

Heidweiler

BEBAUUNGSPLAN "SO - Versandhandelsbetrieb"

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
März 2011

Dipl.-Ing. Hans-Peter Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

1. Plangebiet

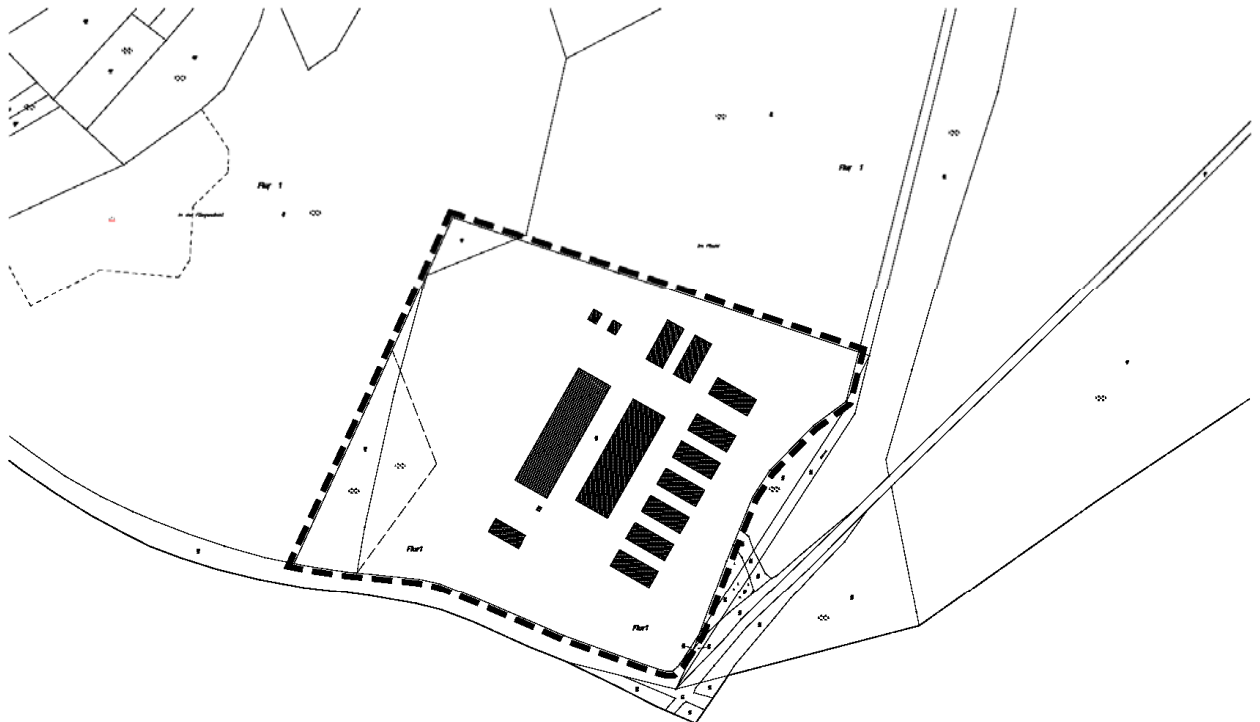
Übersichtskarte



Quelle: Naturschutzverwaltung Rheinland, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rh-Pfalz

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Flurstücke Flur 1, Gemarkung Heidweiler Nr 33/5, 33/11 und 34/21. Die Abgrenzung ist der Karte zu entnehmen.



2. Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Versandhandelsbetrieb“ auf der Fläche des ehemaligen MOB-Stützpunktes in der Gemarkung Heidweiler.

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt 91.664 m² die sich wie folgt aufteilen:

Gebäudeflächen: 10.721 m²

Straßen: 10.621 m²

Sonstige Flächen: 63.373 m²

Durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz sollen die Voraussetzungen zur einer ordnungsgemäßen Unterbringung eines Versandhandelsbetriebes sowie einer Betriebswohnung geschaffen werden.

3. Verfahren

3.1 Einleitung des Verfahren und Anlaß der Planung

Die Ortsgemeinde Heidweiler plant die Ausweisung eines **Sondergebietes** gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Versandhandelsbetrieb“.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Heidweiler hat in seiner Sitzung am 26.05.2010 den Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

3.2 Lokale raumplanerischen Vorgaben (FNP)

Bei der Planfläche handelt es sich um eine ehemalige Bundeswehrliegenschaft (MOB-Lager), die in der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Wittlich-Land aktuell als Sonderbaufläche –Militärische Liegenschaft- dargestellt ist.

Der Beschluß zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Verbandsgemeinderates am 17.12.2009 gefasst.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs 3 BauGB.

3.3 Regionale raumplanerische Vorgaben

Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich teilte als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung nach § 18 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 21.09.2009 mit, daß die geplante Umnutzung der militärischen Liegenschaften:

Zitat:

..... mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gemäß LEP IV und dem Regionalem Raumordnungsplan Region Trier vereinbar ist. Gegen die weiteren Planungen bestehen keine Bedenken; hierbei bitte ich um Beachtung der Hinweise und Anregungen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Insbesondere wird festgestellt, dass in der nachfolgenden Bauleitplanung nur die Nutzungen eines Versandhandelsunternehmens mit Lagerhaltung, Kommissionierung, Versand und Verwaltung zulässig sind. Ein Warendirektverkauf wird ausgeschlossen. Diese Vorgaben sind in den folgenden Bauleitplanverfahren umzusetzen.

Diese raumordnerische Prüfung ersetzt die für die folgende Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes) erforderliche Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz. Die Bauleitplanung kann im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Aufstellung des Bebauungsplanes und gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Soll der Bebauungsplan vor der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht werden (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), bedarf er gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vom 27.8.1997 (BGBl. I Seite 2141) der Genehmigung.

Zuständige Genehmigungsbehörde gem. § 10 Abs 2 BauGB i.V. mit der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch vom 6.1.1998 (GVBl. Seite 28) ist die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich. In den weiteren Planungen sind gem. § 1a BauGB die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden und i. V. mit § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

Zitat Ende

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durch öffentliche Vorstellung der Planung durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Juli 2010. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in einer Einwohnerversammlung am 19.07.2010 in der Ortsgemeinde Heidweiler.

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.01.2011 bis einschließlich 18.02.2011. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.01.2011 bis 18.02.2011.

4. Nutzungseinschränkung

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.

5. künftige Nutzungsstruktur

Die Ausweisung erfolgt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Versandhandelsbetrieb“.

