager und Sichtschutzwall überplanten Bereich. Zugleich rückt die Bebauung um 50 m näher an das NSG heran, wodurch die ursprünglich festgesetzte Pufferzone an der schmalsten Stelle auf 20 m reduziert wird. Direkte Beeinträchtigungen werden hierdurch jedoch nicht verursacht, da von dem Bauvorhaben keine Emissionen ausgehen und die vorkommenden Tierarten höchstens während der Bauphase vorübergehend gestört werden. Durch die Reduzierung der Ausgleichsfläche E 2 ist jedoch eine indirekte Beeinträchtigung gegeben. Zudem könnte eine Beleuchtung des Hochregallagers nachtaktive Insekten anlocken, so dass die helle Fläche als Lichtfalle wirken würde. Die vom Einfluss des Lichtes „festgehaltenen“ Insekten finden nicht mehr zu ihrem Lebensraum zurück und gehen zu Grunde. Dieser Faktor ist im Hinblick auf das angrenzende Naturschutzgebiet von besonderer Bedeutung.

Vermeidung im Rahmen des Entwurfs

Der Zugriff auf die bisherige Ausgleichsfläche E 2 ist unvermeidbar, da zum einen aus Brandschutzgründen ein Abstand von 20 m zwischen dem Hochregallager und den bestehenden Produktionshallen eingehalten werden muss, das Bauwerk also zwangsläufig in die Ausgleichsfläche hinein verschoben werden muss, und zum anderen ein hoher Pflanzwall für die Eingrünung erforderlich ist, der eine entsprechend breite Grundfläche benötigt.

³ HAND, R. & HEYNE, K.H. (1984): Vogelfauna des Regierungsbezirkes Trier; Pollichia-Buch Nr.6

⁴ FÖA & LfUG (1994): Planung vernetzter Biotopsysteme; Kreis Bitburg-Prüm

Eine Schädigung nachtaktiver Insekten wird dadurch vermieden, dass eine Beleuchtung oberhalb der im Industriegebiet bereits bestehenden Beleuchtung (Traufhöhe = 12 m) ausgeschlossen wird.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen

Eine Wirkung als Pufferzone zum Naturschutzgebiet wird in räumlich verringerter Dimension von dem aus Gründen des Landschaftsbildes erforderlichen bepflanzten Wall mit erfüllt. Die verloren gehenden 11.000 m² der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche E 2, die als Ergänzung der Halbtrockenrasen extensiviert werden sollte, müssen jedoch an anderer Stelle kompensiert werden. Als Maßnahme sollen in gleichem Flächenumfang im Umfeld geschützter Magerrasen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Extensivgrünland entwickelt werden, und somit als Pufferzone und Ergänzungsbereich dienen. Im Entwurf des Flächennutzungsplans wurden geeignete Flächen im Bereich der Ortsgemeinde Weinsheim dargestellt, die in Karte 1 wiedergegeben sind. Es handelt sich um einen derzeit als Acker genutzten Pufferstreifen entlang des Südrandes des Niesenbergs (1. Priorität), sowie um das Umfeld eines nach § 24 LPflG geschützten Magerasens westlich der Ortslage (s. Kap. 7.2). Ebenfalls sinnvoll wäre die Entwicklung von Trittssteinbiotopen zur Verbesserung des Biotopverbundes zum Naturschutzgebiet Schönecker Schweiz.

Da die Verfügbarkeit geeigneter Flächen noch nicht geklärt ist, das Vorhaben andererseits aber unter erheblichem Zeitdruck steht, wurde mit der Kreisverwaltung⁵ die Zahlung eines Ersatzgeldes vereinbart, mit dem der Ankauf geeigneter Flächen und die Durchführung von erforderlichen Pflegemaßnahmen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sichergestellt wird. Bei der Beschaffung der Flächen ist die Ortsgemeinde Weinsheim behilflich.

