VERBANDSGEMEINDE PRÜM
EIFELKREIS BITBURG-PRÜM

Begründung
zur 24. Änderung
des Flächennutzungsplans

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

BEARBEITET IM ÖFFENTLICHEN AUFTRAG

Stand: 01. Okt. 2026
Projekt-Nr.: 30 870

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Inhaltsverzeichnis

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 LANDSCHAFTSPLANUNG 32

Landschaftsplanerische Bewertung zur Änderungsfläche 32

TEIL II: UMWELTBERICHT 41

1 UMWELTBERICHT ZUR ÄNDERUNGSFLÄCHE: AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AUF DER ACHT“ **41**

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung 41
1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte 42

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 46

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Trier 46
2.2 Flächennutzungsplan 50
2.3 Übergeordnete „Umweltplanungen“ 51

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE 52

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN 55

4.1 Naturräumliche Gliederung 55
4.2 Lage und Relief 56
4.3 Geologie und Böden 56
4.4 Wasserhaushalt 56

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

4.5 Klima 57
4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) 57
4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt 57
4.8 Landschaftsbild und Erholung 63

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE) 63

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS) 63

6.1 Schutzgut Fläche 64
6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 64
6.3 Schutzgut Boden 66
6.4 Schutzgut Wasser 68
6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren 70
6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt 71
6.7 Schutzgut Landschaft 72
6.8 Natura2000 - Verträglichkeitsvorprüfung 73
6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen 74
6.10 Schutzgut Sachwerte 75
6.11 Schutzgut kulturelles Erbe 75
6.12 Wechselwirkungen 76
6.13 Summationswirkungen 76

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN 77

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN 77

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG 78

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN 78

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG 79

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING) 79

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS 80

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS 82

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

1 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 LPIG sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich. Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der Hauptbeteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB).

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 „strukturreiches 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 1,2 ha und berücksichtigt den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Acht“ der OG Weinsheim. Inhaltlicher Teil der Änderungsfläche ist die Neuausweisung von circa 0,8 ha gewerblicher Baufläche, von etwa 0,3 ha privater Grünfläche zur Gebietseingrünung und Außengebietswasserableitung und ca. 0,1 ha für Zwecke der Landespflege und Niederschlagswasserrückhaltung.

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

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

gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB. Des Weiteren wird für das Bebauungsplanverfahren eine zusammenfassende 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.

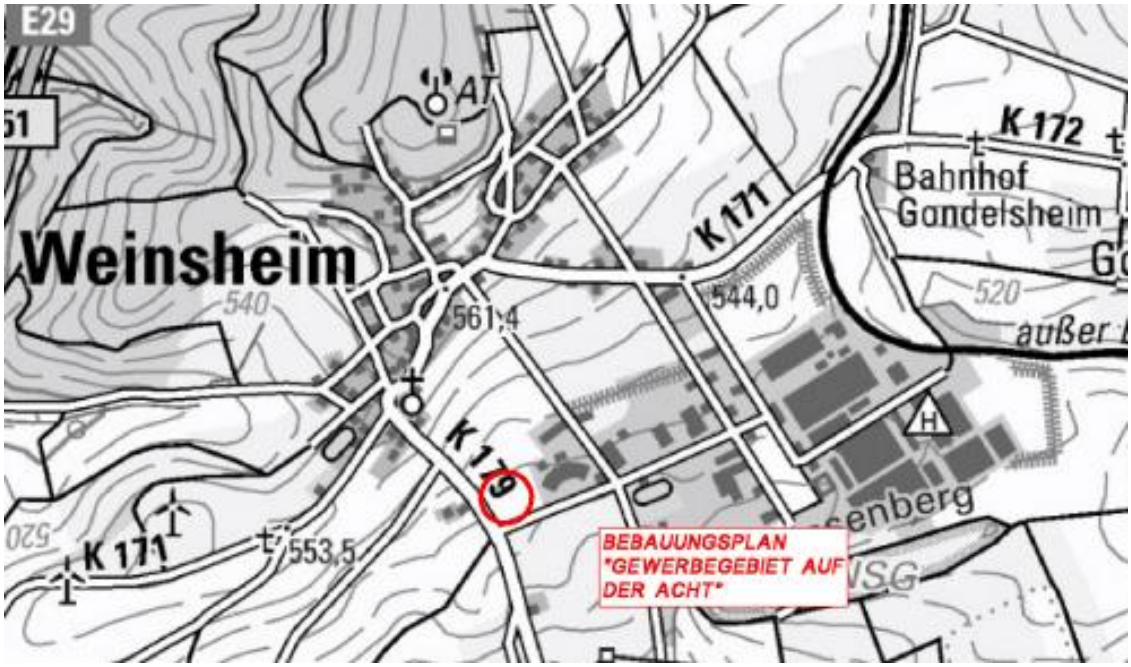


Abb.: Lageübersicht der vorliegenden Änderungsflächen *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

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

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

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 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)*

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



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



Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche von Südosten nach Nordwesten
(eigene 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.

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

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 Zentrenerreichbarkeit 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 ortdurchfahrtsfreie 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-

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Regionaler Raumordnungsplan Trier 1995

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

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

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

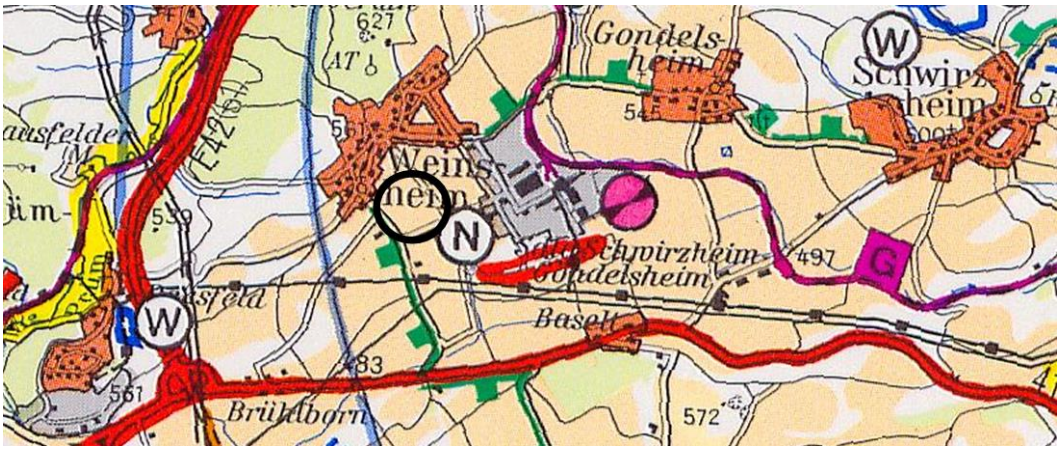


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier
(RROP-Tier 1995; unmaßstäblich/verändert)

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

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

2024 bildet die tatsächliche Bestandssituation der in Rede stehenden Änderungsfläche deutlicher ab. Daher wird nachfolgend auch auf diesen Fortschreibungsentwurf näher eingegangen, auch wenn er noch nicht wirksam ist.