Über einen Bebauungsplan sollen künftig nur diese Nutzungen sowie die vorhandenen baulichen Anlagen im Bestand bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Es sollen keine zusätzlichen weiteren Nutzungen und auch keine weitere Bebauung zugelassen werden.

Bei dem Betrieb, den die Ortsgemeinde ansiedeln möchte, handelt es sich um ein Versandhandelsunternehmen im Dekorations- und Möbelbereich mit Schwerpunkt Versandhandel im Internet- und Katalogbereich. Die geschäftliche Tätigkeit der Firma besteht aus Lagerhaltung, Kommissionierung, Versand und Verwaltung. Ein Warendirektverkauf wird ausgeschlossen.

Gem. Geschäftsbeschreibung der Moreko GmbH (Stand: 2009) werden im Versandhandel derzeit vorrangig folgende Hauptwarengruppen angeboten:

Leuchten, Kunstgegenstände, Feinkeramik und Glaswaren, Möbel- und Einrichtungsgegenstände, Musikinstrumente, Edelmetallwaren, Spiegel und Rahmen, Gartenmöbel, Wohntextilien, Figuren und Skulpturen. Mit der Erweiterung der Lagerkapazität durch Nutzung der Liegenschaft im Plangebiet kann das Angebot der Firma mittel- bis langfristig auch für andere Warengruppen in vergleichbaren Segmenten erweitert werden.

Die Liegenschaft umfasst derzeit ein Büro- und Verwaltungsgebäude, 11 Lagerhallen und mehrere Kleinanlagen.

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Die Höhe und Anordnung der Gebäude ist durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

Im Rahmen des neuen Energiekonzeptes soll eine ca. 500 m² große Photovoltaik-Anlage zur autarken Energiegewinnung errichtet werden. Da die Dächer der Lagerhallen statisch nicht dafür ausgerichtet sind, muss die Anlage auf der Erde aufgestellt werden. Der Standort wird im Rahmen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der weitestgehenden Schonung naturschutzfachlicher Belange festgelegt. Ansonsten sind, mit Ausnahme von Verladerampen, keine weiteren Errichtungen oder Erweiterungen baulicher Anlagen beabsichtigt.

Äußere Gestaltung

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung und der Wirkung von Werbeanlagen.

Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung 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.

Begründung:

Ziel ist die Ausbildung einer „ruhigen“ Dachlandschaft. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Mindestanforderungen zur Regelung von Kubatur, Dachlandschaft und Gebäude-dimensionen festgelegt.

Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Das Anbringen oberhalb der Traufe ist nicht statthaft. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig;

Hiervon ausgenommen ist ein Werbepylon mit einer Maximalhöhe von 5,50 m und einer maximalen Werbefläche von 8,0 m². Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Begründung:

Da der Betrieb auf den Versandhandel ausgerichtet ist, können Werbeanlagen auf den Zweck von „Hinweistafeln“ begrenzt werden.

6. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an die vorbeiführende Kreisstrasse 38. Sonstige Anbindungen sind nicht geplant.

Hinsichtlich der Zufahrt besteht eine Sondernutzungserlaubnis aus dem Jahre 1977 gem. §§ 41, 43 LStrG zu Gunsten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die Nutzungsänderung ist nicht von dieser Sondernutzungserlaubnis erfasst, so dass der neue Grundstückseigentümer vor dem Beginn der neuen Nutzung eine neue Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt zur K 38 beantragen muss. Die Erteilung der Sondernutzungserlaubnis wird vom LBM unter Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt

7. Aussagen zu Umweltbelangen / Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet ist als ehemalige militärische Liegenschaft in großem Maße versiegelt und überbaut. Die Nutzungsänderung erfolgt im Rahmen der Konversion für eine konkrete Ansiedlung eines Versandhandels für Möbel und Dekorationsware, weshalb keine Planungsalternativen geprüft wurden.

Die ansiedlungswillige Firma wird keine weiteren Gebäude oder Erschließungen errichten, sondern sich ausschließlich im vorhandenen Bestand bewegen. Die Liegenschaft wird ausschließlich zur Lagerung und Auslieferung genutzt, es ist keine Produktion vorgesehen. Im Rahmen des neuen Energiekonzeptes soll jedoch eine ca. 500 m² große, erdgebundene Photovoltaikanlage zur autarken Energiegewinnung errichtet werden.

Aus vorgenannten Gründen sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen gering bis fehlend.

- Bemerkenswerte Biotopstrukturen finden sich lediglich im unverbauten Westen des Plangebietes. Diese Lebensräume sind durch Ausweisung von Naturschutzflächen bereits im Flächennutzungsplan zu sichern und die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes im Rahmen der weiteren Planungen zu konkretisieren.
- Da keine zusätzliche Versiegelung bzw. Bebauung erfolgt, sind keine umweltrelevanten Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und Erholungseignung der Landschaft zu erwarten, die über das bestehende Maß hinausgehen.
- Da keine Siedlungen im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes liegen, sind keine umweltrelevanten Auswirkungen

8. Ver- und Entsorgung

Die nachfolgenden Angaben sind der Objektbeschreibung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben entnommen.

Schmutzwasserableitung

klassisches Trennsystem

Das Gebäude 1 und die ehm. KFZ-Werkhalle Nr. 2 (vergl. Übersicht in der Anlage) besitzen einen Schmutzwasseranschluss. Netzlänge ca. 80 m Dimension DN 200. Rohrmaterial PVC und Steinzeug. Angeschlossen an eine Kleinkläranlage der Firma OHMS mit einem Fassungsvermögen von 16 cbm und Zulassung für 35 EW. Der in der Kleinkläranlage anfallende Fäkalschlamm wird von den VGWerken Wittlich-Land abgefahren.

Das geklärte Abwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Der Betrieb der Kleinkläranlage und die Ableitung des gereinigten Schmutzwassers sind genehmigt mit wasserrechtlichem Erlaubnisbescheid der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 4.2.1983.

Das Abwassernetz wurde 1991 letztmalig hydraulisch und baulich überprüft.

Die VG-Werke Wittlich-Land weisen in ihrer Stellungnahme zur Offenlage darauf hin, dass die Kleinkläranlage vom Grundstückseigentümer an den Stand der Technik anzupassen ist. Ebenso ist die wasserrechtliche Erlaubnis entsprechend zu ändern. Für beide Vorgänge benötigt der Grundstückseigentümer die Zustimmung der VG-Werke als Träger der Abwasserbeseitigung.

Der Nachweis hinsichtlich der Forderungen der VG-Werke erfolgt außerhalb des Planaufstellungsverfahrens, z.B. im Baugenehmigungsverfahren.