3.5 Landschaftsbild

Während die Weinsheimer Mulde nördlich des Niesenbergs bereits seit geraumer Zeit vom Industriegebiet geprägt ist, war der Bereich südlich davon bisher weitgehend abgeschirmt und wird von weiten landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, die von einzelnen Strauch- und Baumhecken gegliedert sind. Den südlichen Rand dieser vom Quellbach der Nims durchflossenen Mulde bildet ein etwas über 550 m aufragender, teilweise von Wald eingenommener Höhenzug. Im Bereich der Mulde waren bisher nur die punktuell aufragenden Silos sichtbar, das Industriegebiet selbst war von der flachen Rippe des Niesenberges fast vollständig verdeckt.

Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Mit einer Höhe über NN von 550 m überragt das geplante Hochregallager den Kamm des Niesenberges um 10 m, ist dementsprechend aus der bisher abgeschirmten Mulde südlich des Niesenberges stark sichtbar und überprägt wegen seines Volumens die offene Landschaft. In Karte 2 sind die Sichtkontaktzonen innerhalb eines Radius von 3 km, der für eine beeinträchtigende Sichtwirkung als empfindlich beurteilt wird, für zwei Gebäudehöhen (20 m und 25 m) errechnet. Im Bereich Weinsheim/ Gondelsheim, wo das Industriegebiet bereits jetzt sichtbar ist, erhöht sich die Einsehbarkeit nur qualitativ, d.h. die Wirkung wird durch den großvolumigen Baukörper verstärkt, es kommen aber kaum neue Flächen hinzu. Anders im Bereich südlich des Niesenbergs: Hier wird das Industriegebiet durch das Hochregallager mit seiner überragenden Größe in einem ausgedehnten Gebiet erstmalig sichtbar. Betroffen sind insbesondere die Streusiedlungen

⁵ anlässlich eines Vorbesprechungstermins am 29.04.2003

Brühlborn und Baselt, die gegenüber dem Industriegebiet bisher durch den Niesenberg abgeschirmt waren. In Baselt befindet sich ein Hotel in 300 m Luftlinie dem geplanten Hochregallager genau gegenüber. Wegen einer Einsattelung im Niesenberg ist das Hochregallager von dort aus stark einsehbar, insbesondere von den oberen Stockwerken. Dabei ist aus der Karte ersichtlich, dass eine Reduzierung der Gebäudehöhe von 25 auf 20 m sich nur entlang der B 410 in einem relativ kleinen Bereich auswirken würde. In den übrigen Bereichen wäre das Bauwerk dennoch sichtbar, jedoch mit reduzierter Wirkung.

Die Wirkung auf das Landschaftsbild wird durch die Fotomontagen (Bild 1 - 4) verdeutlicht, wobei die festgesetzten Maßnahmen (Farbgebung, bepflanzter Sichtschutzwall) bereits berücksichtigt sind. Bild 1 zeigt dabei die Situation aus Richtung Weinsheim. Hier ragt das Hochregallager hinter einem bereits vorbelasteten, von industrieller Bebauung mit zwei Silos geprägten Bereich auf, so dass die zusätzliche Beeinträchtigung als relativ unerheblich erscheint. Ähnlich ist die Situation aus Richtung Gondelheim, wobei hier jedoch die bestehende Sicht auf das Industriegebiet in der Höhe verändert wird (Bild 2). Von der B 410 betrachtet (Bild 4) erhebt sich das Hochregallager deutlich über den Kamm des hinteren Niesenbergs und überprägt die weite Mulde der Nims, was als erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu werten ist. Lediglich der auf dem Kamm stockende, etwa 7 m hohe Kiefernbestand verdeckt das Bauwerk etwas. Noch stärker beeinträchtigt ist der Blick aus Richtung Baselt, zumal hier durch das vorhandene Hotel eine besondere Betroffenheit gegeben ist. Das Hochregallager ragt hier weit - bis zu 14 m - über eine Einsattelung im Rücken des Niesenberges hinweg (Bild 3).

Vermeidung im Rahmen des Entwurfs

Der vorliegende Entwurf stellt gegenüber den bisherigen Planungen aus dem Jahre 1998 bereits eine Eingriffsminderung dar, weil am damals vorgesehenen Standort nahe des westlichen Endes des Niesenberges eine wesentlich geringere Abschirmung gegeben war. Außerdem sollte das Gebäude zunächst 33 m hoch werden. Die nunmehr festgesetzte Maximalhöhe von 26 m an einem stärker hinter den Niesenberg gerückten Standort kann also bereits als Minderung des Eingriffs betrachtet werden. Eine weitergehende Verminderung des Eingriffs durch eine Höhenbegrenzung auf 20 m, d.h. nur 5 m über der Höhe des Niesenberges und damit leichter einzugrün, scheitert an wirtschaftlichen Gesichtspunkten, da die Rentabilität des Bauwerks nach Angaben des Bauherren bei geringerer Höhe überproportional sinkt.

