

VERBANDSGEMEINDE PRÜM EIFELKREIS BITBURG-PRÜM

Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans

F a s s u n g
für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch
sowie das Verfahren der
vereinfachten raumordnerischen Prüfung
nach § 18 LPIG

BEARBEITET IM ÖFFENTLICHEN AUFTRAG

Stand: 31. Juli 2024
Projekt-Nr.: 30 870

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 06 36-0
TELEFAX 0 26 05 / 06 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	5
2	BESTANDSSITUATION	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Trier	10
3.3	Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange	13
4	ÄNDERUNGSINHALTE UND FLÄCHENBILANZ	14
5	PARALLEL DURCHGEFÜHRTE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	16
6	LANDSCHAFTSPANUNG	25
	Landschaftsplanerische Bewertung zur Änderungsfläche	25
	TEIL II: UMWELTBERICHT	33
	UMWELTBERICHT ZUR ÄNDERUNGSFLÄCHE: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET AUF DER ACHT“	33
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	33
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte	34
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	38
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Trier	38
2.2	Flächennutzungsplan	41
2.3	Übergeordnete „Umweltplanungen“	43
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	43
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	47
4.1	Naturräumliche Gliederung	47
4.2	Lage und Relief	47
4.3	Geologie und Böden	48
4.4	Wasserhaushalt	48

31.07.2024



4.5	Klima	48
4.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	49
4.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	49
4.8	Landschaftsbild und Erholung	52
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	53
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	53
6.1	Schutzgut Fläche	53
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	54
6.3	Schutzgut Boden	56
6.4	Schutzgut Wasser	57
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	59
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	60
6.7	Schutzgut Landschaft	62
6.8	Natura2000 - Verträglichkeitsvorprüfung	63
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	64
6.10	Schutzgut Sachwerte	65
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	65
6.12	Wechselwirkungen	66
6.13	Summationswirkungen	66

7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	67
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	67
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	68
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	68
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	69
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	69
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	70
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	72



1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Verbandsgemeinde Prüm sieht die vorliegende 24. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, die eine Flächenänderung im Industrie- und Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Weinsheim betrifft. Für die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung werden die vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPlG sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

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

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm wird die Änderungsfläche teilweise als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Acker, Grünland oder Sonderkulturen; Erhaltung der vorhandenen naturnahen Elemente“ und teilweise als „struktureiches Gebiet mit Mindestanteil 15 % naturnaher Elemente zur Einbindung von Ortsrändern“ dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Festsetzung einer Gewerbefläche mit begleitenden privaten Grünflächen vorgesehen. Somit liegt derzeit keine Deckungsgleichheit hinsichtlich der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit der in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung vor. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ kann somit nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, sodass eine Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans für die besagte Fläche erforderlich wird. Hierzu bedarf es einer Änderung der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen zu Gewerbeflächen und privaten Grünflächen.

Die vorliegende Planänderung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm betrifft einen einzelnen Änderungspunkt in der Ortsgemeinde Weinsheim. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 1,5 ha und berücksichtigt den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ der OG Weinsheim. Inhaltlicher Teil der Änderungsfläche ist die Neuweisung von circa 1,2 ha gewerblicher Baufläche und von etwa 0,3 ha privater Grünfläche zur Gebietseingrünung.

Parallel zum laufenden Verfahren der 24. Flächennutzungsplanänderung wird - wie zuvor beschrieben - der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ seitens der Ortsgemeinde Weinsheim aufgestellt. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte im Regelverfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren sowie Durchführung einer Umweltprüfung bzw. der Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB. Des Weiteren wird für das Bebauungsplanverfahren eine zusam-

31.07.2024



menfassende Erklärung nach § 10a BauGB (nach Abschluss des Verfahrens) und die Zusammenstellung von Umweltinformationen gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB erforderlich.

Die in Rede stehende Änderungsfläche kann zur besseren Übersicht der nachfolgend abgebildeten Lageübersicht entnommen werden.

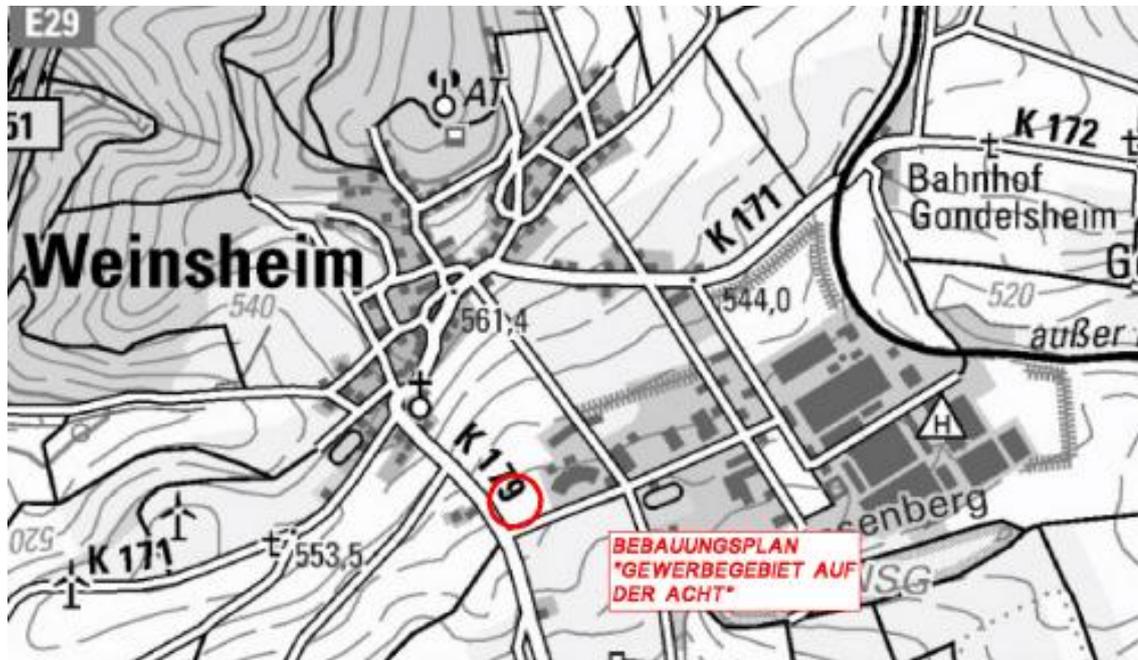


Abb.: Lageübersicht der vorliegenden Änderungsflächen (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

2 BESTANDSSITUATION

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

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

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

Im Süden wird die Änderungsfläche durch den Straßenverlauf der Industriestraße (Gemeindestraße) begrenzt, im Westen durch den Verlauf der K 179. Deutlich weiter südlich, in knapp über 780 m Entfernung, verläuft die Nims, ein Gewässer III. Ordnung. Etwa 270 m südlich zur Änderungsfläche

31.07.2024

quert eine Stromtrasse von Ost nach West. Weiter nördlich verläuft zudem die Trasse einer 20-kV-Freileitung.

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



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



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



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

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25. November 2008 in Kraft getreten.

In einer ersten Teilfortschreibung des LEP IV wurden die der Nutzung der Erneuerbaren Energien betreffenden Ziele und Grundsätze des LEP IV überarbeitet und ergänzt, um den in diesem Bereich gewachsenen Anforderungen Rechnung zu tragen.

31.07.2024

Am 22. August 2015 erlangte die Zweite Teilfortschreibung des LEP IV Rechtskraft. Die übergeordneten Vorgaben des LEP IV sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Die Landesplanung weist auf der Grundlage statistischer Analyseverfahren und einer planerischen Plausibilitätsprüfung zwei Raumstrukturtypen aus. Es handelt sich hierbei um Verdichtungsräume und ländliche Räume. Diese werden noch in weitere Unterklassen eingeteilt. Die so ermittelten Raumstrukturtypen verfügen über jeweils vergleichbare raumstrukturelle Ausgangslagen und sind Grundlage für räumlich differenzierte Handlungsstrategien, die sich für die jeweiligen Bereiche oder in Bezug auf bestimmte Fragestellungen ergeben. Die Raumstrukturgliederung beschreibt auf der Grundlage von Kriterien der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur in generalisierter Form den derzeitigen Stand der großräumigen Verteilung von Bevölkerung und Siedlung. Diese Gliederung bildet somit eine Hintergrundinformation und stellt keine Bewertung dar.

Die Verbandsgemeinde Prüm liegt in einem ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Der Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren liegt wenigstens bei 33 %. Ferner ist eine niedrige Zentrenreichbarkeit und -auswahl gegeben. In weniger bzw. maximal 30 PKW-Minuten (Individualverkehr) können maximal 3 Zentren erreicht werden.

Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist es, die bewährte und leistungsfähige kommunale Struktur zu erhalten und auszubauen. Daher tragen die Gemeinden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entscheidend zur Lösung der anstehenden Herausforderung bei. Hierzu zählt insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinde auf Eigenentwicklung sowie von den einzelnen Gemeinden darüber hinaus zu erfüllende besonderen Funktionen. Dem Grundsatz 26 (G 26 Eigenentwicklung) ist zu entnehmen, dass sich die Eigenentwicklung an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, an den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren hat. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur.

Im Hinblick auf die Festsetzung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des LEP IV zu berücksichtigen und zu beachten sowie im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Nachfolgend werden die zu beachtenden Grundsätze des LEP IV im Hinblick auf die Errichtung von gewerblichen Flächen genannt, welche aus dem Kapitel 3.2.2 „Arbeiten und Gewerbe“ des LEP IV zu entnehmen sind:

- Grundsatz **G 52**: Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.
- Grundsatz **G 53**: Die bestehenden Messestandorte sollen durch Kooperation gesichert und in Netzwerke eingebunden werden.
- Grundsatz **G 54**: Touristisch geprägte Gemeinden (zum Beispiel ausgewiesene Heilbäder und Kurorte) sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Ihre Standortpotenziale sind zum Beispiel auf Anknüpfungspunkte für Entwicklung im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.
- Grundsatz **G 55**: Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.

