

ORTSGEMEINDE WEINSHEIM VERBANDSGEMEINDE PRÜM

6. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“

Weinsheim, den 22.9.24

Peter Meyer
Peter Meyer
Ortsbürgermeister



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a (1) BauGB

BEARBEITET IM PRIVATEN AUFTRAG

Stand: 14. Dez. 2023
Projekt-Nr.: 12 609

KARST INGENIEURE GMBH
STADTBAU ■ VERKEHRSEBENE ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
KARST INGENIEURE GMBH
Industriegebiet
www.karst-ingenieur.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3	Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	4
4	Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	13

14. Dez. 2023

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
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 Vorbemerkungen

Nach der aktuellen Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (vgl. § 10 a (1) BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a (1) Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

Im **Teil B** sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 (1) und 4 (1) und §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

Im **Teil C** werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Bebauungsplan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ortsgemeinde Weinsheim hat sich zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet“ entschlossen, um Baurecht für eine neue Mitarbeiterstellplatzanlage für die Firma Stihl AG & Co. KG zu schaffen.

Aufgrund mehrerer Erweiterungen der Betriebsgebäude ist ein Großteil vorhandener Mitarbeiterparkplätze weggefallen. Zur temporären Kompensation wurden hierfür Parkflächen von Dritten angemietet. Die angemieteten Flächen sind keine langfristige Lösung, da diese nicht dauerhaft genutzt werden können. Daher ist seitens der Firma Stihl AG & Co. KG beabsichtigt, werksangrenzende Flächen in räumlichem Zusammenhang an die bestehende Betriebsstätte zu kaufen und hier eine Stellplatzanlage für Mitarbeiter zu errichten. Auf diesen Flächen ist trotz der getroffenen Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet keine Nutzung zur Produktion geplant, sondern lediglich die Nutzung als Stellplatzfläche mit etwa 400 neuen Stellplätzen für die Mitarbeiter. Aus diesem Grund wird nur die Errichtung einer Stellplatzanlage zugelassen.

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche für die geplante Stellplatzfläche in Weinsheim von der Gemeinde als erforderlich erachtet, um dem Stellplatzbedarf der zuvor genannten Firma ausreichend Rechnung zu tragen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Das Plangebiet selbst stellte sich während der letzten Bestandsaufnahme im Juli 2023 als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Westlich und südlich der Änderungsfläche befanden sich eine stillgelegte ehemalige Bahntrasse, die sich als grünes Gehölzband entlang der westlichen und südlichen Grenzen der Änderungsfläche erstreckte. Östlich der Änderungsfläche verlief ein geschotterter Wirtschaftsweg. Die Änderungsfläche und der Wirtschaftsweg wurden durch ein weiteres schmales Gehölzband getrennt. Im nördlichen Bereich begleitete dieses Gehölzband die Uferbereiche des Vlierbaches.

14. Dez. 2023



Östlich des Wirtschaftsweges zwischen dem weiteren Verlauf des Vlierbachs im Norden und der stillgelegten Bahntrasse im Süden befand sich eine temporär angelegte und mit Schotter befestigte Stellplatzfläche. Im nördlichen Bereich bildete ein lückig mit Vegetation bedeckter Streifen den Übergang zwischen Stellplatzfläche und dem bachbegleitenden Gehölzbestand.

Besondere faunistische und floristische Schutztatbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst. Ein Artenschutzgutachten wurde zudem in Auftrag gegeben und kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Prüfung „hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im vorliegenden Artenschutzbeitrag [...] unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen“.

Der Eingriff in den Boden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Jedoch sind die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche wegen der Befahrung mit schweren Maschinen und Fahrzeugen bereits durch Verdichtung beeinträchtigt und der Oberboden durch das Pflügen anthropogen verändert. Zudem haben Gehölzpflanzungen positive Auswirkungen auf den Boden und seine Funktionen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die bestehenden und geplanten umliegenden Gehölzpflanzungen minimiert.

Um die Eingriffe auszugleichen, werden zwei externe Kompensationsflächen mittels städtebaulicher Verträge bauplanungsrechtlich gesichert. Sie werden in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

Die Planung dient der Baurechtsschaffung von Mitarbeiterparkplätzen für die Firma Stihl GmbH und ist daher standortbezogen. Alternative Standorte liegen aufgrund der notwendigen räumlichen Bindung nicht vor. Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungssintention des Bauherrn 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.

Die Umweltprüfung ergibt keine erheblichen, negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben würden, von der in Rede stehenden Planung unter Umweltsichtspunkten Abstand zu nehmen.

