

**Stadt Wittlich**



**Bebauungsplan W-27-01**

**„Ohling - Schweiz“**

**1. Änderung**

## **Zusammenfassende Erklärung**

09. August 2022

Erarbeitet durch:

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Abwägung</b> .....	<b>5</b>
4.1.	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB .....	5
4.2.	Offenlage gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB .....	7
<b>5.</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Fazit</b> .....	<b>9</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Im Wittlicher Stadtgebiet soll der Bebauungsplan W-27-00 „Ohling – Schweiz“ zum 1. Mal geändert werden. Im betroffenen Teilbereich soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die neben dem bestehenden Altenwohnheim Hospizplätze anbietet, so dass eine Kombination des Serviceangebotes mit der bestehenden Service-Infrastruktur verbunden werden kann. Der Bauplatz des Hospizes befindet sich jedoch gemäß dem geltenden Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Flächen und ragt aus der Gemeinbedarfsfläche in eine Grünfläche hinein.

Da die Anbindung an die bestehende Einrichtung klare Vorteile bietet und der Bedarf für Hospizplätze allgemein steigt, hat die Stadt Wittlich entschieden für das Vorhaben Baurecht im Sinne einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu schaffen.

Die Planung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung. Bereits zu einem frühen Planungsstadium wurden eine Vielzahl von Details zur technischen Infrastruktur und Auswirkungen auf die konkrete Architekturplanung erörtert. Die wesentlichen Rahmenbedingungen sind in den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Ein wesentlicher Faktor der Planung ist die Betroffenheit des Überschwemmungsbereichs HQ<sub>extrem</sub>. Hierzu findet parallel zur Bauleitplanung eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde statt. Die Planung ist bereits an die vorabgestimmten Belange angepasst.

Nach wie vor ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittlich entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist demnach nicht erforderlich.

## 2. Verfahren

In seiner Sitzung am 02.07.2020 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich beschlossen den Bebauungsplan W-27-00 „Ohling – Schweiz“, zum 1. Mal zu ändern.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans W-27-01 wurde in der Sitzung vom 12.11.2020 durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am. Die Beteiligung erfolgte vom 07.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.12.2020 von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom 14.12.2021 hat der Stadtrat der Stadt Wittlich den Entwurf des Bebauungsplans W-27-01 gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

gefasst. Der Beschluss wurde am 08.01.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 17.01.2022 bis einschließlich 21.02.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2022 um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Wittlich hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 17.05.2022 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

### 3. Umweltbelange

Zur Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht<sup>1</sup> als separatem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Umweltbericht macht Vorschläge für zeichnerische sowie textliche Festsetzungen sowie Hinweise zur Planung, die in den Bebauungsplan einfließen. Damit werden die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Planung in den Prozess der Abwägung einbezogen und bestmöglich wie vorgeschlagen umgesetzt.

Grundsätzlich entsteht durch die Umsetzung der Planung eine Betroffenheit der Umweltbelange. Damit sind die Themen Bodenschutz / Versiegelung, Landschaftsbild und Wasserhaushalt vorrangig betroffen. Auch die teilweise Entfernung bestehender Vegetation und die potenziellen Artenschutzbelange werden in der Umweltprüfung thematisiert.

Aktuell sind keine grundsätzlichen Konflikte zu erkennen, die ein Hindernis für die Planung darstellen. Für das Ausgleichsdefizit wird auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Wittlich zugegriffen. Die Artenschutzbelange wurden durch entsprechende Untersuchung<sup>2</sup> bewertet. Es liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte vor, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden könnten. Auch die Stabilität des Hanges<sup>3</sup> wurde untersucht. Die Felswand ist stabil. Zum Schutz des Gebäudes wird lediglich ein Schutz vor Geröll aus dem Bereich der oberen Felskante installiert werden. Dies ist hingegen konfliktfrei zu den ermittelten Artenschutzbelangen möglich, so dass die Fachbelange sich nicht gegenseitig beeinflussen werden. Im Ergebnis ist die Planung umsetzbar. Die notwendigen Maßnahmen werden im Planverfahren berücksichtigt soweit erforderlich. Im Zuge der weiteren Objektplanung wurden

---

<sup>1</sup> BGHplan, Trier: Bebauungsplan W-27-01 „Ohlig-Schweiz“ 1. Änderung – Umweltbericht (November 2021)

<sup>2</sup> Fledkonzept, Trier: Abschätzung des Quartierpotentials (Fledermäuse) einer Felswand im Bereich des geplanten Hospizes in Wittlich (08.06.2021)

<sup>3</sup> WPW GEO.Ingenieure, Saarbrücken: Geotechnische Stellungnahme, Wittlich – Neubau Hospiz, Ingenieurgeologische Kartierung der nordöstlichen Felswand (06.07.2021)

die Belange bereits eingebunden und Details zur Hangsicherung sowie zum Artenschutz wurden beachtet.