Oberflächenentwässerung / Regenrückhaltung

Netzlänge ca. 695 m Dimension DN 300 bis DN 500. Rohrmaterial Stahlbeton bzw. PVC-Rohre. Die Kfz-Hallen 4 a bis 4 i und die Gebäude 5 a und 5 b entwässern nicht in den Regenwasserkanal.

Das Niederschlagswasser dieser Gebäude wird über bewachsene Entwässerungsmulden in das Regenrückhaltebecken geleitet. Das Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken mit 500 cbm aufgefangen und gedrosselt einem namenlosen Gewässer III Ordnung zugeführt.

Wasserversorgung

Derzeit besteht ein Anschluss über eine bundeseigene Leitung an das Wassernetz der Verbandsgemeindewerke Wittlich-Land. Die Wasserlieferung selbst erfolgt durch den Zweckverband Wittlich vom Hochbehälter Dierscheid. Die Wasserleitung zum ehem. MOB-Stützpunkt bleibt im Eigentum des Bundes. Es besteht ein Gestattungsvertrag mit den Verbandsgemeindewerken Schweich – Anschluss an die bundeseigene Wasserleitung (Wasserversorgung der Ortschaft Naurath)

Für die nächsten 5 Jahre übernehmen die VG-Werke Schweich den Betrieb der Leitung. Danach werden die VGW Schweich die Fa. Moreko voraussichtlich über die Leitung ab dem Hochbehälter Naurath versorgen, so dass die grundsätzliche Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser auch zukünftig gewährleistet ist. Laufende Entgelte für die Wasserversorgung werden zukünftig von VGW Schweich erhoben.

Die Einhaltung der einschlägigen hygienischen Anforderungen an die Trinkwasserversorgung ist nicht Regelungsgegenstand der Bebauungsplanung, sondern im Zuge der Versorgung des Gebietes vom jeweils zuständigen öffentlichen Versorgungsträger bzw., soweit dies eine etwaige innergebietliche Wasserversorgung betrifft, vom Eigentümer/Nutzer zu regeln und sicherzustellen.

Löschwasserversorgung

Mit Schreiben vom 10.8.2010 der VG-Werke Schweich wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Leitung den erforderlichen Löschwasserbedarf von mindestens 13,3 l/s nicht abdecken kann. Auch zukünftig - also nach erfolgter Umstellung der Versorgung über Naurath/Eifel - ist der Löschwasserbedarf nicht über das öffentliche System gegeben.

Da die Liegenschaft lt. Auskunft des Investors bereits derzeit über eine zisternengebundene Regenwasserrückhaltung in einer Größenordnung von ca. 300 m³ Rückhaltevolumen verfügt, kann lt. derzeitiger Einschätzung die grundsätzliche Versorgung des Gebietes mit Löschwasser auch zukünftig gewährleistet werden, ohne dass eine Entnahme aus der Trinkwasserleitung erforderlich ist. Im übrigen ist der konkrete Löschwasserbedarf und dessen Sicherstellung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Soweit erforderlich, können zusätzliche Rückhaltevolumina zum Zwecke der Löschwasserbereitstellung geschaffen werden (evtl. Auflagen im Baugenehmigungsverfahren). Die konkrete Regelung der Löschwasserbereitstellung ist jedoch nicht Regelungsgegenstand der Bebauungsplanung.

Stromversorgung

Erfolgt über das Versorgungsnetz der RWE Energie AG bis zur eigenen Trafostation innerhalb der Liegenschaft. . Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

9. Kosten der Maßnahme

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich auf privater Basis. Die Erschließungskosten werden durch die Erschließungsträger der Maßnahmen aufgebracht.

Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

10. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im Besitz des Bundes. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

11. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in den Sitzungen des Ortsgemeinderates erörtert.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen.

Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedurften.

Im Anschluß an die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden vom Investor Anregungen vorgebracht, die zur Planänderung vor der Offenlage führten. Es handelte sich hierbei um Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie Festsetzungen zu Dachform, Dachmaterial sowie Dachfarben.

Heidweiler, 08. April 2011

gez. Schneider

(S)

.....
(Ortsbürgermeister)

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

BEBAUUNGSPLAN
der Ortsgemeinde **HEIDWEILER**
Sondergebiet "Versandhandelsbetrieb"

UMWELTBERICHT
gem. § 2 a BauGB

aktueller Stand: März 2011

F a s s u n g **gem. Satzungsbeschluss**

0. INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	1
2.	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung der Umweltprüfung	1
3.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	1
3.1	Angaben zum Standort.....	1
3.2	Art und Umfang des Vorhabens	2
4.	Umweltrelevante Aussagen von Fachplanungen und Informationssystemen zum Plangebiet.....	2
4.1	Landesentwicklungsprogramm	2
4.2	Raumordnung.....	2
4.3	Flächennutzungsplan	3
4.4	Biotopkartierung	3
4.5	Natura 2000.....	3
4.6	Sonstige Schutzgebiete.....	3
4.7	Potentielle Kontaminationen.....	3
5.	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	4
6.	Naturschutzfachliche Anforderungen an den B-Plan	7
7.	Umweltrelevante Wirkfaktoren und zu erwartende Umweltauswirkungen.....	7
7.1	Entwicklungsprognose	7
7.2	Prüfung von Alternativen (anderweitige Planungsmöglichkeiten).....	7
7.3	Flächenbilanzierung des Bauvorhabens.....	7
7.4	Zu erwartende raum- und umweltrelevante Auswirkungen des Bauvorhabens	8
7.5	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	9
8.	Hinweise zur Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägung	9
9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	11

1. ALLGEMEINES

Auf Gemarkung Heidweiler befindet sich ca. 3 km südwestlich der Ortslage der ehemalige MOB-Stützpunkt der Bundeswehr. Das Lager- und Gerätedepot wurde im Oktober 2008 aus der militärischen Nutzung freigegeben. Um eine sinnvolle zivile Nachfolgenutzung zu gewährleisten, konnte ein Investor gefunden werden, der die Liegenschaft für seinen *Versandhandel für Dekorationsartikel und Möbel* nutzen möchte. Nach Angaben des Investors können fast alle vorhandenen Gebäude ohne zusätzliche bauliche Erweiterungen als Lager- und Verwaltungsgebäude genutzt werden. Zur baurechtlichen Sicherung der Umnutzung hat die Ortsgemeinde Heidweiler die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Versandhandelsbetrieb" beschlossen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies gilt für Fauna und Flora, die biologische Vielfalt, den Boden, das Wasser, die Luft(-qualität), das Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern. Besondere Berücksichtigung kommt den Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Vogelschutzgebiete zu. Zur Ermittlung der Schutzgüter sind u. a. die Darstellung der Landschaftspläne sowie anderer Pläne oder Fachgutachten, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes heranzuziehen. Prioritäre Beachtung ist der Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie der sparsamen Nutzung der Energiereserven durch Nutzung erneuerbarer Energieformen zu schenken.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden in einem Umweltbericht die Planungsgrundlagen ermittelt. Es wird geprüft, ob aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes umweltrelevanten Eingriffe in Natur, Landschaft und Kulturgüter zu erwarten sind, wie Beeinträchtigungen vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Da im vorliegenden Fall nur vorhandene Bebauung genutzt werden soll

2. RÄUMLICHE UND INHALTLICHE ABGRENZUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wurden im Rahmen des **Scoping nach § 4 (1) BauGB** nicht vorgebracht.

