

# Hetzerath

## **BEBAUUNGSPLAN "Gewerbegebiet Am Bahnhof"**

### **BEGRÜNDUNG**

Fassung gem. Satzungsbeschluss

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

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

Högner Landschaftsarchitektur  
Landschaftsarchitektin BDLA  
Weinstraße 14  
54518 Minheim

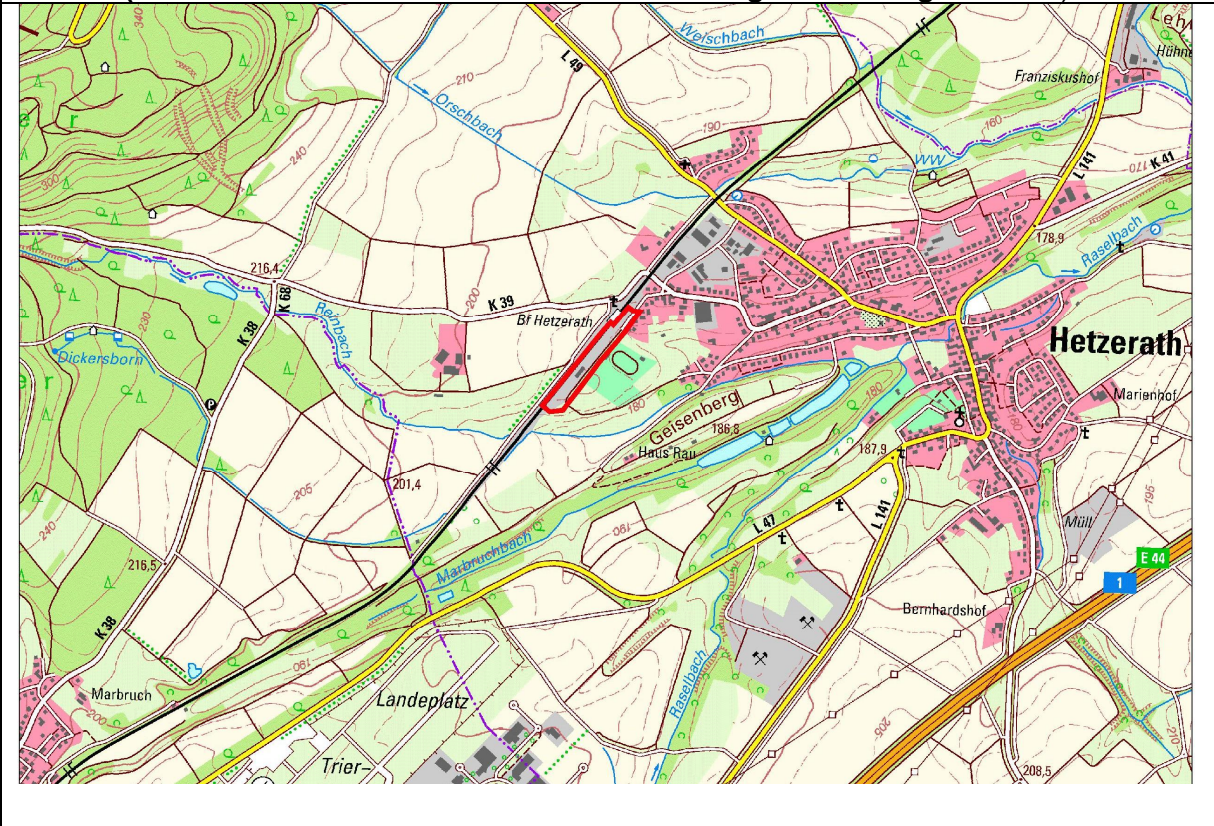
Tel. 06507 / 992288  
eMail: info@hoegner-la.de

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Ortsgemeinde Hetzerath plant die Ausweisung neuer Gewerbeflächen am Bahnhof am westlichen Rand der Ortslage und hat daher in der Sitzung vom 15.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Bahnhof" beschlossen.

**Abb. 1: Übersichtsplan mit Lage des Bebauungsplanes (M 1:25.000)  
(Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rh-Pfalz)**



Auf einer bisher bereits mit einer Lagerhalle bebauten und als Lagerplatz genutzten ehemaligen Bahnhofs-Nebenfläche soll im Sinne einer Nachverdichtung weitere gewerbliche Bebauung ermöglicht und eine ordnungsgemäße Zufahrt zum Baugrundstück gesichert werden. Zudem möchte die Ortsgemeinde die Parksituation für die Sportanlagen entschärfen und einen neuen Parkplatz anlegen, der ebenfalls über die Zufahrt zum Gewerbegebiet erschlossen wird.

**Das Plangebiet eignet sich aus folgenden Gründen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Parkplatzes:**

- Die Flächen sind verfügbar. Die Flurstücke Flur 7, Nr. 44/1, 44/2 und 44/10 wurden lt. Freistellungsbescheid vom 05.12.2013 mit Wirkung zum 04.01.2014 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.
- Die überplanten Flächen sind relativ eben und an vorhandene Ortsstraßen anzubinden und kostengünstig zu erschließen.
- Da das Plangebiet bereits aktuell gewerblich genutzt wird bzw. auch schon tw. als Parkfläche von den Bahngästen genutzt wird und an die vorhandene Ortslage anschließt bzw. sich zw. Bahngelände und Freizeitanlagen bewegt, ergibt die Einbeziehung der Flächen in die Ortslage keine städtebaulich untypische Erweiterung der Ortslage.

- Die Anschlüsse an Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung bzw. Strom innerhalb der Ortsnetze sind gewährleistet und müssen entsprechend ergänzt werden.
- Ausweislich der dargestellten Umweltbelange sind keine über das Naturschutzrecht hinausgehenden erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten.