Eine deutliche Verminderung der beeinträchtigenden Wirkung wird durch eine der Umgebung angepasste farbliche Gestaltung erreicht. Hierzu werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine Farbgebung in gestaffelten Grüntönen bei geringem Helligkeitsbeiwert, sowie eine Höhenbegrenzung für Werbe- und Beleuchtungsanlagen regeln.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen

Die trotz der beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibende erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Bereich südlich des Niesenberges ist durch Eingrünungsmaßnahmen nur schwer ausgleichbar. Eine Gehölzpflanzung auf dem Niesenberg ist nicht mit den Schutzziele des Naturschutzgebietes vereinbar und scheidet damit aus. Die einzige Möglichkeit besteht darin, am Rand des Geltungsbereichs, der zugleich die NSG-Grenze bildet, einen hohen Sichtschutzwall anzulegen, der die Höhe der Dolomitrippe überragt (festgesetzte Höhe der Wallkrone: 542 m ü.NN). Durch eine Bepflanzung dieses Walles mit hochwachsenden Bäumen kann der den Kamm überragende Teil des Hochregallagers kaschiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bepflanzung erst nach einem längeren Zeitraum von 10 - 15 Jahren ihre volle Wirkung entfaltet. Bild 3 zeigt den Zustand mit Pflanzwall und einzelnen etwa 8 m hohen Bäumen auf der Wallkrone, um die Relation zwischen Gebäudehöhe und Bepflanzung zu verdeutlichen. Die nicht dargestellte flächige Bepflanzung der Wallböschungen wird nach dem entsprechenden Zeitraum den unteren Bereich des Hochregallagers vollständig verdecken.

4 Abweichung von den umweltbezogenen Zielvorstellungen

Von den im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan⁶ „Industriegebiet Weinsheim“ formulierten umweltbezogenen Zielvorstellungen ergeben sich durch die 1. Änderung in Teilbereichen Abweichungen.

- Die Pufferzone zwischen Industriegebiet und Naturschutzgebiet wird verringert und statt der Entwicklung von Extensivgrünland als Ergänzung der Kalkmagerrasen wird ein Gehölzbestand als Sichtschutz angelegt.
- Die bisher (mit Ausnahme einzelner Silos) unterhalb der Firstlinie des Niesenberges bleibende Bebauung überragt nun den höchsten Punkt um ca. 10m.

Diese Abweichungen werden mit betrieblichen Notwendigkeiten und der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens begründet (siehe Begründung Teil 1). Soweit es sich bei den Abweichungen um Eingriffe in Natur und Landschaft handelt, werden diese durch die in der folgenden Tabelle benannten Maßnahmen kompensiert.

5 FFH-Verträglichkeit

Das nächstgelegene gemeldete Schutzgebiet für das europäische Netz Natura 2000 ist die als Naturschutzgebiet ausgewiesene Schönecker Schweiz in nur 3 km Entfernung. Ein vorgeschlagener Ergänzungsraum reicht bis an die B 410 in knapp 1 km Entfernung. Da im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden NSG Niesenberg ähnliche Arten und Biotope vorkommen und geschützt werden, ist aufgrund der relativ geringen Distanz von einem funktionalen Zusammenhang (Biotopverbund) auszugehen. Da die nach Süden ausgerichteten funktionalen Verbindungen nicht beeinträchtigt werden und auch das NSG Niesenberg nicht beeinträchtigt wird, kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes faktisch ausgeschlossen werden.

