

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan WW-76-00 der Stadt Wittlich „Industriegebiet III Nord“

1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Bebauungsplan soll die hohe Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken gedeckt werden. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Neben der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen schafft er die Voraussetzung für den Bau einer neuen Erschließungsstraße über die aufgegebene Bahntrasse Wengerohr-Wittlich mit Anbindung an die Gottlieb-Daimler-Straße / Justus-von-Liebig-Straße. Dabei wird auch der Maare-Mosel-Radweg auf der Bahntrasse abseits des Autoverkehrs weiter Richtung Innenstadt geführt.

2. ZUSAMMENGEFASSTE ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTS

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 und 4 BauGB. Zusammenfassend sind Eingriffe in die folgenden Schutzgüter festzustellen und durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern oder zu kompensieren:

Boden/Fläche

Das Vorhaben beansprucht etwa 14 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und führt zur Versiegelung von 10,7 ha Böden. Kompensiert wird dies durch die Anlage extensiv gepflegter Grünflächen auf 20% der Betriebsgrundstücke (2,1 ha), die naturnahe Gestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft (3,3 ha) und die Ausgleichsfläche A5 (0,5 ha) - alles auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der verbleibende Bedarf wird extern auf der Gemarkung Bengel durch die Extensivierung von ca. 5 ha bisher intensiv genutzter Acker- und Grünlandflächen nachgewiesen.

Wasser/ Gewässer

Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet grenzt an den Sterenbach als Gewässer III. Ordnung und das Plangebiet wird im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt. Der Grundwasserflurabstand ist zeitweise sehr gering. Die Versiegelung von 10,7 ha unterbindet die Grundwasserneubildung und erhöht den Oberflächenabfluss. Zu dessen Verminderung werden wasserdurchlässige Flächenbeläge und Gründächer festgesetzt, wobei letztere durch zusätzliche Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken ersetzbar sind. Als Ausgleich wird entsprechend der Entwässerungskonzeption die Anlage von naturnah bewachsenen Rückhaltemulden festgesetzt. Abgrabungen sind zum Schutz der Deckschichten des Grundwassers nur bis max. 1 m zulässig. Weitere Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Fachbehörde ergänzt.

Klima/Luft

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kann es zu verstärkter Aufheizung des Plangebietes und seiner Umgebung kommen. Durch die Bepflanzung der Betriebsgrundstücke mit Gehölzen und der Versickerungsmulden mit Röhricht und Gehölzen, sowie die Festsetzung von Gründächern (oder alternativ durch zusätzliche Gehölzpflanzungen), wird der Aufheizung des Stadtgebiets im Rahmen des Möglichen entgegengewirkt.

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Wertvolle Biotope werden durch das Vorhaben nicht beseitigt. Die überbaute ehemalige Bahntrasse ist jedoch Lebensraum einer lokalen Population der Mauereidechse (*Podarcis muralis*). Damit diese Population erhalten bleibt, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf zwei Flächen (A3 und A4) angelegt und vor Baubeginn Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt. Der Brutplatz eines Wendehals in alten Obstbäumen auf der Fläche A4 bleibt erhalten; zu rodende Bäume werden durch Neuanpflanzungen und Nistkästen ersetzt. Das Gewerbegebiet soll nur mit UV-armen Lampen und nur während der Betriebszeiten beleuchtet werden, um keine Insekten zu schädigen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden. Durch die naturnahe Entwicklung der Entwässerungsanlagen und die Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich und auf den externen Ausgleichsflächen entstehen neue Habitate für heimische Tier- und Pflanzenarten. Ein Verstoß gegen §44 BNatSchG wird so vermieden.

Landschaftsbild/Erholung

Die Landschaft ist durch Hochspannungsleitungen und großvolumige Bebauung vorbelastet. Zur Minimierung der Sichtbarkeit neuer großvolumiger Bauten wird eine Eingrünung im Bereich der Rückhaltemulden und auf den Betriebsgrundstücken festgesetzt.

Kultur- und Sachgüter

... sind weder direkt vor Ort noch indirekt über Blickbeziehungen betroffen. Im Gebiet wurden denkmalpflegerische Untersuchungen durchgeführt, um die Zerstörung archäologischer Fundstellen zu vermeiden.

Mensch

Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit kann es neben der aufheizenden Wirkung versiegelter Flächen nur durch die Zunahme der Lärm-Emissionen geben, die zu einer Vorbelastung durch die vielbefahrenen Verkehrswege A1 und B50 sowie das bestehende Industriegebiet hinzu kommen. Auf Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens erfolgt eine Lärm-Kontingentierung, die diese Auswirkungen soweit vermindert, dass die städtebaulichen Richtwerte in benachbarten Wohngebieten eingehalten werden.