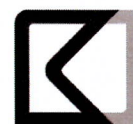
3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der nachbarschaftlichen Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB** wurde den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und den Nachbargemeinden Gelegenheit gegeben, zum vorliegenden Bebauungsplanung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

Die **Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm** hat in ihrer Stellungnahme vom **25.10.2022** gebündelt die Stellungnahmen der einzelnen Fachreferate abgegeben. Diese wurden jeweils seitens der Ortsgemeinde zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Anmerkung zur kleinflächigen Überplanung der bestehenden Ausgleichsfläche E1 wurde seitens der Plangeberin klargestellt, dass eine Überlappung und damit ein planerischer Eingriff in die Kompensationsfläche E1 des Ursprungsbebauungsplans durch die 6. Änderungsplanung nicht erfolge. Es erfolgt kein Eingriff in das östlich angrenzende damalige Flurstück 49 – jetzt 49/1).

14. Dez. 2023



Weiterhin wurden dahingehend Anregungen vorgebracht, dass korrekte und aktuelle Angaben der entsprechenden Rechtsgrundlagen in den Planunterlagen enthalten sein sollten. (Beispielsweise ergebe sich die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ von 0,8 nicht aus § 17 Abs. 2 BauNVO - Abs. 2, da dieser zwischenzeitlich gestrichen wurde. Stattdessen könne § 19 Abs. 4 BauNVO als Grundlage herangezogen werden.) Dem wurde entsprochen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende Anmerkungen vorgetragen (kursiver Text):

„- Erfassung von Offenlandbrütern und Eidechsen (Letztere s. Textfestsetzungen, Hinweis Nr. 5)

- Bei Betroffenheit von Brutvögeln (insbesondere Feldlerche) oder Reptilien frühzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) planen, sichern und umsetzen (Verweis auf „Ausweichen“ nicht ausreichend, da Nischen i.d.R. bereits belegt sind)

- Planung einer geeigneten und naturschutzfachlich sinnvollen externen Kompensationsmaßnahme in ausreichendem Umfang

- Sicherung externer Kompensationsflächen und –maßnahmen: Vor Erreichen des sogenannten „33er-Standes“ nach Baugesetzbuch (Vorzeitige Planreife) ist die dauerhafte Flächenverfügbarkeit der vorgesehenen externen Kompensationsflächen für diese Zweckbestimmung sicherzustellen und nachzuweisen. Sofern die Ortsgemeinde nicht Flächeneigentümerin ist, hat dies durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Ortsgemeinde und des Eifelkreises Bitburg-Prüm, untere Naturschutzbehörde, als Gesamtberechtigte zu erfolgen. Wenn die Ortsgemeinde Flächeneigentümerin ist, ist alternativ auch die Eintragung einer Baulast möglich. Die Maßnahmendurchführung auf dieser externen Fläche ist parallel durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Ortsgemeinde als Planungsträgerin und der unteren Naturschutzbehörde zu gewährleisten. Vertragliche Regelungen allein sind nicht ausreichend.

- Es wird angeregt, die entstehende Stellplatzfläche mit einer PV-Anlage zu „überdachen“ (Synergieeffekte, Beschattung der Stellplätze, Energiegewinnung)

- Monitoring festlegen (im Hinblick auf den Artenschutz und Pflege von Strukturen sinnvoll)

- Eintragung der Änderungen des B-Plans (Eingriff / Kompensation) in KSP

- Sofern Kompensationsflächen aus dem bestehenden B-Plan überplant werden: Umlegung von überplanten Kompensationsflächen; textlich darstellen / begründen“

Laut Abwägung wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben und in die Planunterlagen eingearbeitet. Es wurden keine unüberwindbaren Hindernisse erkannt, die der Planung entgegengestanden hätten. Das Gutachten wurde unter Berücksichtigung von Offenlandbrütern und Eidechsen erarbeitet. Als Eidechsenart konnte im Plangebiet (in Randbereichen) nur die Blindschleiche nachgewiesen werden. Hierzu wurden im Gutachten zeitliche und räumliche Einschränkungen für die Baufeldfreimachung benannt. Ein Feldlerchenvorkommen konnte im Rahmen der 6. Änderungsplanung nicht bestätigt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) seien gemäß Aussagen des Gutachtens nicht erforderlich.

Für die Planfassung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden geeignete Ausgleichsmaßnahmen in die Planung mit aufgenommen. Ferner wurden gemäß Ratsbeschluss die Planunterlagen dahingehend angepasst, dass eine Überdachung/Überbauung der Stellplatzanlage mit einer Photovoltaikanlage zulässig ist.

Weiterhin führte die Plangeberin in der Abwägung u. a. aus, dass die bauplanungsrechtliche Sicherung externer Kompensationsflächen und –maßnahmen nach den Maßgaben und Möglichkeiten des

14. Dez. 2023



BauGB erfolge. Gemäß § 1a (3) BauGB seien anstelle von Festsetzungen in einem Bebauungsplan auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen ausreichend.