6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (Tabelle)

In der folgenden Tabelle sind die Eingriffe den Vermeidungs- (bzw. Minderungsmaßnahmen) und Kompensationsmaßnahmen als Übersicht gegenübergestellt. Die Kürzel bedeuten:

Eingriffe:

a = Arten und Biotope
 w = Wasserhaushalt
 l = Landschaftsbild/Erholung
 k = Klima
 b = Boden

Maßnahmen

V = Vermeidungsmaßnahme
 A = Ausgleichsmaßnahme
 E = Ersatzmaßnahme

Bei Eingriffen, die durch Maßnahmen für ein anderes Schutzgut oder durch anderweitig vorgesehene Maßnahmen bereits mit kompensiert werden, sind die Angaben kursiv gesetzt. Der in Klammern gesetzte Flächenbedarf verweist auf die entsprechende, aus

⁶ Bielefeld+Gillich; Oktober 1993

einem anderen Schutzgut begründete Maßnahme, und ist nicht aus dem jeweiligen Eingriff begründet. Sind Eingriffe oder Ausgleichsmaßnahmen nicht quantifizierbar, ist dies in der entsprechenden Spalte mit **n.q.** bezeichnet. Die Spalte „Umsetzung“ verweist auf Festsetzungen bzw. anderweitige rechtliche Absicherung der Maßnahmen.

Konfliktsituation		Landespflegerische Maßnahmen				Begründung der Maßnahme	Umsetzung
Ifd Nr.	Art des Eingriffs Art der Auswirkung	betreff. Fläche in ha	Ifd Nr.	Beschreibung der Maßnahme	erford. Fläche in ha		
I1	Überprägung des Landschaftsbildes durch einen großvolumigen und sehr hohen Baukörper	(0,27)	V1 V2 V3	Begrenzung der maximalen Höhe auf 26 m Landschaftsangepasste Farbgebung (Grüntöne) und reduzierte Helligkeit der Fassade Einschränkungen bezüglich Werbeanlagen und Beleuchtung	n.q. n.q. n.q.	Begrenzung auf eine „eingrünbare“ Höhe Gestalterische Vorgaben zur Verminderung der Wirkung auf das Landschaftsbild	B 1./zeichn. B 6. B 3.
w1	Erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung	0,60	A2	Anlage eines Pflanzwalles bis auf 542 m ü.NN und Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern	0,7	Abschirmung durch Aufbau einer hohen Gehölzkulisse	D 3. u. zeichner.
b1	zusätzliche Versiegelung durch Gebäude (0,27 ha) und Hofflächen (0,38 ha)	0,60	V4 A1	Wasserdurchlässige Befestigung der befahrbaren Hofflächen Getrennte Ableitung des Niederschlagswassers in die bereitgestellten Retentionsmulden	0,13 -	Verminderung des Oberflächenabflusses Das zur Rückhaltung des zusätzlichen Oberflächenabflusses erforderliche Volumen von 250 m³ ist in den Mulden verfügbar	B 5. D 1.
b2	Überschüttung von Böden bei Anlage des Pflanzwalls	0,7	(V4) (E1)	Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge Extensivierung von z.Zt. intensiv genutztem Grünland im Bereich des Pflanzwalls als Ersatz für Versiegelung bzw. Teilversiegelung unbelasteten Bodens	(0,13) (0,7)	Teildurchlässige Flächen (Abflussbeiwert max. 0,6) werden nur zu 60% als versiegelt angerechnet. Die Anlage eines Pflanzwalls wird Ersatzmaßnahme gewertet	B 5.
b3/a1	Verlust einer festgesetzten Ausgleichsfläche durch Anlage eines Pflanzwalls	1,1	V5 (A2)	Abschieben des Oberbodens (DIN 18.920) Wiederauftrag auf den Pflanzwall und ungestörte Bodenentwicklung unter Gehölzen	(0,7)	Durch die Wiederverwendung des Oberbodens auf gleicher Fläche wird der Eingriff an Ort und Stelle ausgeglichen.	D 3.
a2	Verkleinerung der Pufferfläche zum NSG durch Heranrücken der Bebauung um 50 m	0,65	E2 (A2)	Entwicklung einer Pufferzone für Kalkmagerrasen an anderer Stelle (z.B. am Südrand des Niesenberges) oder Aufwertung ähnlicher Biotopstrukturen im Gebiet (s. Karte 3) Durch den zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild erforderlichen hohen Pflanzwall wird ebenfalls eine Pufferwirkung erreicht	1,1 (0,7)	Für den Verlust einer festgesetzten Ausgleichsfläche ist Ersatz im gleichen Flächenumfang bereitzustellen.*	Städtebaulicher Vertrag D 3.
a3	Wirkung als „Lichtfalle“ auf nachtaktive Insekten	-	V6	Ausschluss einer Beleuchtung des Hochregallagers oberhalb von 12 m	-	Vermeidung einer Beeinträchtigung durch Beschränkung auf das bestehende Maß	B 3.

