

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land

37. Einzelfortschreibung Teilgebiet Ortsgemeinde Heidweiler

Teilgebiet „Änderung S Versandhandelsbetrieb in Gewerbegebiet“

Begründung (Teil 1)



Stand:

Entwurf für frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1) & 4(1) BauGB

Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung | 1 |
| 2 | Bestandssituation | 1 |
| 2.1 | Abgrenzung des Plangebiets | 1 |
| 2.2 | Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung..... | 2 |
| 2.2.1 | Bestandsnutzung / vorhandene Strukturen..... | 2 |
| 2.2.2 | Landschaftsraum | 2 |
| 2.2.3 | Schutzgebiete und –objekte..... | 2 |
| 2.3 | Bestehende Erschließung | 2 |
| 2.4 | Planungsrechtliche Situation | 3 |
| 2.4.1 | Landesentwicklungsprogramm | 3 |
| 2.4.2 | Raumordnungsplan Region Trier (ROP) | 4 |
| 2.4.3 | Flächennutzungsplan (FNP)..... | 5 |
| 2.4.4 | Vorhandene Bebauungspläne | 5 |
| 2.4.5 | Fachplanungen | 5 |
| 3 | Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung | 6 |
| 4 | Planungskonzeption | 6 |
| 5 | Auswirkungen auf Siedlungs- und Infrastruktur..... | 9 |
| 5.1 | Straßenverkehr | 9 |
| 5.2 | Ver- und Entsorgung..... | 10 |
| 5.2.1 | Wasserver- und -entsorgung..... | 10 |
| 5.2.2 | Entwässerung | 10 |
| 5.2.3 | Stromversorgung/Kommunikationsleitungen..... | 10 |
| 6 | Nutzungskonflikte | 10 |
| 7 | Planungsalternativen | 11 |

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich des Plangebietes und ehemaligen Bundeswehr-Depots an der südlichen Gemarkungsgrenze Heidweilers (Flur 1, Parzellen: 34/21 tlw.) besteht seit 2011 auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (4. Einzelfortschreibung des FNPs der VG Wittlich-Land, 2006) eine Kennzeichnung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Versandhandelsbetrieb. Ebenso existiert bereits ein Bebauungsplan „SO – Versandhandelsbetrieb“. Anstelle eines Versandhandelsbetriebs hat sich zwischenzeitlich ein metallverarbeitender Betrieb angesiedelt, der am Standort Trapezbleche verarbeitet und vertreibt.

Ziel der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung von geplanten Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben im Plangebiet zu schaffen. Neben der aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendigen Schaffung von überdachter Lagerfläche fällt hierunter auch der Verkauf der vor Ort produzierten Produkte. Hierfür ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wittlich-Land und die Änderung von Sonderbaufläche (S) in gewerbliche Baufläche (G) parallel zur Änderung des Bebauungsplans nach den Vorschriften des BauGB erforderlich.

2 Bestandssituation

2.1 Abgrenzung des Plangebiets

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4,18 ha und erstreckt sich auf folgendes Flurstück in der Gemarkung Heidweiler:

Flur 1:

Nummer 34/21 (teilweise)