Die zuvor aufgeführten Grundsätze 52 bis 55 stehen der in Rede stehenden Änderungsplanung nicht entgegen. Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen wird genutzt. Messe-



standorte, touristisch geprägte Gemeinden sowie Freizeiteinrichtungen werden durch die Änderungsplanung nicht tangiert.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Trier

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

In der Planungsregion Trier ist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahr 1985 mit der Teilfortschreibung von 1995 nach wie vor wirksam. Dieser wirksame RROP wird den grundlegend veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen jedoch nicht mehr in allen Bereichen gerecht. Das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP wurde eingeleitet. Derzeit liegt ein Fortschreibungsentwurf von 2014 mit diversen Fachbeiträgen vor und es wurde eine Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Plangeberin vorgenommen. Die Gesamtfortschreibung ist unter anderem aufgrund von gesetzlichen Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes (nach diesen Vorgaben soll der RROP auch die Funktionen der Landschaftsrahmenplanung übernehmen) noch nicht abgeschlossen. Zudem werden die Vorgaben aus dem Fortschreibungsentwurf des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV in den neuen RROP Trier einfließen.

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

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

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

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

31.07.2024



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

Regionaler Raumordnungsplan Trier 1995

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

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

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

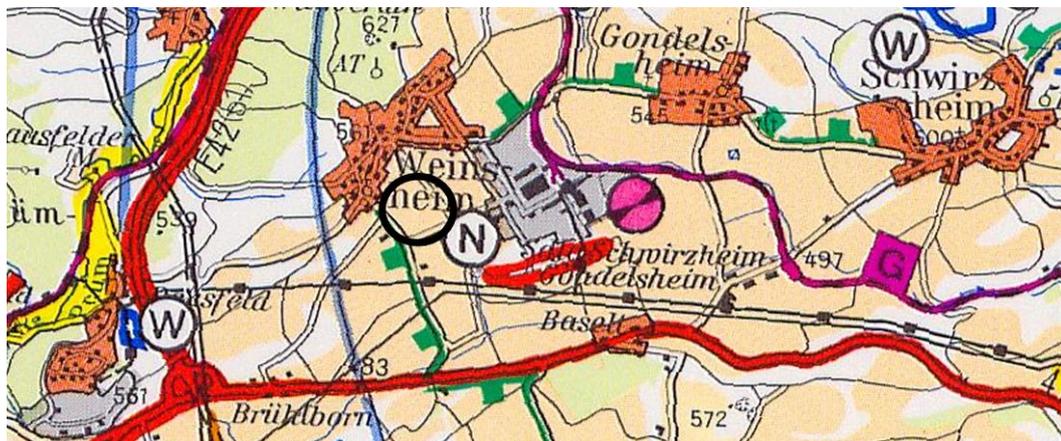


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier
(RROP-Trier 1995; unmaßstäblich/verändert)

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

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

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass beispielsweise Siedlungsdarstellungen teilweise veraltet sind, da sich im Laufe der Zeit Entwicklungen vollzogen haben. Der Fortschreibungsentwurf von

31.07.2024

2014 bildet die tatsächliche Bestandssituation der in Rede stehenden Änderungsfläche deutlicher ab. Daher wird nachfolgend auch auf diesen Fortschreibungsentwurf näher eingegangen, auch wenn er noch nicht wirksam ist.

Regionaler Raumordnungsplan Trier 2014 (Fortschreibungsentwurf)

In der Fassung des Fortschreibungsentwurfs des RROP 2014 kommt der Ortsgemeinde Weinsheim keine zentralörtliche Funktion zu. Allerdings wird Weinsheim die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ zugewiesen. Prüm wird nach wie vor als Mittelzentrum dargestellt.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Gesamtkarte der Entwurfsfassung des RROP von 2014 abgebildet. Die Lage der Änderungsfläche wird durch einen nachträglich rot eingezeichneten Kreis hervorgehoben. Auf der Gesamtkarte unterliegt die in Rede stehende Änderungsfläche teilweise keiner Darstellung und wird durch die Farbe Weiß gekennzeichnet. Teilweise und sehr kleinflächig wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Gelb) tangiert. Mit der tatsächlichen Bewirtschaftungseinheit steht diese Flächendarstellung nicht im Einklang. Im Osten angrenzend befinden sich Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Darüber hinaus wird die Gesamtfläche der Änderungsfläche von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert.

Durch die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung wird kein Zielkonflikt mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans 2014 (Fortschreibungsentwurf) erkannt. Lediglich die zuvor beschriebene Darstellung des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und den Grundwasserschutz wird verhältnismäßig kleinflächig und nur teilweise überplant. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein formaler Zielkonflikt vor.

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

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

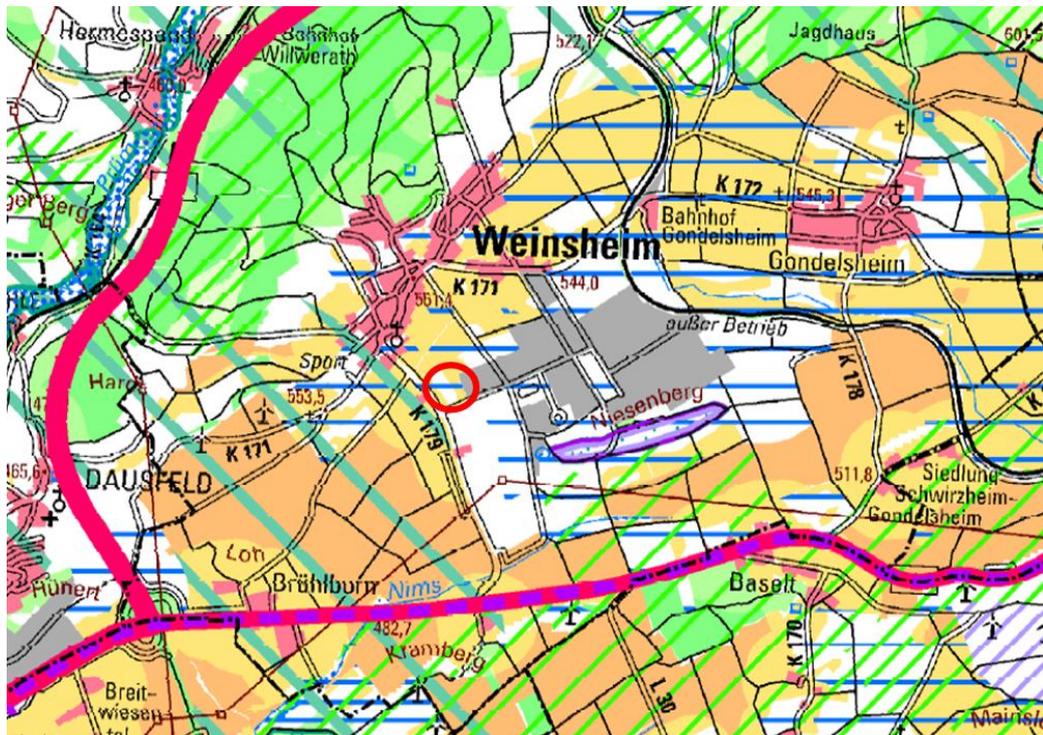


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Trier
(Entwurf des RROP 2014; unmaßstäblich/verändert)

3.3 Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange

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

Planung vernetzter Biotopsysteme:

Bestandsdarstellung: Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen

31.07.2024

Entwicklungsziele:	Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen
Prioritätenkarte:	keine Darstellung

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

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

Damit stehen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung keine umweltrelevanten übergeordneten Schutzgebiete entgegen.

4 **ÄNDERUNGSINHALTE UND FLÄCHENBILANZ**

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm wird die Änderungsfläche teilweise als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Acker, Grünland oder Sonderkulturen; Erhaltung der vorhandenen naturnahen Elemente“ und teilweise als „struktureiches Gebiet mit Mindestanteil 15 % naturnaher Elemente zur Einbindung von Ortsrändern“ dargestellt.

Angrenzend an die Änderungsfläche schließt sich in Richtung Osten und Süden die Darstellung als großflächige „Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet“ an. Es handelt sich hierbei östlich um die Fläche des bereits bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes von Weinsheim. Südlich befindet sich derzeit das Plangebiet „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in Realisierung.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm erfolgt einerseits die Änderung zu „Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet“ (G) gemäß der Kategorieinstufung des wirksamen Flächennutzungsplans. Hierzu werden circa 1,2 ha landwirtschaftliche Fläche (LWS) in „Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet“ (G) umgewandelt. Im westlichen und nördlichen Randbereich der Änderungsfläche werden hingegen 0,3 ha landwirtschaftliche Fläche (LWS) in private Grünfläche geändert. Hierbei handelt es sich um Flächen für die Gebietseingrünung. Für die vorgesehenen Änderungen werden somit insgesamt 1,5 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen als Gegenüberstellung den relevanten Ausschnitt des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Prüm und soll den zuvor beschreibenden Sachverhalt veranschaulichen.

