

Verbandsgemeinde Wittlich-Land

## Bebauungsplan der Ortsgemeinde Heidweiler

Teilgebiet „Änderung Bebauungsplan SO Versandhandelsbetrieb in  
Gewerbegebiet“



Stand:

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

Mai 2024

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet &amp; Planungskonzeption.....</b>	<b>2</b>
2.1	Geltungsbereich .....	2
2.2	Eigentumsverhältnisse .....	2
2.3	Nutzungskonzeption & Planungsinhalt.....	2
2.4	Erschließung.....	3
2.4.1	Verkehr:.....	3
2.4.2	Bewirtschaftung Schmutzwasser .....	3
2.4.3	Bewirtschaftung Niederschlagswasser.....	3
2.4.4	Versorgung Frischwasser: .....	4
2.4.5	Versorgung Löschwasser .....	4
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
3.1	Vorgaben der Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm .....	4
3.1.1	<b>Landesentwicklungsprogramm .....</b>	<b>4</b>
3.1.2	<b>Regionaler Raumordnungsplan (ROP) .....</b>	<b>5</b>
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Bebauungspläne.....	7
3.4	Landschaftsplan .....	8
3.5	Schutzgebiete/-objekte.....	8
3.6	Altlasten .....	9
<b>4</b>	<b>Verfahrenshinweise .....</b>	<b>10</b>
4.1	Vereinfachte raumordnerische Prüfung (§ 18 LPlIG).....	10
<b>5</b>	<b>Begründung der Planinhalte .....</b>	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Avbs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB).....	13
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
5.4	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	15
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO).....	16
<b>6</b>	<b>Umweltbericht / Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes.....</b>	<b>17</b>
6.1	Schutzgebiete/Biotopkataster .....	17
6.1.1	Internationale Schutzgebiete .....	17

6.1.2	Biotopkataster .....	17
6.1.3	Landschaftsschutz .....	18
6.1.4	Bodendenkmäler .....	18
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	18
6.3	Schutzgut Boden .....	18
6.4	Schutzgut Wasser .....	19
6.5	Schutzgut Landschaft .....	19
6.6	Schutzgut Mensch .....	20
6.7	Schutzgut Luft und Klima .....	20
6.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	20
6.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	20
<b>7</b>	<b>Auswirkungen auf die Infrastruktur .....</b>	<b>21</b>
7.1	Straßenverkehr .....	21
7.2	Ver- und Entsorgung .....	21
7.2.1	Wasserver- und -entsorgung .....	21
7.2.2	Entwässerung .....	21
7.2.3	Stromversorgung/Kommunikationsleitungen .....	21
<b>8</b>	<b>Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen .....</b>	<b>22</b>
8.1	Nutzungskonflikte .....	22
<b>9</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>24</b>
10.1	Altlasten .....	24
10.2	Baugrunduntersuchungen .....	24
10.3	Bodendenkmalpflegerische Belange .....	24
10.4	Pflanzungen, Baumschutz .....	24
10.5	Schutz des Bodens .....	25
10.6	Grundwasserschutz .....	25

Im Bereich des Plangebietes und ehemaligen Bundeswehr-Depots an der südlichen Gemarkungsgrenze Heidweilers (Flur 1, Parzellen: 34/21 tlw.) besteht seit 2011 ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit dem Festsetzungsinhalt für ein „Sondergebiet Versandhandel“. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht ebenfalls eine Kennzeichnung als Sonderbaufläche. Anstelle eines Versandhandelsbetriebs hat sich zwischenzeitlich ein metallverarbeitender Betrieb angesiedelt, der am Standort Trapezbleche verarbeitet und vertreibt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulassung von geplanten Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben im Plangebiet zu schaffen, sind die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Versandhandelsbetrieb“ und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Wittlich-Land von Sonderbaufläche (S) in gewerbliche Baufläche (G) nach den Vorschriften des BauGB erforderlich. Lediglich die nördliche für die Erzeugung von Wärme oder Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehene Fläche verbleibt weiterhin gemäß des ursprünglichen Bebauungsplans als sonstiges Sondergebiet.