Der vorliegende Umweltbericht erfasst und bewertet den Bestand des Plangebietes aufgrund der örtlichen Erhebungen der Biotoptypen im September 2009 sowie verschiedener Kartenmaterialien und Fachplanungen zu den Schutzgütern. Neben der beplanten Fläche selber, erfolgte zusätzlich die Erfassung der angrenzenden Biotoptypen. Zoologische Kartierungen fanden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes nicht statt.

Im Rahmen der Umweltprüfung **keine sonstigen Fachgutachten** hinzugezogen:

Bodengutachten Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH in Trier (2006)
Büro für Umweltplanung GmbH, Mertesdorf (2010 und 2011)

3. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 ANGABEN ZUM STANDORT

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km südwestlich der Ortslage. Die eingezäunte Fläche des ehemaligen MOB-Stützpunktes ist teilweise bebaut, teilweise haben sich durch die extensive Nutzung artenreiche Offenlandstrukturen entwickelt bzw. sind die Flächen mit Gehölzen und Wald überstellt.

Das Gelände ist über die K 38 erschlossen, aber derzeit nicht öffentlich zugänglich.

3.2 ART UND UMFANG DES VORHABENS

Die Ortsgemeinde weist das geplante Baugebiet als **"Sondergebiet Versandhandelsbetrieb"** aus, um nur die spezielle geplante Nutzung des Investors zuzulassen.
Es sind folgende Flächenausweisungen (Stolz und Kintzinger, Stand 10/2010) vorgesehen:

FLÄCHENBILANZ	91.665 m²
Sonderbaufläche (SO Versandhandelsbetrieb)	38.350 m²
Fläche für die Wasserwirtschaft	240 m²
Fläche für Versorgungsanlagen (Photovoltaik)	3.085 m²
Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49.990 m²
A 1	26.070 m ²
A 2	22.720 m ²
A 3	1.200 m ²

Im Plangebiet sollen keine neuen Gebäude errichtet werden, die Erschließung bleibt wie vorhanden erhalten. Es werden lediglich Art und Maß der Nutzung geändert.

Im Rahmen des neuen Energiekonzeptes soll eine Photovoltaik-Anlage zur autarken Energiegewinnung errichtet werden. Da die Dächer der Lagerhallen statisch nicht dafür ausgerichtet sind, muss die Anlage auf der Erde aufgestellt werden. Der Standort wurde im Rahmen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der weitestgehenden Schonung naturschutzfachlicher Belange festgelegt.

Das Plangebiet ist an eine eigene Kleinkläranlage angeschlossen. Das vorhandene Entwässerungssystem (offene Gräben mit Einleitung in Regenrückhaltebecken) für die Oberflächenwasser ist intakt und soll weiter genutzt werden. Das RÜB wird im Rahmen der Objektübergabe vom Alteigentümer noch entleert und gereinigt.

Das naturschutzfachliche / grünordnerische Konzept sieht den Erhalt der vorhandenen, wertvollen Offenländer bzw. naturnahen Waldstrukturen und den langfristigen Umbau der Nadelwälder / Nadelgehölze im Rahmen des natürlichen Abgangs in Laubwald / Laubgehölze vor.

4. UMWELTRELEVANTE AUSSAGEN VON FACHPLANUNGEN UND INFORMATIONSSYSTEMEN

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Im Landesentwicklungsprogramm IV von RLP liegt das Plangebiet in einem:

- landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz
- landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus und
- großräumig bedeutsamer Freiraumschutz

4.2 RAUMORDNUNG

Der **Raumordnungsplan** (ROPI 1985/1995)) kennzeichnet das Plangebiet als

- Vorranggebiet für die Forstwirtschaft
- Randbereich der Bauschutzzone Flugplatz Föhren

Der Entwurf zum **ROPneu** kennzeichnet das Plangebiet als

- Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt Landschaftsbild
- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Fremdenverkehr
- Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (Stand Juli 2006) sind der Bereich der bundeseigenen Liegenschaft sowie weitere gemeindeeigene Waldflächen als "Sonderbaufläche (Militärische Liegenschaft)" auf einer Gesamtfläche ca. 13,46 ha dargestellt. Zusätzlich ist auf der Fläche das Symbol "Schutzhütte / Pavillon vorhanden" eingezeichnet. Die umliegenden Flächen sind als "Flächen für Wald" ausgewiesen. Unmittelbar östlich grenzt ein Wanderweg an die Sonderbaufläche, entlang der VG-Grenze ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Meulenzwald und Stadtwald Trier" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der geplanten Nutzungsänderung im Parallelverfahren zum B-Plan geändert.

4.4 BIOTOPKARTIERUNG

In der alten Biotopkartierung (1999) ist der westliche, nicht bebaute Offenlandbereich der eingezäunten Konversionsfläche als Schongebiet (6106 – 1051) erfasst. Als Entwicklungsziel ist der Erhalt des kulturbedingten Zustandes aufgeführt. Die Biotope fallen gem. Datenblatt nicht unter den § 28 LNatSchG.

4.5 NATURA 2000

FFH- und VSG bzw. Important Bird Areas (IBA) werden durch die Planung nicht tangiert.

4.6 SONSTIGE SCHUTZGEBIETE

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Meulenzwald und Stadtwald Trier" dessen Schutzzweck "... die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die landschaftliche Eigenart und Schönheit der vielfältig strukturierten bäuerlichen Kulturlandschaft zu erhalten, sowie das Gebiet für die Erholung nachhaltig zu sichern und zu entwickeln" ist.
- ⇒ Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Aber sowohl im Norden als auch im Süden liegen ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiete in unmittelbarer Nähe.
 - im Norden Heidweiler "Beim Erresborn" - Nr. 121 250 m Entfernung
 - im Süden Naurath "Im Gladbach u.a." - Nr. 485 50 m Entfernung
 - im Südwesten Zemmer, "Mühlchen u.a." – Nr. 501 400 m Entfernung

4.7 POTENTIELLE KONTAMINATIONEN

Die überplante Liegenschaft wurde von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auf etwaige Altlastenflächen überprüft. Auf Teilflächen wäre laut Bericht der Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH in Trier (Stand 2006) möglicherweise mit Bodenkontaminationen zu rechnen.