Die Schaffung von Baurecht für 2 zusätzliche Gewerbegebäude und weitere gewerblich zu nutzende Betriebsflächen stellt nach Ansicht der Ortsgemeinde einen angemessenen Umfang der Neuausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung dar, der die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde nicht nachteilig beeinflusst.

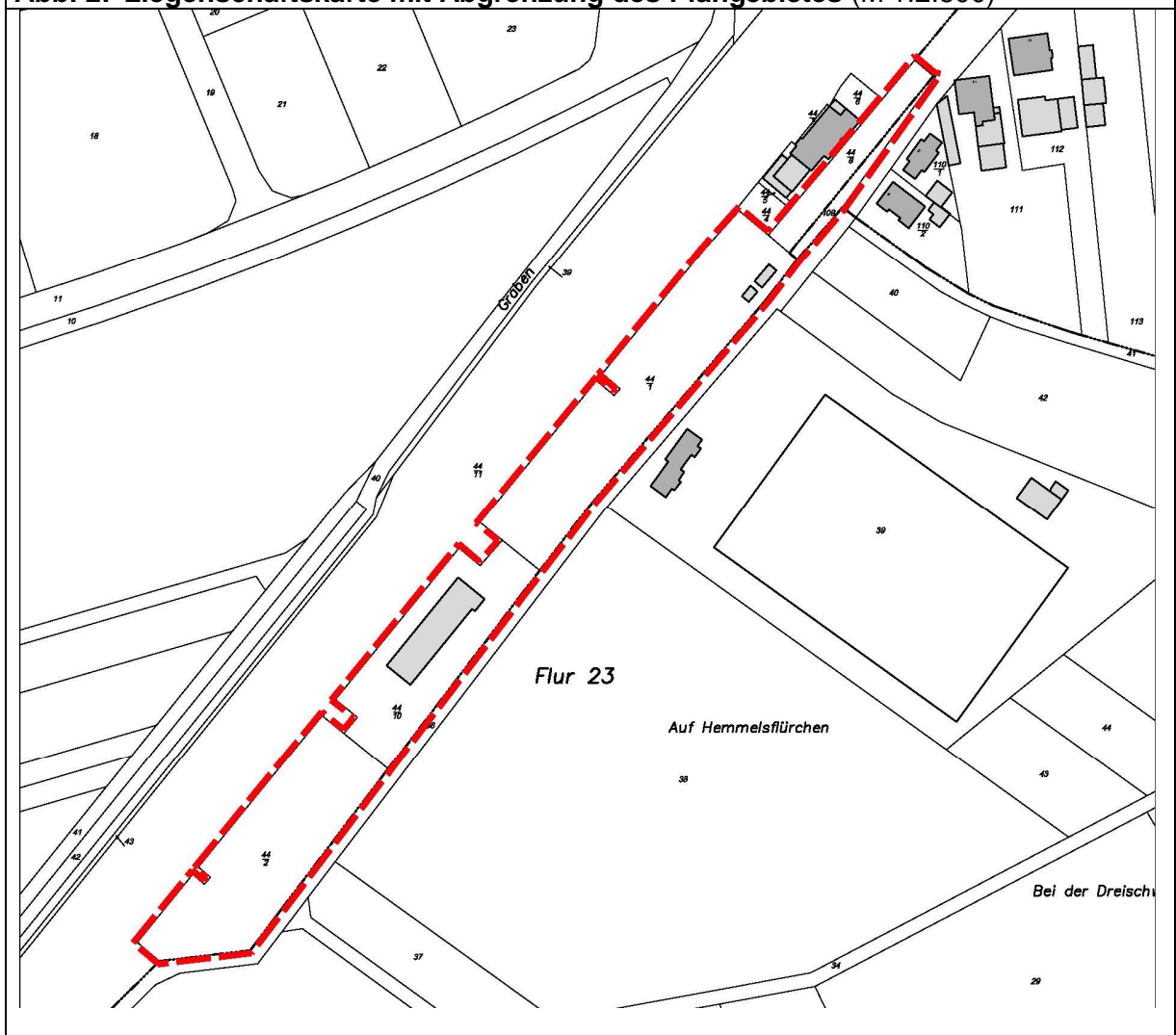
Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet "Bahnanlage" aus und wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

## 1.2 Lage und Abgrenzung der Planung

Der räumliche Geltungsbereich (ca. 10.100 m<sup>2</sup>) umfasst in der Gemarkung Hetzerath,  
in Flur 7 die Flurstücke 44/10, 44/8, 44/2 und 44/1  
in Flur 21 das Flurstück 109

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der B-Plandarstellung im M 1:1000 zu entnehmen, eine unmaßstäbliche Übersicht ist in der Abb. 2 dargestellt.

**Abb. 2: Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des Plangebietes (M 1:2.500)**



Bei dem Plangebiet handelt es sich um ehemalige Bahnhofs-Nebenflächen, die weitgehend eben sind. Ein örtliches Aufmaß des Geländes erfolgte nicht.

Aus naturschutzfachlicher, wasserwirtschaftlicher und verkehrstechnischer Sicht sind keine Aspekte erkennbar, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

## **2. Verfahren**

### **2.1 Einleitung des Verfahrens**

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen im Ortslagenbereich geschaffen werden.

Der Rat der Ortsgemeinde Hetzerath hat in seiner Sitzung am 15.09.2014 den Einleitungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Bahnhof" gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Von der Umweltprüfung nach § 2a(4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Abgabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB wird abgesehen.

### **2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen. Evtl. Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 sowie gemäß § 4a Abs. 2 BauGB (i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 und §13 Abs. 2 BauGB) sowie § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit von 17.11.2014 bis einschließlich 18.12.2014 durchgeführt.