Konkret ist vorgesehen, die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder innerhalb des Baulandes (nicht in den bereits festgesetzten Grünflächen) zu vergrößern, um Anbauten für Lagerzwecke an den Bestandsgebäuden zu ermöglichen. Auch bedürfen Werbeanlagen am Eingang des Gebietes der planungsrechtlichen Zulassung. Darüber hinaus ist die Gebietsart von einem Sondergebiet (SO) für Versandhandel in Gewerbegebiet (GE) zu ändern. Das Erweiterungsbestreben erstreckt sich allein auf im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Bauflächen. Eine Erweiterung in als Grünflächen festgesetzte Bereiche ist nicht vorgesehen. Um dies zu unterstreichen, beschränkt sich Geltungsbereich der vorliegenden Planung allein auf den planerisch notwendigen Bereich – die bisherige Sonderbaufläche.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die in Rede stehenden Flächen als Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Versandhandelsbetrieb“ dar. Der anvisierte Bebauungsplan kann somit nicht aus dem FNP entwickelt werden; der FNP wird zu diesem Zwecke im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben.

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 wurde eine Prüfung der Raumverträglichkeit gemäß den Vorgaben des vereinfachten Verfahrens nach § 18 LPlG.

Als Ergebnis der Prüfung wurde seitens der zuständigen Landesplanungsbehörde die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung mitgeteilt. Im weiteren Verfahren steht somit nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB an.

## 2 Plangebiet & Planungskonzeption

---

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist auf der Gemarkung Heidweiler, in unmittelbarer Nähe zu den Gemarkungsgrenzen Naurath (Eifel), Schweich und Zemmer gelegen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen und beinhaltet folgende Eckdaten:

Größe Geltungsbereich: rd. 4,18 ha

Flurstücke: Parzellennummer: 34/21 tlw., Flur 1, Gemarkung Heidweiler.

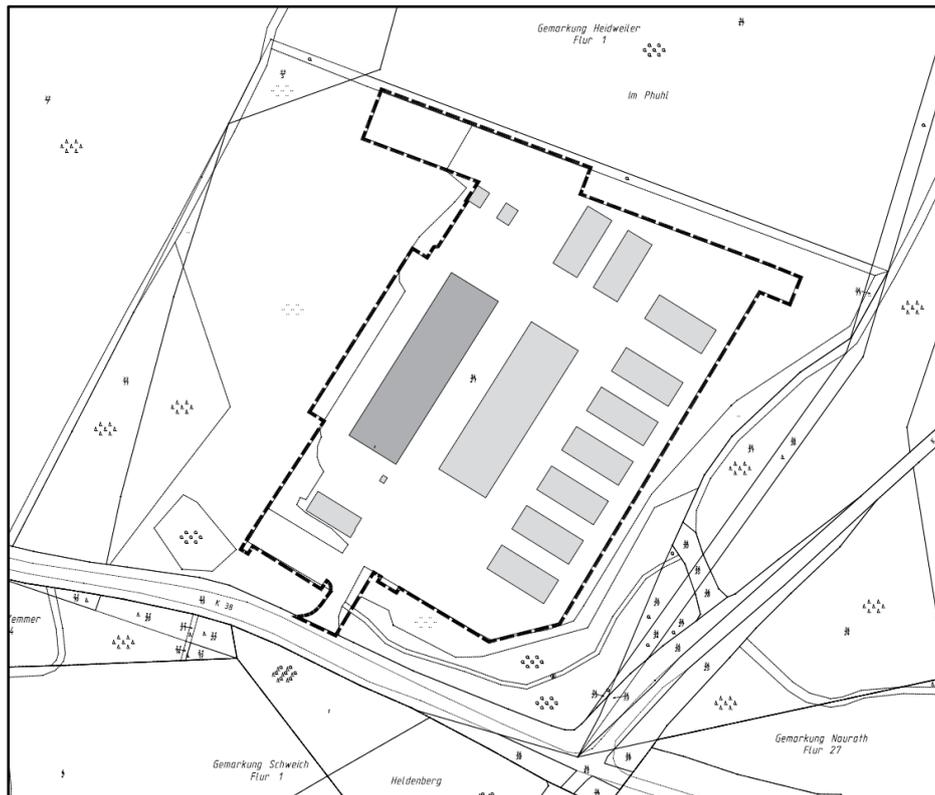


Abbildung 1: Geltungsbereich des bestehenden und künftigen Bebauungsplanes, unmaßstäblich

### 2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Betriebsgelände des ehemaligen Versandhandelsbetriebes steht bereits in Eigentum des Vorhabenträgers der vorliegenden Planungen.