Zwischenzeitlich wurden vertiefende Untersuchungen durch Spoo & Pittner, Mertesdorf mit folgenden zusammengefassten Ergebnissen durchgeführt.

- Es wurden keine Kontaminationen im Boden festgestellt.
- Alle noch vorhandenen Behälter mit belasteten Flüssigkeiten sind gereinigt und abgeklemmt.
- Das RÜB (mit üblichen MKW-Belastungen) wurde 2011 mit ordnungsgemäßer Entsorgung entleert.

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

Aufgrund der zu erwartenden geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden die Planungsgrundlagen und die zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in vereinfachter Tabellenform abgearbeitet.

Mensch	Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Waldflächen, die nächste Siedlung (Naurath / Eifel liegt in ca. 1 km westlicher Entfernung; Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist über K 38 (Linksabbiegerspur vorhanden) gewährleistet, im Plangebiet selbst befinden sich keine öffentlichen Wege (eingezäuntes Gelände). Der angrenzende Wald ist durch verschiedene Waldwege erschlossen. Über den vorhandenen Waldweg im Osten führt ein lokaler Wanderweg, der überregionale Karl-Kaufmann-Weg ist im entlang der K 38 im Osten ausgezeichnet.			
	⇒ keine unmittelbar angrenzende Siedlung			
	⇒ Nutzung der Waldwege zur wohnortnahen Kurzzeiterholung (Spaziergänge) bzw. für den überregionalen Wandertourismus			
Arten und Biotope	Westlicher Teil:	Nadelwald (Fichte, Kiefer) und kleinflächiger Eichenwald (keine sonstige Gehölzbeimischung); artenreicher, extensiv genutzter Offenlandkomplex aus Calluna-Heide, Magerwiese, Feucht- und Nasswiese magerer Ausprägung; kleinflächig reiner Adlerfarnbestand und ruderales Saumflur auf gestörten Standorten (Ursache nicht eindeutig zuzuordnen); naturferne, unverbaute Entwässerungsgräben ohne besondere Vegetation		
	Östlicher Teil	überwiegend versiegelte oder mit Gebäuden überstellte Flächen; angepflanzte Nadel- und Laubbäume, Gebüsch; naturferne, unverbaute Entwässerungsgräben, naturfernes Regenrückhaltebecken mit hochwüchsigem Röhricht		
	Umgebung	gleichaltriger Buchen-Eichenmischwald, Fichtenwald, Mischwald (jüngere Aufforstung), Schlagflur auf ehemaligem Fichtenstandort		
	Plangebiet		Umgebung	
	hoher ökol. Wert	Offenlandkomplex im Westen	hoher ökol. Wert	Buchen-Eichenmischwald
mittlerer ökol. Wert	Eichen-Laubwäldchen, Gebüsch, Röhricht	mittlerer ökol. Wert	Schlagflur	
geringer ökol. Wert	Nadelwald, Nadel- und Laubbäume, Entwässerungsgräben	geringer ökol. Wert	Nadelwald	

streng und besonders geschützte Arten	Bruthabitat	Lebensraum	pot. Artenvorkommen
		Laub- und Mischwald (Spalten- / Höhlenbäume)	Blaumeise, Buntspecht, Kleiber, Kohlmeise, Trauerschnäpper, Waldbaumläufer, Braunes Langohr
		Laub- und Mischwald	Eichelhäher, Elster, Habicht, Mäusebussard , Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Wacholderdrossel, Waldlaubsänger, Zilpzalp, Wildkatze, (Luchs)
		Nadelwald	Gimpel, Girlitz, Goldhähnchen, Habicht , Heckenbraunelle, Misteldrossel, Singdrossel, Sperber , Walddohreule
		Übergang Waldrand - Schlagflur	Baumpieper
		Büsche, Bäume, Wälder aller Art	Buchfink, Grünfink
		dichte Gehölzbestände aller Art	Amsel, Heckenbraunelle
pot. Nah- rungshabitat		Gestrüppe, Staudenflächen	Zaunkönig
		Gebäude	Zwergfledermaus
fett: streng geschützte Arten bzw. besonders zu beachtende Arten mit abnehmendem Bestandstrend			
Geologie	Der Mittlere Bundsandstein ist von tertiären Vallendar-Schottern , einer Ablagerung alter Flussläufe aus dem Obereozän bis Unteroligozän, überdeckt.		
Boden	natürlicherweise überwiegend Braunerden, gering verbreitet podsolig und gering verbreitet Pseudogley-Braunerden aus Sand-, Schluff-, und Lehmfließerden über Schuttsand- und Schuttfleießerde aus Sandstein- und Tonverwitterungsmaterial (Bundsandstein) im Plangebiet nur im Westen Pseudogley-Braunerden – im Osten sind natürliche Böden durch Versiegelung und Überbauung zerstört ("non-soils") ⇒ <i>generell sind Braunerden als regional weit verbreitete Böden ohne besondere Schutzwürdigkeit einzustufen; die Pseudogley-Braunerden haben im unverbauten Bereich des Plangebietes durch die extensive Nutzung zu Sonderstandorten für spezialisierte Tier- und Pflanzengesellschaften geführt</i> ⇒ <i>ohne ökologische Bedeutung sind die "non-soils"</i>		
Grundwasser	Die Buntsandsteindecke der Trier-Bitburger-Mulde ist ein Grundwasserspeicher von überregionaler Bedeutung. Der besondere Wert des Buntsandsteins liegt in der weiten und lückenlosen Verbreitung des Gesteins, das im Inneren der Mulde, etwa im Raum Bitburg seine größte Mächtigkeit von bis zu 300 m aufweist. Der porenreiche mittlere Buntsandstein des Plangebietes enthält relativ wenig toniges Material. Das ohnehin stark geklüftete Gestein leitet infolge seiner Durchlässigkeit sowohl Kluftwasser als auch Porenwasser. Die Grundwasserneubildung ist mit ca. 260 mm sehr hoch (Wasserwirtschaftlicher Generalplan für das Moselgebiet in Rheinland-Pfalz). Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, aber in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich 2 Trinkwasserschutzgebiete: ⇒ <i>Das Plangebiet steht wahrscheinlich mit den benachbarten Schutzgebieten in hydrogeologischer Verbindung und ist daher ebenfalls besonders vor Beeinträchtigungen des Grundwassers zu schützen.</i>		