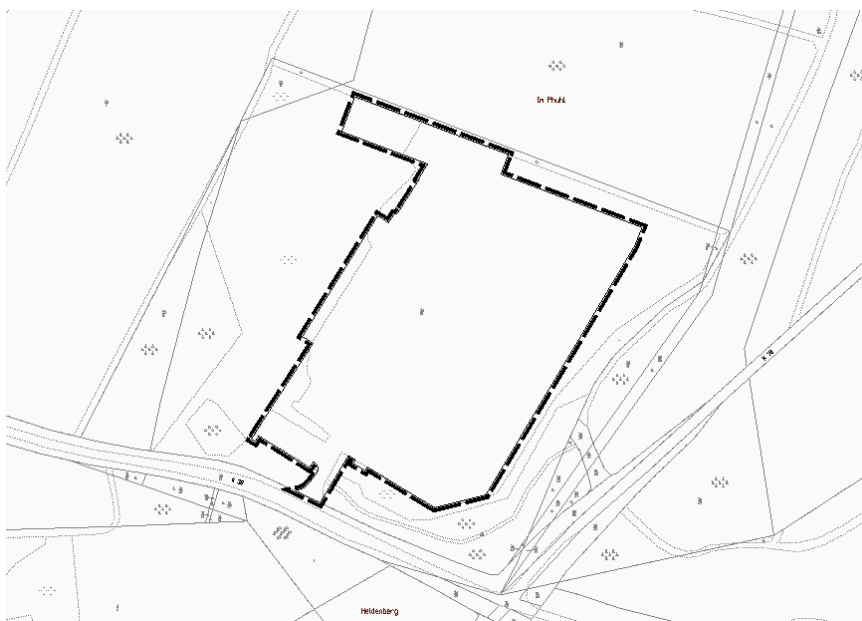


Abbildung 1: Geltungsbereich der FNP-Änderung (unmaßstäblich)

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs beschränkt sich lediglich auf die zu ändernden Sonderbauflächen und lässt die grünordnerischen Darstellungen des gültigen FNP unangetastet, da hier keine Eingriffe vorgesehen werden.

2.2 Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

2.2.1 Bestandsnutzung / vorhandene Strukturen

Das überplante Gelände samt Gebäuden stammt wie eingangs beschrieben aus dem ehemaligen Bestand der Bundeswehr und wurde von 2011 an im Rahmen einer Konversion von einem Versandhandelsbetrieb weitergenutzt. Der Gebäudebestand wird vom jetzigen Inhaber, einem metallverarbeitenden Betrieb, als Lager und Produktionsstätte weitergenutzt.

2.2.2 Landschaftsraum

Der Geltungsbereich befindet sich in der Süd-Osteifel auf rd. 385 m Höhe inmitten von Waldflächen des „Meulenwald und Stadtwald Trier“, welcher als Landschaftsschutzgebiet klassifiziert ist. Der nächstgelegene Siedlungsraum der Gemeinde Naurath (Eifel) liegt rund einen Kilometer östlich.

2.2.3 Schutzgebiete und –objekte

Im oder in der Nähe des Geltungsbereichs sind keine nach § 32 BNatSchG international geschützten FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben liegt das Areal jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Meulenwald und Stadtwald Trier“. Westlich der Sonderbaufläche innerhalb der festgesetzten Grünfläche befinden sich zwei pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop:

- Kennung, BT-6106-0078-2010, Zwergstrauchheide westlich Naurath (DA2)
- Kennung, BT-6106-0076-2010, Nasswiese westlich Naurath (EC4)

Die Kartierung erfolgte im Jahr 2010. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Biotopflächen gem. § 9 Abs. 6 BauGB. Bodendenkmäler im oder in der Nähe des Geltungsbereichs liegen nicht vor.

2.3 Bestehende Erschließung

Verkehr:

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen Naurath (Eifel) und Zemmer an der K36 / K 38 und ist über diese erschlossen.

Bewirtschaftung Schmutzwasser:

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser wird vor Ort in einer vorhandenen Kleinfliter-Kläranlage behandelt. Das geklärte Wasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Anfallender Fäkalschlamm wird von den VG-Werken abgefahren. Die Anlage wird vom Betrieb selbst geführt und gewartet. Den Verbandsgemeindewerken werden halbjährlich Prüfberichte zur Kontrolle zur Verfügung gestellt.

Bewirtschaftung Niederschlagswasser:

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser wird in Zisternen zurückgehalten und in ein im Nordosten des Plangebietes gelegenes Regenrückhaltebecken (Volumen 500 cbm) eingeleitet. Das Wasser wird von hier gedrosselt nach Norden einem Gewässer III. Ordnung zugeführt.

Versorgung Frischwasser:

Gegenwärtig erfolgt die Versorgung mit Frischwasser noch über eine Leitung des LBB. Künftig soll das Plangebiet über einen eigenen Brunnen, der innerhalb des Betriebsgeländes gebohrt werden soll, mit Frischwasser versorgt werden. Die Brunnenbohrung wird Gegenstand eines eigenständigen wasserrechtlichen Genehmigungsantrages sein.