### 2.3 Nutzungskonzeption & Planungsinhalt

Wie eingangs benannt, steht das Gelände mittlerweile im Besitz einer metallverarbeitenden Firma. Die Firma nutzt das Areal um Trapezbleche zu verarbeiten und zu lagern. Von hier erfolgt der Weitertransport zu anderen Standorten des Unternehmens wie auch zu Zwischenhändlern und zu Endverbrauchern. Auch ein Verkauf direkt vor Ort soll ermöglicht werden. Um die anvisierten Nutzungen zu ermöglichen, wird die Gebietsart „SO -

Versandhandelsvertrieb“ in ein Gewerbegebiet (GE) entsprechenden zulässigen Nutzungen geändert.

Im Plangebiet werden Bleche in großer Zahl bevorratet, um auch die Nachfrage bei anderen Niederlassungen des Unternehmens kurzfristig bedienen zu können. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind als Lagerflächen nicht ausreichend dimensioniert; die Bleche lagern teils in unüberdachten Bereichen. Um die Produkte nicht unnötig der Witterung auszusetzen, plant der Betrieb die Erweiterung der baulichen Anlagen um Anbauten zu Lagerzwecken. Die Anbauten sollen nur auf dem bereits ausgewiesenen Bauland entstehen. Zu diesem Zwecke erfolgt eine Vergrößerung der festgesetzten Baufelder. Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung, welche über das nach den geltenden Regelungen zulässige Maß hinausgeht.

Darüber hinaus bedürfen die Werbeanlagen an der Zufahrt zum Betriebsgelände der Planungsrechtlichen Sicherung.

Die bereits zulässige Nutzung von erneuerbarer Energie im Plangebiet (sonstiges Sondergebiet) soll auch weiterhin ermöglicht werden und wird entsprechend aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

## 2.4 **Erschließung**

### 2.4.1 Verkehr:

Das Plangebiet ist über die bestehende Zufahrt zur K36 / K38 an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Weitere Erschließungsanlagen werden nicht erforderlich sein.

### 2.4.2 Bewirtschaftung Schmutzwasser

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser wird vor Ort in einer vorhandenen Kleinfilter-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. Aufgrund der künftigen Nutzung wird keine Änderung an der bestehenden Bewirtschaftungsform erforderlich.

### 2.4.3 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.

Das vorhandene Bewirtschaftungssystem für Niederschlagswasser ist für die Bereiche konzipiert, die nach bestehendem Baurecht bereits heute versiegelt werden dürfen bzw. bebaut sind. Der vorliegende Rechtsplanentwurf bereitet wiederum die Errichtung von baulichen Anlagen allein auf ebensolchen Flächen vor. Flächen, die nicht von der bereits geltenden maximalen Grundfläche (GRZ) und somit nicht von dem maximalen Versiegelungsgrad abgedeckt sind, werden nicht in Anspruch genommen. Somit ist die

Anpassung der Bewirtschaftungssysteme für Oberflächenwässer an darüber hinaus hinzukommende abflusswirksame Flächen nicht erforderlich.

#### 2.4.4 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.

#### 2.4.5 Versorgung Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist nicht über das öffentliche Leitungsnetz gegeben.

Die bestehenden Zisternen zur Regenwasserrückhaltung besitzen ein Volumen von ca. 300 m<sup>3</sup>. Hierüber kann die grundsätzliche Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser gewährleistet werden. Der entsprechende Nachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren darzulegen.

Falls erforderlich, können weitere Rückhaltevolumina zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung hergestellt werden.

### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

---

#### **3.1 Vorgaben der Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm**

Die Raumordnung wird in Deutschland durch das Raumordnungsgesetz (ROG) geregelt. In diesem werden die Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung definiert. Diese Leitvorstellungen umzusetzen und einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes vorzugeben, ist Aufgabe der jeweiligen Bundesländer. Hierfür werden auf Landesebene Landesentwicklungspläne / Landesentwicklungsprogramme erstellt, um raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen abzustimmen und konkurrierende Ansprüche an die Raumnutzung abzuwägen.

##### **3.1.1 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.

### 3.1.2 Regionaler Raumordnungsplan (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.

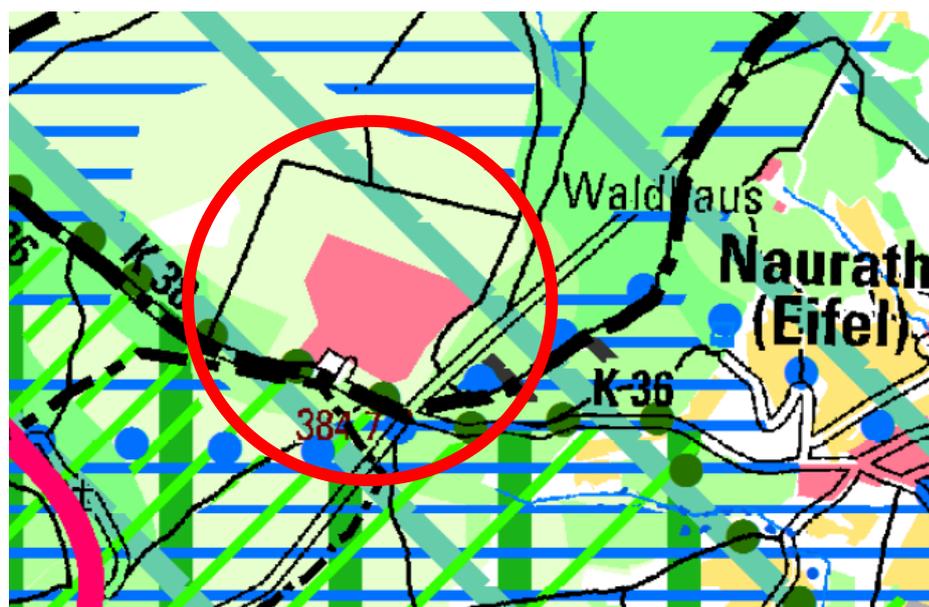


Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier, unmaßstäblich

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.

### 3.2 **Flächennutzungsplan**

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.

Der zu ändernde Bebauungsplan, sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes und einer Sonderbaufläche vor. Er lässt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan in einem parallel geführten Verfahren geändert werden. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Änderung von Sonderbauflächen (S) in gewerbliche Baufläche (G) sowie die Beibehaltung einer Sonderbaufläche (S) für Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Strom aus solarer Strahlungsenergie zum Inhalt haben. 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: nicht maßstablicher Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (blau)

### 3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „SO - Versandhandelsbetrieb“.

Neben der Zulässigkeit von versandhandelbetriebsbezogenen Nutzungen und entsprechenden Maßen baulicher Nutzung, sah der Regelungsinhalt ebenso Flächen für PV-Anlagen sowie eine Fläche für die Wasserwirtschaft (private Regenwasserrückhaltung) vor. Siehe Abbildung 4.

Die Sonderbaufläche wird allseitig von Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 & 25 BauGB umgeben.

Inhalt der Änderung ist u.a. die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) mit angepassten zulässigen Nutzungen. Innerhalb des bestehenden Baulandes sollen die überbaubaren Bereiche für Anbauten zu Lagerungszwecken erweitert werden. Die vorhandenen Grünflächen bleiben erhalten. Zusätzlich sollen Werbeanlagen im Einfahrtsbereich berücksichtigt werden.



Abbildung 4: Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplanes "SO - Versandhandelsbetrieb", Gemeinde Heidweiler

### 3.4 Landschaftsplan

Gemäß des Landschaftsplans der ehemaligen VG Wittlich-Land sind für die in Rede stehenden Flächen des Bebauungsplans keine Entwicklungsziele für den Arten- oder Biotopschutz ausgewiesen.