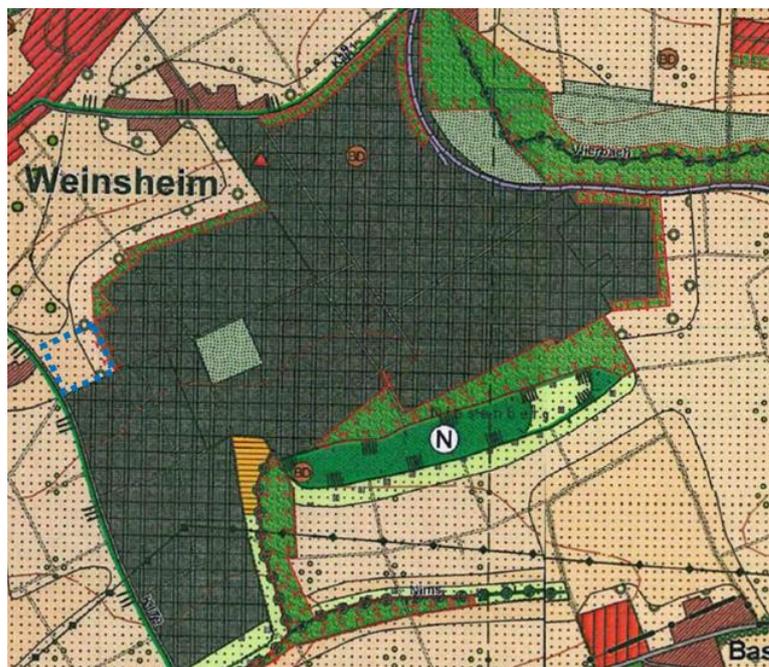


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit grob eingezeichnetem Geltungsbereich (blau gestricheltes Viereck)
(FNP der Verbandsgemeinde Prüm 2005; unmaßstäblich/verändert)

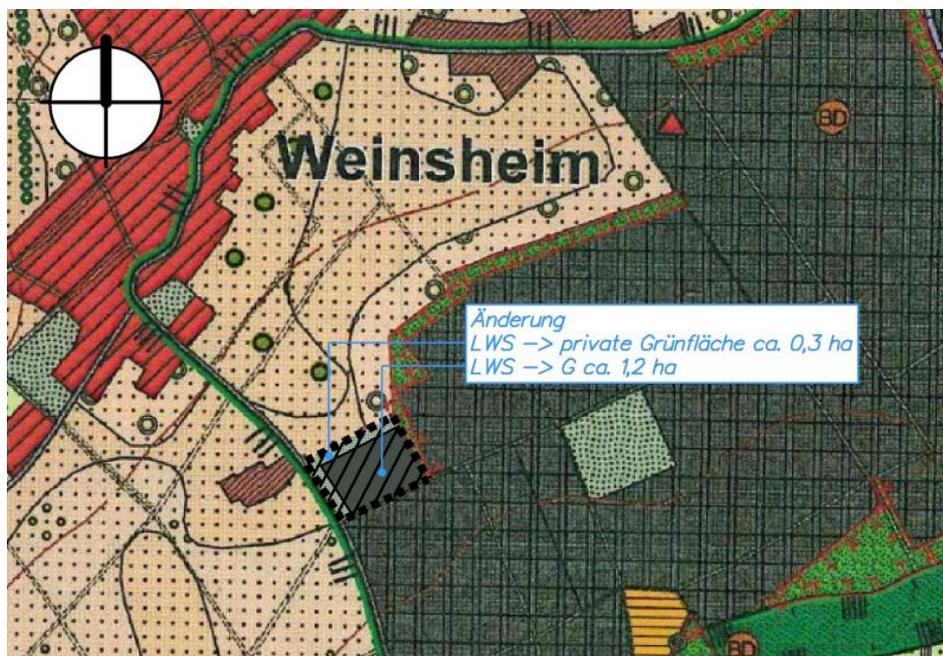


Abb.: Vorentwurf der Plankarte zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans (Quelle: Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung, eigene Bearbeitung, unmaßstäblich verkleinert)

31.07.2024

Nachfolgend wird die Flächenbilanz für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet der Ortsgemeinde Weinsheim noch einmal tabellarisch aufgeführt, um die jeweiligen Flächenänderungen übersichtlicher einander gegenüberzustellen.

Flächenbilanz zur vorliegenden 24. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Prüm			
Ortsgemeinde	Landwirtschaftsfläche in ha	Gewerbliche Baufläche in ha	Private Grünfläche in ha
Weinsheim	-1,2	+1,2	0
Weinsheim	-0,3	0	+0,3
Summe	-1,5	+1,2	+0,3

5 PARALLEL DURCHGEFÜHRTE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Parallel zum laufenden Verfahren der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ seitens der Ortsgemeinde durchgeführt. Im Folgenden wird Bezug auf die Inhalte des besagten Bebauungsplans genommen.

Die nachfolgenden Erläuterungen erfolgen in Anlehnung an die textlichen Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan; einige Passagen sind dort auszugsweise entnommen worden. Für weitere Einzelheiten wird auf die detaillierten Inhalte des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ verwiesen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“

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

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

31.07.2024



Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein großes Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) für gewerbliche Zwecke, hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt. Nach § 8 (2) BauNVO sind in Gewerbegebieten zulässig: I) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, II) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, III) Tankstellen sowie IV) Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO: I) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, II) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie III) Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Um Störungen für angrenzende Aussiedlerhöfe und die im Norden vorhandene Siedlungslage auszuschließen werden die zulässigen Anlagen und Betriebe auf Grundlage des Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII 100 m-Klasse definiert. Es sind nur Betriebe und Anlagen wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Schreinereien, Betriebe des Elektrogerätebaus, Betriebe des Anlagenbaus, Bauhöfe und andere Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit zulässig (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII – 100 m-Klasse)

Hierdurch wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

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

Einzelhandel wird nur in der Form als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zugelassen. Ausnahmen können im Einzelfall mit Zustimmung der Ortsgemeinde zugelassen werden. Bordellbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, sind nicht zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Zufahrten für PKW- (Mitarbeiter) und LKW-Verkehr (Auf-/Abladen) im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bauherrenseitig im Detail geplant werden.

Des Weiteren sieht der vorliegende Bebauungsplan rund 7.300 m² private Grünfläche (randliche Eingrünung) mit Pflanzpflicht entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf einem 6,00 m breiten Streifen vor.

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

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

31.07.2024



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

Am westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes werden darüber hinaus landespflegerische Flächen festgesetzt, insbesondere der Ordnungsbereich B mit Vorgabe von Pflanzfestsetzungen zur Gebietsabschirmung hin zur freien Landschaft (Geplante Breite 6 m). Hierdurch werden potentiell erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

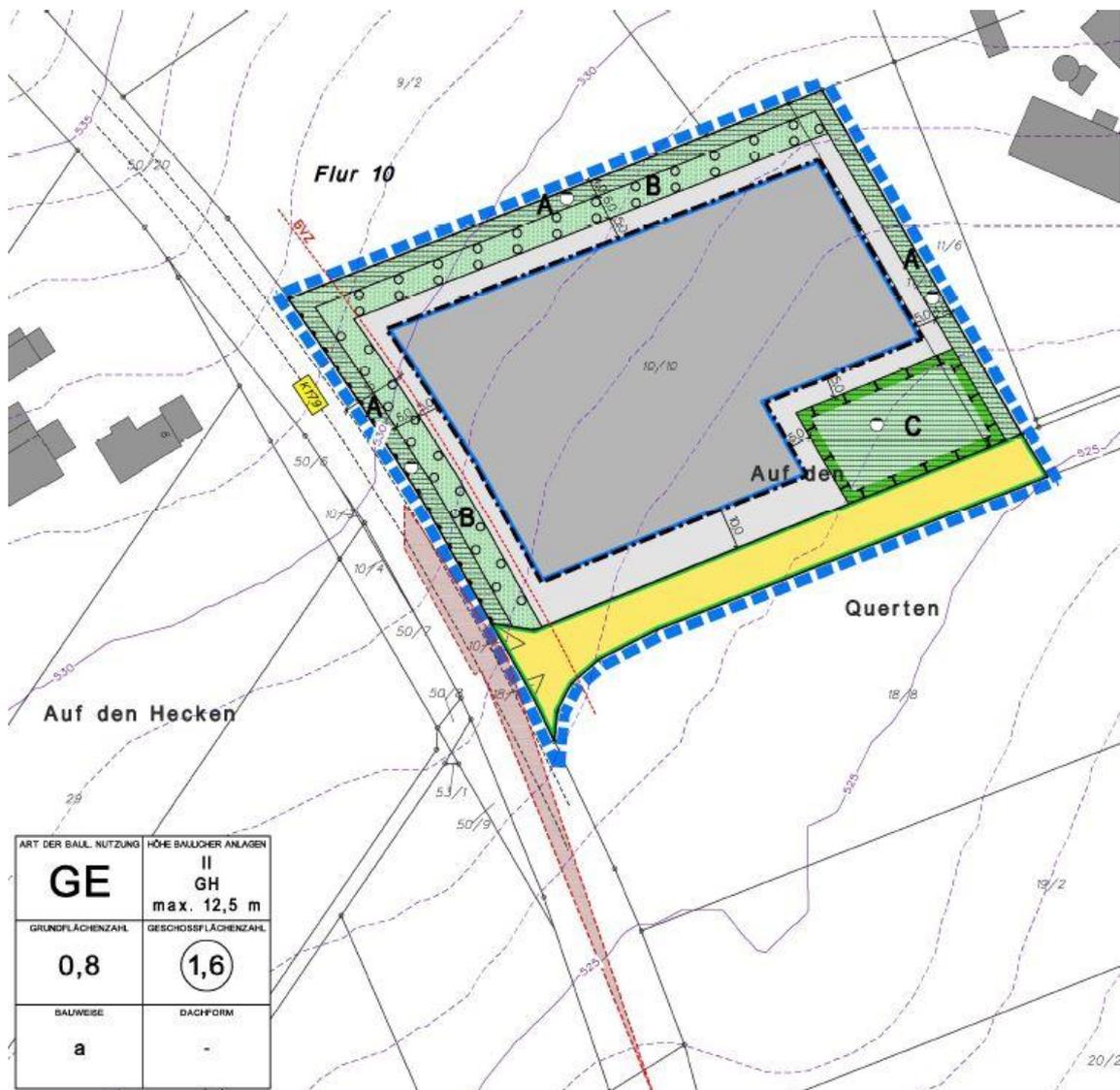
Innerhalb der 4,0 m breiten Fläche des Ordnungsbereichs A ist ein offenes System zur Außengebietswasserrückhaltung bzw. -ableitung zulässig (z.B. Muldensystem, ggf. kaskadenartig, Einzelheiten sind gemäß fachtechnischer Entwässerungsplanung vorzusehen).

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

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

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





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

Weitergehende Ausführungen hinsichtlich der Zulässigkeiten und Unzulässigkeiten innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ zu entnehmen und werden daher an dieser Stelle nicht weiter erläutert.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende, südlich verlaufende „Industriestraße“. Die „Industriestraße“ mündet weiter westlich direkt an die Kreisstraße K 179. Hierüber besteht über die Bundesstraße B 410 ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Europastraße E 29.