Oberflächen- wasser	Im Plangebiet finden sich keine natürlich ausgebildeten Oberflächengewässer. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Rohrleitungen bzw. künstliche Gräben, die in ein Regenrückhaltebecken mit regeltem Überlauf in ein namenloses Gewässer III. Ordnung, münden.
Klima / Luft	Die Region ist dem feucht-kühlen, bioklimatisch reizmilden Mittelgebirgsklima der Moseleifel-Hochfläche zuzurechnen. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8°C, der Jahresniederschlag liegt im Leebereich zur Hocheifel bei ca. 650 - 700 mm. Es treten hauptsächlich Winde aus südwestlichen und westlichen Richtungen auf. Die windexponierte Lage der Hochfläche behindert die Ausbildung eines ausgeprägten Lokalklimas. Es finden ein regelmäßiger Austausch und eine Durchmischung bodennaher und bodenferner Luftschichten statt. Die Lage innerhalb geschlossener Waldflächen mit guter Frischluftproduktionsleistung, lässt ein relativ ausgeglichenes Bestandsklima erwarten, in dem die klimatischen Auswirkungen durch den hohen Versiegelungsgrad auf der Fläche weitgehend minimiert werden. ⇒ <i>geringe Schutzwürdigkeit klimatischer Aspekte</i>
Landschafts- bild / Erholung / Fremdenver- kehr	Zwischen den waldarmen Landschaften der Wittlicher Senke, der Mittelmosel und des Bitburger Gutlandes erstreckt sich der Meulenwald als eine bis auf 400 m üNN ansteigende Buntsandsteinerhebung. Der Landschaftsraum ist mit Ausnahme der schmalen Bachauen und weniger Rodungsinseln (Ehranger Heide, Hochmark) fast ausschließlich bewaldet. Abgesehen vom Steilabfall zum Moseltal, wo naturnahe Laubwälder stocken, herrschen im Meulenwald Misch- und Nadelforste vor. Der hohe Waldanteil und die bewegte Topografie der Landschaft bedingen eine sehr geringe Besiedlung. Auch das Plangebiet stellt sich als kleine Rodungsinsel innerhalb eines geschlossenen Waldes (Nadel- und Laubwald) dar und ist im Süden und Osten von der K 38 eingerahmt. Bedingt durch die bewaldeten Randbereiche ist das Plangebiet nur auf einem schmalen Streifen von der K 38 im Süden einsehbar (Einfahrtsbereich). Die Verkehrsimmissionen der Kreisstraßen wirken sich nur minimal auf die Erholungseignung der Landschaft aus. Die Umgebung des Plangebietes ist wegetechnisch gut erschlossen. Das Wegenetz wird zur landschaftsgebundenen Erholung genutzt, was die Ausweisung von Wanderwegen bezeugt. ⇒ <i>Region im Allgemeinen aufgrund Lage im LSG und hervorragender Erholungseignung von hoher landschaftlicher Schutzbedürftigkeit; Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich</i> ⇒ <i>Durch die Lage des Plangebietes innerhalb von Waldflächen geht von der Flächennutzung keine Fernwirkung aus.</i>
Kultur- /Schutzgüter	Es sind zum derzeitigen Stand der Planung keine Kultur- oder sonstigen Schutzgüter bzw. archäologischen Fundstätten bekannt.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE ANFORDERUNGEN AN DEN B-PLAN

Unter Auswertung der Planungsgrundlagen und deren umweltrelevanten Wirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Baugebietsausweisung, sind zur Minimierung der Umweltauswirkungen die nachfolgend genannten Anforderungen im Rahmen der Abwägung aller Belange zu berücksichtigen.

- LA 1** ⇒ Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen in den Randbereichen (Offenlandkomplex, Gehölzbestände) durch Ausweisung von Naturschutzflächen mit folgenden Regelungen im Rahmen der nachfolgenden Planungsverfahren:
- Zulässigkeit von PV-Anlagen auf ökologisch weniger empfindlichen Bereichen des Offenlandes
 - Beibehaltung der extensiven Nutzung der Offenlandbereiche
- LA 2** ⇒ mittel- bis langfristige Umwandlung der vorhandenen Nadelwälder am Rand des Plangebietes bzw. der Nadelgehölze innerhalb des besiedelten Bereiches in Laubwälder / Laubholzbestände
- LA 3** ⇒ Neuanpflanzung standortgerechter, gestaffelter Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) an den gehölzfreien inneren Grenzen im Süden und Westen
- LA 4** ⇒ Das anfallende Oberflächenwasser ist wie bisher zurückzuhalten und gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen
⇒ Die unbelasteten Niederschlagswasser der Dachentwässerung sollten als Brauchwasser genutzt werden.
- LA 5** ⇒ Aktive und passive Nutzung regenerativer Energieformen

7. UMWELTRELEVANTE WIRKFAKTOREN DER GEPLANTEN BAUMAßNAHMEN

7.1 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würden die Gebäude verfallen und Konversionsfläche verbrauchen.

7.2 PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN (ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN)

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um ein ganz spezielles Konversionsprojekt handelt, das ausschließlich für den ehemaligen MOB-Stützpunkt entwickelt ist, bieten sich keine Standort- oder Planungsalternativen an.

7.3 FLÄCHENBILANZIERUNG DES EINGRIFFES DURCH DAS BAUVORHABEN

Grundlage: Bebauungsplan-Entwurfes (Stolz und Kintzinger, Stand Mai 2010)

	Gesamtfläche
Sondergebiet (Bestand)	38.350 m²
davon bereits bebaut / versiegelt / teilversiegelt	22.875 m ²
davon vorhandene Grünflächen	15.475 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft (Bestand)	240 m²
Fläche für Versorgungsanlagen – Photovoltaik	3.085 m²
davon überbaubar: 4 % = 125 m ²	
	41.675 m²

7.4 ZU ERWARTENDE RAUM- UND UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Raumfaktor	Auswirkung
Grundwasserschutz	Bei der vorgesehen Nutzung (Lagerung, keine Produktion) ist kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten. Es werden keine Änderungen der Versiegelungen bzw. der Oberflächenentwässerung vorgenommen.
Erholung, Tourismus, Freiraumschutz Landschaftsschutz	Es werden keine Flächen über die bestehenden Anlagenbereiche hinaus in Anspruch genommen. Die vorhandenen Infrastrukturen des Tourismus (Wanderwege) bleiben erhalten. Daher sind keine Beeinträchtigungen der Landschaft zu erwarten, die über das bestehende Maß hinausgehen. Die Ziele des Landschaftsschutzgebietes werden ebenfalls nicht über vorhandene Beeinträchtigungen hinaus beeinträchtigt.
Vorrang Forstwirtschaft	Die benachbarten forstwirtschaftlichen Nutzungen der Waldflächen werden durch die geplanten Änderungen nicht tangiert. Die zum Konversionsgebiet zugehörigen Waldflächen bleiben erhalten und gem. naturnahen Waldbaurichtlinien umgebaut.