### **2.3 Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.11.2014.

### **2.4 Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan wurde am 12.05.2015 – nach Abwägung der vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange - vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.



### 3. Planungsvorgaben

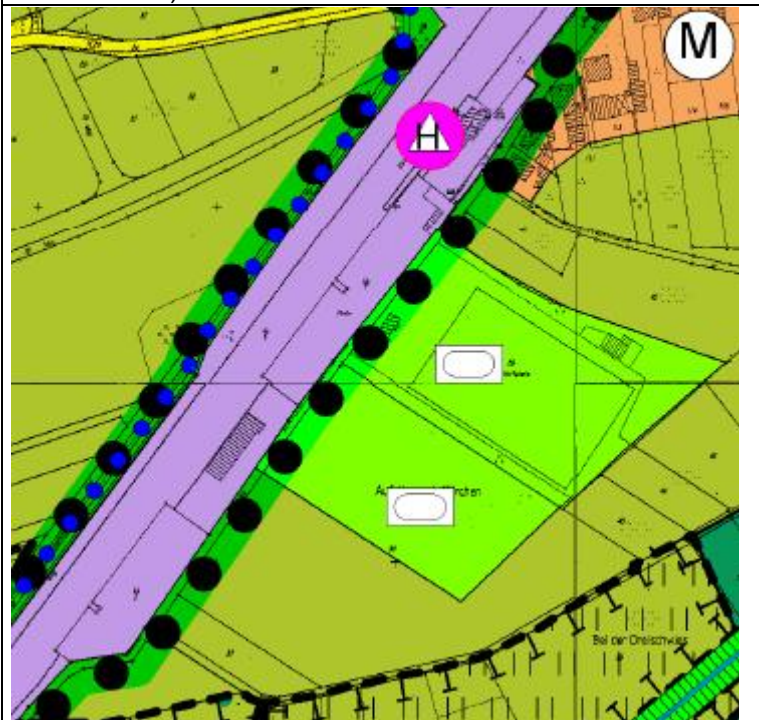
#### 3.1 Landesplanerische und raumplanerische Vorgaben

- ⇒ Laut **Landesentwicklungsprogramm IV** (LEP IV 2008) ist die Region um Hetzerath von landesweiter Bedeutung für den Grundwasserschutz sowie für Erholung und Tourismus. Die Bahnlinie Trier - Koblenz bildet eine großräumige Schienenverbindung.
- ⇒ Der aktuell gültige **Regionale Raumordnungsplans** der Region Trier (ROPI 1985) kennzeichnet das Plangebiet als mehrgleisige elektrifizierte Eisenbahnstrecke mit angrenzenden landwirtschaftlichen Vorrangflächen. Es befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren. Der Ortsgemeinde Hetzerath sind die besonderen Funktionen "Wohnen" und "Gewerbe" zugeordnet.
- ⇒ Der Entwurf des **ROPIneu** (Entwurf Anhörung - Redaktionsstand 2014) weist die Region als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz aus. Die Bahnlinie bildet eine großräumige Verbindungsachse. Der Ortsgemeinde Hetzerath sollen als kooperierendes Grundzentrum die besonderen Funktionen "Wohnen", "Freizeit/Erholung", "Landwirtschaft" und "Gewerbe" zugeordnet werden.

#### 3.2 Lokale raumplanerischen Vorgaben (FNP)

- ⇒ Der aktuell gültige **Flächennutzungsplan** der VG Wittlich-Land kennzeichnet die Planfläche als Bahnanlage.

Abb. 2 – Ausschnitt aus FNP der VG Wittlich-Land (unmaßstäblich)



#### 3.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte

- ⇒ Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster erfassten **schutzwürdigen Biotope**.
- ⇒ Im Radius von 1 km um das Plangebiet befinden sich keine **Vogelschutz- oder FFH-Gebiete**.
- ⇒ Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **3.4 Weitere planungsrelevante Restriktionen**

#### ***Eisenbahnstrecke***

Es ergeben sich aufgrund der unmittelbaren Angrenzung der Eisenbahnstrecke keine Einschränkungen für die geplanten Nutzungen. Allerdings sind die Sicherheitsbestimmungen der Bahn einzuhalten. Es ist darauf hinzuweisen, dass zur Vermeidung des Anpralls von Fahrzeugen gegen das Abirren von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke Schutzvorkehrungen gemäß RPS und Merkblatt UIC 777-1 zu treffen sind, z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanken, Betonschutzwänden, Anpralldämpfern, etc. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Und es ist auf die zu erwartenden Immissionen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.) bzw. auf eine möglicherweise zu erwartende Beeinflussung von, auf magnetische Felder empfindlich reagierende Geräte hinzuweisen.

#### ***Leitungsrechte und sonstige Grunddienstbarkeiten***

Leitungsrechte oder sonstige Grunddienstbarkeiten liegen im Plangebiet nicht vor bzw. sind nicht bekannt. Die in Angrenzung an das Plangebiet befindlichen Masten der Oberstromleitungen der Bahnstrecke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### ***Bauverbotszonen***

Bauverbotszonen klassifizierter Straßen sind nicht betroffen.

#### ***Landwirtschaft***

Landwirtschaftliche Nutzflächen oder Wegenetze sind von der Planung nicht berührt.

#### ***Altlasten / Altbergbau***

⇒ Das Plangebiet tangiert keine kartierten Altlastenflächen.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bahnhofsgelände könnten Altlasten vermutet werden. Auf Nachfrage bei der Deutschen Bahn wurde mitgeteilt, dass keine bodenkundlichen Untersuchungen vorgenommen wurden. Der Gemeinde ist bekannt, dass die Flächen, vornehmlich im Bereich der seinerzeitigen Laderampen, zum Umschlag von Grubenhölzern sowie zum Umschlag von Landhandelsprodukten wie Briketts, Koks, Zucker etc. der in Hetzerath ansässigen Landhandelsbetriebe genutzt wurden.