31.07.2024

Eine direkte verkehrliche Grundstücksanbindung ist über die „Industriestraße“ möglich, da es sich bei der „Industriestraße“ um eine Gemeindestraße handelt und nicht um eine klassifizierte Straße. Zur westlich vorbeiführenden Kreisstraße K 179 wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um sicherzustellen, dass die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Gemeindestraße erfolgt.

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

Ver- und Entsorgung

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

Lösch- und Trinkwasserversorgung

Derzeit steht eine Löschwasserwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung (Aussage Kommunale Netze Eifel AöR, Stand: 16.11.2023). Entsprechend der Fachempfehlungen der AGBF bund und DFV zur Löschwasserentnahme aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen wäre, bei Ausführung in der Bebauung mit mindestens feuerhemmender Umfassung in Kombination mit einer harten Bedachung, der Löschwasserbedarf mit „Klein“ anzunehmen. Die dabei erforderliche Menge an Löschwasser von 96 m³/h über zwei Stunden wäre gegeben. Sollten diese Anforderungen nicht erfüllt werden, ist die Einstufung des Löschwasserbedarfs mit „Mittel“ anzunehmen. Die dabei erforderlichen 192 m³/h für 2 Stunden wären in dem Fall nicht gewährleistet. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge (Grundschutz/Objektschutz) haben der Vorhabenträger/Bauherr und die Verbandsgemeinde Prüm als Träger der Löschwasserversorgung und des Brandschutzes geeignete Maßnahmen abzustimmen, um die erforderlichen Löschwassermengen in ihrer jeweiligen Zuständigkeit sicherstellen zu können.

Die erforderliche Löschwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Stromversorgung und Telekommunikation

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

Gebietsentwässerung

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

Die Plangebietsflächen können an die vorhandene Schmutzwasserleitung des VG-Werkes in der Industriestraße angeschlossen werden. Das anfallende **Schmutzwasser** wird somit leitungsgebunden der bestehenden Kläranlage südöstlich des Plangebietes zugeführt. Der Überschuss des anfallenden Schmutzwassers wird nach Wutzerath gepumpt. Diese Übergangslösung wird praktiziert, bis

31.07.2024



die neue Kläranlage am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes realisiert ist. Nach Realisierung der neuen Kläranlage am Südrand des in Realisierung befindlichen Gewerbe- und Industriegebietes der westlichen Erweiterung wird anschließend das künftig anfallende Schmutzwasser leitungsgebunden in Richtung der neuen Kläranlage geleitet und dort behandelt. Die bestehende Kläranlage wird anschließend außer Betrieb genommen.

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

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

In der Planurkunde des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser zudem folgender Hinweis aufgeführt (kursive Schrift):

„Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toiletten-spülung weiterverwendet werden.

Die innerhäusliche/innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).“

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

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans besteht die Notwendigkeit über die Einholung eines Schallgutachtens. Um den Belangen aus Sicht des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, wurde seitens der Ortsgemeinde ein entsprechendes, fachspezifisches Gutachten bereits beauftragt. Es gilt die Geräuscheinwirkungen aufgrund des zu erwartenden Anlagenlärms aus dem Plangebiet sowie die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Zunahme des Verkehrslärms zu untersuchen und zu bewerten.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrelevanten Maßnahmen im Bebauungsplan werden die Ergebnisse des Schallgutachtens in den Planunterlagen für die spätere Beteiligung gemäß §§ 3 (2)

31.07.2024



und 4 (2) BauGB eingearbeitet. Es wird entsprechend auf die Planunterlagen der Offenlage verwiesen.

Radon

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

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

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

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

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.

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 Aufenthaltsräumen. Hierbei wird aber nicht näher ausgeführt, wie diese Grenzen bei größeren Flächen genau anzuwenden sind.

31.07.2024



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:

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

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

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

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 20 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung).
- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der erdberührenden Gebäudewandungen (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien (z. B. Rohrdurchführungssysteme bzw. gasdichte Ein-/Mehrspartenhauseinführungen).
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel und Ähnliches von außen.

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

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

Anmerkung: Der Begriff „Radondichtigkeit“ wird in Deutschland aus der messtechnischen Bestimmung des Radondiffusionskoeffizienten abgeleitet und per definitionem wie folgt festgelegt: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Diffusionslängen von

31.07.2024



Radon ist. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller des Materials durch ein Zertifikat oder Prüfbericht nachgewiesen werden.

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

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

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

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

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

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

Die aufgeführten Maßnahmen sind nicht verpflichtend oder gesetzlich vorgeschrieben.

Vorsorglich und um der Radonthematik ausreichend Rechnung zu tragen, wurde ein Hinweis zur Radonprävention in den Bebauungsplan (Planurkunde, Rubrik Hinweise) aufgenommen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Dieser lautet wie folgt (kursiver Text):

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



Denkmalschutz und Archäologie

Die Plangebietsfläche wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde, wie beispielsweise Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw. zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu melden. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei 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.

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

6 LANDSCHAFTSPLANUNG

Landschaftsplanerische Bewertung zur Änderungsfläche

Bestandsbeschreibung

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

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

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

Im Süden wird die Änderungsfläche durch den Straßenverlauf der Industriestraße (Gemeindestraße) begrenzt, im Westen durch den Verlauf der K 179. Deutlich weiter südlich, in knapp über 780 m

31.07.2024



Entfernung, verläuft die Nims, ein Gewässer III. Ordnung. Etwa 270 m südlich zur Änderungsfläche quert eine Stromtrasse von Ost nach West. Weiter nördlich verläuft zudem die Trasse einer 20-kV-Freileitung.

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



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



Abb.: Blick auf die Änderungsfläche von Südosten nach Nordwesten
(eigene Aufnahmen; 17.07.2023)

Des Weiteren wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort näher bestimmt. Diese sind aus der

31.07.2024

nachfolgenden Abbildung sowie dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen. Der Biotop- und Nutzungstyp des Plangebiets ist als Acker klassifiziert.

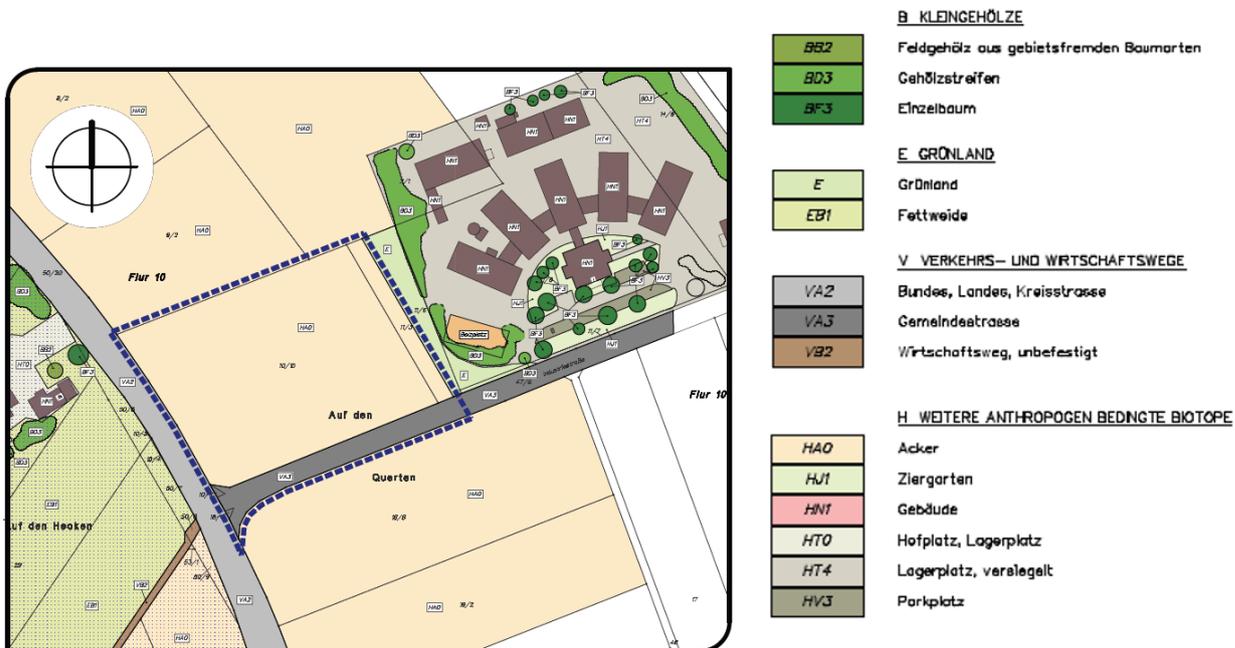


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
<p>Land- schafts- bild/ Erholung</p>	<p>Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld der Änderungsfläche ist bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim sowie durch Siedlungsbebauung von Weinsheim und Gondelsheim geprägt.</p> <p>Durch das Planvorhaben verschiebt sich der Industrie- und Gewerbegebietsrand weiter in Richtung Westen.</p> <p>Die Auswirkungen können durch Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen sowie der inneren Durchgrünung, verbunden mit einer randlichen Eingrünung minimiert werden.</p> <p>Aufgrund der relativ kleinen Plangebietsgröße und der bestehenden Vorbelastungen durch vorhandene Siedlungsbebauung mit Gewerbebauten sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht hoch einzuschätzen.</p> <p>Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogenen Naherholung. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Negative Auswirkungen sind hier durch die Planung entsprechend nicht zu erwarten.</p>	<p>mittel (Landschaftsbild) bzw. gering (Erholung)</p>	<p>Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen.</p> <p>Randliche Eingrünung in Richtung Norden und Westen.</p> <p>Festsetzung einer pauschalen Grundstücksbegrünung zur inneren Durchgrünung.</p> <p>Festsetzungen zur Begründung entstehender Böschungen.</p> <p>Empfehlung zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie Entwicklung von artenreichen Grünflächen.</p>
<p>Wasser- haushalt</p>	<p>Wasserschutzgebiete liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Mit deutlichem Abstand (ca. 450 bis 750 m) weiter südöstlich und südlich verläuft die Nims, ein Gewässer III. Ordnung. Der Gewässerlauf ist in diesem Bereich begradigt.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Kalksteine. Als obere Grundwasserleiter des Plangebietes kommen entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Karst- als auch Kluftgrundwasserleiter vor. Die Durchlässigkeit reicht entsprechen von mittel bis stark. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen etwa 88 mm und 126 mm.</p> <p>Die Böden der Fläche sind durch die landwirtschaftliche Nutzung, durch Befahrung mit schweren Maschinen und Fahrzeugen bereits verdichtet. Die Versickerungsrate und der Wasserhaushalt sind entsprechend bereits gestört.</p>	<p>mittel</p>	<p>Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen.</p> <p>Minimierung der Versiegelung und Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Entwicklung von artenreichem Grünland (verbesserte Filter- und Pufferfunktionen und verringerter Schadstoffeintrag in das Grundwasser).</p> <p>Anlage eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise innerhalb des Plangebietes</p>