* Zur Vermeidung erheblicher Verzögerungen des Verfahrens wird ein Ersatzgeld festgesetzt, mit dem die spätere Durchführung von Maßnahmen sichergestellt wird (s. Kap. 7.3).

7 Beschreibung der Maßnahmen

7.1 Maßnahmen im Geltungsbereich

Der im Bebauungsplan festgesetzte Sichtschutzwall, der zugleich als Abschirmung zum Naturschutzgebiet Niesenberg dient, ist auf einer Länge von 160 m entlang der Grenze des Geltungsbereichs auf eine Firsthöhe von 542 m ü.NN bei einer Firstbreite von 2 bis 5 m aufzuschütten. Die Neigung des Walles soll nicht steiler als 1 : 1,5 sein, um eine Bepflanzung zu ermöglichen. Der Wall kann bei Aufteilung in Bauabschnitte in zwei Etappen angeschüttet werden, es muss jedoch gewährleistet sein, dass bereits bei der Errichtung des ersten Bauabschnitts die Sichtschutzwirkung erreicht wird. Dies bedeutet, dass der Wall entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplans bis zur erforderlichen Höhe anzulegen und die Wallkrone und die Außenseite des Walles zu bepflanzen ist. Der Pflanzwall ist mit dem abgeschobenen und zwischengelagerten Oberboden aus der Baumaßnahme anzudecken. Im Bereich der Baumstandorte auf der Wallkrone sind weitere bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. Der Wall wird gestaffelt bepflanzt, beginnend mit Sträuchern am Wallfuß über Heister zu Hochstämmen im Kronenbereich, womit eine möglichst rasche Höhenentwicklung erzielt werden soll. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Im Kronenbereich ist die Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) zu verwenden, die zum einen an trockene Kalkstandorte angepasst ist und sich zum anderen wegen ihrer Schnellwüchsigkeit und Wuchshöhe eignet. Bei den Heistern sind neben der Esche die im Gebiet vertretene Waldkiefer (*Pinus silvestris*) und die Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu verwenden, wobei eine truppweise Bepflanzung (jeweils 5 -10 Exemplare einer Art) sicherstellen soll, dass insbesondere die weniger konkurrenzkräftige Kiefer nicht aus dem Bestand herausfällt.

Kostenschätzung der Bepflanzung:

Einzelposten	Anzahl/ Fläche	Einheitspreis	Summe
Pflanzung hochstämmiger Eschen im Bereich der Wallkrone	ca. 40 St.	400.-- €	16.000 €
Pflanzung von Heistern und Sträuchern	7.000 m ²	8.-- €	56.000 €

Der Sichtschutzwall verursacht keine zusätzlichen Kosten, da anfallender Erdaushub aus der Baumaßnahme verwendet werden kann, der ansonsten auf eine Erddeponie verbracht werden müsste. Aus Erfahrung mit anderen Vorhaben ist davon auszugehen, dass die eingesparten Deponierungskosten die Kosten für die Bepflanzung decken.

7.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Für den entfallenden Teil der Ausgleichsfläche E2 im Umfang von 11.000 m² ist an anderer Stelle im entsprechenden Umfang Ersatz zu schaffen. Ziel der Maßnahme ist es, durch eine extensive Grünlandnutzung auf bisher intensiv genutzten Flächen den Verlust an Boden zu kompensieren und einen Ergänzungslebensraum für die geschützten Kalkmagerrasen zu entwickeln. Als Maßnahme sind im Umfeld von geschützten oder schutzwürdigen Kalkmagerrasen oder sonstigen Magerwiesen Pufferbereiche aus der intensiven Nutzung herauszunehmen und zu Extensivgrünland zu entwickeln. Eignungsbereiche für derartige Maßnahmen wurden für die Gemarkung Weinsheim in Karte 1 hervorgehoben, wobei es sich