### 3.5 Schutzgebiete/-objekte

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

Westlich des bestehenden Bebauungsplanes 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 nur eine bauliche Erweiterung innerhalb des benachbarten Baulandes gemäß Ursprungsbebauungsplan vorbereitet werden soll (Grünflächen sind nicht betroffen), wird mit der Planung keine Beeinträchtigung der Biotope vorbereitet. In kurzer Distanz, südlich der K36 / K38, befindet sich das Wasserschutzgebiet „Naurath (Eifel), Im Gladbach u.a.“.

Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile) von der Planung betroffen.

### 3.6 Altlasten

Die Altlastenthematik wurde vor dem Hintergrund der Nutzung als früheres Bundeswehrdepot bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes behandelt. In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan heißt es dazu:

*„Die Liegenschaft wurde hinsichtlich des Vorhandenseins etwaiger Altlastenverdachtsflächen überprüft.*

*Ein entsprechender Bericht der Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH in 54294 Trier vom November 2006 liegt vor. Da auf der Liegenschaft mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, konnte der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht schließt mit der Forderung, bei einer Folgenutzung der Liegenschaft eingrenzende Untersuchungen und Beprobungen durchzuführen. Die v.g. Anforderungen sind zwischenzeitlich umgesetzt. Laut Bericht des Büro für Umweltplanung Mertesdorf vom 23.02.2011 sind nach dem Entfernen des Sediments im RRB keine Materialien mehr vorhanden, von dem eine Gefährdung für die Schutzgüter Wasser / Boden / Mensch ausgeht.*

*Daher sind nach Aussage der Gutachter keine weiteren Maßnahmen notwendig.“*

Eine erneute Untersuchung wird gegenwärtig als nicht erforderlich angesehen. Hinsichtlich möglicher umweltrelevanter Hinweise im Rahmen von Baumaßnahmen, wird auf die Hinweisen und Empfehlungen in Kapitel 8 verwiesen.

## 4 Verfahrenshinweise

---

Der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Es erfolgt eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

### 4.1 Vereinfachte raumordnerische Prüfung (§ 18 LPIG)

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 vereinfachte raumordnerische Prüfung zur Raumverträglichkeit § 18 LPIG.

Mit Schreiben vom 16. November 2023 teilt die zuständige Genehmigungsbehörde hierzu mit:

*„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 berücksichtigt.

## 5 Begründung der Planinhalte

---

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgender Belange vorgenommen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### 1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

##### 1.2 Zulässig sind

###### Teilbereich A:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

###### Teilbereich B:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

**Ausnahmsweise** können zugelassen werden

Teilbereich A:

- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regulär zugelassenen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im gesamten Gebiet ausgeschlossen, ebenso Vergnügungsstätten.

1.4 Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig und werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Ein der Hauptnutzung untergeordneter Verkauf von herstellereigenen Waren (Werksverkauf) an den Endverbraucher sowie Versandhandel ist jedoch zulässig.

**2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**

2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie festgesetzt.

Der vorstehende Nutzungskatalog dient der planungsrechtlichen Zulassung und Sicherung des ansässigen Betriebes. Die Festsetzungen ermöglichen der Firma auf dem Areal Trapezbleche zu verarbeiten und zu lagern. Auch ein Verkauf direkt vor Ort wird ermöglicht.

Zu diesem Zweck erfolgt in den Teilbereich A und B die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Gemäß der bestehenden und rechtlich bisher zulässigen Nutzung, ist im Bereich A ergänzend ein Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise eine Betriebswohnung zulässig. Losgelöst von einem Werksverkauf von herstellereigener Waren an den Endverbraucher, sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies soll einer städtebaulich nicht gewollten Fehlentwicklung vorbeugen. Gleiches gilt für die unter Punkt A-1.4 benannten Nutzungen.