Regionaler Raumordnungsplan Trier 2024 (Fortschreibungsentwurf)

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

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

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

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

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

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

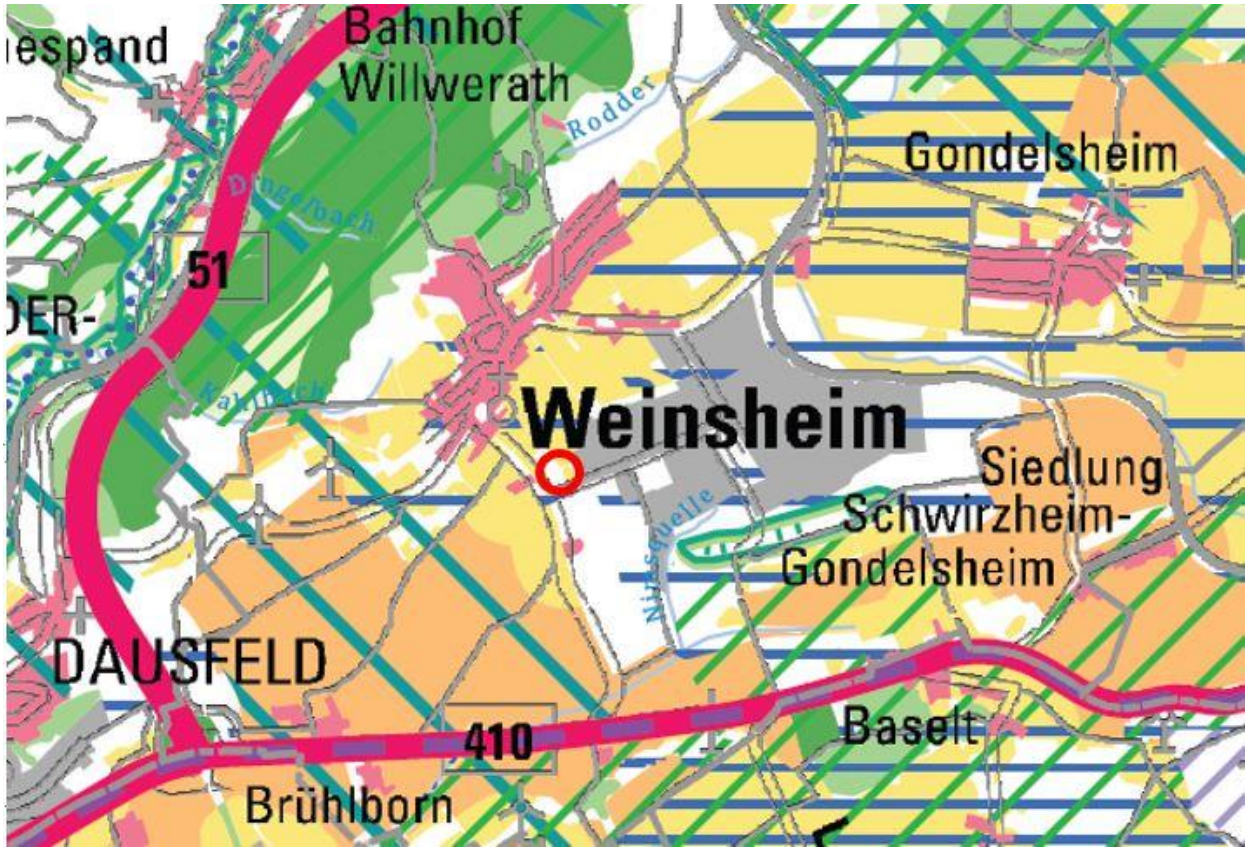


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Trier
(Entwurf des RROP Sept. 2024; unmaßstäblich/verändert)

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

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

Planung vernetzter Biotopsysteme:

Bestandsdarstellung:	Ackerflächen, Rebfluren, Obstplantagen
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 Näher 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 „strukturreiches 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 Kategorieneinstufung des wirksamen Flächennutzungsplans. Hierzu werden circa 0,8 ha landwirtschaftliche Fläche (LWS) in „Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet“ (G) umgewandelt. Im westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich der Änderungsfläche werden hingegen 0,3 ha landwirtschaftliche Fläche (LWS) in private Grünfläche geändert. Hierbei handelt es sich um Flächen für die Gebietseingrünung, die teilweise auch für die Rückhaltung und Ableitung von Außengebietswasser genutzt werden. Zudem wird im Südosten der Änderungsfläche eine Fläche von rund 0,1 ha als multifunktionale Fläche für die Landespflege und Anlage eines Regenrückhaltebeckens ausgewiesen. Für die vorgesehenen Änderungen werden somit insgesamt 1,2 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen.

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

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

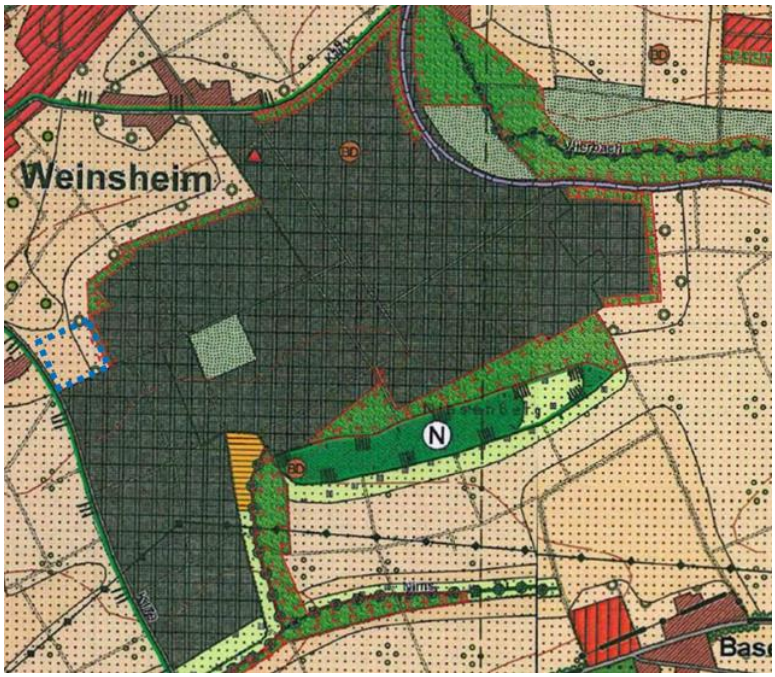


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit grob eingezeichnetem Geltungsbereich *(blau gestricheltes Viereck)*
(FNP der Verbandsgemeinde Prüm 2005; unmaßstäblich/verändert)

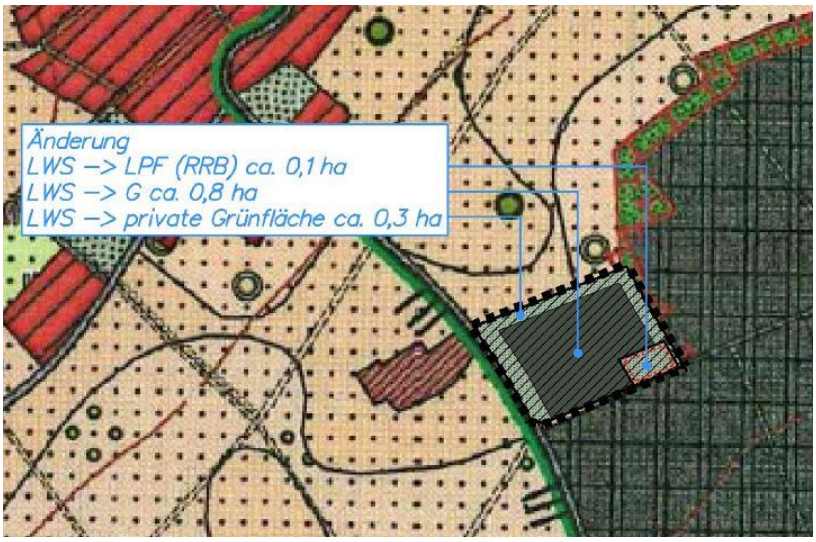


Abb.: Entwurf der Plankarte zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans *(Quelle: Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung, eigene Bearbeitung, unmaßstäblich verkleinert)*