um Flächen handelt, die im Entwurf des Flächennutzungsplanes der VG Prüm als zu extensivierende Grünlandgebiete dargestellt wurden. Besonders geeignet wäre die Entwicklung eines extensiv genutzten Pufferstreifens entlang der Südgrenze des NSG Niesenberg. Falls die bezeichneten Flächen nicht verfügbar sind, kann eine entsprechende Maßnahme auch an anderer Stelle im Bereich der Prümer Kalkmulde durchgeführt werden, wobei geeignete Flächen dann noch genauer zu bestimmen sind.

Auf der Ausgleichsfläche sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Ausmagern des nährstoffreichen Oberbodens (5jährige Entzugsmahd ohne Düngung; ggf. Vermischen des Oberbodens mit Kalksplitt).
2. Einsaat mit Heublumen (Schnittgut mit reifen Samen) aus der Mahd von Magerrasen und Extensivgrünland der Umgebung.
3. Regelmäßige Mahd (mind. ein- und max. zweimal pro Jahr) mit Abfuhr und Verwertung des Mähgutes, oder extensive Beweidung mit max. 1,0 RGV/ha (ggf. Einbeziehung in die Schafbeweidung des Niesenberges).
4. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

7.3 Festsetzung eines Ersatzgeldes

Da der erforderliche Zeitaufwand für die Umsetzung dieser Maßnahme (Flächenankauf, Grundbucheintrag, Bewirtschaftungsvertrag) den Rahmen des Bebauungsplanverfahrens übersteigt, wird im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde folgende Vorgehensweise vereinbart:

Bis zum Satzungsbeschluss wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Weinsheim und der Kreisverwaltung (Untere Landespflegebehörde) abgeschlossen, in dem sich die Gemeinde verpflichtet,

1. vor Satzungsbeschluss ein Ersatzgeld in Höhe von 50.000.-- € auf ein Sperrkonto einzuzahlen,
2. und innerhalb von 3 Jahren den Maßnahmenbeginn auf einem geeigneten Grundstück nachzuweisen.
3. Falls der Nachweis in diesem Zeitraum nicht erbracht wird, geht das Ersatzgeld in den Haushalt für Ersatzgeld bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm über. Damit geht das alleinige Verfügungsrecht über diese Mittel auf die Kreisverwaltung über.

Die Höhe des Ersatzgeldes bemisst sich an den insgesamt für die Maßnahmendurchführung als notwendig erachteten Kosten und wird wie folgt veranschlagt:

Posten	Umfang	Einheitspreis	Summe
Flächenankauf* Ausgleichsfläche	11.000 m ²	3.-- €	33.000.-- €
Notarskosten und Nebenkosten	pauschal		1.000.-- €
Flächensuche, Planung und Betreuung	pauschal	5.000.-- €	5.000.-- €
Ersteinrichtende Maßnahmen (Ausmagerung, Einsaat)	1,1 ha	1000.-- €	1.100.-- €
Sicherstellung einer Dauerpflege (Mahd/ Beweidung) über 15 Jahre	1,1 ha	300.-- € pro ha / Jahr.	4.950.-- €
Unvorhergesehenes (~10%) und Rundung			4.505.-- €
SUMME			50.000.-- €

* Eine Verkaufsbereitschaft ist nur zu erwarten, wenn das Angebot deutlich über dem Bodenrichtwert von 1.-- € liegt.