Versorgung Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung ist nicht über das öffentliche Leitungsnetz gegeben.

Die bestehenden Zisternen zur Regenwasserrückhaltung besitzen ein Volumen von ca. 300 m³. Hierüber kann die grundsätzliche Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser gewährleistet werden. Der entsprechende Nachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

2.4 Planungsrechtliche Situation

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm IV in landesweit bedeutsamen Bereichen für Grundwasserschutz sowie für Erholung und Tourismus. Während für die Planfläche selbst keine weitere Darstellung erfolgt, sind die umliegenden Waldflächen als landesweit bedeutsam für die Forstwirtschaft gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist bereits entwickelt; die vorhandene Infrastruktur zur Bewirtschaftung von anfallendem Niederschlags- und Schmutzwasser hat bereits in der Vergangenheit gewährleistet, dass vom Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf den Grundwasserkörper ausgehen. Die künftige bauliche Entwicklung soll allein innerhalb des bestehenden Baulandes erfolgen, ein Eingriff in vorhandene Grünflächen erfolgt nicht. Somit ist auch künftig nicht mit einer Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers zu rechnen.

Das Betriebsgelände ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und nimmt keine Erholungsfunktion wahr. Nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion sind somit nicht zu erwarten.

Gem. Ziel 31 LEP IV ist die quantitative Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Lt. Grundsatz 52 LEP IV soll vorrangig das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen genutzt werden. Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf diese planungsrechtlich gesicherten Gebiete sowie auf Brachflächen zu konzentrieren.

Auch wenn die Planung eines Gewerbegebietes dieser Größenordnung grds. über den Eigenbedarf der Ortsgemeinde Heidweiler (keine raumordnerische Gewerbe-Gemeinde) hinausgeht, ist dies aufgrund der benannten Historie der Fläche raumordnerisch vertretbar.

2.4.2 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)

Der noch gültige Regionale Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier weist der Gemeinde Heidweiler eine besondere Funktion für Landwirtschaft zu. Das Planwerk kennzeichnet das Plangebiet als Waldfläche.

Im Entwurf zum künftigen Regionalen Raumordnungsplan (RRoPneu) ist der Gemeinde ebenfalls die besondere Funktion für Landwirtschaft zugewiesen. Das Planwerk kennzeichnet den Bereich des Bebauungsplanes als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Für das Betriebsgelände besteht die Darstellung als Siedlungsfläche. Der umliegende Bereich ist als sonstige Waldflächen sowie Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft gekennzeichnet.