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

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	Landespflegerische Fläche in ha
Weinsheim	-0,8	+0,8	0	
Weinsheim	-0,3	0	+0,3	
Weinsheim	-0,1			+0,1
Summe	**-1,2**	**+0,8**	**+0,3**	**+0,1**

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

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

eine sinnvolle Konzentration von gewerblichen Bauflächen an einem bedeutsamen Standort im Gebiet der Verbandsgemeinde Prüm.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein großes Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) für gewerbliche Zwecke, hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt. Nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten zulässig: I) Gewerbetriebe 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 Baumasse 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 Schreibens 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 Bebauungsplan rund 2.000 m² private Grünfläche (randliche Eingrünung) mit Pflanzpflicht entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf einem 6,00 m breiten Streifen vor (Ordnungsbereich (OB) B). Zudem ist am nördlichen und östlichen Plangebietsrand eine 4,00 m bzw. 11,80 m breite private Grünfläche für die Niederschlagswasserableitung bezüglich Außengebietswasser vorgesehen (OB A).

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.

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

Im 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.

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. Hierdurch werden potentiell erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

Innerhalb der 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 private Grünfläche 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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



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

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.

<u>Verkehrliche Erschließung</u>

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.

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.

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

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.

Löschwasserversorgung

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

Die erforderliche Löschwassermenge ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Trinkwasserversorgung

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

Stromversorgung und Telekommunikation

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass alle Versorgungsleitungen (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. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser über eine Freispiegelleitung DN 150 (Hausanschluss) an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das anfallende **Schmutzwasser** wird somit leitungsgebunden der bestehenden Kläranlage südöst-

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

lich des Plangebietes zugeführt. Der Überschuss des anfallenden Schmutzwassers wird nach Watzerath gepumpt. Diese Übergangslösung wird praktiziert, bis die neue Kläranlage am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes realisiert ist. Nach Realisierung der neuen Kläranlage am Südrand des in Realisierung befindlichen Gewerbe- und Industriegebietes der westlichen Erweiterung wird anschließend das künftig anfallende Schmutzwasser leitungsgebunden in Richtung der neuen Kläranlage geleitet und dort behandelt. Die bestehende Kläranlage wird anschließend außer Betrieb genommen.

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

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

Auszug aus dem Entwässerungskonzept der Karst Ingenieure GmbH (Erläuterungsbericht) vom September 2026: *„Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird zunächst durch Sedimentation gereinigt und anschließend in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort aus erfolgt eine gedrosselte Einleitung (Hausanschluss DN 200) in den bestehenden Regenwasserkanal in Industriestraße, welcher in die bestehenden Regenrückhalteanlagen des bestehenden Industriegebiets entwässert. Die zu überplanenden Flächen sind bereits in der wasserrechtlichen Genehmigung zum Oberflächenwasser, Bescheid (Az.:560-90 532.3206/49) vom 17.03.1993, als Außengebietsfläche mit einem Abflussbeiwert =0,15 bei den hydraulischen Bemessungen der Kanäle und der Rückhaltung berücksichtigt. Durch den zukünftigen Rückhalt und Drosselung des Niederschlagswasser im Plangebiet, kommt es zu keinen höheren Einleitmengen in das bestehende Regenrückhaltebecken und somit in die Nims, Gewässer III. Ordnung.“*

Einzelheiten zur Entwässerung wurden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Acht“ in einer fachtechnischen Erschließungsplanung *(©Karst Ingenieure GmbH (Erläuterungsbericht) vom September 2026*) 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):

> *„Es wird zur Gebietsentwässerung auf das zum Bebauungsplan gehörende Entwässerungskonzept der Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen. Die hierin getroffenen Aussagen sind neben den Festsetzungen und Hinweisen/Empfehlungen des Bebauungsplans bei der Umsetzung der fachtechnischen Gebietsentwässerungsplanung zu beachten.*
>
> *Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.*

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

Bei einer innerhäuslichen oder innerbetrieblichen Nutzung des Niederschlagswassers ist die Errichtung der Nichttrinkwasseranlage gemäß § 12 TrinkwV spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen und zusätzlich mit den Verbandsgemeindewerken Prüm abzustimmen. Die Trinkwasser- und Nichttrinkwasseranlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik dauerhaft voneinander zu trennen und zu kennzeichnen."

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

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

Hinweise zu Starkregengefahren und Starkregenvorsorge

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

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

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

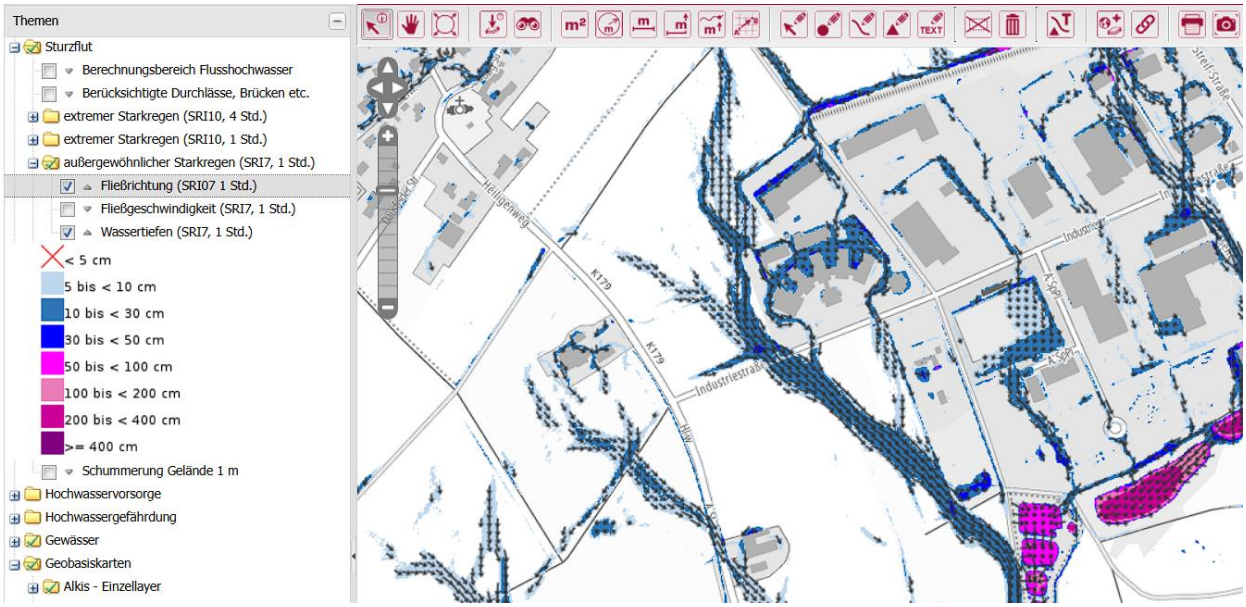


Abb.: Sturzflutgefahrenkarten mit Darstellung der Wassertiefe bei einem SRI 7, 1 Std.
(Quelle: Wasserportal RLP, letzter Abruf: 22.09.2025)