Angelehnt an den bestehenden Bebauungsplan, wird im vorliegenden Entwurf die alleinige Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Wärme und Strom aus solarer Strahlungsenergie im ehemaligen Teilbereich C aufrechterhalten. Hierzu wird entsprechend ein sonstiges Sondergebiet gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan beibehalten.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)

### B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONEN					
A		B		SO	
GE		GE		SO	
II	o	I	a	Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie	
0,8	(1,2)	0,8	(1,2)		

#### 1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§§ 17 und 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

Im **Teilbereich C** wird für die Aufständigung der Modultische (Fundamente) inkl. Nebenanlagen ein maximaler Versiegelungsgrad von 4 % der Gebietsfläche festgesetzt.

Die in den Nutzungsschablonen festgelegten zulässigen Grundflächen sind Höchstwerte. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

#### 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe wird mittels der Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe geregelt.

Oberer Messpunkt für die **Traufhöhe** ist der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand.

Oberer Messpunkt für die **Firsthöhe** ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Nicht mitzurechnen sind technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Als **unterer Bezugspunkt** gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

##### Teilbereich A:

Firsthöhe:	max.	10,0 m
Traufhöhe:	max.	7,50 m

##### Teilbereich B:

Firsthöhe:	max.	7,00 m
Traufhöhe:	max.	5,00 m

#### 3 Vollgeschosse / Geschossflächenzahl / Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

### C) BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

Im Teilbereich B gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise, welche einer offenen Bauweise entspricht in der die Gebäude jedoch eine Baulänge von 50 m überschreiten dürfen.

Der Festsetzungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Regelungen dienen dem Erhalt und der Sicherung des vorhandenen Baubestandes. An- oder Ersatzbauten haben sich somit auch künftig am Rahmen der bereits heute geltenden maximal zulässigen Maße der baulichen Nutzung zu orientieren.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

#### **D) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist unter anderem An- und Erweiterungsbauten zu Lagerzwecken der Werkmaterialien herzustellen. Zu diesem Zweck werden mit dem vorliegenden Rechtsplan weitere Flächen zur Überbaubarkeit ausgewiesen.

Es handelt sich dabei um:

- Ergänzung des bestehenden, östlichen Baufeldes in nördlicher und südlicher Richtung.
- Erstmalige Ausweisung eines Baufeldes im Westen der Gewerbefläche.

## 5.4 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **E) MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **V 1 Insektenschutz**

Für die Beleuchtung der Halle sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißem - rötlichem Spektrum ohne Blauanteile zu verwenden. (LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2000 Kelvin oder niedriger).

#### **V 2 Artenschutz / Bauzeitenregelung**

Die Rodung von Gehölzen aufgrund von bautechnischen oder verkehrssichernden Gründen ist zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des folgenden Jahres durchzuführen (§39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

#### **V 3 Ersatzpflanzung**

Innerhalb der Betriebsfläche vorhandene Gehölze sind – nach natürlichem Abgang oder nach erforderlicher Rodung aus Verkehrssicherheitsgründen – durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen im Planbereich zu ersetzen.

#### **V 4 Entwicklung von Grünland als Unternutzung PV-Anlagen**

Innerhalb des Teilbereiches C sind nicht befestigte Bodenflächen in Grünland umzuwandeln. Die Unternutzung der Photovoltaikanlagen ist als Extensivwiese zu entwickeln bzw. zu pflegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen, regionaltypischen Samenmischung (z.B. RSM 7.1.2) einzusäen. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht gestattet. Die Mahd der Fläche darf nicht vor dem 01. Juni erfolgen.

Die vorstehenden Festsetzungen dienen der Vermeidung bzw. der Verringerung der durch den laufenden Betrieb verursachten Wirkungen auf die Umweltschutzgüter. Mit den Vorgaben zur Beleuchtung soll ein Anziehen von Insekten durch zu kaltes Licht vermieden werden, wodurch diese ansonsten als Fallen wirken.

Sind Gehölze aufgrund aus bautechnischen oder verkehrssichernden Gründen zwingend zu roden, so muss dies gem. § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetations- und Brutperiode erfolgen, um zu vermeiden, dass es u. a. zur Zerstörung von Nestern und Eiern kommt und damit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG.

Im Fall von entfallenden Bäumen, sind diese durch Laubbäume zu ersetzen. Dies dient der Aufrechterhaltung der bestehenden Habitatfunktion der vorhandenen Gehölze. Gleiches gilt für die positive mikroklimatische Wirkung von Laubbäumen (Verschattung, Respiration).