Hinsichtlich des Verweises der Unteren Wasserbehörde auf den am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Vlierbach merkte die Plangeberin an, dass dies in den Planunterlagen bereits berücksichtigt worden sei. Im 10 m-Bereich zum Gewässer III. Ordnung seien keine baulichen Anlagen geplant bzw. zulässig. Hier sehe der Bebauungsplanentwurf Grünflächenfestsetzungen in den Ordnungsbereichen A und B vor.

In der Abwägung zur Stellungnahme der **Westnetz GmbH** vom **14.06.2022** wurde klargestellt, dass im Bereich der geplanten 6. Änderung keine Bestandsleitungen der Westnetz GmbH vorhanden seien. Die Eintragung von Leitungsrechten sei daher nicht erforderlich. Das Plangebiet der 6. Änderung diene ausweislich der zur Verfügung gestellten Unterlagen der Errichtung einer Stellplatzanlage für die Fa. Stihl. Ein intensiver Strombedarf werde diesbezüglich nicht erforderlich. Für die Planinhalte des Bauleitplans wurde daher kein inhaltlicher Änderungsbedarf erkannt.

Gemäß Abwägung zur Stellungnahme der **Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm)** vom **15.06.2022** wurde festgestellt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den in Rede stehenden Bebauungsplan bestünden. In der Bebauungsplanurkunde sei bereits unter dem Abschnitt „Denkmalschutz“ ein Hinweis zu den Belangen des Denkmalschutzes beinhaltet. Dieser wurde unter Berücksichtigung der Hinweise aus der Stellungnahme für das weitere Verfahren aktualisiert. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wurden ebenfalls aktualisiert.

In der Stellungnahme der **Planungsgemeinschaft Region Trier** vom **27.06.2022** wurde u.a. ange-regt, dass die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans zum Immissionsschutz (Kap. 5.6.2 ROPI) zu berücksichtigen seien. So sollten bei allen Planungsvorhaben die Belange des Immissions-schutzes ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen seien auf ein vertretbares Maß zu be-schränken, dabei seien alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nut-zen (Kap. 5.6.2.1 ROPI).

In der Abwägung wurde dahingehend Folgendes angemerkt (kursiver Text):

„Die Planung dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für eine Stellplatzanlage. Sie dient somit nicht der potentiellen Errichtung eines emissionsträchtigen Industriebetriebs. Daher ist das Konfliktpotential von vornherein reduziert.“

Zum Bebauungsplan der 6. Änderung wurde ein Immissionsschutzgutachten eingeholt. Das Gutach-ten des Schalltechnischen Beratungsbüros GSB mit dem Titel „6. Änderung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet‘ Ortsgemeinde Weinsheim“, datiert auf den 04.05.2021, ist der Begründung des Be-bauungsplans als separate Anlage beigefügt und kann somit vollumfänglich eingesehen werden. Die Ergebnisse wurden bereits in die Begründung, in das Kapitel „Immissionsschutz“ eingearbeitet. Da-nach kann nachgewiesen werden, dass eine Schallverträglichkeit gegeben ist.“

Es sind somit keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festzusetzen.“

Bezüglich der Ausführungen zum Vorranggebiet Landwirtschaft merkte die Plangeberin an, dass durch ein Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001 das Vorranggebiet Landwirtschaft auf die planerische Stufe eines Vorbehaltsgebietes herabgestuft worden sei und unterliege damit der bau-leitplanerischen Abwägung.

Die Ausführungen zur regionalplanerischen besonderen Gemeindefunktion „Landwirtschaft“ wurden zur Kenntnis genommen. Allerdings würden der Ortsgemeinde Weinsheim auch die besonderen Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ neben „Landwirtschaft“ zugewiesen. Daher sei auch der Belang der gewerblichen Weiterentwicklung in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen des bisherigen Beteiligungsverfahrens seien keine privaten Stellungnahmen seitens betroffener Landwirte eingegangen. Der vorgesehenen Bauleitplanung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen wurde im Rahmen der Abwägung der planerische Vorrang eingeräumt, dies auch vor dem Hintergrund der Standortbezogenheit der Planung.

Weiterhin wurde seitens der Plangeberin der Hinweis zur Lage in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz des Regionalen Raumordnungsplans Trier 2014 zur Kenntnis genommen. Der vorgesehenen Bauleitplanung wurde im Rahmen der Abwägung der planerische Vorrang eingeräumt.