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

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

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

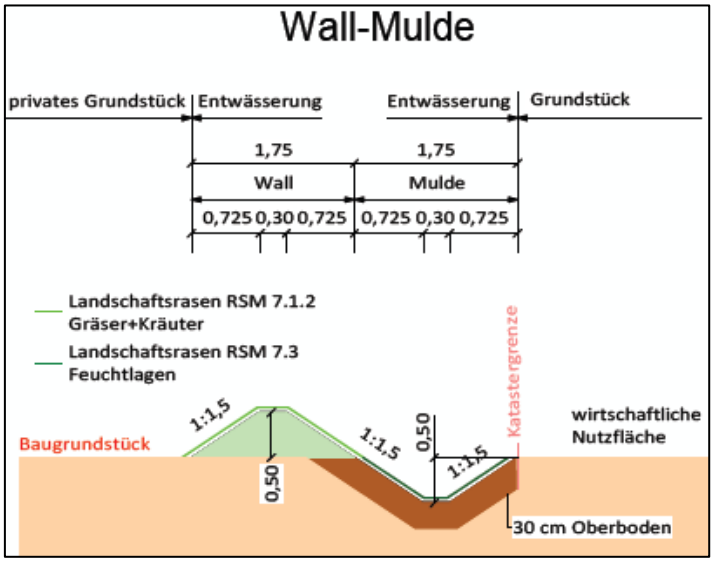


Abbildung: Wall-Mulden-System

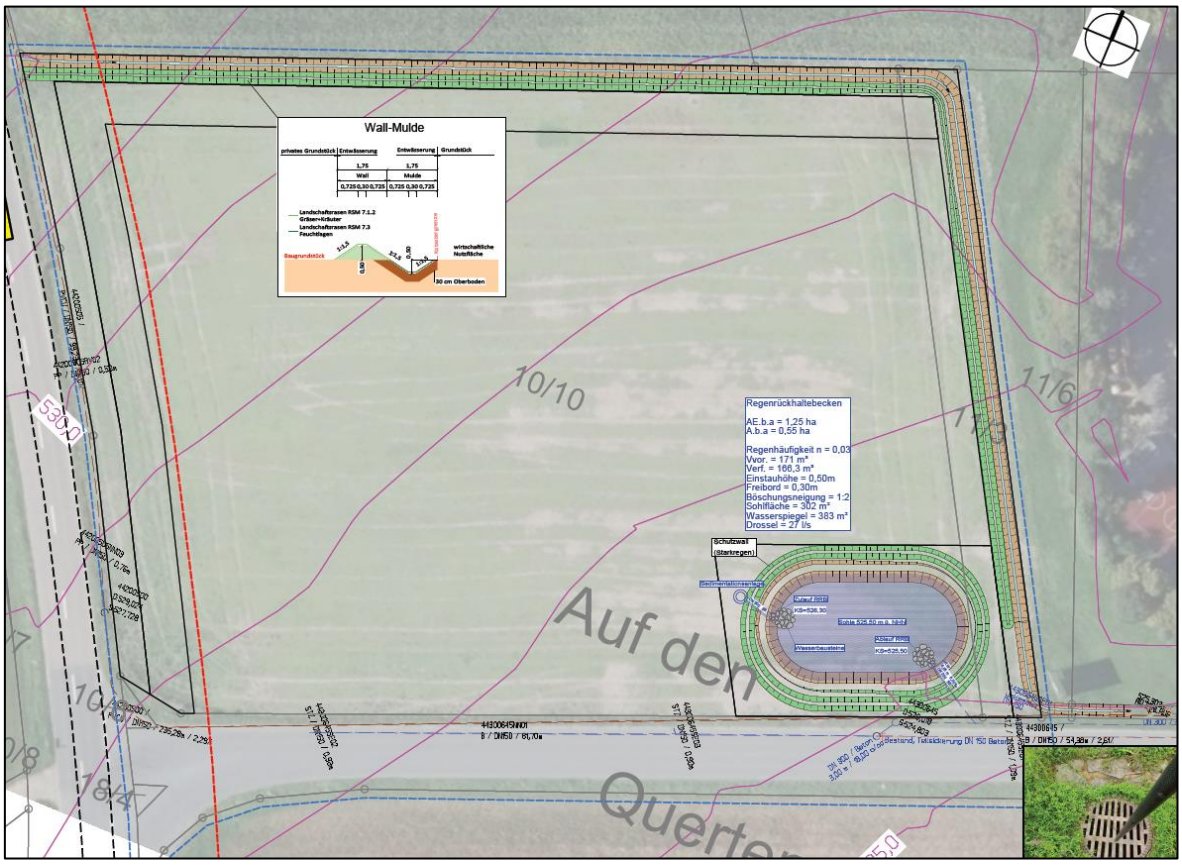


Abbildung: Entwässerungssystem

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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

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

Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten und Einflüsse der verschiedenen Systeme hängen also von der Stärke des Regens ab. Wird der Starkregenindex mit einbezogen, [kann] *dieses wie* [nachfolgend abgebildet zusammengefasst werden].“ [1]

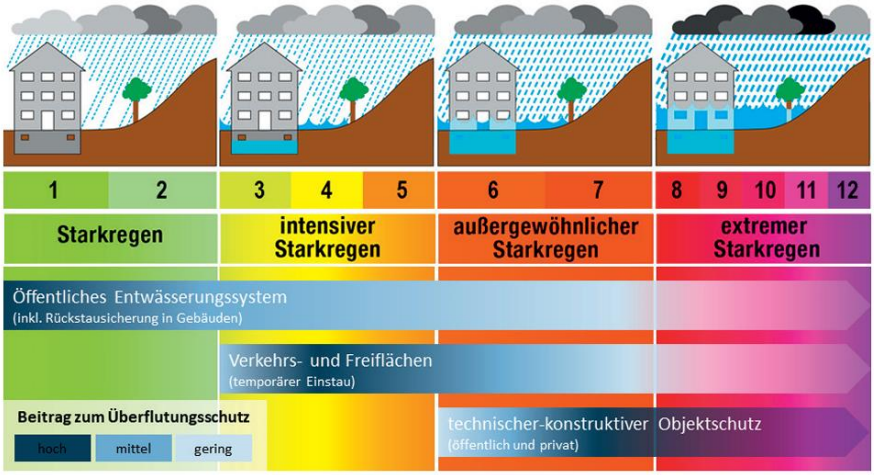


Abb.: Zuständigkeit für Schutzmaßnahmen bei Starkregen unter Berücksichtigung des Starkregenindex (SRI) (Quelle: BBSR, Nov. 2018, S. 12)

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

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

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

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

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

Immissionsschutz

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

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

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

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

Um den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, hat die Ortsgemeinde ergänzend ein fachspezifisches Schallgutachten in Auftrag gegeben.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens der Konzept dB plus GmbH mit dem Titel „Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Auf der Acht' Weinsheim (Eifel)" vom 03.12.2024 wurde bereits ausführlich in den Bebauungsplan eingearbeitet und wird als Anlage zur Begründung dieser FNP-Änderung beigefügt. Daher werden die darin enthaltenen Ergebnisse an dieser Stelle nicht nochmals wiederholt.

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

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

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

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

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

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

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

Im Kapitel 7.5 „Schallschutzkonzept“ des Schallgutachtens wird zudem erläutert, dass aufgrund des geringen Schutzanspruchs innerhalb eines Gewerbegebiets auf die Erarbeitung eines aufwendigen Schallschutzkonzepts verzichtet wurde.