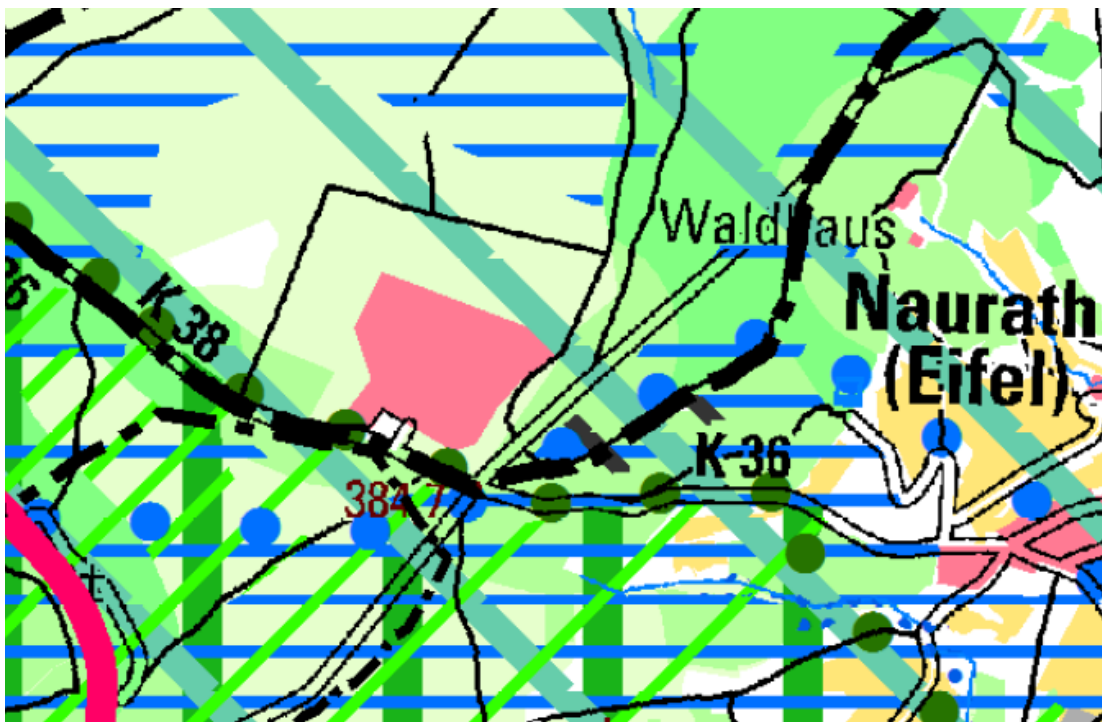


Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier, unmaßstäblich

Der Gemeinde Heidweiler ist nach dem gültigen und auch nach dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan keine Gewerbefunktion zugewiesen. Demnach soll die gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung stattfinden. Für ortsansässige Gewerbebetriebe dürfen angemessene Auslagerungs- und Erweiterungsflächen ausgewiesen werden. Darüber hinaus darf die Eigenentwicklung nicht zu Beeinträchtigungen von Gemeinden mit der besonderen Funktionszuweisung „Gewerbe“ führen.

Mit den Planvorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzungs- und Erweiterungsabsichten eines bereits ansässigen Betriebes geschaffen werden. Es erfolgt keine erstmalige Entwicklung einer Fläche, die das Ziel einer künftigen Neuansiedlung von Gewerbeunternehmen hat.

Es werden mit dem Planvorhaben keine Eingriffe in Grün- oder Waldflächen vorbereitet. Da das Gebiet auch keine Erholungsfunktion wahrnimmt, ist ein Konflikt mit den raumordnerischen Zielen nicht zu erwarten.

2.4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan (Stand 2011) stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Versandhandelsbetrieb“ dar. Die Gebäude des ehemaligen Bundeswehrdepots sind als Bestand gekennzeichnet.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (rd. 4,18 ha) sieht künftig die Änderung von rd. 3,9 ha Sonderbauflächen (S) in gewerbliche Baufläche (G) vor. Der nördliche Bereich von rd. 0,3 ha verbleibt gemäß der bestehenden Bauleitplanung unangetastet als Sonderbaufläche für die Erzeugung von Wärme und Strom aus solarer Strahlungsenergie. Die Kennzeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleiben gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes erhalten.



Abbildung 3: aktuelle Darstellung im FNP



Abbildung 4: künftige Darstellung im FNP

2.4.4 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „SO - Versandhandelsbetrieb“ aus dem Jahr 2011. Für das Plangebiet wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Teilgebiet "Änderung Bebauungsplan SO Versandhandelsbetrieb in Gewerbegebiet" aufgestellt.

2.4.5 Fachplanungen

Im Bereich des Plangebiets befinden sich 20-kV Stromversorgungsanlagen der Westnetz GmbH und DSL-Versorgungsanlagen der Westconnect GmbH, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind. Weitere für das Planungsgebiet relevante Projekte oder Planungsabsichten Dritter sind nicht bekannt.

3 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Heidweiler sowohl nach dem gültigen sowie nach dem Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsplans keine Gewerbefunktion besitzt, erfolgte im Vorfeld der Bauleitplanung eine Prüfung der Raumverträglichkeit gemäß den Vorgaben des vereinfachten Verfahrens nach § 18 LPlG.

Als Ergebnis der Prüfung wurde seitens der zuständigen Landesplanungsbehörde mit dem Schreiben vom 16. November 2023 die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung mitgeteilt.