Die Details können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

## 4. Abwägung

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs. 7 vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ sind. Hierzu wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage die städtebauliche Planung vorgestellt und um die Abgabe von Hinweisen, Anregungen und Bedenken gebeten. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), der Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) und der erneuten Offenlagen eingegangen (§ 4a Abs. 3 BauGB) sind zusammenfassend dargestellt. Abschließend wird der Ratsbeschluss aufgeführt.

### 4.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben 24 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben:

Bei der überwiegenden Zahl der vorgebrachten Stellungnahmen wurde kein Beschluss erforderlich. Die übrigen Stellungnahmen machten in der Regel lediglich redaktionelle Anpassungen erforderlich und werden im Folgenden kurz wiedergegeben.

Von der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich ergingen einige formale Hinweise, so u.a. zum Verfahrensablauf. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Untersuchung möglicher Fledermausquartieren im Bestand sowie in der Felswand wurde gefolgt und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt (Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, Beleuchtungsfestsetzungen u.a.). Es wurde in der Stellungnahme zudem die Lage kritisiert. Da das Vorhaben an das Alten- und Pflegeheim angebunden werden soll, ist die unmittelbare Nähe Voraussetzung für die Durchführung. Der Naturschutzbeirat begrüßte Festsetzungen zur Dachbegrünung und PV-Anlagen und schlägt ergänzende Festsetzungen (Fassadenbegrünung, Beleuchtung) vor, die teilweise umgesetzt wurden. So soll es ein Beleuchtungskonzept zum Schutz des Dunkelkorridors entlang der Lieser geben und es wurden konkrete Pflanzmaßnahmen geprüft. Aus brandschutztechnischer Sicht bestanden keine Bedenken und Anregungen.

Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle verwies in der Stellungnahme auf die Möglichkeit für grundstücksbezogene Historische Recherchen und Bewertungen private Fachunternehmen zu beauftragen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz stimmte mit der hochwasserangepassten Bauweise überein und hatte somit keine wasserwirtschaftlichen Einwände gegen die Planung. Auch zum anlagenbezogenen Immissionsschutz bestanden keine Einwände.

Das Forstamt wies darauf hin, dass Wald im Sinne des Landeswaldgesetz von der Planung betroffen ist. Dieser wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Der vorgeschriebene Abstand wird eingehalten.

Der Hinweis der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier auf die Belange des Denkmalschutzes wird in die Unterlagen des Bebauungsplans aufgenommen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau wies darauf hin, dass sich im heutigen Plangebiet vermutlich ein Steinbruch befand. Baugrund und Felskante wurden untersucht. Für eine Bebauung besteht keine Gefahr. Der Fels wird voraussichtlich vorsorgliche Sicherungsmaßnahmen im Bereich der oberen Felskante erhalten. Ein Baugrundgutachten liegt vor.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Mitte PTI 14, Bauleitplanung verwies auf eine Telekommunikationslinie in der Nähe, die sich jedoch nach Prüfung außerhalb des Plangebietes befindet und somit vom Bebauungsplan nicht betroffen ist.

Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Trier verwies auf im Plangebiet vorhandene Leitungen. Die Trasse wurde in der Planzeichnung bereits dargestellt und teilweise zum Entfall gekennzeichnet. Die neue Trasse wurde mit den Architekten und Tiefbauplanern vorabgestimmt und über ein Leitungsrecht mit entsprechendem Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert.

SWT Stadtwerke Trier, Versorgungs-GmbH wiesen darauf hin, dass die neue Trasse der Gashochdruckleitung teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Hierzu ist eine rechtliche Regelung zwischen der Stadt Wittlich als Eigentümerin und den Stadtwerken zu treffen.

Die Stadtwerke Wittlich verwiesen auf den vorhandenen Schmutzwasserkanal und den erforderlichen Schutzstreifen. Die Trasse des Kanals inklusive Schutzstreifen sind über ein Leitungsrecht gesichert. Zudem wurde auf eine mögliche Überlagerung von Rückhaltemaßnahmen

men und Waldfläche hingewiesen. Die Waldfläche wurde vermessen und ist im Bebauungsplan gesichert. Sie überschneidet sich nicht mit der Abgrenzung des HQ extrem und auch nicht mit der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Stellungnahmen eingereicht.

#### **4.2. Offenlage gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Offenlage haben 21 Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Bei der überwiegenden Zahl der vorgebrachten Stellungnahmen wurde kein Beschluss erforderlich.

Die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich wies in ihrer naturschutzrechtlichen Stellungnahme auf Darstellungen in der Planzeichnung hin, die laut Plangeber als bereits eindeutig angesehen werden. Auch sollen keine weiteren Aussagen zur Waldfläche gegeben werden, da diese der fachlichen Einstufung nach LWaldG unterliegen. Die Schutzpflanzungen sind gestalterischer Natur und wurden nicht in den Ausgleich eingerechnet.

Der Hinweis der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier auf die Belange des Denkmalschutzes war bereits in den Unterlagen des Bebauungsplans enthalten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfahl einen Hinweis für objektbezogene Baugrunduntersuchungen aufzunehmen. Dem Hinweis folgte der Plangeber.