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

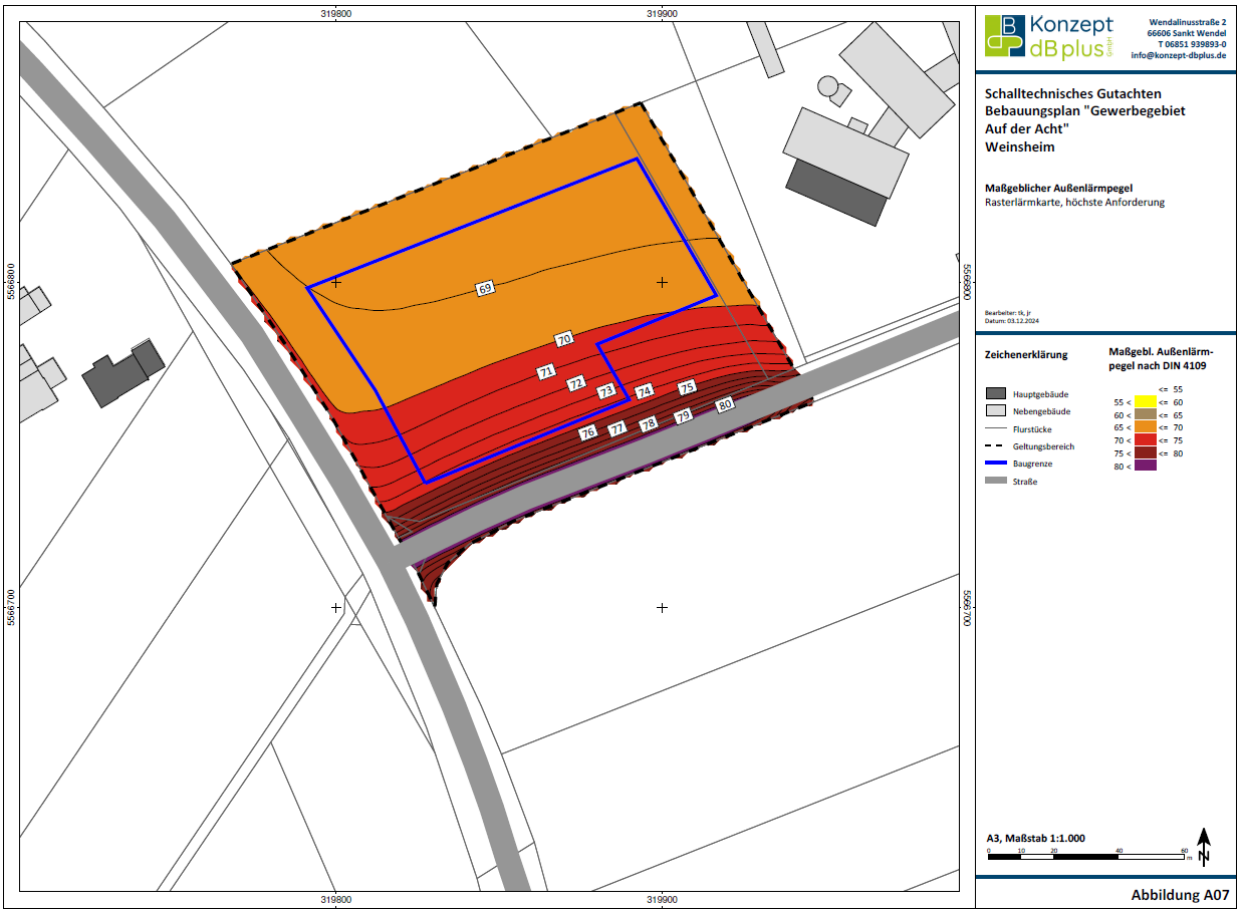


Abb.: Maßgeblicher Außenlärmpegel (A07)
(Quelle: Schallgutachten, Konzept dB plus GmbH, S. 35)

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

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.

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

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.

Folgende Klassen werden definiert:

Radonvorsorgegebiet I:	20.000 bis 40.000 Bq/m³
Radonvorsorgegebiet II:	über 40.000 bis 100.000 Bq/m³
Radonvorsorgegebiet III:	über 100.000 Bq/m³

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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.

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



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

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

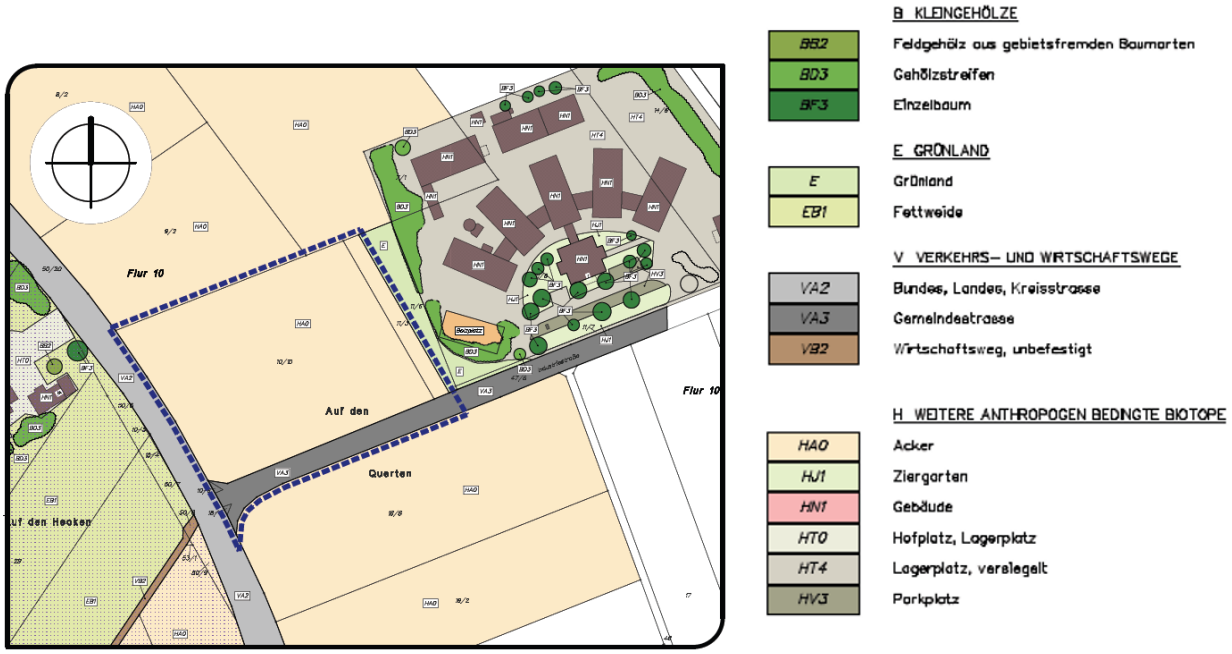


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild im unmittelbaren Umfeld der Änderungsfläche ist bereits durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet von Weinsheim sowie durch Siedlungsbebauung von Weinsheim und Gondelsheim geprägt. Durch das Planvorhaben verschiebt sich der Industrie- und Gewerbegebietsrand weiter in Richtung Westen. Die Auswirkungen können durch Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen sowie der inneren Durchgrünung, verbunden mit einer randlichen Eingrünung minimiert werden. Aufgrund der relativ kleinen Plangebietsgröße und der bestehenden Vorbelastungen durch vorhandene Siedlungsbebauung mit Gewerbebauten sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht hoch einzuschätzen. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogenen Naherholung. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Negative Auswirkungen sind hier durch die Planung entsprechend nicht zu erwarten.	mittel (Landschaftsbild) bzw. gering (Erholung)	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen. Randliche Eingrünung in Richtung Norden und Westen. Festsetzung einer pauschalen Grundstücksbegrünung zur inneren Durchgrünung. Festsetzungen zur Begründung entstehender Böschungen. Empfehlung zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie Entwicklung von artenreichen Grünflächen.
Wasser-haushalt	Wasserschutzgebiete liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Südöstlich der Änderungsfläche weist das Gewässer III. Ordnung (Nims) einen Abstand von ca. 450 m und in Richtung Süden von mehr als 780 m auf. 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.	mittel	Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen. Minimierung der Versiegelung und Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Entwicklung von artenreichem Grünland (verbesserte Filter- und Pufferfunktionen und verringerter Schadstoffeintrag in das Grundwasser). Anlage eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise innerhalb des Plangebietes