In der **Stellungnahme der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** vom **30.06.2022** wurde u.a. auf die Themen Abwasserbeseitigung und Starkregenvorsorge näher eingegangen. Die allgemeinen Hinweise über die Schmutzwasserversorgung sowie zur Hochwassergefährdung wurden seitens der Plangeberin zur Kenntnis genommen. Aus dem Plangebiet der 6. Änderungsplanung entstünden jedoch kein Schmutzwasseranfall, da nur eine Stellplatzanlage vorgesehen sei. Details zum Entwässerungskonzept oblägen der konkreten Entwässerungs- und Abwasserplanung. Eine entwässerungstechnische Vorkonzeption sei von einem fachkundigen Planungsbüro erarbeitet worden und mit der Fachbehörde abgestimmt. Der genannte Bemessungsansatz für die Rückhaltebereiche seien dabei berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Entwässerungskonzepts wurden in die Planunterlagen für den nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.

Seitens der **Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** wurde in der Stellungnahme vom **30.06.2022** auf den Ausschluss von immissionsschutzrechtlichen Konflikten verwiesen. Diesbezüglich wurde in der Abwägung angemerkt, dass ein Immissionsschutzgutachten eingeholt wurde. Das Gutachten des Schalltechnischen Beratungsbüros GSB mit dem Titel „6. Änderung des Bebauungsplans ‚Industriegebiet‘ Ortsgemeinde Weinsheim“, datiert auf den 04.05.2021, sei der Begründung des Bebauungsplans als separate Anlage beigefügt gewesen. Die Ergebnisse wurden bereits in die Begründung, in das Kapitel „Immissionsschutz“, eingearbeitet. Es sei nachgewiesen worden, dass eine Schallverträglichkeit gegeben ist.

Die Zunahme des Verkehrslärms sei auf Ebene der Bauleitplanung als zumutbar eingestuft. Maßnahmen organisatorischer Art bzw. weitere Schallschutzmaßnahmen seien daher nicht vorzusehen. Es seien somit keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Stellungnahme der Verbandsgemeindewerk Verbandsgemeindeverwaltung Prüm vom 25.10.2022 lautete wie folgt (kursiver Text):

„[...] Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planungen im Bereich des Industriegebietes Weinsheim.

Bezüglich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) weisen wir jedoch darauf hin, dass die in den Planunterlagen teilweise bereits detailliert getroffenen Annahmen zur abwassermäßigen Erschließung auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen abschließend nicht geprüft werden können. Unseres Erachtens sind detaillierten Aussagen bezüglich der Grundstücksentwässerung auch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

14. Dez. 2023



Wie in vergleichbaren Fällen regen wir daher an, die Grundzüge der Grundstücksentwässerung jeweils im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes, das im Zuge der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ zu erstellen ist, festzulegen. In den Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erhalten die Fachbehörden dann die Möglichkeit zur Stellungnahme. Erfahrungsgemäß wird mit der frühzeitigen Beteiligung der wasserrechtlichen Fachbehörden eine Beschleunigung der späteren Verfahren zur Erlangung des Wasserrechtes und der Baugenehmigung erzielt.

Sofern die Fragen der Grundstücksentwässerung, wie teilweise in den vorgelegten Planunterlagen dargestellt, erst im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, führt dies u.E. ggfs. zu Problemen und zeitlichen Verzögerungen bei der Umsetzung der geplanten Projekte.“

In der Abwägung wurde hierzu erläutert, dass für das weitere Verfahren zur Offenlagefassung eine entwässerungstechnische Vorplanung ausgearbeitet werde. Ergebnisse hieraus würden in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet. Die Ergebnisse könnten auch in die Begründung zur Flächennutzungsplanung eingearbeitet werden.

Die Stellungnahme der **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**, Koblenz, vom **05.07.2022** wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Hierin wurde u. a. angemerkt, dass der zunehmende Flächenverlust eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe darstelle. Seitens der Plangeberin wurde dahingehend Nachfolgendes erläutert (kursiver Text):

„Die Planung dient der Baurechtsschaffung von Mitarbeiterparkplätzen für die Firma Stihl GmbH. Die Planung ist daher standortbezogen. In Folge mehrerer baulicher Erweiterungen der Firma ist ein Großteil vorhandener Mitarbeiterparkplätze weggefallen. Zur temporären Kompensation wurden hierfür Parkflächen von Dritten angemietet. Die angemieteten Flächen sind keine langfristige Lösung, da diese Flächen zeitlich befristet sind und die Verfügung nicht dauerhaft garantiert werden kann. Daher ist seitens der Firma beabsichtigt, werksangrenzende Flächen in räumlichem Zusammenhang an die bestehende Betriebsstätte zu kaufen und hier eine Stellplatzanlage für Mitarbeiter zu errichten. Alternative Standorte liegen aufgrund der notwendigen räumlichen Bindung nicht vor. Der Flächenankauf ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die Flächeninanspruchnahme für den geplanten Parkplatz beschränkt sich im Wesentlichen flächenhaft auf die Flurstücke 51 und 52. Im Bestand handelt es sich um intensiv genutzte Wiesenflächen, nicht um Ackerflächen, wie in der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ausgesagt (Ackerflächen liegen im südlichen 2. Entwicklungsbereich der geplanten 11. FNP-Änderung, jedoch nicht im Bereich der hier in Rede stehenden 6. Änderung des Bebauungsplans). Es verbleiben nördlich und nordöstlich angrenzend noch umfangreiche zusammenhängende Wiesenflächen. Die Fläche liegt zudem bereits innerhalb des großflächigen Industriegebietsbebauungsplans.

