

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan WW-13-02 der Stadt Wittlich „Industriegebiet Wengerohr-Süd, 2. Änd.“

1. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan WW-13-00 Industriegebiet Wengerohr-Süd bedarf aufgrund der konkreten Erweiterungsabsichten eines ansässigen Großbetriebs der Überarbeitung. Zugleich wird die Feinerschließung des Gebiets geändert. Die notwendigen Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

- Änderung von öffentlichen Grünflächen zu Industrie- und Gewerbeflächen
- Einbeziehung bisheriger Eisenbahnflächen in die Industrieflächen
- Nachrichtliche Übernahme einer neuen Eisenbahnfläche (Stellwerk)
- Änderung der Erschließungsstraßen
- Nachtrag der bereits erfolgten Erweiterung des P+R-Platzes
- Verlängerung der östlichen Randeingrünung nach Norden

Insgesamt werden 4,9 ha zusätzlich als GI ausgewiesen, indem 1,7 ha GE-Flächen, 2,4 ha öffentliche Grünflächen und 0,8 ha Bahnflächen entsprechend umgewidmet werden.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes WW-13-02 „Industriegebiet Wengerohr-Süd 2. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes WW-13-00 „Industriegebiet“.

2. ZUSAMMENGEFASSTE ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTS

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 3 und 4 BauGB. Da es sich um ein rechtsverbindlich ausgewiesenes Industrie- und Gewerbegebiet handelt, ist nicht der aktuelle Zustand maßgeblich, sondern die rechtlich zulässige Bebauung und Nutzung. Bei der Bewertung der Eingriffe sind deshalb nur die über das bisher zulässige Maß hinausgehenden bzw. neu eintretenden Tatbestände zu betrachten. Lediglich beim besonderen Artenschutz ist die jeweils aktuelle Situation entscheidend. Zusammenfassend sind Eingriffe in die folgenden Schutzgüter festzustellen und durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern oder zu kompensieren:

Boden/Fläche

Das Vorhaben beansprucht bis auf 0,1 ha landwirtschaftliche Nutzfläche ausschließlich Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans WW-13-00. Es werden 2,39 ha öffentliche Grünflächen, und 0,82 ha Bahnanlagen in neue Industrieflächen (GI) umgewidmet. Dadurch kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 2,26 ha Böden. Zusätzlicher Flächenverbrauch wird durch die Nachverdichtung vermieden. Kompensiert wird die zusätzliche Versiegelung sowie der Verlust an bisher für den Ausgleich angerechneten Grünflächen im Umfang von 2,39 ha durch die Anlage extensiv zu nutzenden Grünlands auf externen Ausgleichsflächen, wobei auch Teile der bisherigen externen Ausgleichsflächen auf die Gemarkung Neuerburg verlagert werden.

Wasser/ Gewässer

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet eines Trinkwasserbrunnens, dessen bisheriges Wasserschutzgebiet (Zone III) überlagert wurde. Obwohl die Rechtsverordnung abgelaufen ist und voraussichtlich nicht erneuert wird, sind die Belange des Grundwasserschutz weiter zu berücksichtigen. Hierzu gehört die Vermeidung von Schadstoffeinträgen und der Erhalt der schützenden Deckschichten, sowie der Ausschluss von Betrieben, die Mineralöl, Altöl oder Schmierstoffe verarbeiten sowie mit wassergefährdenden Stoffen handeln, diese herstellen, behandeln sowie gewerbsmäßig lagern.

Das Plangebiet entwässerte ursprünglich zum Bieberbach, wird nunmehr aber über ein System naturnah bewachsener Rückhaltemulden zur Lieser abgeleitet. Zusätzlich sind 50 l/m² versiegelte Fläche in naturnah bewachsenen Erdmulden auf den Betriebsgrundstücken zurückzuhalten. Eine Hochwassergefährdung für Unterlieger wird damit vermieden.

Eine Verminderung des Oberflächenabflusses und damit eine Verkleinerung der erforderlichen Rückhaltungen auf den Betriebsgrundstücken kann durch Gründächer erreicht werden, wobei diese jedoch durch zusätzliche Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken ersetzt werden können.

Klima/Luft

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es zu verstärkter Aufheizung des Plangebietes und seiner Umgebung. Durch die Bepflanzung der Betriebsgrundstücke (ggf. auch durch Dachbegrünung) und der öffentlichen Grünflächen mit Gehölzen wird der Aufheizung des Siedlungsraums im Rahmen des Möglichen entgegengewirkt. Emissionen von Luftschadstoffen werden durch den Ausschluss stark emittierender Betriebstypen (Metallerzeugende Betriebe, Anlagen zur Destillation oder Raffination von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen) begrenzt.