Schutzgebiete

Schutzgebiet nach LNatSchG, Wasserschutzgebiete oder Gesetzliche Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Natura 2000

Im Radius von 1 km um das Plangebiet befinden sich keine Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete. Auswirkungen auf weiter entfernte Gebiete sind ausgeschlossen.

Biotopkartierung

Laut Landschaftsinformationssystem (LANIS) liegen im Plangebiet keine Biotope der Biotopkartierung von Rheinland-Pfalz vor.

Landwirtschaft

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Baulandausweisung wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung einvernehmlich mit der Landwirtschaft berücksichtigt. Der Entzug landwirtschaftlicher Vorbehalts- und nur kleinflächig Vorrangflächen führt zu keiner Existenzgefährdung für die ansässigen Betriebe.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Stadtgebiets nachgewiesen, so dass den örtlichen Landwirten keine weiteren Nutzflächen entzogen werden. Die externen Ausgleichsflächen auf Gemarkung Bengel sollen durch örtliche Landwirte als produktionsintegrierte Maßnahmen umgesetzt werden.

Altlasten

Das Plangebiet tangiert keine bekannten altlastverdächtigen Flächen bzw. kartierten Altlasten. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bei Bauarbeiten, die Altablagerungen vermuten lassen, unmittelbar der SGD Nord - ReWAB Trier gemeldet werden.

Radonpotential

Gemäß Radonprognosekarte (www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html) des Landesamts für Geologie und Bergbau ist im Plangebiet mit einem erhöhten und lokal auch hohen Radonpotential (40 bis 100 kBq/m³) zu rechnen. Messungen und ggf. bauliche Anpassungen werden den Bauherren empfohlen.

Grund- und Oberflächenwasserbehandlung

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben der Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplan. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet wurde vor Satzungsbeschluss einer archäologischen Prospektion unterzogen. Sollten dennoch bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände, auffällige Erdverfärbungen oder ähnliches gefunden werden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen.

Ressourcenschutz

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Teichen) und als Brauchwasser (Toilette, Bewässerung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere die Bestückung von Dachflächen mit Solarmodulen, wird empfohlen.

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Festsetzungen zur Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen

Damit die zu erwartenden Auswirkungen auf Mensch, Natur und Landschaft kein erhebliches Ausmaß annehmen oder im Falle unvermeidbarer Beeinträchtigungen eine Kompensation erfolgt, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

1. Die Baugrundstücke sind zu 20% als Grünflächen anzulegen und dabei zur Hälfte mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
2. Die festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft werden naturnah bepflanzt, so dass diese eine Ausgleichsfunktion für den Naturhaushalt erfüllen.
3. Auf den im B-Plan mit A3 bis A5 gekennzeichneten Flächen sind Maßnahmen umzusetzen, die die Biotop- und Artenvielfalt im Gebiet erhöhen und den vom Vorhaben betroffenen Tier- und Pflanzenarten, insbesondere der lokalen Mauereidechsen-Population, einen dauerhaften Lebensraum sichern.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden. Daher werden Flächen auf der Gemarkung Bengel, die sich im Eigentum der Stadt Wittlich befinden, für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen (Gem. Bengel, Flur 10, Flst 155 u. 156; Flur 21, Fl.st. 71, 81 u. 155). Dort sind auf landwirtschaftlichen Nutzflächen produktionsintegrierte Maßnahmen mit dem Ziel einer Entwicklung artenreichen Grünlands sowie von Extensiväckern mit Blühstreifen durchzuführen.

Ergebnis der Umweltprüfung

Mit den getroffenen städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes sowie den externen Kompensationsmaßnahmen werden die zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Natur und Landschaft auf ein umweltverträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

3. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Verfahren wurde von Seiten der Träger Öffentlicher Belange auf zahlreiche Sachverhalte hingewiesen bzw. folgende Anregungen vorgebracht, die vom Rat der Stadt Wittlich im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden sind. Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates am 26.03.2020 erörtert. Neben Klarstellungen und redaktionellen Änderungen wurden folgende planungsrelevante Abwägungsentscheidungen getroffen:

- Von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich wurde angeregt:
 - Die GE-Fläche mit Kennziffer 3 bedarf einer Erläuterung.
Beschluss: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
 - Der Hinweis Nr.15 auf notwendige Schutzmaßnahmen für Fledermäuse sollte auf das Vorkommen aller besonders geschützten Arten ausgeweitet werden.
Beschluss: Der Anregung wird entsprochen.
 - Die Bezugspunkte für die Höhen sind konkret festzulegen.
Beschluss: Der Begriff „Erdgeschoss-Fußböden“ wird durch „Geländehöhen“ ersetzt.
 - Ausnahmegründe für Werbeanlagen sollen konkret benannt werden.
Beschluss: Der Anregung wird nicht gefolgt, weil diese Gründe einem ständigen Wandel unterliegen und deshalb im Einzelfall zu prüfen sind.
 - Die Festsetzungen C 1.3 zur Dachbegrünung und B.1 zu den Dachfarben sollten miteinander verknüpft werden.
Beschluss: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen sind eindeutig.
 - Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sollen in der Planurkunde zumindest in der Legende dargestellt werden.
Beschluss: Eine solche Darstellung ist nicht zielführend, da die Maßnahmen nicht konkret festgelegt werden können. Der Anregung wird nicht gefolgt.

- Von der SGD Nord wurde angeregt:
 - Die Auswirkungen von Schall-Emissionen auf den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan WW-20-01 (St. Paul) sind zu berücksichtigen. Das Schalltechnische Gutachten soll diesbezüglich überarbeitet werden.
Beschluss: Der Anregung wird gefolgt und die Lärm-Emissionswerte werden entsprechend angepasst.

- Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz erging folgende Stellungnahme:
 - Der ständige Verlust landwirtschaftlicher Flächen kann zur Existenzgefährdung von Betrieben führen und muss in der Summationswirkung betrachtet werden.
Beschluss: Die Problematik ist bekannt und es wird versucht, durch die Verlagerung von Ausgleichsflächen aus dem Stadtgebiet heraus zu einer Entlastung beizutragen. Der Anregung wird insoweit gefolgt.
 - Die externen Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Bengel werden kritisiert, weil diese der Landwirtschaft wertvolle Flächen entziehen.
Beschluss: Diese Flächen dienen der Entlastung der betroffenen Wittlicher Landwirte. Ihre Eignung als Ausgleichsfläche wurde überprüft. Sie werden der Landwirtschaft nicht entzogen, sondern sollen durch produktionsintegrierte Maßnahmen mit den örtlichen Landwirten entwickelt werden. Die Zulässigkeit dieses Vorgehens wurde gerichtlich bestätigt. Die Planung wird beibehalten.

- Von der Verbandsgemeinde Traben-Trarbach erging folgende Stellungnahme:
 - Die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf der Gemarkung Bengel stellt einen Eingriff in die Planungshoheit dar und ist nicht zulässig.
Beschluss: Der Flächennutzungsplan der VG stellt auf diesen Flächen keine entgegenstehenden Planungsabsichten dar. Die Stadt Wittlich kann die von ihr erworbenen Flächen als Ausgleichsflächen verwenden, soweit sie weiter als Flächen für die Landwirtschaft nutzbar sind. Ausgleichsflächen außerhalb des Hoheitsgebiets sind nach Baurecht zulässig. Die Planung wird beibehalten.
- Außerdem wurden interne Anregungen der Verwaltung berücksichtigt, u.a. die Ergänzung einer Zulässigkeit von Sportanlagen und die Aufnahme eines bestehenden Radweges in die Plandarstellung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 und 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgetragen, die einer Abwägung bedurften.

4. ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Andere Möglichkeiten, die städtebaulichen Ziele und die Nachfrage aus der Wirtschaft nach zusätzlichen Gewerbeflächen mit geringeren Auswirkungen zu befriedigen, bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wobei die geringfügige Überschreitung der G-Fläche des FNP von der Landesplanung mitgetragen wird. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt Wittlich und damit verfügbar. Die überplanten Flächen sind eben und kostengünstig (beidseitig) zu erschließen, da die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Industriegebietes II mitgenutzt werden können. Da sich das Plangebiet an vorhandene Industriegebiete anschließt, ergibt die Entwicklung der Flächen im Zusammenhang mit dem Bau der Erschließungsstraße einen Lückenschluss zur B 50. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen nimmt für keinen der betroffenen Betriebe eine existenzielle Größe an. Damit ist die Realisierung des Bebauungsplans gegenüber anderen Entwicklungsmöglichkeiten nicht mit Nachteilen verbunden. Die Nullvariante (Verzicht auf die Planung) scheidet aufgrund der konkreten Nachfrage aus.

Stadtverwaltung Wittlich
- Fachbereich Planung und Bau -

im Auftrag

.....
Hans Hansen