„Als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist festzustellen, dass gegen die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land geplante Ausweisung einer „gewerblichen Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zur Neuausweisung eines Gewerbegebietes in der Ortsgemeinde Heidweiler, unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der in dieser vereinfachten raumordnerischen Prüfung aufgezeigten Zielvorgaben, Anregungen und Hinweise mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.“

Die im Rahmen der raumordnerischen Prüfung von den beteiligten Fachbehörden mitgeteilten Bedenken werden in der weiteren Planung beachtet.

4 Planungskonzeption

Für die konkrete Planungskonzeption wird auf die parallel im Beteiligungsverfahren befindlichen Unterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

5 Umweltbericht / Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes

Zur nachfolgenden Offenlage wird ein Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB) erstellt. In ihm wird die Umweltverträglichkeit der geplanten Flächennutzung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft und Kultur- bzw. sonstige Sachgüter überprüft und bewertet.

Nichtdestotrotz erfolgt für diesen Beteiligungsschritt bereits eine Beurteilung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7a & b BauGB sowie weiterer nach nationalen Vorschriften geschützten Gebiete.

5.1 Schutzgebiete/Biotopkataster

5.1.1 Internationale Schutzgebiete

Im oder in der Nähe des Geltungsbereichs sind keine nach § 32 BNatSchG international geschützten FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

5.1.2 Biotopkataster

Westlich des bestehenden Geltungsbereichs befinden sich zwei pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope.

- Kennung, BT-6106-0078-2010, Zwergstrauchheide westlich Naurath (DA2)
- Kennung, BT-6106-0076-2010, Nasswiese westlich Naurath (EC4)

Die Kartierung erfolgte im Jahr 2010.

Da Grünflächen von der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht betroffen sind, wird mit der Planung keine Beeinträchtigung der Biotope vorbereitet.

5.1.3 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Meulenzwald und Stadtwald Trier“.

Es ist nicht zu erwarten, dass Entwicklungen eintreten, die den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen. Vgl. hierzu Kapitel 5.5 – Schutzgut Landschaft.

5.1.4 Bodendenkmäler

Innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmäler.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fortschreibung konzentriert sich lediglich auf bereits bebaute bzw. gemäß dem gültigen Bebauungsplan bebaubare Fläche. Eine Überplanung von festgesetzten Grünflächen ist vorbereitet. Die in diesem Bereich gelegenen Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert und sind kein Teil der Überplanung. Randliche Effekte, die zu einer Beeinträchtigung führen, sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird bereits heute als Betriebsgelände zur Verarbeitung, Lagerung und Vertrieb von Metallblechen genutzt. Entsprechend bestehen enorme Reizfaktoren durch menschliche Anwesenheit und den damit einhergehenden Wirkungen wie PKW- und LKW-Verkehr, Lärm, Bewegungen. Die bestehenden Gebäude selbst können als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte von Vögeln oder Fledermäusen aufgesucht werden.

Auf den Grünstreifen im unmittelbaren Umfeld der Verkehrsflächen und der Bestandsgebäude ist nicht mit dem Vorkommen von schutzwürdigen Pflanzen oder schutzbedürftigen Biotopen zu rechnen.

Die Biodiversität zeichnet sich im Geltungsbereich vor allem durch häufige und siedlungsraumtypische Arten und Ökosysteme aus. Mit der Durchführung der angestrebten Nutzung werden keine seltenen Lebensräume sowie Ökosysteme geschädigt oder zerstört. Demzufolge ist mit keiner Verschlechterung der vorhandenen Biodiversität im Plangebiet zu rechnen.

5.3 Schutzgut Boden

Große Teile des Geltungsbereichs sind bereits heute durch die bestehende Bebauung und die Verkehrsflächen versiegelt oder teilversiegelt. Die im direkten Umfeld der Straßen und der

Gebäude vorhandenen Grünflächen sind als anthropogen überprägt anzusehen. Ein ungestörter Boden ist hier nicht zu finden, die Bodenfunktionen sind stark belastet. Da die neue Nutzung allein innerhalb dieses bereits entwickelten Bereiches erfolgen soll, ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzgutes Bodens zu rechnen.