Die von der Ortsgemeinde durchgeführte Recherche hat keine Erkenntnisse erbracht, die Anlass gaben, eine systematische Erkundung von Altlasten durchzuführen. Dem derzeitigen Grundstückseigentümer ist die Vornutzung bekannt.

Im Rahmen der Bauausführung ist Vorsorge zu tragen, dass geruchliche oder sichtbare Auffälligkeiten bei Bauarbeiten, die Altablagerungen vermuten lassen, unmittelbar der SGD Nord - ReWAB Trier gemeldet werden.

⇒ Im Plangebiet ist auch kein Altbergbau dokumentiert.

#### ***Archäologie / Denkmäler***

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen oder Denkmäler bekannt. Es ist jedoch im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei entsprechenden Hinweisen bei Bauarbeiten, die Bodendenkmäler / archäologische Funde vermuten lassen, unmittelbar den zuständigen Behörden gemeldet werden

#### ***Radonpotential***

Das Plangebiet liegt gem. Radonprognosekarte des LGB RLP (Feb. 2014) innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m<sup>3</sup>) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) ermittelt wurde. Die landesweite Karte des Radonpotenzials beruht bisher auf nur wenigen Messungen und dient deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich.

### **Topographie und Baugrundverhältnisse**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehende ebene Fläche, die im Rahmen der Bahnhofsnutzung angelegt wurde und in den Randbereichen tw. Stützmauern oder Böschungen aufweist. Ein örtliches Aufmaß der Topographie wurde nicht erstellt.

## **4. Städtebauliche Konzeption und Planinhalte**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf enthält, zusammen mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Verkehrsflächen und Grünordnung. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen so genannten „qualifizierten Bebauungsplan“.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 und 11 Abs. 2 BauNVO)

#### **Festsetzungen**

a) Im Geltungsbereich wird **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO** festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO eingeschränkt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind Tankstellen sowie sonstige Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

b) In Anwendung des § 1 Abs.5 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe nur soweit zulässig, wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.

#### **Begründung**

Die Ansiedlung von Tankstellen wird aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes abseits des Ortes als städtebaulich und infrastrukturell wenig sinnvoll angesehen. Daher werden sie als Nutzungen ausgeschlossen.

Die Nichtzulassung der Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO wird wie folgt begründet:

- Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc. wird mit der unmittelbaren Nähe zu den Anlagen der Deutschen Bahn begründet. Durch die direkte Nachbarschaft ist ein gesundes Wohnen nur bedingt zu gewährleisten. Nutzungen die eine derartige Aufsicht erfordern sind darüber hinaus an diesem Standort nicht vorgesehen.
- Für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten ist der Standort ungeeignet bzw. widerspricht der Intension der Ortsgemeinde an diesem Stelle eine gewerblich / handwerkliche Nutzung zu entwickeln.

Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung ist zur Vermeidung negativen Auswirkungen auf den Ortskern geboten. Eine Umwandlung von klassischer gewerblicher- / handwerklicher Nutzung ist nicht beabsichtigt.

## **4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 ff. BauNVO)

- a) *Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte.*
- b) *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*
- c) *Für die zul. Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:*

*Für Gebäude mit Satteldach*

*Traufhöhe* max. 6,50 m

*Firsthöhe* max. 10,00 m

*Bei Flachdächern und Gebäuden mit Pultdach* max. 8,00 m

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen, gemessen vom Urgelände, ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Traufe / First) bzw. bei Gebäuden mit Flachdächern der Abschluß der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Attika).

### **Begründung**

Die getroffenen Festsetzungen werden als geeignet erachtet, die erforderliche städtebauliche Ordnung im Plangebiet – insbesondere im Hinblick auf eine den standörtlichen Bedingungen angepasste Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen und auch in Anpassung an die Bebauung in den benachbarten Bereichen – ausreichend zu gewährleisten.

## **4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6 LBauO Rheinland-Pfalz)

### **Festsetzung**

- a) *Es sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer bis max. 18° zulässig.*
- b) *Geneigte Dächer sind ausschl. mit nicht blendender Eindeckung in den Farbtönen RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031 sowie in vorbewitterter Zinkeindeckung auszuführen. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i. V. m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von solaren Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.*
- c) *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.*

### **Begründung**

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurden hierbei die Fernwirkung des Gewerbegebietes sowie mögliche Auswirkungen auf die angrenzenden Bahnanlagen berücksichtigt.



#### 4.4 Hinweise

##### **Bodenschutz**

- a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Bodengutachten für die erforderlichen Gründungsarbeiten empfohlen.

##### **Sicherheitsbestimmungen / Auflagen zu Bahnbetriebsflächen**

- a) Durch die geplanten Baumaßnahmen darf der Eisenbahnbetrieb weder gestört noch behindert werden. Im Einzelnen:
- darf die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden,
  - die Standsicherheit des Bahndammes muss gewährleistet sein,
  - die Sicht auf Signale muss gewährleistet sein,
  - bei einer eventuellen Bepflanzung sind die DS 800 01 und das Merkblatt „Grün an der Bahn“ zu beachten (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 - 7,00 m),
- b) Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.
- c) Während evtl. Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird u.a. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Zur Warnung des Personals wegen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb kommen Tyfone oder Signalhörner zum Einsatz. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für evtl. notwendige Schutzmaßnahmen zu sorgen.