31.07.2024



<p>Boden</p>	<p>Die Plangebietsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft mit hohen Anteilen an carbonatischen Gesteinen. Es handelt sich um Standorte mit ausgeglichenem Wasserhaushalt; Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt.</p> <p>Nach den detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) kommt im Plangebiet schwerer Lehm als Bodenart vor. Die Ackerzahl liegt im Bereich zwischen 20 und 60.</p> <p>Die Böden der Fläche sind durch die landwirtschaftliche Nutzung, durch die Befahrung mit schweren Maschinen und Fahrzeugen bereits verdichtet und stark anthropogen überformt. Die natürliche Horizontabfolge ist in Folge von Pflügen bereits zerstört. Der Eingriff erfolgt entsprechend nicht in einen unbelasteten Boden.</p>	<p>hoch</p>	<p>Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodenanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.</p> <p>Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915).</p> <p>Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.</p> <p>Entwicklung von artenreichem Grünland zur Verbesserung der Filter- und Pufferfunktionen.</p>
<p>Klima/ Luft- hygiene</p>	<p>Die Fläche hat als Offenlandfläche eine Bedeutung für die Frischluftproduktion. Aufgrund der Geländeneigung fließt die entstehende Kaltluft aber in Richtung Südosten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung für die Ortsgemeinde.</p> <p>Im Umfeld bleiben auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion bestehen.</p>	<p>mittel</p>	<p>Minimierung der Flächenversiegelung.</p> <p>Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturengleich) und Entwicklung von artenreichem Grünland (Schadstofffilterung).</p>

31.07.2024



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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** Bestandskarte und Entwicklungsziele: Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen; Prioritätenkarte: keine Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** „sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft teilweise mit der Zweckbestimmung „Acker, Grünland oder Sonderkulturen; Erhaltung der vorhandenen naturnahen Elemente“ und teilweise mit der Zweckbestimmung „Strukturreiches Gebiet mit Mindestanteil 15 % naturnaher Elemente zur Einbindung von Ortsrändern“
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine Betroffenheit
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine Flächen

Gesamtbeurteilung / Planungsempfehlung:

Die Fläche verfügt über eine geringe Habitatausstattung und es liegen einige Vorbelastungen im direkten Umfeld vor, so dass es nicht zu erheblich negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt kommt. Mittels der geplanten Grünstreifen, die die Fläche einrahmen, werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind als ausgleichbar zu bewerten. Dies kann durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planerisch erfolgen. Die Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens sind bei der weiteren Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Artenschutz

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:

31.07.2024



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

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

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

Das Plangebiet überplant überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Artenschutzrechtlich besonders relevante Strukturen finden sich im Plangebiet nicht. Die flächenmäßig relativ kleine Fläche ist aufgrund der Nähe zum bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet, der Kreisstraße K 179 sowie der Bundesstraße B 410 bereits durch Lärm- und Bewegungsunruhe vorbelastet.

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

Unabhängig davon wird eine aktuelle Erkenntnislage wie folgt wiedergegeben:

Im Rahmen des Bebauungsplans „Industriegebiet westliche Erweiterung“ in Weinsheim wurde der „Fachbeitrag Artenschutz: Bewertung des Vorkommens von gesetzlich geschützten Arten bei Überplanung von Ackerflächen hinsichtlich Avifauna, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken für den Bebauungsplan in Weinsheim „Industriegebiet westliche Erweiterung““ von der Beratungsgesellschaft NATUR dbR im Februar 2023 erstellt. Der Untersuchungsrahmen beinhaltet die Flächen des in Rede stehenden Plangebiets, weshalb sich im Folgenden auf den Fachbeitrag Artenschutz gestützt wird. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass sich keine planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Geltungsbereichs befinden.

In Kapitel 4.7 kommt der Fachbeitrag Artenschutz zu folgenden Ergebnissen:

„Die Wertigkeit des Betrachtungsgebiets ist aus faunistischer Sicht auf wenige planungsrelevante Arten beschränkt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung eines Großteils der Untersuchungsfläche findet Ausdruck in einer vergleichsweise artenarmen Wirbeltier- und Insektenfauna.

Die Dominanz großflächiger Ackerschläge dürfte Ursache einer Avifauna im Untersuchungsgebiet mit überwiegend allgemein verbreiteten und häufigen Vogelarten sein. Einzig die am Boden brütende Feldlerche profitiert von steppenartigen Flächen mit nur wenigen vertikalen Strukturelementen in der Landschaft. Pestizidbelastungen und eine Bewirtschaftung mit großen landwirtschaftlichen Maschinen macht aber auch dieser Vogelart ein Überleben in der modernen Agrarlandschaft zunehmend schwerer. Verdrängt wird diese Vogelart nicht nur durch die geplante Bodenversiegelung innerhalb des B-Planareals, sondern es ist damit zu rechnen, dass auch die vorgesehen Errichtung von Industriebauten auf die umliegenden Bereiche in bis zu 200 m Entfernung durch den Kulliseneffekt eine Vergrämung auslösen wird. Dadurch ist hier nach dem Kartierungsergebnis ein Habitatverlust für bis zu sieben Brutpaare der Feldlerche anzunehmen. Für weitere werbestimmende Vogelarten, wie Feld- und Haussperling, Bluthänfling, Stockente und Wacholderdrossel, sind aufgrund ihrer Nähe zum Plangebiet Brutplatzverschiebungen ebenfalls nicht ganz auszuschließen,

31.07.2024



aber auch in Begrünungsstreifen innerhalb des Plangebiets möglich. Reine Nahrungsgäste, wie Mäusebussard, Rotmilan, Silberreiher, Star, Turmfalke und ggf. Schwarzmilan, können ohnehin leichter auf Ersatzhabitats ausweichen, ggf. unterstützt durch Sitzwarten für die Greifvögel.

Reptilien fanden sich im Plangebiet keine. Auch im angrenzenden Untersuchungsbereich wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen. Im Hangfußbereich des NSG „Niesenberg bei Weinsheim“ leben einzig besonders geschützte, aber häufige Waldeidechsen.

Unter den ausgewählten Insektengruppen sind als besonders geschützte Arten der Hauhechelbläuling (Tagfalter) und die Blauflügel-Prachtlibelle mit ausschließlichen Vorkommen außerhalb des Plangebietes zu erwähnen. Die Sumpfschrecke (Heuschrecke) ist nicht gesetzlich geschützt, steht aber auf der Roten Liste. Aber auch ihr Vorkommen an der Nims liegt außerhalb des Geltungsbereiches vom B-Plan.“



TEIL II: UMWELTBERICHT

UMWELTBERICHT ZUR ÄNDERUNGSFLÄCHE: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AUF DER ACHT“

Im Rahmen des parallelen Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“ wurde bereits ein umfangreicher und detaillierter Umweltbericht erstellt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen zu ermitteln bzw. zu prognostizieren und zu bewerten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann eine genauere Erheblichkeitsprognose für das Planvorhaben getroffen werden als auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist als Auszug untenstehend wiedergegeben.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

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

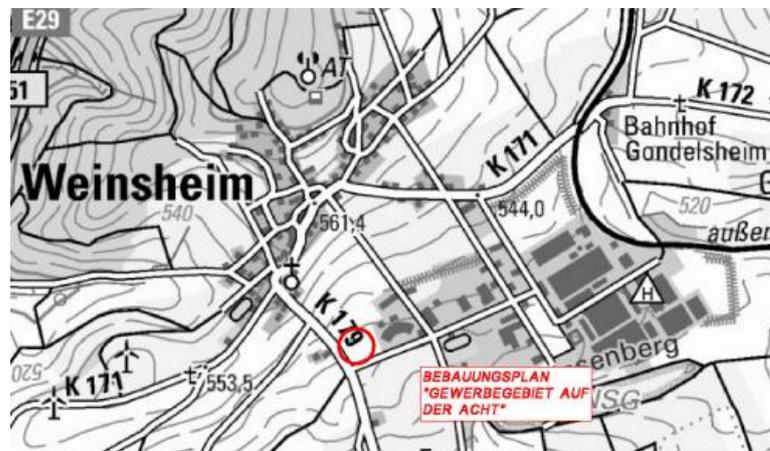


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

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

31.07.2024

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

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

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

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte

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

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

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

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

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung hinreichend sicherzustellen, wurde seitens der Plangeberin ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des fachspezifischen Gutachtens werden in den Planunterlagen für die Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet.

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

31.07.2024



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

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

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

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan rund 1.300 m² private Grünfläche (randliche Eingrünung) mit Pflanzpflicht entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf einem 6,00 m breiten Streifen vor. Zudem ist am nördlichen, westlichen und östlichen Plangebietsrand eine 4,00 m breite private Grünfläche für die Niederschlagswasserableitung bezüglich Außengebietswasser vorgesehen.