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

Boden	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.	hoch	Verbesserung des Bodens durch Gehölzpflanzungen (Bodenlockerung), Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit. Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915). Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten. Entwicklung von artenreichem Grünland zur Verbesserung der Filter- und Pufferfunktionen.
Klima/ Lufthygiene	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. Im Umfeld bleiben auch weiterhin ausreichend Ofenlandflächen für die Kaltluftproduktion bestehen.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung. Verbesserung des Lokalklimas durch Gehölzpflanzungen (Sauerstoffproduktion, Schadstofffilterung, Temperaturausgleich) und Entwicklung von artenreichem Grünland (Schadstofffilterung).

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

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; Prioritärenkarte: 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 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.

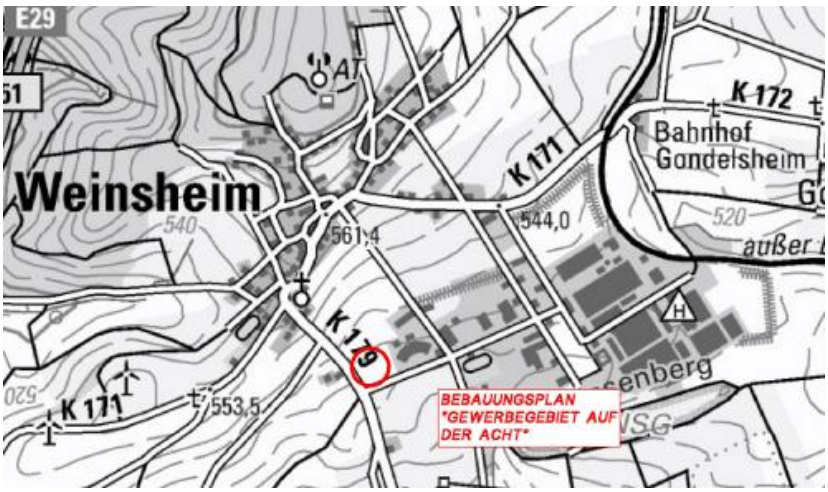


Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

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.

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

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 wurden bereits in den Planunterlagen eingearbeitet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Gebietsentwässerung

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

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

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

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

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. Die-

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

ses Gutachten ist datiert auf den 03.12.2024 und untersucht sowohl Gewerbe- als auch Verkehrslärm im Plangebiet.

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

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

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

Radonprävention

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

Zur Berücksichtigung der Thematik in der Bauleitplanung werden im städtebaulichen Teil der Planung Aussagen und Empfehlungen zur Radonthematik gegeben, wodurch den Bauherr*innen ein Anstoß gegeben wird, das Thema „Radon“ im Rahmen der konkreten Objektplanung nach eigenem Ermessen zu berücksichtigen. Demnach verpflichten sich die zukünftigen Bauherr*innen sich 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 Raumordungsplan Trier (RROP Trier) näher eingegangen, den es in der vorliegenden Änderungsplanung ebenfalls zu berücksichtigen gilt.

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

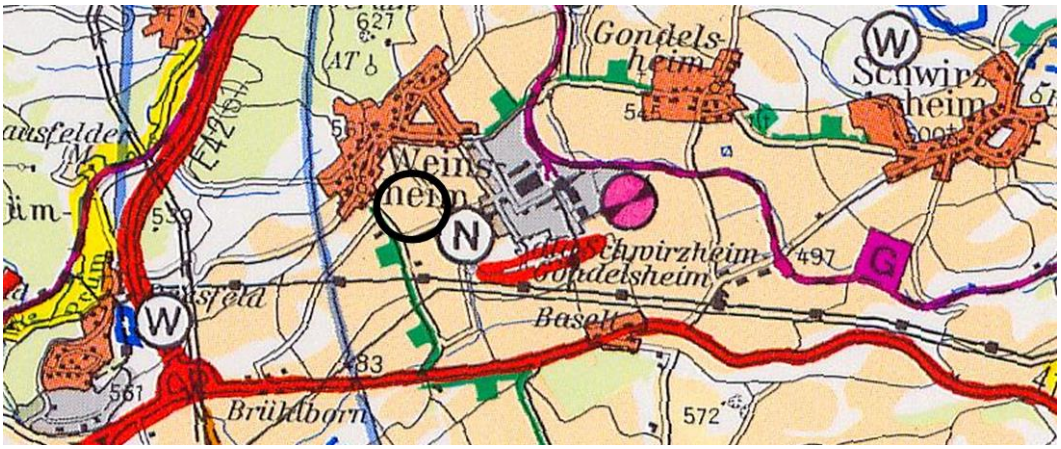


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalen Raumordnungsplan Trier
(RROP-Tier 1995; unmaßstäblich/verändert)

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

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

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

Regionaler Raumordnungsplan Trier 2024 (Fortschreibungsentwurf)