##### **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

#### 4.5 Flächenbilanz

	$\Sigma m^2$ ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	10.100	100,0

* Gewerbegebiet (Nettobaufäche)	6.993	69,2
* Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)	1.310	13,0
* Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	1.299	12,9
* Öffentliche Grünflächen	498	4,9

## 5. Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Bahnhofstraße (Flurstück 44/8). In Verlängerung dieser wird eine neue Stichstraße mit Wendeanlage ausgewiesen, die an den Gewerbeflächen endet und von der die öffentlichen Parkbuchten erschlossen sind.

Das Flurstück Nr. 44/8 gehört zu dem angrenzenden, zwischenzeitlich privatisierten, ehem. Bahnhofsgebäude. Die Fläche ist bereits derzeit allgemein öffentlich zugänglich zur Erschließung angrenzender Flächen. Insoweit übernimmt der Bebauungsplan diesen Bereich als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ entsprechend der derzeitigen Funktion.

## 6 Aussagen zu Umweltbelangen

### 6.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gem. § 13 a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Deshalb werden in den beigefügten Planungsbeitrag in vereinfachter Form Aussagen zu Fauna und Flora, biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft(-qualität), Klima wie auch deren Zusammenspiel in der Landschaft und ihre Wechselbeziehungen zum Menschen, seiner Gesundheit und zu Kultur- und Sachgütern dargestellt. Besondere Berücksichtigung kommt dabei auch 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, 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.

### 6.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

#### ***Menschen / Gesundheit / Bevölkerung***

Die Region gehört zum ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur.

Das Plangebiet selber befindet sich auf dem Bahnhofsgelände Hetzerath im unmittelbaren Anschluss an die großräumig bedeutsame Bahnlinie Trier - Koblenz und ist daher durch Lärm vorbelastet.

Aufgrund der Senkenlage herrscht ein Belastungsklima mit sommerlicher Hitze und Schwüle sowie eingeschränktem Luftaustausch.

Im Osten grenzen neben Wohngebäuden Sportanlagen an.

Die Sportstätten dienen der Freizeitgestaltung. Eine Nutzung des Plangebietes zur landschaftsbezogenen Erholung ist aufgrund der Vorbelastungen und schlechten fußläufigen Erschließung nicht gegeben.

*Die Wohnqualität ist im Plangebiet aufgrund der Beeinträchtigungen durch Lärm und hoher klimatischer Belastungen aktuell als gering einzuschätzen.*

### **Boden**

Die Böden der Planfläche sind gänzlich teil- bzw. vollversiegelt. Natürlicherweise handelt es sich um lehmige Parabraunerden aus Lösslehm über sehr tiefem Flusssandkies.

Informationen über potentielle Bodenkontaminationen liegen aktuell nicht vor.

*Die Böden der Planfläche sind aufgrund der bestehenden Versiegelung von keiner bis geringer ökologischer Bedeutung.*

*Die unbebauten Böden der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sind bei mittleren Standortbedingungen und intensiver Nutzung aufgrund mäßiger Verbreitung von mittlerer Schutzwürdigkeit.*

### **Grundwasser**

Natürlicherweise stellt das Rotliegende der Wittlicher Senke einen silikatischen Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit dar. Zudem stellen die porenreichen Terrassenkiese im Hangenden oberflächennahe Wasserspeicher dar. Die Grundwasserneubildung ist mäßig und die Grundwasserergiebigkeit ist gering bis mittel. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist gering. Daher besteht eine erhöhte Gefahr des Eintrags von Schad- und Nährstoffen ins Grundwasser.

Im Plangebiet selber ist der Wasserhaushalt durch anthropogene Überprägung, insbesondere Versiegelung, bereits beeinträchtigt.

*Ein Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Grundsätzlich sind aber alle Grundwasservorkommen aufgrund ihrer eingeschränkten Verfügbarkeit und Irreversibilität von hoher Schutzbedürftigkeit. Dies gilt hier insbesondere aufgrund der schlechten Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung (insbesondere bei oberflächennahen Vorkommen) und der mäßigen Grundwasserneubildung. Auf die erhöhte Bedeutung der Grundwasservorkommen weist auch das LEP IV und der ROPI hin.*

*Im Plangebiet selber ist der Grundwasserhaushalt stark verändert, so dass die Bedeutung des Gebietes für den Grundwasserschutz aktuell bereits eingeschränkt ist.*

### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Es entwässert natürlicherweise flächig in den Reinsbach / Erkelbach (Gew. 3. Ord.).

### **Klima / Luft**

Das Plangebiet ist klimatologisch dem Moselgebiet zuzuordnen. Die thermische Begünstigung verdeutlicht die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur von 9-10°C (1981-2010), die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 700 und 800 mm. Die bodenfernen Winde kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung. Aufgrund der Senkenlage herrscht ein Belastungsklima mit sommerlicher Hitze und Schwüle sowie eingeschränktem Luftaustausch.

Die Planfläche stellt aufgrund ihrer Versiegelung ein Wärmeband dar. Aus den angrenzenden Offenländern strömt Kaltluft in das Plangebiet hinein, die zum klimatischen Ausgleich und Luftaustausch beiträgt.

*Aufgrund der hohen thermischen Belastungen und des eingeschränkten Luftaustauschs ist die Schutzbedürftigkeit des Klimas und der Luft hoch. Die Planfläche selber ist aufgrund ihrer Wärmeabstrahlung von keiner Bedeutung für den klimatischen Ausgleich.*

### **Arten und Biotope / Biologische Vielfalt**

Die Planfläche ist weitgehend versiegelt. Auf einigen Schotterflächen findet sich lediglich eine lückige **Annuellenflur** aus Acker-Schmalwand, Gewöhnlichem Greiskraut, Purpur-Taubnessel, Kletten-Labkraut, Efeu-Ehrenpreis, Großer Brennnessel, Vogel-Wicke, Gewimpertem Kreuzlabkraut, Huflattich, Acker-Kratzdistel, Lattich spec., Garten-Wolfsmilch und Brombeere.