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Schutzwürdig sind im Plangebiet nur eine Obstbaumallee (Brutplatz eines Steinkauz-Paares; Rote-Liste 2), drei Alteichen an der „Schwarzen Brücke“, sowie eine Baumhecke entlang der Bahn. Während die ersten beiden durch die Festsetzungen erhalten werden, kann die Baumhecke voraussichtlich nicht erhalten werden. Für diese wird eine Ersatzpflanzung im doppelten Flächenumfang (wegen des Alters der Hecke) angerechnet. Das Habitat des im Gebiet brütenden Steinkauz bleibt zwar erhalten, wird jedoch durch die Verkleinerung der Grünflächen beeinträchtigt.

Die strukturarmen Ackerfluren beherbergen zudem weitere geschützte Vogelarten der Feldflur (Rebhuhn, Feldlerche, Schafstelze u.a.). Für diese wurden bereits im B-Plan WW-13-00 Maßnahmen festgelegt, die bei der Änderung übernommen werden. Diese Vogelarten der Feldflur werden in der Umgebung durch großflächigen Maisanbau verdrängt, so dass gezielte Maßnahmen für den Erhalt der lokalen Populationen erforderlich sind. Dies wird durch die Anlage von Streuobstwiesen (für den Steinkauz) sowie Extensivwiesen und Blühstreifen (für Feldvögel) langfristig kompensiert. Bei weiteren Vogelarten kann es durch die Rodung von Gehölzen zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote kommen. Dies gilt bei Bäumen mit Bruthöhlen auch für Fledermäuse. Da für Reptilien oder Amphibien geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind, ist bei der Baugenehmigung eine Beachtung des Artenschutzes auch für diese Artengruppen erforderlich. Der Bebauungsplan schafft die entsprechenden Voraussetzungen, indem neue Habitate geschaffen werden. Eine Schädigung von Insekten ist durch Verwendung UV-armer Lampen zu vermeiden. Außerdem soll durch den Einsatz von Bewegungsmeldern eine Dauerbeleuchtung vermieden werden.

Als eine Kompensationsmaßnahme wird eine Grünfläche (A1) als Streuobstwiese bepflanzt. Dort wird außerdem eine flache Erdmulde vorgesehen, in der sich Wasser sammelt und die ergänzend zu den vorhandenen Retentionsmulden am P+R-Platz als Laichgewässer für evtl. vorkommende Kreuzkröten dienen kann. Hier muss außerdem auf grabbaren Boden geachtet werden. Außerdem werden Ackerflächen am Bieberbach in Extensivgrünland umgewandelt und z.T. Streuobstwiesen angelegt. Insbesondere für Rebhühner werden breite Blühstreifen und Brachäcker angesät.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände voraussichtlich vermieden. Eine Beachtung des Artenschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren jedoch erforderlich, da nicht alle Risiken auf Ebene des Bebauungsplans auszuräumen sind. Insbesondere vor der Rodung von Gehölzen oder der Überbauung von zeitweilig vernässten Ackerflächen ist eine jeweils aktuelle Überprüfung notwendig.

Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete erheblich vorbelastet. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Änderung werden überwiegend bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassen, so dass nur die Verkleinerung der Grünflächen, sowie der Verlust einer Baumhecke an der Bahn als erhebliche zusätzliche Eingriffe zu werten sind. Außerdem würde eine Lücke in der Randeingrünung entstehen, die durch eine kleine Erweiterung des Geltungsbereichs geschlossen wird. Zur Minimierung der Sichtwirkung großvolumiger und hoher Bauten im Plangebiet bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes WW-13-00 überwiegend weiterhin in Kraft, darunter eine Höhenbegrenzung auf 12 m über Flur sowie der Ausschluss von Leuchtreklame.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich ist mit römischen oder keltischen Bodenfunden zu rechnen. Vor Bebauung der Flächen ist eine archäologische Sondierung durchzuführen. Ein als Kulturdenkmal geschütztes Flurkreuz am östlichen Rand des Geltungsbereichs bleibt im Bereich eines nicht überbaubaren und nicht als Lagerplatz nutzbaren Leitungsschutzstreifens erhalten. Die Einfriedung des Grundstückes ist wie bisher nur mit Abstand zu diesem KD zulässig. Eine Bebauung im Umfeld steht unter Genehmigungsvorbehalt der Denkmalbehörde. Ein nicht geschützter Bildstock an der Bahnstrecke sollte ebenfalls möglichst erhalten werden, wofür der Flächeneigentümer DB Netz zuständig ist, da es sich um eine nachrichtlich übernommene Fläche für Bahnanlagen handelt.