Im Rahmen des bisherigen Teilnahmeverfahrens sind keine privaten Stellungnahmen seitens betroffener Landwirte eingegangen.

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

Der vorgesehenen Bauleitplanung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen wird im Rahmen der Abwägung der planerische Vorrang eingeräumt. Dies auch vor dem Hintergrund der Standortbezogenheit der Planung.

Es wird kein Planänderungsbedarf im Rahmen der Abwägung erkannt.“

14. Dez. 2023



Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

Im Rahmen der **Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB** waren folgende wesentliche Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, deren Berücksichtigung gemäß erfolgter bauleitplanerischer Abwägung der Ortsgemeinde nachfolgend zusammenfassend dargestellt wird.

Die Stellungnahme der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz** vom **17.05.2023** – mit Verweis auf fossilführende Schichten und Fossilfundstellen - wurde zur Kenntnis genommen. Gemäß Anregung wurden die bereits vorhandenen Hinweise zum Denkmalschutz entsprechend ergänzt. Die vorgeschlagenen Auflagen zur Bauausführung wurden hingegen nicht in die Planunterlagen eingearbeitet, da der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Baugesetzbuch eine Festsetzung von entsprechenden Auflagen nicht vorsehe.

In der Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm** vom **14.06.2023** beinhaltet u.a. Anregungen zu den Themen Naturschutz und Landschaft. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Planung entsprechender Maßnahmen sei nicht vollständig bzw. berücksichtige wichtige Aspekte bisher nicht. Bei den überplanten Grundstücken handele es sich um eine als Grünfläche im ursprünglichen B-Plan aus 1997 dargestellte Fläche. Sofern es sich um eine damals angerechnete Ausgleichsfläche o. ä. handele, sei diese entsprechend zusätzlich umzulegen.

In der Abwägung wurde hierzu erläutert, dass die Aussage, dass es sich bei der eingriffsrelevanten Fläche um eine Grünfläche handele, nicht zutreffend sei. Die Fläche sei im Ur-Bebauungsplan vielmehr als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt worden. Es handele sich nicht um eine angerechnete landespflegerische Ausgleichsfläche. Dies gehe aus der Planzeichnung und der Legendenerklärung hervor.

Weiterhin wurde seitens der Kreisverwaltung angemerkt, dass der Ordnungsbereich A offenbar ganz – oder zumindest deutlich großzügiger als den Gegebenheiten entsprechend – in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingehe. Es sei zu beachten, dass die lediglich zu erhaltenden vorhandenen Strukturen entlang der östlichen Grenze (ca. 1.030 m²) keine direkte Kompensationswirkung für Neuversiegelungen aufweisen würde und entsprechend nicht eingerechnet werden dürften. Der Erhalt diene ausschließlich der Verminderung von Eingriffen sowie der artenschutzrechtlichen Betroffenheit. Entsprechend sei die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anzupassen.

Laut Abwägung beziehe sich der Ordnungsbereich A nur auf die Teilflächen der eigentumsrechtlichen - derzeit intensiv ackerbaulich genutzten – Flächen (aktuell Anbau von Getreide (Gerste; Stand Juli 2023)). Die angesprochenen Gehölzbestände am östlichen Plangebietsrand bzw. auf Höhe der geplanten Verkehrsfläche seien in der Planzeichnung zur Gehölzerhaltung festgesetzt und nicht als Ausgleich angerechnet. Diese Fläche umfasse rund 277 m². Somit würden in allen Ordnungsbereichen (OB A, B, C) lediglich intensiv genutzte Ackerflächen überplant. Dabei weise der OB A eine Fläche von ca. 2.014 m² auf.

Es wurde in diesem Zusammenhang auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (E-/A-Bilanz) in der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges befänden sich gemäß Kataster in Parzellen außerhalb des Geltungsbereiches und würden somit nicht überplant. Die Aussage zum

14. Dez. 2023



Ordnungsbereich A hinsichtlich der E-/A-Bilanz sei somit nicht zutreffend. Auf der Ausgleichsseite wurde für den OB A daher kein Änderungsbedarf für die Bilanzierung erkannt.