Die anschließenden **Fettwiesen** sind durch wenige ubiquitäre Grünlandarten gekennzeichnet. Artenarme **Raine** (Rot-Klee, Spitz-Wegerich, Wiesen-Löwenzahn, Scharfer Hahnenfuß, Vogel-Wicke, Breit-Wegerich, Ausdauerndes Gänseblümchen), **Gehölzstreifen** (Hainbuche, Robinie, Haselnuss, Roter Hartriegel, Weißdorn spec.) begleiten das Bahnhofsgelände und die Freizeitanlagen. Vor dem Bahnhofsgebäude findet sich eine Reihe von **Laubbäumen** (Weide spec.), die als Kopfbäume ausgeprägt sind, und am südlichen Rand der Planfläche stehen zwei alte Eichen.

*Die Annuellenfluren, Raine und Fettwiesen sind aufgrund ihrer anthropogenen Überprägung, Arten- und Strukturarmut von geringer ökologischer Bedeutung.*

*Den kurzen Gehölzstreifen an den Sportanlagen und den Kopf-Laubbäumen kommt aufgrund der anthropogenen Störungen, mäßigen Wiederherstellbarkeit und tlw. standortfremden Arten als Trittsteinbiotope eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu. Die Laubbäume im Süden der Planfläche sind von mittlerem Wert, da sie eine geringe - mittlere Ersetzbarkeit aufweisen, naturnah ausgeprägt sind, aber ihre Lebensraumfunktion durch die angrenzende Bahnanlage bereits eingeschränkt ist. Der Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie ist trotz Vorherrschaft der nicht einheimischen Robinie aufgrund seiner Vernetzungsfunktion im Biotopverbund von mittlerer Schutzwürdigkeit.*

#### **Nachgewiesene und potentielle Artenvorkommen**

In der Eingriffsregelung sind gem. § 44 BNatSchG in Verb. mit § 15 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten im Sinne der FFH-Richtlinie - Anhang IV (streng geschützte Arten) und alle europäischen Vogelarten (gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Eingriffsintensität wurden keine tierökologischen Kartierungen vorgenommen. Anhand der vorhandenen Biotopstrukturen wurde lediglich die potentielle Eignung des Plangebietes für geschützte Arten überprüft.

<b>Ruhe- und Fortpflanzungsstätten</b>	<b>pot. Artenvorkommen</b>
Annuellenflur, Rain, Fettwiese	keine Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund fehlender Deckung, anthropogener Überprägung
weniger verdichtete Schotterflächen der Randbereiche der Gleisanlagen, Mauerreste, Böschungen mit Annuellenflur	Mauereidechse
Gehölzstreifen	Amsel, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Ringeltaube, Singdrossel
Kopf-Laubbäume mit geringer Deckung	Buchfink
Laubbäume (ohne Baumhöhlen)	Buchfink, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Singdrossel, Stieglitz, Wacholderdrossel
Bauwerke	Amsel, Bachstelze, Dohle, Hausrotschwanz, Haussperling, Straßentaube, <b>Fransenfledermaus, Graues Langohr, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus</b>

Aufgrund der geringen Strukturierung, weiten Verbreitung der Biotoptypen und der anthropogenen Überprägung sind keine essentiellen Nahrungshabitate (u.a. für Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Turmfalke, Zwergfledermaus) im Plangebiet zu erwarten.

*Im Plangebiet sind aufgrund der geringen Strukturierung sowie Lärm und Bewegungsunruhe auf dem Bahnhofsgelände und seiner nahen Umgebung nur wenige verbreitete Brutvogelarten der Ortslagen mit geringer Störanfälligkeit zu erwarten.*

*Die Bodenvegetation dient, aufgrund der Deckungsarmut, anthropogenen Überprägung bzw. angrenzenden Vertikalstrukturen überhaupt nicht als Fortpflanzungshabitat für Bodenbrüter. Jedoch bilden die weniger verdichteten Schotterflächen der Randbereiche der Gleisanlagen, die Mauerreste und Böschungen potentielle Sonnplätze und Winterquartiere der Mauereidechse. Ihre Funktion als Fortpflanzungshabitat (grabbare Böden) ist hingegen gering. Die potentiellen Ruhestätten sind bereits aktuell durch Lärm, Bewegungsunruhe, erheblichen Bahn-, LKW-, PKW-Verkehr und Baumaßnahmen gestört und die Reptilienvorkommen durch ein hohes Tötungsrisiko gefährdet. Von geringer Bedeutung sind auch die stark zurückgeschnittenen Kopf-Laubbäume. Lediglich die Gehölzstreifen und die am südlichen Rand der Bahnanlage gelegenen Einzelbäume sind für den Artenschutz von geringer bis mittlerer Bedeutung. Mit geringer Wahrscheinlichkeit finden sich Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln und Fledermäusen in bzw. an den Bauwerken (Lagerhalle mit Holzverkleidung, Gebäude aus verputzten Natursteinblöcken). Der Wert des Plangebietes als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse ist als gering zu bewerten.*

### **Landschaftsbild / Erholung / Fremdenverkehr**

Der Naturraum der Wittlicher Senke stellt einen 40 km langen und bis zu 7 km breiten Grabenbruch dar, der bis 250 m unter den umgebenden Randhöhen liegt. Aufgrund fruchtbarer Böden und Klimagunst herrscht eine intensive Landwirtschaft vor, die unter anderem den Tabakanbau sowie den Obst- und Weinanbau einschließt. Daneben zeigt sich eine starke anthropogene Überprägung durch Siedlungsflächen und Verkehrswege, insbesondere durch die Autobahn A 1 und die Bahnlinie Trier - Koblenz. Deutlich begrenzt wird die Wittlicher Senke durch die bis zu 250 m höher gelegenen Randhöhen der Buntsandsteinstufe, des Kondelwaldes und der Moselberge. Das Hetzerather Plateau liegt als fast verebnete Fläche im 200-m-Niveau zwischen den Moselbergen im SO und dem Naurather Horst im NW, lediglich im östlichen Teil bei Hetzerath ist sie durch mehrere Bachtäler tief zerschnitten.