Mensch

Die benachbarte Wohnbebauung könnte durch Lärm und Immissionen beeinträchtigt werden, wobei Summationseffekte mit den bestehenden und geplanten Industriegebieten sowie den Verkehrswegen zu beachten sind. Dies wurde durch ein schalltechnisches Gutachten geklärt, dessen Empfehlungen bezüglich einer Kontingentierung der Schallemissionen als Festsetzung übernommen werden. Damit wird die Einhaltung der geltenden Grenz- und Richtwerte sichergestellt. Der Teil des Geltungsbereichs, der an die Ortslage Wengerohr angrenzt, wird zur Pufferung als Gewerbegebiet ausgewiesen, und in den übrigen Bereichen die Abstandsliste des Landes Rheinland-Pfalz angewendet.

Eine bioklimatische Belastung des Plangebiets und seiner Umgebung durch Hitze soll durch die Bepflanzung vermindert werden.

Schutzgebiete

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten (Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) sind nicht zu erwarten bzw. werden durch die Festsetzungen vermieden. Da das WSG im Geltungsbereich voraussichtlich nicht erneut ausgewiesen wird, kann die bisherige Festsetzung entfallen.

Landwirtschaft

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird durch die Nachverdichtung verringert. Die zusätzlich erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Gemarkung Neuerburg am Schattengraben nachgewiesen und sollen weitestgehend durch örtliche Landwirte als produktionsintegrierte Maßnahmen umgesetzt werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wittlich und wurden teilweise mit den bisherigen Eigentümern/Bewirtschaftern getauscht. Das Ziel, Ausgleichsflächen an die Gewässer zu legen und so Ziele des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft zusammen mit der Landwirtschaft zu erreichen, wurde durch ein „Bachauenkonzept“ für die Stadt Wittlich vorbereitet, das durch die Maßnahmen abschnittsweise umgesetzt wird.

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

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände, auffällige Erdverfärbungen oder ähnliches gefunden werden, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Das in der Planurkunde eingetragene Kulturdenkmal (Flurkreuz) ist zu erhalten. Bauvorhaben in seiner Umgebung stehen unter einem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalbehörde.

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 und ist ab 1.1.2023 landesweit gesetzlich verpflichtend.

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

Zu erwartende Umweltbeeinträchtigungen

Insgesamt hat die Planänderung mäßige zusätzliche Umweltbeeinträchtigungen zur Folge. Folgende Beeinträchtigungen sind festzustellen:

- Verschmälerung des Grünzugs mit Obstbaumallee von 40 m auf 20 m Breite
- Verlust einer älteren Baumhecke sowie eines alten Obstbaumes
- Zusätzliche Versiegelung von rund 2,3 ha Boden im Bereich bisheriger Grünflächen und Flächen für Bahnanlagen
- dadurch erhöhter Bedarf an Regenwasserrückhaltung und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Verlust von Flächen für die Landwirtschaft durch zusätzliche Ausgleichsflächen

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. Lärm-Kontingentierung zur Vermeidung hoher Lärm-Immissionen in Wohngebieten
2. Erhaltung der bestehenden Obstbaumallee* und von Alteichen an der Bahn
3. Rückhaltung von Niederschlagswasser im Baugebiet*
4. Bepflanzung von 20% der Fläche der Baugrundstücke, davon die Hälfte mit Bäumen und Sträuchern*
5. Dachbegrünung oder zusätzliche Gehölzpflanzung auf dem Betriebsgrundstück
6. Anlage einer Streuobstwiese sowie Maßnahmen für den Artenschutz auf der öffentl. Grünfläche A1
7. Höhenbegrenzung und Beschränkung von Farbgebung und Reklame

*Festsetzungen aus dem rv. B-Plan WW-13-00, die ihre Gültigkeit behalten

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 den Gemarkungen Wengerohr, Wittlich und Neuerburg, die sich im Eigentum der Stadt Wittlich befinden, oder für die eine vertragliche Vereinbarung mit den Eigentümern/Bewirtschaftern getroffen wurde, zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Dort sind auf landwirtschaftlichen Nutzflächen produktionsintegrierte Maßnahmen mit dem Ziel einer Entwicklung artenreichen Grünlands, die Anpflanzung von Streuobstwiesen sowie die Anlage von Blühstreifen durchzuführen. Am Schattengraben sind dabei Maßnahmen zur Förderung der natürlichen Gewässerentwicklung vorgesehen.

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.

Beim Artenschutz werden die Voraussetzungen für eine Bewältigung von ggf. im Baugenehmigungsverfahren auftretenden Schwierigkeiten geschaffen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren erneut zu prüfen.

3. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Planung vom 02.06.2020 bis 07.07.2020 durchgeführt.

Die Offenlage gem. §3 Abs.2 und §4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 8.11. bis 13.12.2021 durchgeführt.

Im Verfahren wurde von Seiten der Träger Öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit 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(1) u. 3(2) sowie §§ 4(1) und 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Stadtrates am 17.05.2022 erörtert. Neben Klarstellungen und redaktionellen Änderungen wurden folgende planungsrelevante Abwägungsentscheidungen getroffen:

| Einwender | Thema | Abwägung |
|--|---|---|
| Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich | Festsetzung 1.2.1 zur Zulassung von Einzelhandel durch Ausnahmen ist zu unbestimmt und damit unzulässig. | Die beanstandete Festsetzung wurde gestrichen. |
| | Die in 5.1 getroffene Feststellung zum Außer-Kraft-Treten des Alt-Bebauungsplans WW-13-00 ist nicht korrekt. | Die Aussage wurde entsprechend korrigiert. |
| | Festsetzung B.3 ist zu konkretisieren, da der Begriff „dichte Bepflanzung“ zu unbestimmt ist. | Der Begriff „dicht“ wurde gestrichen. Der Anregung wurde somit nicht gefolgt, weil die Vorgabe bezüglich Sichtschutz als ausreichend erachtet wurde. |
| | Bei Festsetzung C.3 sollte eine Mindestbreite der Heckenpflanzung vorgegeben werden. | Der Anregung wurde gefolgt und eine Mindestbreite von 2m für eine zweireihige Bepflanzung vorgegeben. |
| | Entlang der Europastraße sollte weiterhin „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen werden, um die gepflanzten Bäume zu schützen. | Der Anregung wurde nicht gefolgt, weil die Festsetzung der Bäume als „zu erhaltend“ als ausreichend angesehen wird und die Schaffung von Zufahrten zur Europastraße möglich sein muss. |
| Katasteramt | Die Katastergrundlage ist nicht aktuell. | Sie wurde aktualisiert. |
| Generaldirektion Kulturelles Erbe | verweist auf einen Genehmigungsvorbehalt für Baumaßnahmen im Umfeld eines Kulturdenkmals. | Der Hinweis wurde ergänzt. |
| Landwirtschafts- kammer Kreisbauern- u. Winzerverband | Agrarstrukturelle Belange wurden nicht berücksichtigt. Die Verlagerung von Kompensationsflächen wird ebenso wie die gesamte Planung abgelehnt. | Die Verlagerung ist erforderlich. Die Flächen wurden im „Bachauenkonzept“ mit der Landwirtschaft abgestimmt. Die Anregung wird zurückgewiesen. |
| Fernleitungs-Be- triebsgesellschaft | Es wird auf Anforderungen an den Leitungs-Schutzstreifen hingewiesen und eine Ausweisung als „öffentliche Grünfläche“ angeregt. | Die Hinweise wurden übernommen, eine Ausweisung als öffentl. Grün wurde zurückgewiesen. |
| Stadtwerke | Es werden Hinweise zur Regenrückhaltung und zu den Pflanzlisten gegeben. | Die Anregungen wurden berücksichtigt. |
| WBW-Wirtschafts- kreis Bernkastel- Wittlich und 8 wei- tere Einwender | Es werden Änderungen bzgl. der zulässigen Gebäudehöhe und der Abstände zur Dr.Oetker-Str. angeregt. | Die Anregungen wurden unter Abwägung der verschiedenen Belange zurückgewiesen. |
| Naturschutzbund NABU Wittlich | Die Beachtung des Artenschutzes wird bei Weitem als nicht ausreichend angesehen. Zahlreiche besonders geschützte Arten wurden nicht untersucht oder werden nicht erwähnt. Der Umweltbericht ist neu zu erstellen. | Der Hinweis auf Vorkommen der Kreuzkröte wurde in den Umweltbericht aufgenommen und bei Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Ansonsten wurden die Anregungen als unbegründet zurückgewiesen. |

4. ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da die Nachfrage nach ergänzenden Industrieflächen von ansässigen Betrieben kommen, bestehen keine anderen Möglichkeiten, die städtebaulichen Ziele mit geringeren Auswirkungen an anderer Stelle zu befriedigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans WW-13-00 wird durch die Planänderung nur geringfügig erweitert. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen ist gering. Die Nullvariante (Verzicht auf die Planung) scheidet aufgrund der konkreten Nachfrage aus.

Stadtverwaltung Wittlich
- Fachbereich Planung und Bau -

im Auftrag

.....
Hans Hansen