Hinsichtlich der externen Kompensationsfläche in Schwirzheim wurde in der Stellungnahme angemerkt, dass sich angrenzend an die geplanten Kompensationsflächen geschützte Magerweiden befänden. Entsprechend sei anzunehmen, dass sich auch auf den vorgesehenen Standorten durch entsprechende Bewirtschaftung Magerweiden entwickeln. Bisher gehe aus den Unterlagen nicht hervor, dass der Ausgangszustand der Kompensationsfläche genauer erfasst wurde. Sofern es sich eher um einen Magerstandort handele (zu prüfen), bzw. Zielzustand eine Magerweide sein sollte, sei die Bepflanzung mit Obstbäumen dazu nicht zielführend, da diese auf mageren Standorten schlecht wachsen und andererseits zu Nährstoffeinträgen führen würden, die auf Magerflächen zu vermeiden seien.

In der Abwägung wurde erläutert, dass aufgrund der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sowie eines Konflikts mit einer Gas-Hochdruckleitung seitens der Karst Ingenieure GmbH geprüft und bestätigt worden sei, dass als Kompensationsmaßnahme für die Ausgleichsfläche in Schwirzheim die Entwicklung einer Magerweide mit extensiver Nutzung eine sinnvolle Kompensationsmaßnahme darstelle.

Gemäß den erfassten Biotoptypen in LANIS RLP handele es sich bei der vorgesehenen Ausgleichsfläche um eine Fettweide (EB0; siehe Abb. im Anhang). Zudem sei eine intensiv genutzte (artenarme) Wiese auch bei einer weiteren Bestandsaufnahme im Juli 2023 nachgewiesen worden (dominierende Art Glatthafer). Eine Aufwertung der derzeitigen Bestandssituation sei somit möglich [Maßnahmen: I) Entfernen aufkeimender Gehölze, II) max. zweimalige Mahd, nicht vor Anfang Juli, III) Abtransport des Mahdguts, IV) keine Düngung].

Für die Schlussfassung der Bebauungsplanänderung wurde die Begründung hinsichtlich dieser Flächen- und Maßnahmenbeschreibung aktualisiert. Im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sei die Entwicklung einer Magerweide als Maßnahme festzuhalten. Aus den Änderungsinhalten ergebe sich jedoch kein Erfordernis zur erneuten Offenlage, da sich die Änderungen an den externen Kompensationsflächen nicht auf den Satzungstext und Geltungsbereich des BP beziehen würde. Zudem könne weiterhin ein Kompensationsüberschuss nachgewiesen werden.

Hinsichtlich der Ausgleichsfläche in Wawern wurde in der Abwägung festgehalten, dass für die Schlussfassung der Ausgangszustand der Fläche näher beschrieben werde. Zudem werde in der Maßnahmenbeschreibung - statt einer möglichst zweireihigen Bepflanzung – die Pflanzung von min. 10 Wildobstbäumen sowie der Erhalt des bestehenden, älteren Zwetschgenbaums festgehalten. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werde unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen angepasst. Es könne weiterhin ein Kompensationsüberschuss von rund 3.000 m² nachgewiesen werden, weshalb kein weiterer Kompensationsbedarf bestehe. Planänderungsbedarf wurde insofern nicht erkannt.

Ferner wurde seitens der Plangeberin ausgeführt, dass ein Teil der Anregungen bzw. Forderungen bereits in der Textfestsetzung Nr. 3 beinhaltet sei. Eine Mischung der zu pflanzenden Arten ergebe sich bereits aus der aufgezeigten Pflanzliste. Die Anregungen der UNB wurden redaktionell und klarstellend in die bereits vorhandene Festsetzung eingearbeitet. Materieller Änderungsbedarf ergab sich aus den „Herstellungs- und Pflegehinweisen“ nicht.

U. a. hinsichtlich der Anregung zur Konkretisierung der Textfestsetzung zur Gestaltung des Erdbeckens führte die Plangeberin aus, dass ein Bebauungsplan keine ingenieurtechnische Ausführungsplanung sei. Es werde über die Textfestsetzung bereits ein naturnah gestaltetes Erdbecken vorgegeben. Der Anregung wurde daher nicht entsprochen.

14. Dez. 2023



Ferner wurde gemäß Anregung nachfolgender ergänzender Herstellungs- und Pflegehinweise aufgenommen (kursiver Text): „*Hinweise: Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein: I) hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm, III) Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm. Die Pflanzungen sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen bzw. Gehölze sind zu ersetzen.*“

Seitens der Plangeberin wurde in der Abwägung u. a. darauf hingewiesen, dass Detailmaßnahmen wie die zur Begrünung, Aussagen zur Vorsorgepflicht o. ä. über den Detaillierungsgrad eines Bebauungsplans hinausgingen. Im Bebauungsplan könne die Fläche und das Entwicklungsziel festgesetzt werden. Ggf. könnten noch grobe Aussagen zu den Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden. Die Festsetzungen müssten jedoch stets aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und einen Bodenbezug haben (vgl. § 9 (1) BauGB).