Des Weiteren wird im Ordnungsbereich C im Südosten des Plangebietes eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung auf etwa 987 m² festgesetzt. Die Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

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

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

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von rund 12.220 m² auf. Das Nettobauland beträgt rund 7.300 m². Details zu den einzelnen Textfestsetzungen sowie ergänzende Erläuterungen sind den nachfolgenden Unterkapiteln zu entnehmen.

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





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

Gebietsentwässerung

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

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

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

31.07.2024

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

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

„Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Die innerhäusliche/innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Prüm und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).“

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

Immissionsschutz

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

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

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass die zu erwartenden Schallemissionen über das übliche Maß der Immissionen innerhalb eines Gewerbegebietes hinausgehen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Arbeitsumfeld sowie die umliegende Wohnbebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Um die Belange des Immissionsschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen hat die Ortsgemeinde ein fachspezifisches Schallgutachten in Auftrag gegeben. Nach

31.07.2024



Fertigstellung wird das Gutachten den Planunterlagen beigelegt und die Ergebnisse werden in die Planunterlagen der Offenlagefassung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet. Es wird außerdem auf das Kapitel „Immissionsschutz“ im Teil I der Begründung verwiesen.

Radonprävention

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

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

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

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Trier

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

In der Planungsregion Trier ist der Regionale Raumordnungsplan (RROP) aus dem Jahr 1985 mit der Teilfortschreibung von 1995 nach wie vor wirksam. Dieser wirksame RROP wird den grundlegend veränderten allgemeinen Rahmenbedingungen jedoch nicht mehr in allen Bereichen gerecht. Das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP wurde eingeleitet. Derzeit liegt ein Fortschreibungsentwurf von 2014 mit diversen Fachbeiträgen vor und es wurde eine Abwägung durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Plangeberin vorgenommen. Die Gesamtfortschreibung ist unter anderem aufgrund von gesetzlichen Anforderungen des Landesnaturschutzgesetzes (nach diesen Vorgaben soll der RROP auch die Funktionen der Landschaftsrahmenplanung übernehmen) noch nicht abgeschlossen. Zudem werden die Vorgaben aus dem Fortschreibungsentwurf des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV in den neuen RROP Trier einfließen.

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

31.07.2024



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

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

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

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

Regionaler Raumordnungsplan Trier 1995

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

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

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

31.07.2024



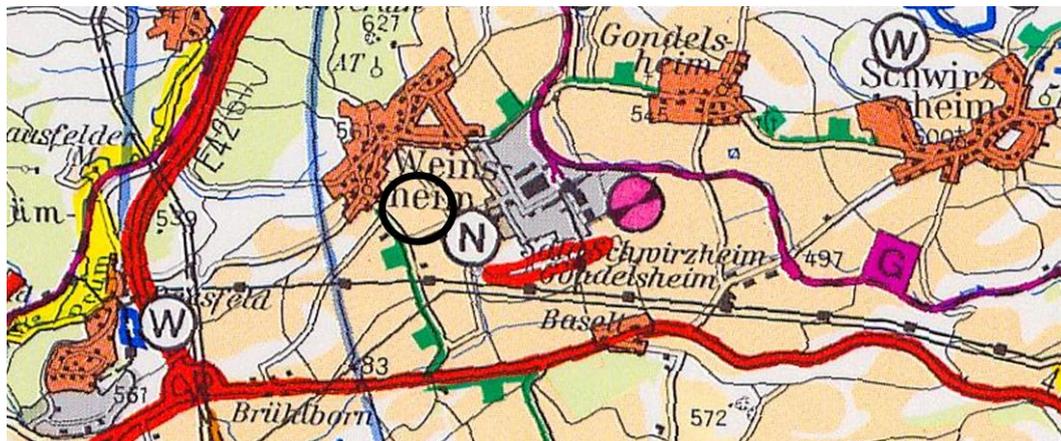


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier (RROP-Tier 1995; unmaßstäblich/verändert)

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

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

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass beispielsweise Siedlungsdarstellungen teilweise veraltet sind, da sich im Laufe der Zeit Entwicklungen vollzogen haben. Der Fortschreibungsentwurf von 2014 bildet die tatsächliche Bestandssituation der in Rede stehenden Änderungsfläche deutlicher ab. Daher wird nachfolgend auch auf diesen Fortschreibungsentwurf näher eingegangen, auch wenn er noch nicht wirksam ist.

Regionaler Raumordnungsplan Trier 2014 (Fortschreibungsentwurf)

In der Fassung des Fortschreibungsentwurfs des RROP 2014 kommt der Ortsgemeinde Weinsheim keine zentralörtliche Funktion zu. Allerdings wird Weinsheim die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ zugewiesen. Prüm wird nach wie vor als Mittelzentrum dargestellt.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Gesamtkarte der Entwurfsfassung des RROP von 2014 abgebildet. Die Lage der Änderungsfläche wird durch einen nachträglich rot eingezeichneten Kreis hervorgehoben. Auf der Gesamtkarte unterliegt die in Rede stehende Änderungsfläche teilweise keiner Darstellung und wird durch die Farbe Weiß gekennzeichnet. Teilweise und sehr kleinflächig wird ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Gelb) tangiert. Mit der tatsächlichen Bewirtschaftungseinheit steht diese Flächendarstellung nicht im Einklang. Im Osten angrenzend befinden sich Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Darüber hinaus wird die Gesamtfläche der Änderungsfläche von einem Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz überlagert.

Durch die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung wird kein Zielkonflikt mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans 2014 (Fortschreibungsentwurf) erkannt. Lediglich die zuvor beschriebene Darstellung des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft und den Grundwasserschutz wird verhältnismäßig kleinflächig und nur teilweise überplant. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich jedoch um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Da

31.07.2024

Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind, liegt kein formaler Zielkonflikt vor.

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

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

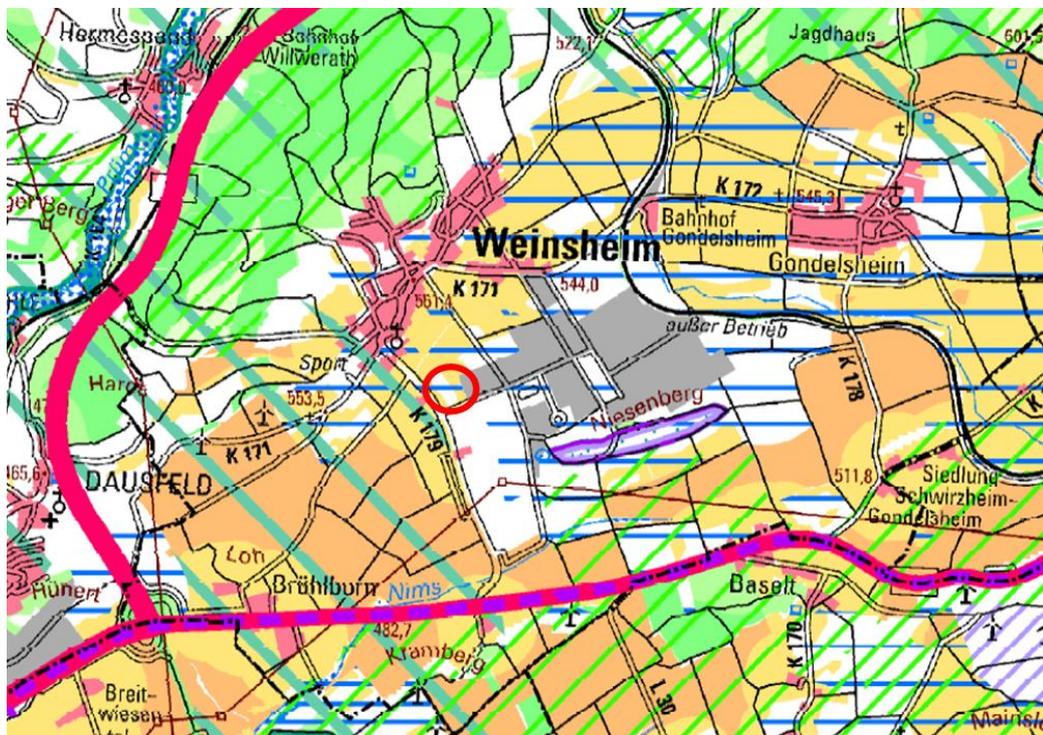


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Trier
(Entwurf des RROP 2014; unmaßstäblich/verändert)

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

2.2 Flächennutzungsplan

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

31.07.2024

sichtlich der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit der in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung vor.