Bild 1: Ansicht aus Richtung Weinsheim



Bild 2: Ansicht aus Richtung Gonelsheim

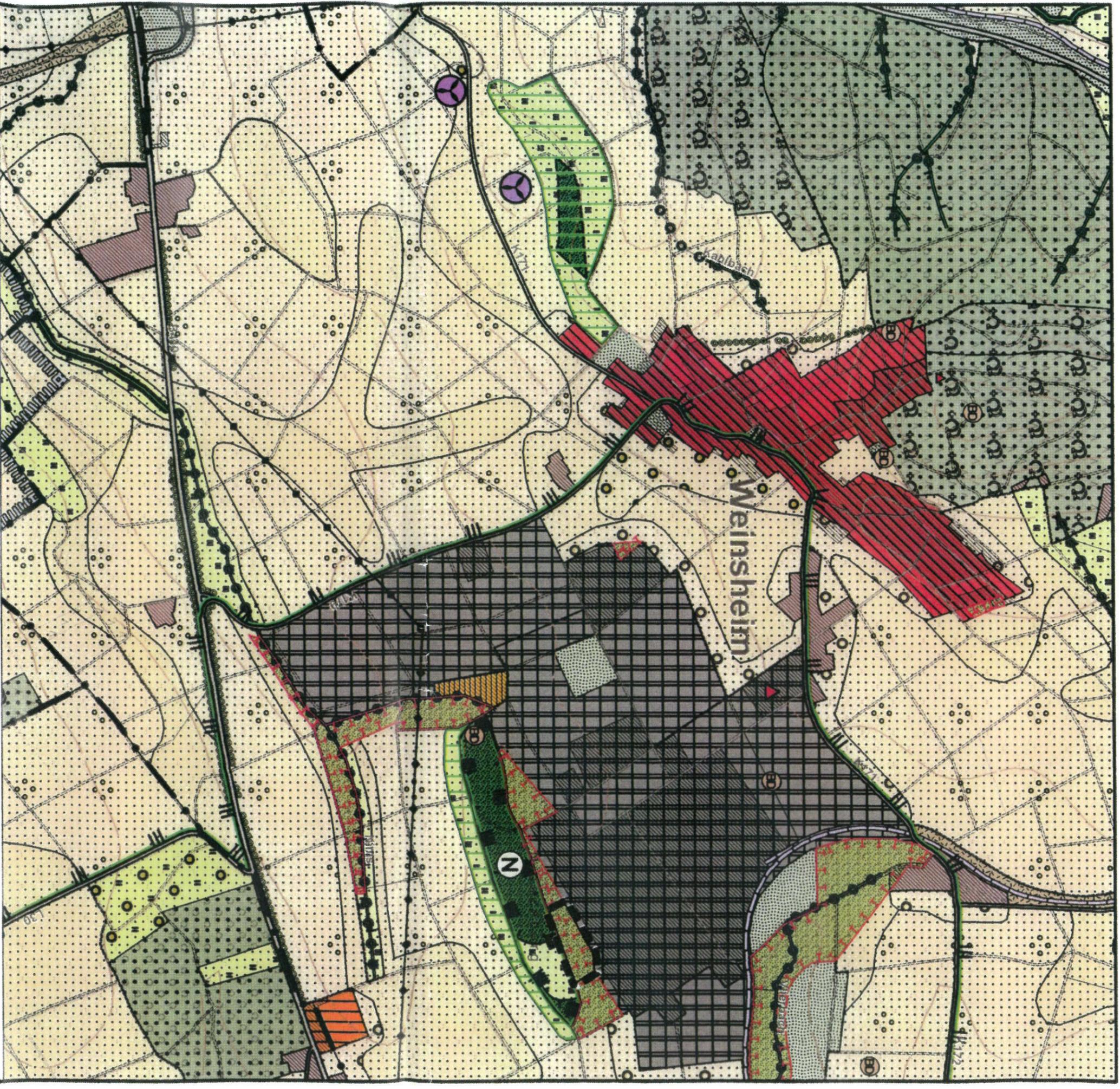


Bild 3: Ansicht aus Richtung Baselt





Bild 4: Ansicht von der B 410 (nahe der Einmündung der L 30)