Der Artenschutzgutachter empfehle u. a. im Plangebietsumfeld zwei Sitzstangen aus Rundholz als Sitzwarte für nahrungssuchende Greifvögel (Rotmilan und Turmfalke) zu errichten. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen könnten jedoch nur für Flächen getroffen werden, die im konkreten Geltungsbereich eines Bebauungsplans lägen. Daher werde am Ende des Hinweises Nr. 5 folgende Aussage getroffen: „*Die Aspekte können im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.*“

Weiterhin teilte die Gemeinde die Auffassung, dass mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Maßnahmen zur externen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und § 135a BauGB geschlossen werden müsse. Des Weiteren teilte sie die Auffassung, dass gewährleistet sein müsse, dass der Eingriffsverursacher selbst, sofern er kein Eigentümer der Fläche ist, als auch die Ortsgemeinde im Rahmen Ihrer Überwachungspflicht gem. § 4c BauGB dinglich berechtigt seien, die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück durchzuführen.

Ferner wurde seitens der Plangeberin bestätigt, dass gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 LKOMPvZVO die Planungsträgerin oder ein von ihr beauftragter Dritter spätestens nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes der Eintragungsstelle die erforderlichen Angaben übermitteln werde.

In der Teilstellungnahme der **Unteren Wasserbehörde** vom **05.06.2023** wurde u. a. auf die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis hingewiesen. Laut Abwägung wurde dem vorgelegten Entwässerungskonzept u. a. seitens der SGD Nord, Regionalstelle WAB, in fachlicher Hinsicht zugestimmt. Es seien keine Bedenken von beteiligten Fachbehörden zum vorgelegten Entwässerungskonzept vorgetragen worden.

Die Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord** vom **14.06.2023** beinhaltete Hinweise zur Starkregenvorsorge. Gemäß Abwägung sei aus der Begründung zu entnehmen und damit bereits bekannt, dass sich eine Linie mäßiger Abflusskonzentration an einer Tiefenlinie im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden würde. Hier bestehe eine Gefährdung potentieller Überflutung im Bereich des Vlierbaches.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurden diese Ausführungen zur Kenntnis genommen. Da jedoch „nur“ eine Stellplatzanlage geplant sei - ohne dauerhaften menschlichen Aufenthalt - sei das Konfliktpotential im Fall von Überflutungen durch den Vlierbach gering. In den Bauantragsunterlagen sei ferner zu berücksichtigen, dass der Parkplatz höher anzulegen sei, so dass eine Gefährdung der Nutzung minimiert werde. Des Weiteren werde zum Schutz vor Außengebietswasser am nördlichen Rand des Plangebietes eine Mulden-Wall-Kombination angelegt, die Außengebietswasser vom Plangebiet fernhalte. Ein Abstand von 10 m zum Bachlauf werde durch die zeichnerisch festgesetzten Ordnungsbereiche A, B und C sichergestellt.

14. Dez. 2023

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ 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

Ferner wurde in der Stellungnahme der **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** vom **15.06.2023** erneut auf den zunehmenden Flächenverlust hingewiesen. Seitens der Plangeberin wurden erneut die Abwägungsinhalte aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wiedergegeben. Der vorgesehene Bauleitplanung zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen wurde im Rahmen der Abwägung der planerische Vorrang eingeräumt. Dies auch vor dem Hintergrund der Standortbezogenheit der Planung.

Aus der Stellungnahme des **Landesbetriebs Mobilität Gerolstein** vom **16.06.2023** ging hervor, dass eine Querung der Bahntrasse nur an der bisherigen Stelle erfolgen dürfe. Eine Änderung des Querungspunktes der Bahntrasse bzw. des zukünftigen Fahrradweges sei laut Abwägung nicht vorgesehen.

Weiterhin wurde in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass an der an den Parkplatz angrenzenden Bahnböschung – im Bereich der beiden vorgeschlagenen Stellen für die Ersatzquartiere für Reptilien - ein Vorkommen der Haselmaus nachgewiesen worden sei. Gemäß Abwägung sei bereits in der Textfestsetzung Nr. 7 eine Alternative zur Platzierung von zwei Astschnitt-/Steinhaufen im Bahndammbereich aufgezeigt worden. Diese könnten alternativ auch im nördlichen Randbereich der Ausgleichsflächen A und B angelegt werden.