5.4 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Gebiet nicht vor. In kurzer Distanz befindet sich südlich der K38 das Trinkwasserschutzgebiet „Naurath (Eifel), Im Gladbach u.a“.

Der Bereich betrifft zwei Grundwasserkörper „Salm 2“ (Nr. RP88) und „Mosel 2“ (Nr. RP97) laut Bestandsaufnahme des Landesamtes für Umwelt im Zuge der EU-Wasserrahmenrichtlinie, weisen beide einen guten quantitativen und schlechten chemischen Zustand auf.

Geltungsbereich ist bereits im Bestand vollständig anthropogen mit starker Voll- und Teilversiegelung überprägt. Anfallendes Niederschlagswasser wird mittels Zisternen und einem Regenrückhaltebecken gefangen. Das Wasser wird von hier gedrosselt nach Norden einem Gewässer III. Ordnung zugeführt. Dementsprechend sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Durch die bereits bestehende Versiegelung ist die Bodenfunktion vor dem Hintergrund der Grundwasserneubildung bereits heute im Gebiet stark belastet. Durch das Vorhaben sind keine erneuten erheblichen Auswirkungen auf den Boden und die Grundwasserneubildung zu erwarten.

5.5 Schutzgut Landschaft

Der Planbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Meulenwald und Stadtwald Trier“. Schutzzweck ist [...] *die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der ausgedehnten Waldgebiete mit den darin eingestreuten markanten Felspartien und der vielfältig strukturierten bäuerlichen Kulturlandschaft sowie die nachhaltige Sicherung und Entwicklung dieses Gebietes für die Erholung, insbesondere für die Naherholung in einem dicht besiedelten Bereich.* (§ 3 der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ vom 15. Oktober 1990).

Es stellt sich die Frage, ob durch das geplante Vorhaben die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, charakteristische Landschaftselemente, Sichtbeziehungen und die landschaftsgebundene Erholungsfunktion beeinträchtigt werden können. Das Gelände ist bereits baulich entwickelt. Es sind allein bauliche Anlagen zur Erweiterung der bestehenden Gebäude geplant. Grundsätzlich technisch fremde Elemente sind nicht vorgesehen. Im Einfahrtsbereich sollen zusätzliche Werbeanlagen aufgestellt werden, deren Wirkung beschränkt sich jedoch nur auf den vorbeiführenden Straßenverkehr. Es werden keine Flächen erstmalig in Anspruch genommen.

Für eine Bewertung des Schutzgutes Landschaft ist die Lage des beplanten Areals entscheidend. Der Standort ist in einer kleinen Mulde auf dem Höhenrücken zwischen den Ortschaften Naurath (Eifel) und Zemmer gelegen. Die Fläche ist vollständig vom Meulenwald umgeben. Das Betriebsgelände wird nur aus dem Nahbereich wahrgenommen,

Fernwirkungen können ausgeschlossen werden. Darüber hinaus nimmt der Planbereich keine Vernetzungsfunktionen bei Rad- oder Wanderwegen wahr.

Es besteht somit keine nachteilige Auswirkung auf die landschaftsbezogene Erholung.

5.6 Schutzgut Mensch

Eine negative Auswirkung auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. So besteht im Plangebiet besteht eine gewisse Gewerbelärmvorbelastung durch den vorhandenen Betrieb. Der Immissionsbeitrag der geplanten Erweiterung ist bei der bestehenden Gewerbelärmvorbelastung jedoch als nicht relevant anzusehen. Auch gehen keine bedeutenden siedlungsnahen Freiflächen für die landschaftsbezogene Erholung verloren.

5.7 Schutzgut Luft und Klima

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft durch Änderung des Frischluftabflusses oder Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten.

Grundsätzlich führt eine zusätzliche Flächenversiegelung zu einer Veränderung des lokalen Mikroklimas. So kann mit einer Verstärkung kleinräumiger Temperaturextreme sowie mit einer Verringerung bodennaher Windgeschwindigkeiten bzw. des Luftflusses im Baugebiet gerechnet werden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der starken Versiegelung ist das Plangebiet bereits klimatisch vorbelastet. Mit den nun anvisierten Anbauten ist demzufolge keine erhebliche Verschlechterung des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Projektgebiet sind laut Informationen der *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz* keine Kultur- und/oder Sachgüter vorhanden.