Schutzgut	Auswirkung
Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und der nur geringen baulichen Erweiterungen durch die PV-Anlage können folgende potentiellen Eingriffe in die Schutzgüter ausgeschlossen werden: - Beeinträchtigung Wohnumfeld durch Lärm - Behinderung der Biotopvernetzung durch Verlust von Vernetzungsstrukturen und Bau von Barrieren in Randbereichen der bestehenden Bebauung und der PV-Anlage - geschützte Arten: Verlust potentieller / nachgewiesener Fortpflanzungstätten bzw. Nahrungshabitate und Störung angrenzender Lebensräume durch Lärm / Bewegungsunruhe / Emissionen - Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Anschüttung, Abgrabung, Verdichtung, Schadstoffeintrag - erhöhter Trinkwasserbedarf - Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Erhöhung des oberflächigen Abflusses - Beeinträchtigung des Grundwasserabflusses - Verlust Kaltluft produzierender Offenflächen - Bildung von Kalt- und Frischluftbarrieren durch Errichtung von Gebäuden - Bildung zusätzlicher Wärmeinseln durch Versiegelung - Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Nutzungsänderung und Errichtung von Baukörpern im LSG - Verlust / Beeinträchtigung des Erholungsraums und des Fremdenverkehrs durch visuelle Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes - Beeinträchtigung der Wanderwege und deren Nutzung durch Überplanung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens	

Schutzgut	Auswirkung
Lediglich durch den Bau der PV-Anlagen (3.085 m ² , versiegelbar: 125 m ²) sind geringe Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten, die jedoch im Gesamtkontext der Konversionsanlage nicht umwelterheblich zu Buche schlagen.	
Arten / Biotope	Verlust an besiedelbarem Lebensraum und mittlerer Standortentwicklungspotentiale innerhalb eines umzäunten Teilnaturreumes durch Flächeninanspruchnahme Verlust ökologisch geringwertiger aktueller ruderaler Saumflur und Nadelholzbestände und deren wenig artenreicher Tiergesellschaften innerhalb eines umzäunten Teilnaturreumes <i>Ausgleich:</i> <i>Extensive Nutzung der Grundfläche der Anlage</i>
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Umlagerung
Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Verlust von Vegetationsstrukturen mit Binnenwirkung innerhalb eines umzäunten, nicht öffentlich zugänglichen Teillandschaftsraumes

7.5 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ergeben sich keine Prognoseunsicherheiten, die ein Monitoring auf dieser Planungsebene erforderlich machen würde.

8. HINWEISE ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IN DER ABWÄGUNG (FESTSETZUNGSVORSCHLÄGE)

Da gem. Ausführungen zu Kap. 7.4 keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die über das bestehende Maß hinausgehen, werden nachfolgend lediglich grünordnerische Maßnahmen beschrieben.

Sie sind als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, um

- ⇒ streng und besonders geschützte Tierarten zu schonen
- ⇒ vorhandene ökologisch wertvolle und landesweit rückgängige Biotopstrukturen zu erhalten und als solche zu sichern,
- ⇒ Möglichkeit zu schaffen, vorhandene Lebensräume aufzuwerten,
- ⇒ eine landschaftliche Aufwertung des gesamten Gebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zu erreichen.

Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25 BauGB

1. Für die Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind energiesparende sowie insektenfreundliche Leuchtmittel (HSE / T Lampen) zu verwenden.
2. Das vorhandene Entwässerungssystem für Oberflächenwasser ist auf Dauer funktionstüchtig zu erhalten und zur naturnahen Bewirtschaftung der Oberflächenwasser zu nutzen.
Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist ebenfalls unzulässig.
3. Sind aus bautechnischen oder Verkehrssicherungsgründen Gehölze zu fällen, so muss dies innerhalb der Vegetationsruhe (Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. d.J.) geschehen.
4. Fallen innerhalb der Betriebsflächen Nadelbäume durch natürlichen Abgang oder aus Verkehrssicherungsgründen aus, sind sie durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen- und -sträuchern zu ersetzen.
Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen innerhalb der Betriebsflächen sind ausschließlich Laubarten zu verwenden.
5. Auf den im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Bei natürlichem Abgang bzw. Hiebreife sind die Nadelwälder im Rahmen einer naturnahen Waldbewirtschaftung in standortgerechte Laubwälder mit entsprechendem Waldrand umzuwandeln.
 - Die vorhandenen Laubwälder sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang bzw. Hiebreife wieder als Laubwälder zu begründen.
 - Die vorhandenen gehölzfreien Bereiche in den Randbereichen sind - wie bisher - auch zukünftig mind. ein- bis zweimal im Jahr zu mähen bzw. zu mulchen.
6. Auf den im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Der vorhandene Laubwald ist zu erhalten und bei natürlichem Abgang bzw. Hiebreife wieder als Laubwald zu begründen.
 - Die vorhandenen gehölzfreien Bereiche sind - wie bisher - auch zukünftig extensiv zu bewirtschaften: grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Beweidung mit Schafen (max. 6 Stk / ha im Jahresdurchschnitt) nicht vor dem 01. Juni oder max. 2 malige Mahd / Jahr nicht vor dem 15. Juni mit Abräumen des Mähgutes; auf Ent- und Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung des Bodenreliefs ist zu verzichten.