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

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

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

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

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

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

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

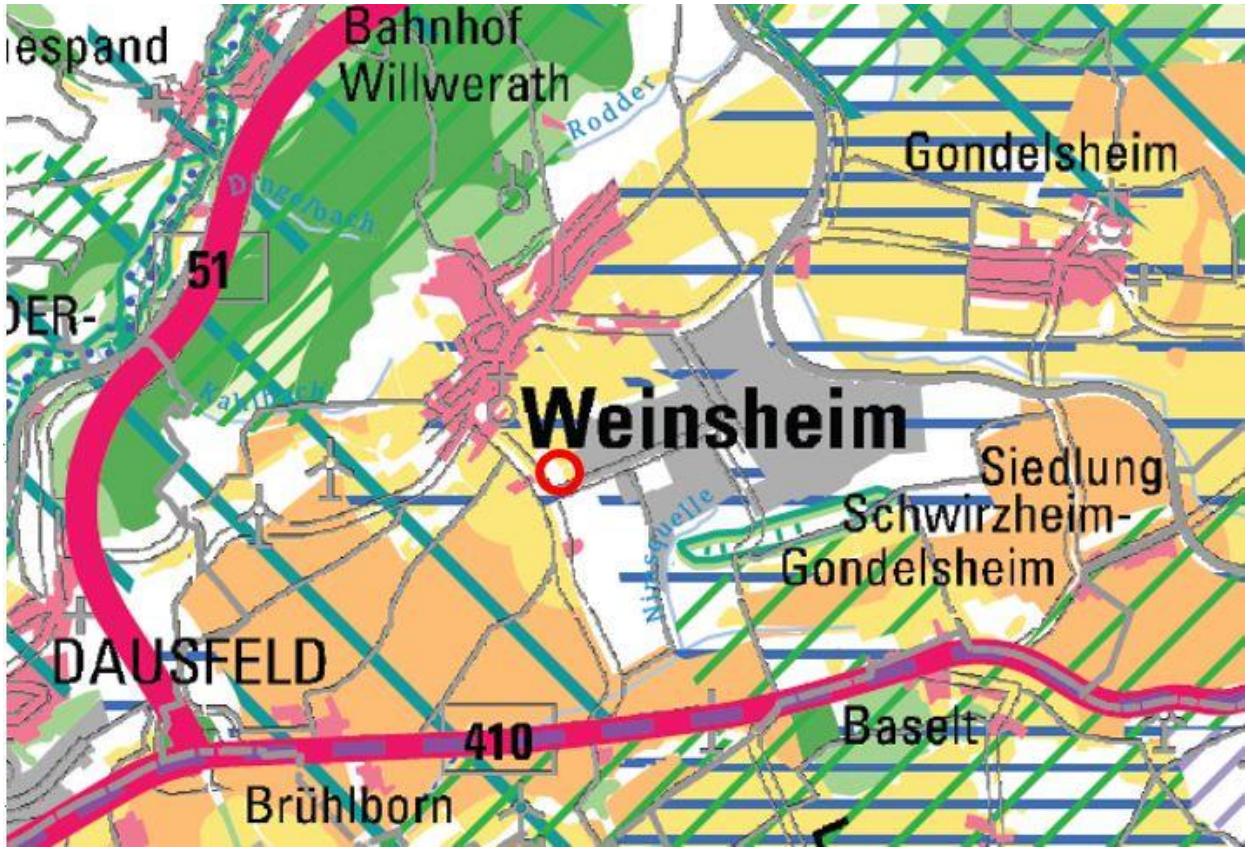


Abb.: Auszug aus der Gesamtkarte des RROP Trier
(Entwurf des RROP Sept. 2024; unmaßstäblich/verändert)

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

2.2 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

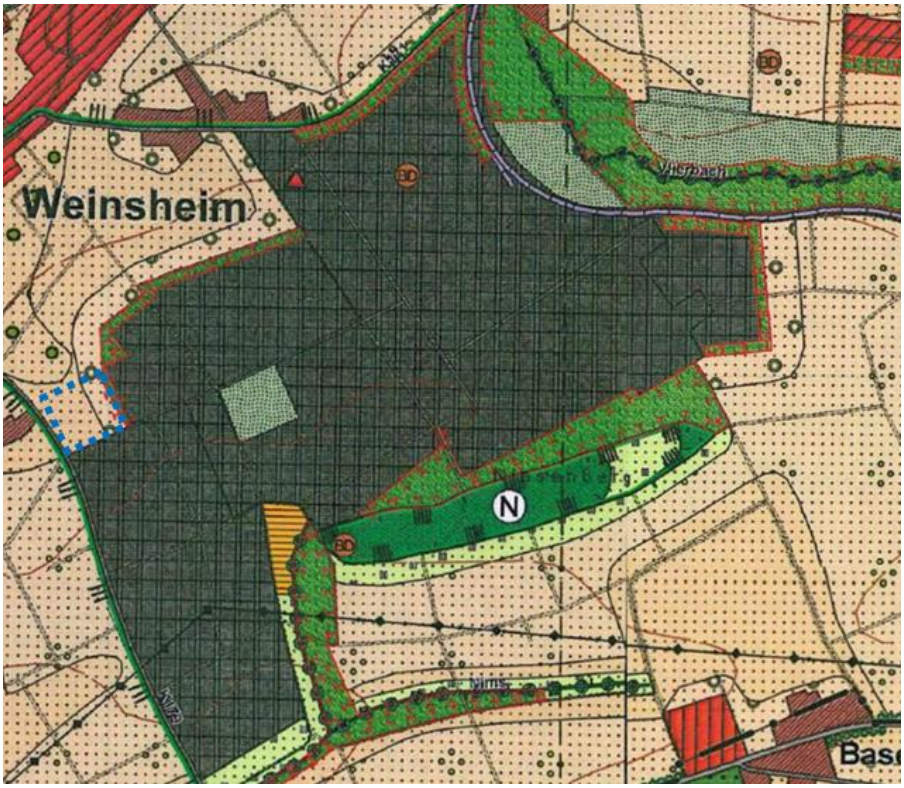


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit grob eingezeichnetem Geltungsbereich *(Blau gestricheltes Viereck)*
(FNP der Verbandsgemeinde Prüm 2005; unmaßstäblich/verändert)

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

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

doch das Naturschutzgebiet „Niesenberg bei Weinsheim“ mit den ausgewiesenen § 30-Biotopen zDD3 „Wacholder-Kalkhalbtrockenrasen“ und zDD1 „Enzian-Schillergrasrasen“. Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist die „Erhaltung des Niesenbergs mit seinem artenreichen Kalkmagerrasen und Kiefernbestand“. In das Naturschutzgebiet und dessen Lebensräume wird im Rahmen der Umsetzung der in Rede stehenden Planung nicht eingegriffen, entsprechend steht die Planung dem Schutzzweck nicht entgegen. Gleiches gilt für das in unmittelbarer Näher befindliche Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Nordeifel“.

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

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

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

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

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

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

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

		land und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert, in der derzeit geltenden Fassung.	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.	- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Entwicklung von Extensivgrünland und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in der derzeit geltenden Fassung.	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.	- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Entwicklung von Extensivgrünland und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305), in der derzeit geltenden Fassung.	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allge-	- Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen für

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

	meinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.	die Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Bepflanzung von Böschungen - randliche Eingrünung des Plangebietes, Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - pauschale Grundstücksbegrünung - einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden - Entwicklung von Extensivgrünland und einer Hochstaudenflur an einem Gewässerrandstreifen
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473), in der derzeit geltenden Fassung.	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen.	- Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

Weitere Fachgesetze:

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

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

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

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

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

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

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

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

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

4.2 Lage und Relief

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

4.3 Geologie und Böden

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

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

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

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

4.4 Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Südöstlich der Änderungsfläche weist das Gewässer III. Ordnung (Nims) einen Abstand von ca. 450 m und in Richtung Süden von mehr als 780 m auf. 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.

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

4.5 Klima

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

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

(Klimaatlas von Rheinland-Pfalz)

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

4.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

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

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

4.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

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

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 780 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.

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



Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche 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.