5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorliegende Planung soll einhergehend mit dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nutzung aber auch Anbauten schaffen. Somit ergeben sich auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft, wie oben in den einzelnen Unterkapiteln dargestellt.

6 Auswirkungen auf Siedlungs- und Infrastruktur

6.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen Naurath (Eifel) und Zemmer an der K36 / K 38 und ist über diese bereits erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Bilanziell betrachtet wird eine Zunahme von Verkehr nicht zu erwarten sein, da der wegfallende Verkehr des Logistikbetriebs voraussichtlich in gleichem Maße durch den anfallenden Verkehr durch Kunden wieder hinzukommen wird.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserver- und -entsorgung

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet ist ein Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

Das Plangebiet soll künftig über einen eigenen Trinkwasserbrunnen mit Frischwasser versorgt werden. Dies wird Gegenstand eines wasserrechtlichen Antrags.

6.2.2 Entwässerung

Das Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt zeigt im Norden und Süden des Plangebietes beginnende Abflusskonzentrationen nach Starkregenereignissen, die im Plangebiet selbst nur schwach ausgeprägt sind. Des Weiteren ist das Areal bereits durch die vorangegangenen Planungen entwässerungstechnisch erschlossen worden. Das Gebiet verfügt über Zisternen (300 m³ Auffangvolumen) und ein Regenrückhaltebecken (500 m³ Auffangvolumen) mit denen anfallendes Niederschlagswasser aufgefangen werden kann. Falls es erforderlich sein sollte können die Auffangkapazitäten um zusätzliche Retentionsmöglichkeiten ergänzt werden. Das Wasser wird von hier gedrosselt nach Norden einem Gewässer III. Ordnung zugeführt.

6.2.3 Stromversorgung/Kommunikationsleitungen

Im Bereich des Plangebiets befinden sich 20-kV Stromversorgungsanlagen der Westnetz GmbH und DSL-Versorgungsanlagen der Westconnect GmbH, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind.

7 Nutzungskonflikte

Die an den Geltungsbereich angrenzenden privaten Grünflächen, welche sich im Besitz des metallverarbeitenden Unternehmens befinden, werden samt der sich hierin befindlichen Biotope gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans „SO Versandhandelsbetrieb“ grünordnerisch gepflegt. Es treten durch die angestrebte Nutzung somit keinerlei Veränderungen oder Konflikte auf, da das Areal weder von Dritten genutzt noch in ihrem Schutzstatus beeinträchtigt wird. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete umfassen Waldflächen des „Meulenzwald und Stadtwald Trier“, welche als Landschaftsschutzgebiet klassifiziert sind. Dieser, sowie sich darin befindliche Wanderwege werden durch die aktuelle Planung jedoch nicht über den Status quo hinaus beeinträchtigt oder in zunehmendem Maße belastet. Ein Nutzungskonflikt mit dem Landschaftsschutz oder den Funktionen Freizeit und Erholung kann somit ausgeschlossen werden. Auch die nächstgelegene Siedlungsfläche der Gemeinde Naurath (Eifel) liegt mit rd. 1 km Abstand in ausreichender Entfernung, sodass hier ein Konflikt mit der Funktionen Wohnen ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Allgemein erstreckt sich die Überplanung auf ohnehin bereits beplantes Gebiet, welches ohnehin schon langfristig anthropogen überprägt ist und schon mit vorangegangenen bauplanerischen Ausweisungen in Einklang stand.

Bei dem hier in Rede stehenden Planvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme zur Sicherung des ansässigen wirtschaftlichen Betriebs in Form der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der Lagerfläche, der Nutzung als Verarbeitungsstandort sowie der Ermöglichung eines Direktverkaufs vor Ort. Darüber hinaus sollen vorhandene, mit der Verkaufsabsicht in Zusammenhang stehende Werbeanlagen planungsrechtlich gesichert werden.