Zur Vermeidung einer Brachenentwicklung unter den PV-Modulen, soll mit den Vorgaben zum Unterwuchs sichergestellt werden, dass hier ein artenreiches Grünland entsteht.

## 5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO)

### F) DACHFORM / DACHGESTALTUNG

Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 – 7037) zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 36 (1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

Die Vorgaben greifen das Erscheinungsbild der vorhandenen Dachgestaltungen im Baubestand auf und gewährleisten auch im Fall von Neu- oder Ersatzbauten eine in sich homogene Dachlandschaft im Plangebiet.

### G) REKLAME- UND WERBEANLAGEN

Reklame- und Werbeanlagen sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken.

Reklame und Werbeanlagen sind nur in Teilbereich A am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5 % der Fassadenfläche sowie innerhalb der mit ‚Flächen für Nebenanlagen‘ (siehe Planfenster) gekennzeichneten Bereiche gestattet. Für die Zulässigkeit der Anlagen gilt der entsprechende Planeintrag gemäß den nachfolgend aufgeführten Maßgaben:

#### W1 – Werbepylon

Zulässig ist je ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 5,50 m und einer maximalen Werbefläche von 10,0 m<sup>2</sup>.

#### W2 – Werbeschild Parkplatz

Zulässig ist ein Werbeschild mit einer maximalen Höhe von 3,00 m und einer maximalen Länge von 15,0 m.

#### W3 – Werbeschild rechts der Einfahrt

Zulässig ist ein Werbeschild mit einer maximalen Höhe von 3,00 m und einer maximalen Länge von 9,0 m.

Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht sowie sich bewegende Anlagen sind grundsätzlich nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei umzusetzen. Eine negative Auswirkung auf den Straßenverkehr ist auszuschließen.

Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.

Zusätzliche Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o.ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Die vorstehenden Regelungen zu Werbeanlagen erlauben die Herstellung von Reklame- und Werbeanlagen allein für den Betriebsinhaber. Es werden klare Vorgaben zum Standort und der Dimensionierung der Anlagen festgeschrieben. Hierdurch soll mitunter eine gute Sichtbarkeit, insbesondere für den vorbeiführenden Verkehr auf der Kreisstraße gewährleistet werden. Dies hat für den jetzigen Betreiber eine höhere Bedeutung, als es für die bisher hier ansässigen Versandhandelsbetriebe gewesen ist, da mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf ein Vor-Ortverkauf an den Endkunden ermöglicht werden soll. Mit den Werbeanlagen soll eine Direktansprache möglicher Kunden erfolgen.

Gleichzeitig werden Reglementierungen formuliert, die das Ziel verfolgen, dass entsprechende Werbeanlagen keine den fließenden Verkehr beeinträchtigenden Elemente enthalten, die bspw. zu einer Blendwirkung führen. Zudem wird mit Einhaltung der Bauverbotszone zur Kreisstraße (kürzeste Entfernung Werbeanlage – Kreisstraße beträgt ca. 27m) ein ausreichender Abstand zur Straße eingehalten.

## **6 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 Bebauung und Erschließung 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.

### **6.1 Schutzgebiete/Biotopkataster**

#### **6.1.1 Internationale Schutzgebiete**

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

#### **6.1.2 Biotopkataster**

Westlich des bestehenden Bebauungsplanes 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 nur eine bauliche Erweiterung innerhalb des bestehenden Baulandes gemäß Ursprungsbebauungsplan vorbereitet werden soll (Grünflächen sind nicht betroffen), wird mit der Planung keine Beeinträchtigung der Biotope vorbereitet.

### 6.1.3 **Landschaftsschutz**

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

Es ist nicht zu erwarten, dass mit dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes Entwicklungen eintreten, die den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen. Vgl. hierzu Kapitel 6.5 – Schutzgut Landschaft.