Eine intensive ackerbauliche Nutzung dominiert den Landschaftsraum, der Grünlandanteil in der Landnutzung ist dabei gering. Nur zwischen Bekond und Hetzerath sind noch größere Streuobstflächen zu finden, Waldvorkommen fehlen fast gänzlich.

Das Plangebiet selber ist durch die Bahnanlage und die angrenzenden Sportstätten bereits stark anthropogen überprägt. Gebäude und Gehölzstrukturen im Umland schränken die Einsehbarkeit in das wenig exponierte Gelände erheblich ein.

Erholung und Tourismus spielen in der Region generell eine Rolle. Das Plangebiet selber stellt sich jedoch aufgrund seiner anthropogenen Überprägung und schlechten Erschließung als nicht geeignet für die landschaftsbezogenen Erholung dar. Die Sportanlagen dienen der örtlichen Freizeitgestaltung.

*Bei geringer Einsehbarkeit und bestehender anthropogener Vorprägung ist die landschaftliche Bedeutung des Plangebietes gering. Dem Gehölzstreifen entlang der Bahnlinie kommt eine große Bedeutung zur landschaftlichen Einbindung der Bahntrass und als landschaftliche Leitlinie zu.*

*Das Erholungspotential ist laut ROPI generell gut. Dies gilt für das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen und der schlechten Erschließung aber nicht.*

### **Kultur- und Sachgüter**

Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist als Denkmal im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler im Kreis Bernkastel-Wittlich (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP 1989) erfasst.

### 6.3 Zu erwartende Umweltauswirkungen

Aufgrund der Zuordnung der Planung als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 führt die Aufstellung des Bebauungsplans qua Gesetz NICHT zu einer ökologischen Ausgleichspflicht. Um dennoch eine ordnungsgemäße Abwägung entsprechend dem Gebot einer gestuften bauleitplanerischen Konfliktbewältigung herstellen zu können, sind nachfolgend die Auswirkungen auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Umweltbelange aus **naturschutzfachlicher** und **artenschutzrechtlicher** Sicht bewertet.

#### 6.3.1 Flächenbilanz

Auf Grundlage des Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenbilanz der Neuversiegelung:

<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>Fläche</b>	<b>Versiegelung</b>
Baufläche (GRZ 0,8)	6.993 m <sup>2</sup>	5.595 m <sup>2</sup>
Zufahrt	1.310 m <sup>2</sup>	1.310 m <sup>2</sup>
Parkplätze	1.299 m <sup>2</sup>	1.299 m <sup>2</sup>
<b>überbaubare / versiegelbare Fläche insgesamt</b>		<b>8.204 m<sup>2</sup></b>
abzgl. vollversiegelter Bestandsfläche	3.419 m <sup>2</sup>	-3.419 m <sup>2</sup>
abzgl. Gebäudebestand	480 m <sup>2</sup>	-480 m <sup>2</sup>
abzgl. teilversiegelter Bestandsfläche	3.866 m <sup>2</sup>	-1.933 m <sup>2</sup>
<b>Neuversiegelung</b>		<b>2.372 m<sup>2</sup></b>

Mit der Neubebauung werden 2.372 m<sup>2</sup> bereits vorbelasteter Böden neu versiegelt. An Biotopstrukturen werden nur ökologisch geringwertige jüngere Laubbäume (3 Stk), Rain- und Anuellenfluren (ca. 2.335 m<sup>2</sup>) und 2 mittelwertige Laubbäume in Anspruch genommen bzw. im Bestand gefährdet.

#### 6.3.2 Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung / Landesplanung

##### *Großräumige Schienenverbindung / Verbindungsachse*

Die aktuelle Funktionalität der Bahntrasse wird nicht beeinträchtigt.

##### *Landesweit bedeutsamer Bereich / Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz*

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Voll- und Teilversiegelung sowie Nutzung als Park- und Lagerflächen sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten, die das bestehende Maß erheblich übersteigen.

##### *Bauschutzbereich Verkehrslandeplatz Trier Föhren*

Aufgrund der an der bestehenden Gewerbehalle angepassten Gebäudehöhen (Firsthöhe max. 12 m) ist nicht mit Beeinträchtigungen der verkehrstechnischen Auflagen zum Bauschutzbereich zu rechnen.