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

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

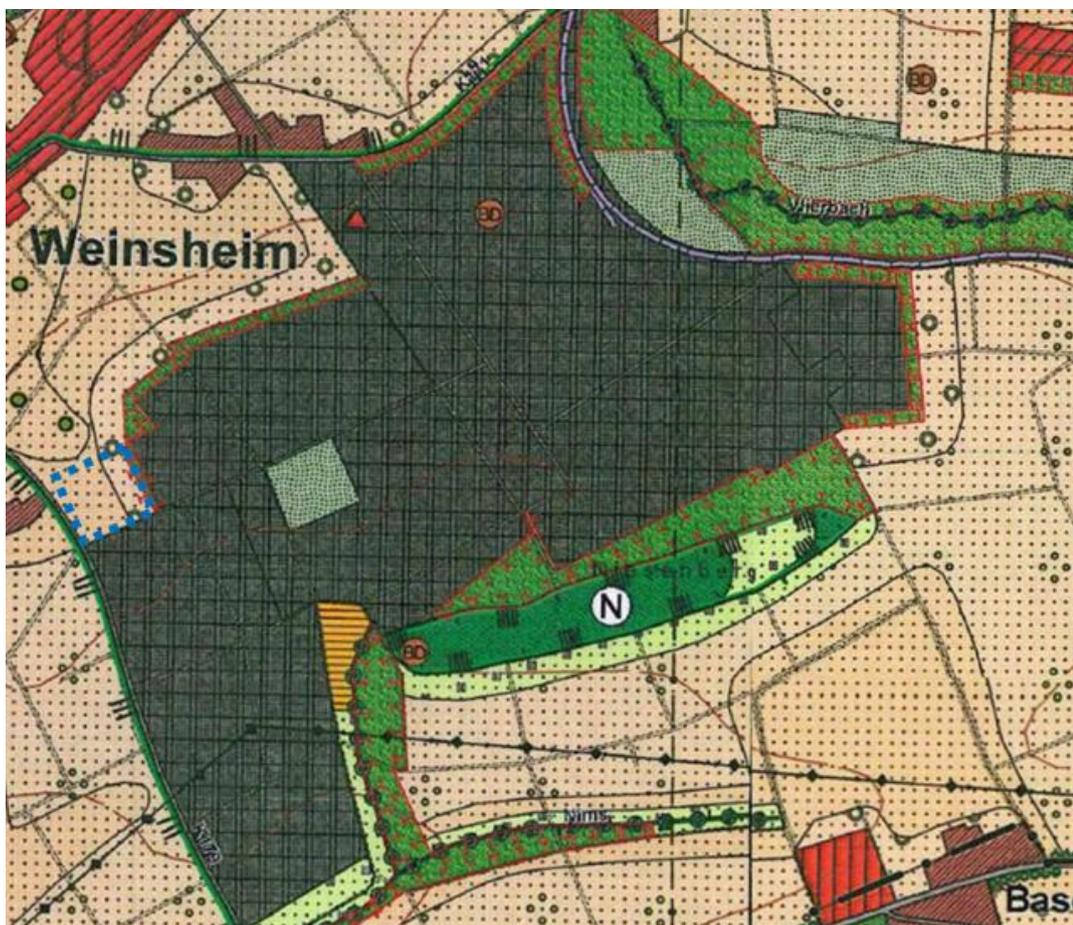


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit grob eingezeichnetem Geltungsbereich (Blau gestricheltes Viereck)
(FNP der Verbandsgemeinde Prüm 2005; unmaßstäblich/verändert)

Im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung wird die Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Anspruch genommen. Die Fläche wird bevorzugt, da es sich hierbei um die nächstgelegene Fläche zum bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim handelt und somit eine Bündelung ähnlicher Nutzungsarten realisiert werden kann. Auch schließt die in Rede stehende Fläche an

31.07.2024

bereits baulich genutzte Bereiche an. Außerdem handelt es sich vorliegend um eine relativ kleine Flächeninanspruchnahme im Vergleich zum bestehenden, großflächigen Industrie- und Gewerbegebiet. Die Plangebietsfläche eignet sich zudem eher als „Lückenschließung“ bis zur westlich, direkt angrenzend verlaufenden Kreisstraße K 179. Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen erfolgt die Nutzung einer bereits vorbelasteten Fläche, die an bestehende Bebauung anschließt und zugleich eine möglichst geringe zusätzliche Belastung auf das bestehende Industrie- und Gewerbegebietes verursacht.

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

2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen“

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

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

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

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

Fachgesetze / -pläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch...
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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">- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung- Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung- Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung

31.07.2024



		<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Externe Kompensationsmaßnahmen
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Externe Kompensationsmaßnahmen
<p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch ge-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung

31.07.2024



<p>8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl, S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>wachsenen 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"> - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Artenschutzrechtliche Hinweise - Externe Kompensationsmaßnahmen
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.</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"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Externe Kompensationsmaßnahmen
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit</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"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung

31.07.2024



<p>geltenden Fassung.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Externe Kompensationsmaßnahmen
<p>Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), 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"> - Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Externe Kompensationsmaßnahmen
<p>Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Geset-</p>	<p>Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

31.07.2024



zes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.		
--	--	--

Weitere Fachgesetze:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), 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 NHN. Sie ist sowohl geologisch als auch durch ihre Nutzungsstrukturen deutlich von den walddreiecheren umliegenden Landschaftsräumen abgegrenzt. Der zentrale Rücken aus wasserdurchlässigem Dolomit hebt sich über 50 m in einer Steilstufe gegen die wannenartig ausgebildeten Randbereiche der Mulde aus Gestein heraus. Im Dolomit hat die Erosion tief eingeschnittene Engtäler mit schroffen Felsformationen, wie zum Beispiel in der „Schönecker Schweiz“ geschaffen.

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

4.2 Lage und Relief

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

31.07.2024



4.3 Geologie und Böden

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

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

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

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

4.4 Wasserhaushalt

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

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

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

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

4.5 Klima

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

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

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

31.07.2024



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

4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

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

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

4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

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

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

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

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



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



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

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

31.07.2024

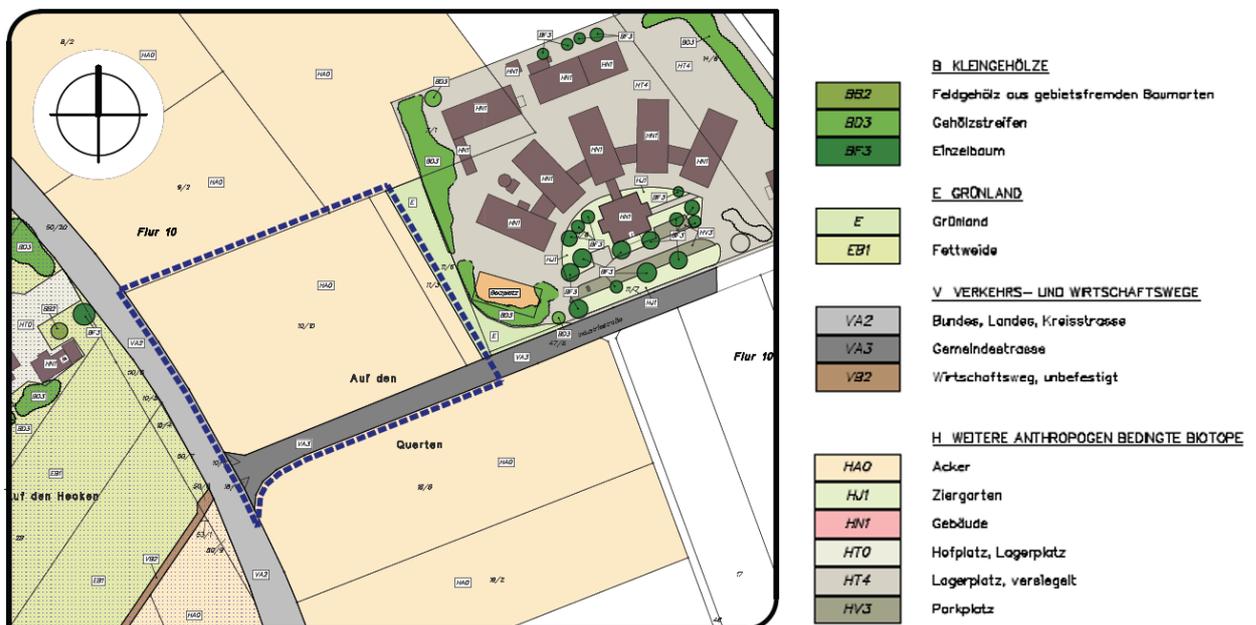


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Schutzgebiete, seltene und geschützte Arten

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebietes. Das nächstgelegene Ge-

31.07.2024

biet befindet sich in 1,6 km Entfernung südwestlich des Plangebiets. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Schönecker Schweiz“. Die Ziele sind die: „Erhaltung oder Wiederherstellung von

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

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

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

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

4.8 Landschaftsbild und Erholung

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

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

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

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogenen Naherholung.

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



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

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

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

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

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Anlage- bedingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 1,4 ha Fläche auf landwirtschaftlicher Fläche (Ackerfläche).	<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"/>
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"/>
betriebsbe- dingt	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"/>
Abschließende Bewertung					
<p>Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist bei einer rein eingriffsrelevanten Betrachtung als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und nur selten an anderer Stelle neu ausgewiesen werden können. Die Flächeninanspruchnahme ist jedoch im Rahmen einer bauleitplanerischen Betrachtung, insbesondere für eine gewerbliche Nutzung, als geringer bis mittlerer Umfang zu betrachten.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.</p>					

31.07.2024



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 Ackerflächen ohne wertgebende Strukturen.		<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"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe in Folge der Herstellung.		<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 type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe.		<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"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
<p>Aufgrund der Flächeninanspruchnahme von Offenland sind Offenlandarten potenziell betroffen. Aus dem seinerzeitigen Artenschutzgutachten des benachbarten Bebauungsplans „Industriegebiet westliche Erweiterung“ geht hervor, dass keine Offenlandarten oder Reptilien betroffen sind. Der Untersuchungsrahmen des Fachbeitrags Artenschutz deckt den in Rede stehenden Geltungsbereich mit ab und wurde ebenfalls untersucht. Dennoch wurde aufgrund der Flächeninanspruchnahme von Offenlandflächen seitens der Ortsgemeinde das Büro BG Natur mit der Erstellung eines auf die Fläche bezogenen aktuellen Artenschutzgutachters beauftragt. Nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens wird dieses zur Einsicht den vorliegenden Planunterlagen als Anlage zur Verfügung stehen sowie die Ergebnisse in die Planunterlagen für die Offenlagefassung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Allgemeiner Grundsatz: Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikttatbestände (ohne eine ökologische Baubegleitung) nur im Zeitraum vom 1. Ok-	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"/>

31.07.2024



	tober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.					
	Großflächige Glasfronten sind durch geeignete Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern.	Vermeidung von Vogelschlag.	<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"/>
	Die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z. B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) wird empfohlen.	Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen.	<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"/>
	Unmittelbare Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen.	Evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen und Umsiedlungen.	<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 type="checkbox"/>
Minimierungsmaßnahmen	Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.		<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"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur randlichen Eingrünung und pauschalen Grundstücksbegrünung.	Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse. Neue Lebensräume für Flora und Fauna.	<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 einer extensiven Wiese mit randlicher Eingrünung im Ordnungsbereich C.		<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 von Extensivgrünland und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerstrandstreifen (externe Kompensationsflä-		<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"/>

31.07.2024



che).					
Abschließende Bewertung					
<p>Der Geltungsbereich überplant einen intensiv genutzten Acker ohne jegliche wertgebende Strukturen. Offenlandarten sind potenziell betroffen, wobei bereits eine Vorbelastung durch benachbarte Gewerbegebietsnutzungen besteht, da das Plangebiet direkt an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt. Zudem konnten im Rahmen der Untersuchungen für den Fachbeitrag Artenschutz für den benachbarten Bebauungsplan „Industriegebiet westliche Erweiterung“ keine planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna derzeit nicht zu erwarten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens in den Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet, wodurch die Auswirkungen minimiert werden können.</p>					

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 der Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Befestigung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen.	<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

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

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

31.07.2024



tionen der Fläche.						
Die Böden sind zwar durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet, dennoch sind die Eingriffe grundsätzlich qualitativ und quantitativ als erheblich zu bewerten.						
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.	<input checked="" type="checkbox"/> <input 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"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Bepflanzung von Böschungen, randliche Eingrünung, pauschale Grundstücksbegrünung).	<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"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung artenreicher Grünlandflächen (OB C).	<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"/>	<input type="checkbox"/>
Externe Ausgleichsmaßnahmen	Entwicklung von Extensivwiese mit 8 m breitem Gewässerrandstreifen an der Nims (OB D).	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden. Aus dem Artenschutzgutachten werden zudem Ausgleichsmaßnahmen in den Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet und entsprechend verbindlich festgesetzt, wodurch die Auswirkungen weiterhin minimiert werden können.						