Vodafone Deutschland GmbH & Co KG verwies auf vorhandene Kommunikationsanlagen, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans befinden.

Die Stadtwerke Wittlich verwiesen in ihrer Stellungnahme auf die Reduzierung des Retentionsraumes im Zuge der Planung. Durch den geplanten Neubau des Hospizgebäudes sowie der Außenanlagen kann die im Hochwasser- und Starkregenkonzept vorgeschlagene Maßnahme einer Rückverlegung des Fußweges in diesem Bereich nicht mehr gemäß dem Konzept in Richtung Böschungsfuß erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß eine Tieferlegung des Geländes durch die beschriebene „Modellierung der bestehenden Grünfläche“ angedacht ist bleibt offen. In diesem Bereich befindet sich aktuell eine Gasleitung mit geringer Überdeckung, welche bei einer Absenkung des Geländes verlegt werden müsste. Eine weitere Einschränkung existiert aufgrund des vorhandenen Mischwassersammlers, der eine Absenkung von maximal rund 1,00 m ermöglichen würde.

Der Fußweg bildet lediglich auf einer Länge von rund 40 Metern eine geringfügige Barriere für die Retention im Hochwasserfall. In diesem Bereich ist das hinter dem Weg befindliche Gelände auf einer Breite von maximal 16 Metern bis zu 13 cm tiefer. Überschlägig betrifft dies ein Rückhaltevolumen von rund 30 m<sup>3</sup>. Die Verbesserung der Hochwassersituation durch die Verlegung des Fußweges und somit eine Erhöhung des Retentionsraumes und Vergrößerung des Abflussquerschnittes ist somit ausschließlich durch eine kombinierte Absenkung des Geländes zu erzielen.

Die theoretische Fläche zur Absenkung des vorhandenen Geländes beträgt gemäß einer überschlägigen Ermittlung rund 2.000 m<sup>2</sup>. Hochwasserschäden im Betrachtungsraum stellen sich bereits bei einem HQ100 und geringer ein. Zur Minimierung der Hochwasserschäden ist die Einstautiefe also maximal bis zu einer Wasserspiegelhöhe eines HQ100 relevant. Auf Grundlage der TIMIS Daten des Landes Rheinland-Pfalz wird das Hochwasser der Lieser den Betrachtungsraum durch die beschriebene Absenkung von rund einem Meter bereits bei Hochwasserereignissen eines HQ2 überfluten. Bei einem HQ100 wäre die Fläche ca. 80 cm tief eingestaut. Ab welchem Hochwasserereignis es im Betrachtungsraum zu Schäden kommt ist nicht bekannt. Sollte dies bereits bei einem HQ25 der Fall sein, ist zur Ermittlung des maßgeblichen Retentionsvolumens diese Wasserspiegelhöhe anzusetzen. Somit betrüge die hochwasserschutzwirksame Einstauhöhe lediglich 35 cm. Auf Grundlage der überschlägig ermittelten Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> ergibt sich somit ein Retentionsvolumen von 700 m<sup>3</sup>. Die Abflussmenge eines HQ25 beträgt am Betrachtungspunkt 137,03 m<sup>3</sup>/s, die eines HQ100 174,44 m<sup>3</sup>/s. Die Differenz beträgt 37,41 m<sup>3</sup>/s und müsste von der Rückhalteinlage aufgenommen werden. Berücksichtigt man vereinfachend als mittlere Zulaufmenge in den Retentionsraum hiervon 50 % so beträgt der Zufluss 18,71 m<sup>3</sup>/s. Somit wäre das Rückhaltevolumen von 700 m<sup>3</sup> in rund 37 Sekunden gefüllt. Der Scheitelabfluss einer Hochwasserwelle der Lieser beträgt mehrere Stunden. Somit ist nachgewiesen, dass der potentielle Retentionsraum keine Vermeidung von Hochwasserschäden bewirken kann.

Die Bebauung des Geländes ist demnach der Schaffung von Retentionsraum vorzuziehen.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Stellungnahmen eingereicht.

## 5. Planungsalternativen

Alternativ zur Planänderung könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Die Erweiterung um ein Hospizgebäude wäre dann nicht möglich. Andere Standorte schließen sich aus, da nur in der Nähe zum bestehenden Alten- und Pflegeheim die Synergien im Servicebereich

genutzt werden können und so die optimale Versorgung gewährleistet werden kann. Ein gesellschaftlich wichtiges Angebot könnte somit in der Stadt nicht realisiert werden.

## **6. Fazit**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan W-27-01 „Ohlig-Schweiz“, 1. Änderung hat die Stadt Wittlich die zu beachtenden Belange zusammengestellt und geprüft. Die Abwägung aller vorgetragenen Stellungnahmen ist umfänglich dargestellt.

Aus Sicht der Stadt Wittlich stehen nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß Baugesetzbuch keine Belange einer Realisierung der Planung entgegen. Negative Auswirkungen werden durch die getroffenen Festsetzungen beschränkt. Die Planungen können zeitnah umgesetzt werden. Die Stadt beschließt daher den Bebauungsplan als Satzung.