### 6.1.4 **Bodendenkmäler**

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

## 6.2 **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit dem Bebauungsplan wird allein eine bauliche Erweiterung innerhalb des bestehenden Baulandes und kein Eingriff in die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grünflächen vorbereitet. Die in diesem Bereich gelegenen Biotop 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. Sollten im Rahmen baulicher Erweiterungen Anpassungen der Bestandsgebäude oder Gebäudeerweiterungen vorgenommen werden, ist der § 24 (3) LNatSchG zu beachten und eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

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 des Vorhabens werden keine seltenen Lebensräume sowie Ökosysteme geschädigt oder zerstört. Demzufolge ist mit keiner Verschlechterung der vorhandenen Biodiversität im Plangebiet zu rechnen.

Sollten durch die Baumaßnahmen Gehölze und Gebüschstrukturen betroffen sein, so sind diese vor einer Rodung oder Beseitigung durch eine fachkundige Person auf Besatz zu überprüfen.

Weiterhin ist § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten, so dass Brutvögel, Kleinsäuger und Fledermäuse während der Fortpflanzungszeit und Jungenaufzucht nicht gestört oder getötet werden (§ 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG).

## 6.3 **Schutzgut Boden**

Große Teile des bestehenden Baulandes 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 bauliche Entwicklung sich allein innerhalb dieses bereits entwickelten Bereiches erfolgen soll, ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzgutes Bodens zu rechnen. Auch wenn eine erstmalige Vollversiegelung einzelner Flächen erfolgen kann, eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

#### 6.4 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.

Das Betriebsgelände 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.

#### 6.5 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.

#### **6.6 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.

#### **6.7 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.

#### **6.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

#### **6.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 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.

### **7.1 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.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **7.2.1 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.

#### **7.2.2 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 m<sup>3</sup> Auffangvolumen) und ein Regenrückhaltebecken (500 m<sup>3</sup> 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.

#### **7.2.3 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.

## 8 Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen

---

### 8.1 Nutzungskonflikte

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des bestehenden Bebauungsplans „SO Versandhandelsgebiet“ umfassen allesamt private Grünflächen, welche sich ebenfalls im Besitz des metallverarbeitenden Unternehmens befinden. Diese werden samt der sich hierin befindlichen Biotope gemäß der Festsetzungen 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 des „SO Versandhandel“ angrenzenden Gebiete umfassen Waldflächen des „Meulenzwald und Stadtwald Trier“, welche als Landschaftsschutzgebiet klassifiziert ist. 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.

## 9 Planungsalternativen

---

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 essenzieller 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.

## **10 Hinweise und Empfehlungen**

---

### **10.1 Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die zuständige Fachbehörde umgehend zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z. B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

### **10.2 Baugrunduntersuchungen**

Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch den Bauherren bzw. dessen Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben und der DIN 4084 — Baugrund-Geländebruch-berechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind vom Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu dessen Lasten.

### **10.3 Bodendenkmalpflegerische Belange**

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten zufällig prähistorische oder historisch wertvolle Gegenstände gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sind, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

### **10.4 Pflanzungen, Baumschutz**

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.

## 10.5 Schutz des Bodens

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Im Geltungsbereich des Vorhabens ist der militärische Altstandort „231 08 051 — 0001, ehemaliger BW MOB Stützpunkt Heidweiler“ verortet, welcher im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz registriert ist. Die bisher durchgeführten Untersuchungen gelangen zu dem Ergebnis, dass Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen auf dem betreffenden Gelände nicht bekannt sind. Aufgrund der militärischen Vornutzung, können (trotz Untersuchungen) Bodenverunreinigungen auf dieser Fläche jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese sind insbesondere bei einer Entsorgung von Böden zu berücksichtigen und können zu erhöhten Kosten führen. Das Bodenschutzkataster enthält derzeit noch keine vollständigen Informationen über sämtliche ehemaligen Industrie- und Gewerbestandorte, auf denen mit umwelt-gefährdenden Stoffen umgegangen wurde, also den sogenannten Altstandorten im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt. Sollten Hinweise auf einen unbekanntem Altstandort vorliegen, ist die SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Abfallwirtschaft, Trier darüber in Kenntnis zu setzen.

## 10.6 Grundwasserschutz

Gemäß § 47 (1) WHG ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass: Eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird; alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden; ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Heidweiler, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Hans-Josef Götten  
Bürgermeister der Ortsgemeinde