6.4 Schutzgut Wasser

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

31.07.2024



negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Beeinträchtigung der Wasserfunktionen der Fläche durch Befestigung von bisher intensiv genutzten 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 die Oberflächenbefestigung.		<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"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.		<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 type="checkbox"/>
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.		<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 type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.		<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"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch.		<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"/>
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Minimierung der Versiegelung mittels GRZ. Festsetzung von Flächen zur Außengebietswasserableitung (OB A).	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	<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"/>
Minimie- rung- und Aus- gleichsmaß- nahmen	Festsetzung zur Verwendung von wasser-durchlässigen Wegebe-lägen.	Erhöhung der Versickerung.	<input checked="" 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"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Bepflanzung von Böschungen, randliche Eingrünung, pauschale Grundstücksbegrü-nung).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des	<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"/>

31.07.2024



		Bodens verbessert. Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.				
	Festsetzung von einem Bereich zur Niederschlagswasserbeseitigung in Verbindung mit der Entwicklung von artenreichem Grünland und randlicher Gehölzpflanzungen (OB C).	Verbesserte Filter- und Pufferfunktionen. Abstand der Befestigung zum Gewässer.	<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"/>
Externe Ausgleichsmaßnahmen	Entwicklung von Extensivwiese mit 8 m breitem Gewässerrandstreifen an der Nims (OB D).		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als „mittel“, jedoch nicht als erheblich bewertet.						

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche, jedoch ohne Gehölzbestände.	<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"/>
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 type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Gewerbe.	<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"/>

31.07.2024



Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes.	<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 von artenreichem Grünland im OB A.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes. Schaffung von Frischluftschneisen. Verbesserte Schadstofffilterung aus der Luft.	<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"/>
	Dach- und Wand- bzw. Fassadenbegrünung	Verbesserung des Lokalklimas.	<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"/>
Externe Ausgleichsmaßnahmen	Entwicklung von Extensivwiese mit 8 m breitem Gewässerrandstreifen an der Nims (OB D).		<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						
Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.						

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

negative Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

31.07.2024



Anlage- bedingt	Verlust strukturarmer und artenarmer land- wirtschaftlicher Nutzflächen.	<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 betriebsbe- dingt	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 sehr geringe Strukturvielfalt auf.						
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Aus- gleichsmaß- nahmen	Festsetzung von Ge- hölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung und inneren Durchgrün- ung.	Erhöhung der Strukturvielfalt. Verbesserte Fil- ter- und Puffer- funktionen.	<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 artenrei- cher Grünlandflächen innerhalb des Plange- bietes.		<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"/>
	Dach- und Wand- bzw. Fassadenbegrünung.	Erhöhung Be- grünungsanteil zur Schaffung neuer Lebens- raum- und Ver- netzungsstruk- turen (Förderung der biologischen Vielfalt).	<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"/>
Externe Aus- gleichsmaß- nahmen	Entwicklung von Extensivwiese mit 8 m breitem Gewässerrandstreifen an der Nims (OB D).		<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.						
Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, pauschale Grundstücksbe- grünung, Entwicklung von extensivem Grünland und Gewässerrandstreifen) werden die Struktur- vielfalt und damit die Biodiversität insgesamt erhöht.						

31.07.2024



Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt sind aufgrund der Struktur- und Artenarmut im Bestand nicht zu erwarten.

6.7 Schutzgut Landschaft

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Gewerbegebietes in die bisherige freie Landschaft (Ackerflächen).	<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"/>
Maßnahmen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung	<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"/>
	Begrünungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung und innere Durchgrünung).	<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 von artenreichen Gründlandflächen innerhalb des Plangebietes.	<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>Aufgrund der Kleinflächigkeit und der festgesetzten maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet sowie aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, werden die Eingriffe - unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen - als nicht erheblich bewertet. Der angrenzende Bebauungsplan „Industriegebiet“ bzw. dessen westliche Erweiterungsplanung treffen ähnliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wodurch das Landschaftsbild bereits vorbelastet ist.</p> <p>Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung, ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren und als nicht erheblich einzustufen.</p>					

31.07.2024



6.8 Natura2000 - Verträglichkeitsvorprüfung

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

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

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

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

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

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

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

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Keine	<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"/>
baubedingt	Schallemissionen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	<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 type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Zusätzliche Lärm- und Bewegungsunruhe.	<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"/>

Abschließende Bewertung

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

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

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass die zu erwartenden Schallemissionen über das übliche Maß der Immissionen innerhalb eines Gewerbegebietes hinausgehen. Erhebliche negative Auswirkungen

31.07.2024



gen auf das Arbeitsumfeld sowie die umliegende Wohnbebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Um die Belange des Immissionsschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend zu berücksichtigen hat die Ortsgemeinde ein fachspezifisches Schallgutachten in Auftrag gegeben. Nach Fertigstellung wird das Gutachten den Planunterlagen beigefügt und die Ergebnisse werden in die Planunterlagen der Offenlagefassung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet. Es wird außerdem auf das Kapitel „Immissionsschutz“ im Teil I der Begründung verwiesen.

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

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

6.10 Schutzgut Sachwerte

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

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

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

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

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

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

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



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

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

6.12 Wechselwirkungen

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

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

6.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

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

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

31.07.2024



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

Daher ist derzeit nicht von erheblichen kumulierenden Auswirkungen auszugehen.

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

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

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

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

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

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

- Boden

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen worden, um die Eingriffsfolgen zu minimieren. Dadurch sollen erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter vermieden werden - insbesondere die vorstehend aufgeführten Schutzgüter. Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahme	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Bepflanzung)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

31.07.2024



men	zung von Böschungen, rando-lichen Eingrünung, pau-schale Grundstücksbegrü-nung).	sert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.		
	Entwicklung von artenrei-chem Grünland.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Externe Ausgleichsmaßnah-me	Entwicklung von Extensivwiese mit 8 m breitem Gewäs-serrandstreifen an der Nims (OB D).		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

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

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

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

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.

31.07.2024



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

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Die Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im Mai 2023 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte 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 Zeiträumen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre.	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung.	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung - Dokumentation der Ergebnisse.
Umsetzung der festgesetzten Begrünung.	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre.	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung.	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbilddokumentation - Dokumentation der Ergebnisse.

31.07.2024



	Jahre.		
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n).	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen.	Fachbehörden, Fachplaner.	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen).

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

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

Ergänzend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die vertraglich geregelten Zeithorizonte für das Monitoring der einzelnen externen Kompensationsmaßnahmen durchaus über kürzere Abstände zwischen den Nachkontrollen verfügen können. Es gelten hierbei die jeweiligen städtebaulichen Vertragsregeln.

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

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

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

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

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die vorgesehenen Maßnahmen vermeidbar, minimierbar bzw. ausgleichbar. Ebenso können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und

31.07.2024



Pflanzen mittels auf die Planung abgestimmter Maßnahmen ausgeglichen bzw. verhindert oder minimiert werden. Besondere faunistische und floristische Schutzatbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen, übergeordneten Planungen sowie der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme von Offenlandflächen hat die Ortsgemeinde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Nach Fertigstellung wird das fachspezifische Gutachten der Begründung des Bauleitplans als separate Anlage beigefügt und die Ergebnisse werden in die Planunterlagen der Offenlagefassung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet. Es werden dahingehend artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen sowie weitere Hinweise als die bisher aufgenommenen Empfehlungen unter der Rubrik „Hinweise“ der Planurkunde ergänzt.

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

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

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

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

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

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



14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

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

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

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integrierter Landschaftsplanung

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

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

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

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

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

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

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung.

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

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.

31.07.2024



Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403), in der derzeit geltenden Fassung.

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

Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413), in der derzeit geltenden Fassung.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118), 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), in der derzeit geltenden Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.



31. Juli 2024
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-sv
30870
Dipl.-Ing. Andy Heuser
S. Venetsanos M. Sc.

Prüm, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Aloysius Söhngen (Bürgermeister)

Anhang

- *Legende zum Biotop- und Nutzungstypenplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“*

Separate Anlage

- *Biotop- und Nutzungstypenplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“, M 1:1.000*

31.07.2024



Legende des Biotop- und Nutzungstypenplans zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Acht“

B KLEINGEHÖLZE

BB2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten
BD3	Gehölzstreifen
BF3	Einzelbaum

E GRÜNLAND

E	Grünland
EB1	Fettweide

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

VA2	Bundes, Landes, Kreisstrasse
VA3	Gemeindestrasse
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

HA0	Acker
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HT0	Hofplatz, Lagerplatz
HT4	Lagerplatz, versiegelt
HV3	Parkplatz

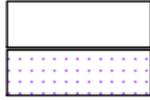
Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Plangebietsgrenze

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : Naturpstk Nordeifel
(LSG – 7100 – 034)



Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