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

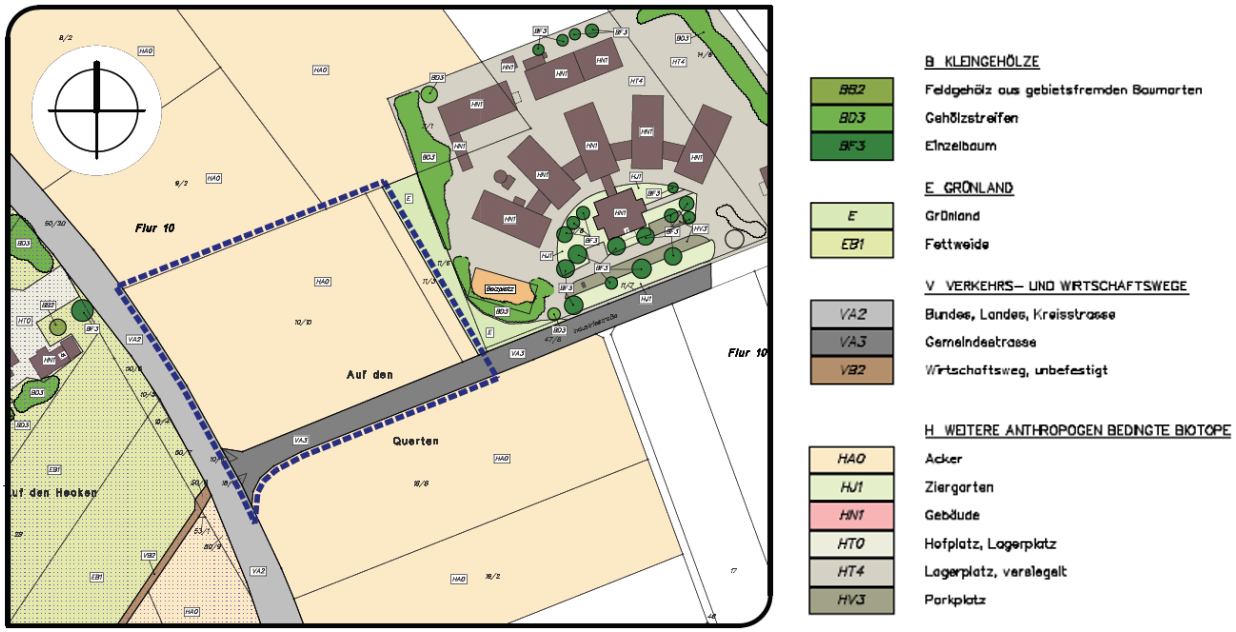


Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan *(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)*

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 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*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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

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

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

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

Tierwelt:

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

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

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

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

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

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

Der Bestand an gesetzlich geschützten Arten der Schmetterlinge, Heuschrecken und Libellen beschränkt sich auf die Uferbereiche der Nims, in >780 m Entfernung. Die Plangebietsfläche selbst bietet derzeit keine Lebensgrundlage für diese Arten."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8 Landschaftsbild und Erholung

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

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

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

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogenen Naherholung.

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

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

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

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

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

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

6.1 Schutzgut Fläche

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

Abschließende Bewertung

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

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

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

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

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

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

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

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

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

Abschließende Bewertung

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

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

6.3 Schutzgut Boden

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

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

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

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

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

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

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

Maßnahmen		positive Auswir-kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Minimie-rungsmaß-nahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baube-trieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen.		☑☐☐	☐☑☐	☐☑	☐

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

Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Bepflanzung von Böschungen, randliche Eingrünung, pauschale Grundstücksbegrünung).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	☐☑☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Entwicklung artenreicher Grünlandflächen.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden. Aus dem Artenschutzgutachten werden zudem Ausgleichsmaßnahmen in den Planunterlagen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingearbeitet und entsprechend verbindlich festgesetzt, wodurch die Auswirkungen weiterhin minimiert werden können.						

6.4 Schutzgut Wasser

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

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

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

betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.		☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch.		☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung mittels GRZ. Festsetzung von Flächen zur Außengebietswasserableitung (OB A).	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
Minimierung- und Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen.	Erhöhung der Versickerung.	☑☐ ☐	☐ ☑☐	☑ ☐	☐
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Bepflanzung von Böschungen, randliche Eingrünung, pauschale Grundstücksbegrünung).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert. Außerdem Wasserrückhaltung durch das Blattwerk.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Festsetzung von einem Bereich zur Niederschlagswasserbeseitigung in Verbindung mit der Entwicklung von artenreichem Grünland und randlicher Gehölzpflanzungen (OB C).	Verbesserte Filter- und Pufferfunktionen. Abstand der Befestigung zum Gewässer.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
Abschließende Bewertung						
Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für den Wasserhaushalt und unter Berück-						

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

sichtigung 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.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.		☑☐☐	☑☐☐	☐☑	☐
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Gewerbe.		☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐
Maßnahmen		**positive Auswirkungen**	**direkt indirekt sekundär**	**kurzfristig mittelfristig langfristig**	**ständig temporär**	**grenzüberschreitend**
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Entwicklung von artenreichem Grünland.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Gebietes. Schaffung von Frischluftschneisen. Verbesserte Schadstofffilterung aus der Luft.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐

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

	Empfehlungen zu Dach- und Wand- bzw. Fassadenbegrünung.	Verbesserung des Lokalklimas.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
Abschließende Bewertung						
Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.						

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Anlagebedingt	Verlust strukturarmer und artenarmer landwirtschaftlicher Nutzflächen.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine		☐☐☐	☐☐☐	☐☐	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotope. Das Plangebiet weist eine sehr geringe Strukturvielfalt auf.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung.	Erhöhung der Strukturvielfalt. Verbesserte Filter- und Pufferfunktionen.	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Entwicklung artenreicher Grünlandflächen innerhalb des Plangebietes.		☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐
	Empfehlung von Dach- und Wand- bzw. Fassadenbegrünung.	Erhöhung Begrünungsanteil zur Schaffung	☑☐☐	☐☐☑	☑☐	☐

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

		neuer Lebensraum-und Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt).				

Abschließende Bewertung

Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.

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

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

6.7 Schutzgut Landschaft

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

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

Abschließende Bewertung

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

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

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

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.

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

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	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Keine	☐☐☐	☐☐☐	☐☐	☐
baubedingt	Schallemissionen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten.	☑☐☐	☑☐☐	☐☑	☐
betriebsbedingt	Zusätzliche Lärm- und Bewegungsunruhe.	☑☐☐	☐☐☑	☐☑	☐

Abschließende Bewertung

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

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

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

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

kann, ist eine Einzelfallprüfung im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

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

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

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

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

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

6.10 Schutzgut Sachwerte

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

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

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

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

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

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

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

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

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

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

6.12 Wechselwirkungen

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

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

6.13 Summationswirkungen

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

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

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

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

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

Daher ist derzeit nicht von erheblichen kumulierenden Auswirkungen auszugehen.

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

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

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

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

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

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

- Boden

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

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

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während	Während

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

			Bauphase	Betriebs-phase
Minimier-ungsmaß-nahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Ver-dichtung o. ä. zu schützen.		☑	☐
Au-gleichs-maßnah-men	Festsetzung von Gehölz-pflanzungen (Bepflanzung von Böschungen, randli-chen Eingrünung, pausch-a-le Grundstücksbegrünung).	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbes-sert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens verbessert.	☐	☑
	Entwicklung von artenrei-chem Grünland.		☐	☑

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

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

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

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

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.

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

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

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

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

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

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

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

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

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

Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

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

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

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

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

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

13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

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

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

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integrierter Landschaftsplanung

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

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

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

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

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

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

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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.

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

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

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

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

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

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBI. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673), in der derzeit geltenden Fassung.

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

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

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

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

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

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

01. Okt. 2026	heu-sv-liu	Prüm, den.....
Projektnummer:	30870	
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Andy Heuser S. Venetsanos M. Sc. Yihan Liu M. Sc.	

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Dr. Johannes Reuschen (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*
- *Schalltechnisches Gutachten der Konzept dB plus GmbH mit dem Titel „Bebauungsplan `Gewerbegebiet Auf der Acht‘ Weinsheim (Eifel)“ trägt das Datum vom 03.12.2024*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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)

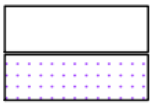
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



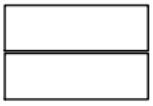
Plangebietsgrenze

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : Naturpstk Nordeifel (LSG – 7100 – 034)



Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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