bisher festgesetzte Ausgleichsflächen



Eignungsbereiche für Maßnahmen



Änderungsbereich des Bebauungsplanes

Karte 1

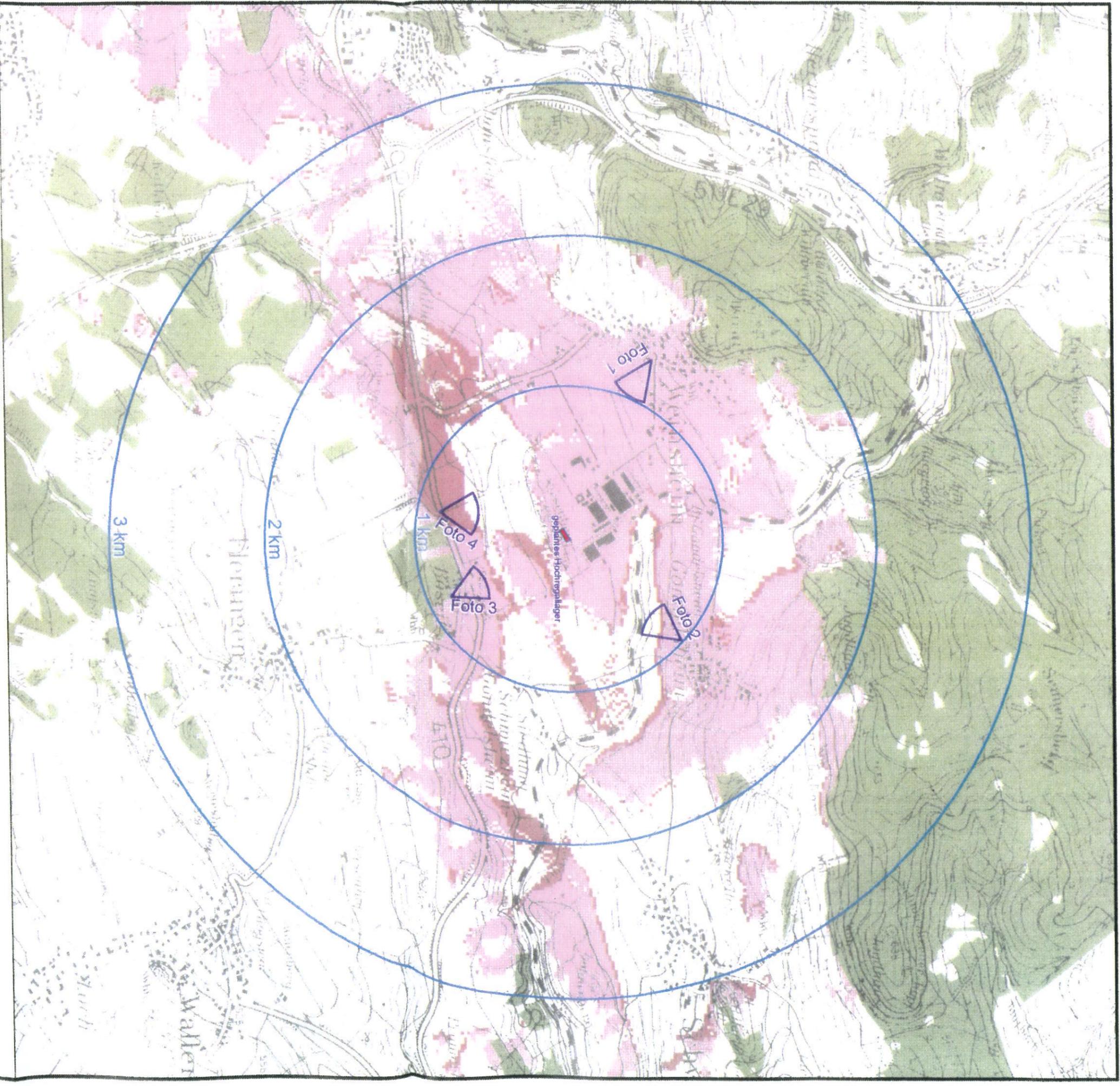
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Prüm
(Entwurf Stand März 2002)

Maßstab 1 : 10.000

Mai 2003

Bearbeitung:
U. Mergens

GIS:
TNTmips V 6.6



- Einsehbarkeit des Hochregallagers bei einer Höhe von 20 m (max. 545 m ü. NN)
- zusätzliche Einsehbarkeit bei einer Höhe von 25 m (max. 550 m ü. NN)

Datengrundlage:

Höhenmodell des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation

Topographische Karte 1 : 50.000 des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation

Karte 2

Sichtkontaktzone
mit Lage der Aufnahmepunkte

Maßstab 1 : 25.000

Mai 2003

Bearbeitung:
R. Hiermeier

GIS:
TNTmips V 6.6