1.) Beibehaltung der jetzigen Nutzungsform als „Sondergebiet Versandhandel“ (Status quo)

Beim Verbleib des Gewerbebetriebes am jetzigen Standort und im jetzigen Gebäudebestand entstehen zunächst keine weiteren Beeinträchtigungen oder sonstige Veränderungen. Jedoch lässt der vorhandene Gebäudebestand einen zukünftig wirtschaftlichen Betrieb nicht zu. Zum einen ist es notwendig, dass die vertriebenen Produkte ordnungsgemäß gelagert und vor einem schädlichen Witterungseinfluss geschützt werden können. Um dies zu gewährleisten sind entsprechende bauliche Anpassungen der Lagerkapazitäten unabdingbar. Zum anderen sieht der Direktverkauf eine Versorgung von regionalem Baugewerbe und Privatpersonen mit den dortig produzierten bzw. vertriebenen Baumaterialien vor. Der Direktverkauf vor Ort kennzeichnet sich als essentieller Bestandteil der unternehmerischen Ausrichtung des Unternehmens und ist ebenso wie der Bedarf an anspruchsgerechter Lagerfläche somit wichtig, um die Konkurrenzfähigkeit aufrecht zu erhalten und das zum wirtschaftlichen Betrieb notwendige Auftragsvolumen zugesichert zu bekommen. Dies ist nur möglich, wenn die von Kunden geforderten Standards für Lagerung und Verkauf umgesetzt werden. Ohne diese Anpassungen würden Teile des heutigen Auftragsvolumens wegfallen und somit bestehende Arbeitsplätze bzw. die Schaffung zukünftiger Arbeitsplätze sowie der Erhalt des Unternehmens am Standort gefährdet werden.

2.) Änderung des Bebauungs- und Flächennutzungsplans am jetzigen Standort (Inhalt der vorliegenden Planung)

Mit Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes stellt die Gemeinde Heidweiler eine gewerbliche Nachnutzung des Planareals sicher. Dem mittlerweile ansässigen Gewerbetreibenden wird mit der entsprechenden bauplanungsrechtlichen Grundlage eine Umnutzung und Erweiterung ermöglicht.

Im Vorfeld erfolgte seitens des Betriebes die Suche und betriebswirtschaftliche Prüfung von Flächen, die für die Lagerung von großen Mengen an Trapez-Blechen geeignet sind. Das Plangebiet bietet entsprechend dimensionierte Flächen sowie Hallen und Räumlichkeiten, die für den Betrieb erforderlich sind. Es sind lediglich zusätzliche Anbauten zur überdachten Lagerung der Materialien angedacht. Ein erstmaliger Eingriff in bisher unberührten Bereich erfolgt somit nicht.

Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich wie auch hinsichtlich der Bewirtschaftung von Wasser vollständig erschlossen. Außer der Herstellung eines Brunnens zur Trinkwasserversorgung sind somit keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Es sind keine Konflikte mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ersichtlich. Auch bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Punkte stellt sich das Planareal als sehr gut geeignete Fläche dar.

3.) Umzug des Gewerbebetriebes an einen anderen Standort im Gemeindegebiet

In Anbetracht der an einem anderen Standort notwendigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme erscheint die o.g. Erweiterung am jetzigen Standort daher als am sinnvollsten, da für diese bereits Planungsrecht besteht. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung sollen für die Erweiterung bestehende Grünflächen nicht tangiert werden, sodass erhebliche Eingriffe und Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter über die bestehende Situation hinaus nicht anzunehmen sind. Darüber hinaus können auf dem Gemeindegebiet keine adäquaten Alternativflächen zur Verfügung gestellt werden.

Fazit der Alternativen Betrachtung:

In der Alternativen Betrachtung stellt sich die mit dieser Planung verbundene Erweiterung bzw. bauleiplanerische Anpassung des Standorts städtebaulich als die sinnvollste Variante dar.

Wittlich, den _____

(Siegel)

Manuel Follmann
Bürgermeister der Verbandsgemeinde