Es bestehe die Möglichkeit, im Rahmen der konkreten Maßnahmenumsetzung unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung eines Haselmausvorkommens im Bahndammbereich nicht erfolge. Eine Planänderung aufgrund der Hinweise wurde nicht erkannt.

In der Stellungnahme der **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG** vom **16.06.2023** wurde hinsichtlich der externen Ausgleichsfläche in Schwirzheim angemerkt, dass durch diese Fläche eine Gas-Hochdruckleitung inklusive Steuerleitungen verlaufen würde. Laut Abwägung könne die Fläche nicht planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Fläche nicht im planungsrechtlichen Hoheitsgebiet der Ortsgemeinde Weinsheim liege. Die Fläche und Maßnahme werde nur nachrichtlich auf der Planurkunde dargestellt. Dies sei aus der Planurkunde ersichtlich, da die Fläche nicht mit einem Geltungsbereich des Bebauungsplans umrandet wurde. In der Begründung werde ebenfalls auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

Die Sicherung und Umsetzung würden durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 (1) Nr. 2 BauGB gesichert. Die Ermächtigungsgrundlage ergebe sich aus § 1a (3) Satz 4 BauGB. Insofern sei die Festsetzung eines Leitungsrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan nicht möglich. Die Sicherung des bestehenden Leitungsverlaufs auf dem Grundstück sollte der Versorgungsträger bereits außerhalb der Bauleitplanung geregelt bzw. sowieso bereits vorgesehen haben.

Aufgrund anderer Abwägungsentscheidungen im Rahmen der Gesamtwürdigung werde die Maßnahme inhaltlich angepasst. Baumpflanzungen auf der Fläche seien daher nicht mehr vorgesehen. Es bestehe somit kein Konfliktpotential mit der vorhandenen Gas-Hochdruckleitung.

In die Begründung wurden ergänzende Erläuterungen zur vorhandenen Gas-Hochdruckleitung aufgenommen. Der Lageplan zum Leitungsverlauf wurde in den Anhang der Begründung aufgenommen. Materieller Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Weiterhin wurde die Stellungnahme der **Westnetz GmbH** vom **07.06.2023** zur Kenntnis genommen. Hierin wurden u. a. Hinweise zu Leitungsverläufen im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Schwirzheim vorgetragen. Es wurden Anregungen zu Pflanzvorgaben gegeben.

In diesem Zusammenhang wurde seitens der Plangeberin angemerkt (kursiver Text):

14. Dez. 2023



„Die Anmerkungen zu Anpflanzungen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde sowie eines Konflikts mit einer Gas-Hochdruckleitung wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH geprüft und bestätigt, dass als Kompensationsmaßnahme für die Ausgleichsfläche in Schwirzheim die Entwicklung einer Magerweide mit extensiver Nutzung aus landschaftspflegerischer Sicht sinnvoll und geboten ist. Daher wird von einer Pflanzung mit Wildobstbäumen abgesehen und stattdessen die Entwicklung einer Magerweide im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Dies ist auch hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung möglich, da weiterhin ein Ausgleichsüberschuss von rund 3.000 m² gegeben ist. Die Planunterlagen werden demgemäß redaktionell angepasst.“

Es sei darauf hingewiesen, dass sich aus den Änderungsinhalten kein Erfordernis zur erneuten Offenlage ergibt, da sich die Änderungen an den externen Kompensationsflächen nicht auf den Satzungstext und Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen. Eine materielle Planänderung wird somit nicht erforderlich.“

Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Die Planung dient der Baurechtsschaffung von Mitarbeiterparkplätzen für die Firma Stihl GmbH. Die Planung ist daher standortbezogen. In Folge mehrerer baulicher Erweiterungen der Firma ist ein Großteil vorhandener Mitarbeiterparkplätze weggefallen. Zur temporären Kompensation wurden hierzu Parkflächen von Dritten angemietet. Die angemieteten Flächen sind keine langfristige Lösung, da diese nicht dauerhaft genutzt werden können. Daher ist seitens der Firma Stihl AG & Co. KG beabsichtigt, werksangrenzende Flächen in räumlichem Zusammenhang an die bestehende Betriebsstätte zu kaufen und hier eine Stellplatzanlage für Mitarbeiter zu errichten.

Alternative Standorte liegen aufgrund der notwendigen räumlichen Bindung nicht vor.

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

In Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Interessen und Belange hat der Ortsgemeinderat den vorliegenden Bebauungsplan gewählt und beschlossen. Die Belange der Bürgerinnen und Bürger sowie die örtliche Situation sind berücksichtigt worden.

14. Dez. 2023 gra-bs

Projektnummer: 12 609

Bearbeiter: M. Sc. Sarah Grajewski


KARST INGENIEURE GmbH

14. Dez. 2023