7. Auf der im B-Plan mit A 3 gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
- fallen die vorhandenen Nadelbäume durch natürlichen Abgang oder aus Verkehrssicherungsgründen aus, sind sie durch Neuanpflanzungen von Laubbäumen- und -sträuchern zu ersetzen
 - zusätzlich zu o.g. Gehölzen sind auf der Fläche verteilt noch 5 Laubbäume und 50 Laubsträucher in lockeren Gruppen oder als geschlossene Hecke anzupflanzen (Umsetzung der Maßnahme: möglichst in der ersten Pflanzperiode nach Rechtskraft des B-Planes).
- Als Arten können z.B. verwendet werden:
Eberesche (Sorbus aucuparia), *Esche (Fraxinus excelsior)*, *Feldahorn (Acer campestre)*, *Hainbuche (Carpinus betulus)*, *Mehlbeere (Sorbus aria)*, [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14]
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), *Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)*, *Hasel (Corylus avellana)*, *Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*, *Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*, *Wildrosen (Rosa spec.)*; [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten.
3. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.
4. Sollten bei Bauarbeiten Spuren früherer Besiedlung oder Flurdenkmäler beobachtet oder angeschnitten werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung sowie die Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum) als Fachbehörde für archäologische Bodendenkmalpflege zu informieren (§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz).

9. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet ist als ehemalige militärische Liegenschaft in großem Maße versiegelt und überbaut. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Konversion für einen konkreten Ansiedlungswunsch eines Versandhandels für Möbel und Dekorationsware, weshalb keine Planungsalternativen geprüft wurden.

Die ansiedlungswillige Firma wird keine weiteren Gebäude oder Erschließungen errichten, sondern sich ausschließlich im vorhandenen besiedelten Bestand bewegen. Die Liegenschaft wird ausschließlich zur Lagerung und Auslieferung genutzt, es ist keine Produktion vorgesehen.

Im Rahmen des neuen Energiekonzeptes soll jedoch eine erdgebundene Photovoltaikanlage zur autarken Energiegewinnung errichtet, deren Standort unter Berücksichtigung ökologischer Belange (Schutz wertvoller Biotopstrukturen) festgelegt wurde.

Aus vorgenannten Gründen sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen gering bis fehlend:

- ⇒ Da durch die Nutzungsänderung keine bzw. im Rahmen der PV-Anlagen nur geringe zusätzliche Versiegelung bzw. Überbauung erfolgen (extensive Bodennutzung ist festgesetzt), sind keine umweltrelevanten Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und Erholungseignung der Landschaft zu erwarten, die umweltrelevant über das bestehende Maß hinausgehen.
- ⇒ Da keine Siedlungen im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Plangebietes liegen, sind keine umweltrelevanten Auswirkungen auf Wohnqualität oder Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten.

Da keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die wesentlich über das bestehende Maß hinausgehen, werden im Bebauungsplan lediglich grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Sie eignen sich, um

- ⇒ streng und besonders geschützte Tierarten zu schonen
- ⇒ vorhandene ökologisch wertvolle und landesweit rückgängige Biotopstrukturen zu erhalten und als solche zu sichern,
- ⇒ Möglichkeit zu schaffen, vorhandene Lebensräume aufzuwerten,
- ⇒ eine landschaftliche Aufwertung des gesamten Gebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes zu erreichen.

Dieser Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Sondergebiet Versandhandelsbetrieb" der Ortsgemeinde Heidweiler.

Heidweiler, 08. April 2011

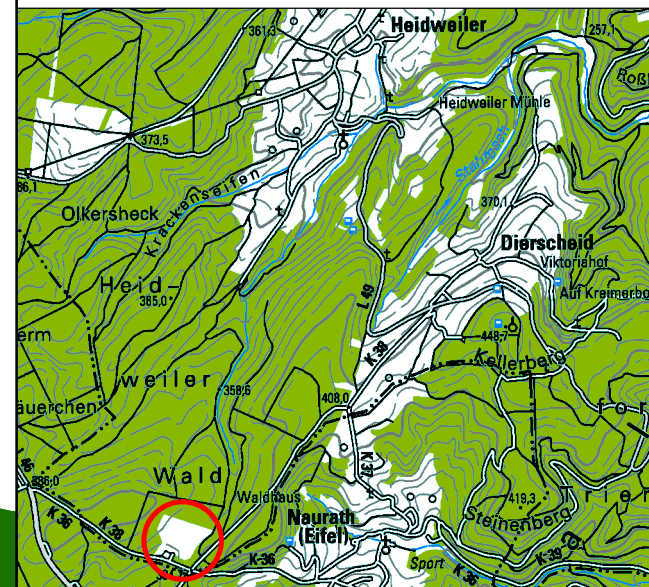
gez. Schneider

(S)

(Ortsbürgermeister)

LSG LSG-72-2
Meulenwald und Stadtwald Trier

ÜBERSICHTSPLAN 1:50.000



- AB1 Buchen-Eichenmischwald
- AJ0 Fichtenwald
- AT0 Schlagflur
- AU0 Aufforstung Mischwald
- Adlerfarn-Reinbestand
- BD6 Baumhecke (Laubgehölze)
Ei = Eiche
- BD6 Baumhecke (Laub- + Nadelgehölze)
- BD6 Baumhecke (Nadelgehölze)
Fi = Fichte, Ki = Kiefer
- BB9 Gebüsch mittlerer Standorte
- BF3 Einzellaubbaum
- BF3 Einzelnadelbaum
- BJ0 Siedlungsgehölz (auf Stock gesetzt)
- DA1 Calluna-Heide
- EC1 Nass- und Feuchtwiese, magere Ausprägung
- ED1 Magerwiese
- EE0 Grünlandbrache
- FN0 Entwässerungsgraben, naturfern
- wf4 Rückhaltebecken mit Röhrichtbestand hochwüchsiger Arten
- FS0/CF2 Gebäude (nicht im ALK enthalten)
- HN1 Gebäude (nicht im ALK enthalten)
- KB1 ruderaler Saum
- VA2 Kreisstraße
- VB0 Wirtschaftsweg
A. = Asphalt, P. = Pflaster, B. = Beton, Sch. = Schotter
- alte Biotopkartierung Rheinland-Pfalz (gemäß LANIS)
Hinweis: das neue Biotopkataster Rheinland-Pfalz liegt für diesen Bereich noch nicht vor
- LSG Landschaftsschutzgebiet (LSG) (gemäß LANIS)



Endgültige Planfassung

Bearbeitung:

h o g n e r

högner landschaftsarchitektur
54218 münchheim, weinbergstr. 14
telefon: 06507 99 22 88, e mail: info@hogners-la.de
54293 grün, fuhrweg 2
telefon: 06551 981 981 6, e mail: info@hogners-la.de

Projekt:

B-Plan der OG Heidweiler
SO Versandhandelsbetrieb"
Umweltbericht

Anlage 1:

Bestandsplan - Biotoptypen (Kartierung Ende 2009)

Datum:

Feb. 2011

Maßstab:

1:2.000

LSG LSG-72-2
Meulenwald und Stadtwald Trier

Datengrundlage:
Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz mit dem Stand vom Juli 2009