### 6.3.3 Auswirkungen auf Schutzgüter

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>MENSCH / GESUNDHEIT / BEVÖLKERUNG</b>		
<b><i>Wohnumfeld</i></b>		
Beeinträchtigung der wohnortnahen Kurzzeiterholung bzw. des Wohnumfeldes durch Umnutzung, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	fehlend	<p>Baubedingter Lärm, Bewegungsunruhe und optische Beeinträchtigungen sind nicht erheblich oder nachhaltig. Die Veränderungen des Landschaftsbildes insbesondere durch zwei weitere Lagerhallen wirken sich unter Berücksichtigung der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung (Gleisanlagen, Lagerflächen, Bauwerke, Sportstätten) nicht erheblich auf die Wohnqualität aus.</p> <p>Aufgrund der geplanten Nutzungen ist mit betriebsbedingten Störungen durch Lieferverkehr zu rechnen. Dieser geht aber unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch den Schienen- und Individualverkehr am Bahnhof nicht über das bestehende Maß hinaus.</p> <p>Eine Eignung zur landschaftsbezogenen Kurzzeiterholung besteht nicht; die Nutzung der Sportstätten wird nicht beeinträchtigt.</p>
<b><i>Gesundheit</i></b>		
Beeinträchtigung der Wohnqualität durch zunehmende Schadstoffimmissionen	nicht abschätzbar	<p>Durch den Neubau von 2 weiteren gewerblichen Lagerhallen, der Anlage von Park- und Lagerflächen sowie dem Ausbau der Straße ist mit nicht nachhaltigen baubedingten Beeinträchtigungen und verkehrsbedingten dauerhaften Emissionen zu rechnen.</p> <p>Bei schlechter Durchlüftung kann es hier daher, in Verbindung mit den Schadstoffen aus vorhandenem Hausbrand und Verkehrsimmissionen zu erhöhten Luftbelastungen kommen.</p>
Risiko gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch Anreicherung von Radon in der Raumluft	gering	<p>Für eine mögliche Radonbelastung in Gebäuden ist grundsätzlich von Bedeutung, ob Kellerräume vorhanden und ob diese bewohnt bzw. dauerhaft von Menschen genutzt werden. Zwar kann sich das Radon auch in höher gelegene Stockwerke bewegen, da dort allerdings ein häufiger Luftwechsel stattfindet, kommt es dort nicht zu einer Anreicherung. Generell lassen für ein ganzes Baugebiet erstellte Untersuchungen immer nur punktuelle Aussagen zu, die besonders im Falle der derzeit noch nicht feststehenden Ausführung der konkreten Einzelobjekte im Baugebiet keine Allgemeingültigkeit ermöglichen. Die Untersuchungen sollten darum auf jeden Fall grundstücks- und bauvorhabenbezogen - also durch die jeweiligen Bauherrn selbst - durchgeführt werden. Der Gemeinderat sieht darüber hinaus aufgrund der vorgesehenen konkreten Nutzungsart Gewerbegebiet keine Erforderlichkeit flächendeckender Radon-Messungen.</p>

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPLANUNG</b>		
<b>Boden</b>		
dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung von Böden und ihren Funktionen (Retentionsraum / Grundwasserneubildung / natürlicher Lebensraum) durch Versiegelung bzw. Beeinträchtigung ihrer Funktionen durch Bodenumlagerung	gering	Der Verlust von Boden als Retentions- und Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Hier handelt es sich jedoch um bereits teil- bzw. vollversiegelte Böden. Lediglich den teilversiegelten Böden kommt eine geringe Bedeutung als Lebensraum und für die Wasserversickerung zu. Ihr Verlust wirkt sich gering auf den Naturhaushalt aus.
<b>Wasserhaushalt</b>		
Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächigen Abflusses durch Verlust des Bodens als Retentionskörper bei Neuversiegelung	gering	Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung erheblich, dies gilt insbesondere in der Region aufgrund des lokal hohen Speichervermögens des Untergrundes. Im Plangebiet ist der Grundwasserhaushalt aufgrund der bestehenden Versiegelungen und sonstigen anthropogenen Einflüssen (Drainierung, Verdichtung etc.) aber bereits stark verändert. Durch naturnahe Wasserrückhaltung, gedrosselte Rückführung in den Wasserhaushalt und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Flächenbefestigungen, werden die Auswirkungen reduziert.
Gefährdung des Grundwassers durch Eintrag von Schadstoffen	gering	Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist gering. Der Eintrag von Schadstoffen kann durch Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen vermieden werden.
<b>Klima</b>		
Bildung Kaltluftbarriere	gering	Das Plangebiet weist aufgrund des Belastungsklimas und schlechten Luftaustauschvermögens generell eine hohe Empfindlichkeit auf. Durch die versiegelten Flächen bestehen hier bereits Beeinträchtigungen durch Wärmeabstrahlung. Demnach kommt dem Kalt- und Frischlufteintrag grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung zu. Die Planfläche selber befindet sich aber nicht in einem ausgeprägten Kaltluftabzugsgebiet. Zudem bestehen bereits Barrieren durch vorhandene Bauwerke, so dass sich die zwei geplanten Lagerhallen nicht erheblich über das bestehende Maß hinaus als Kaltluftbarrieren auswirken.
erhöhte Emissionen durch zunehmenden Verkehr	nicht abschätzbar	Durch die Umnutzung des Geländes kommt es zu einer Zunahme des Lieferverkehrs, wodurch Stäube und Abgase zunehmen. Bei schlechter Durchlüftung kann es hier daher, in Verbindung mit den Schadstoffen aus vorhandenem Hausbrand und Verkehrsimmissionen zu erhöhten Luftbelastungen kommen. Diese können aber unter Berücksichtigung einer höheren Energieeffizienz und der Nutzung regenerativer Energien reduziert werden.

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>Biotopschutz und allgemeiner Artenschutz</b>		
dauerhafter Verlust an besiedelbarem Lebensraum und der Standortentwicklungspotentiale durch Flächeninanspruchnahme	gering	Der Verlust von besiedelbarem Lebensraum ist grundsätzlich erheblich. Hier handelt es sich ausnahmslos um stark anthropogen überprägte Flächen mit geringem Entwicklungspotential.
Verlust von Vegetation und Tieren durch Flächeninanspruchnahme; Verlust von Vernetzungsstrukturen des Biotopverbundes	gering	Der Verlust der geringwertigen Biotopstrukturen (Annuellenflur, Rain) wirkt sich aufgrund ihrer guten Ersetzbarkeit, weiten Verbreitung und anthropogener Prägung nur gering auf den Arten- und Biotopschutz aus.
	mittel	Der Verlust der einzelnen Laubbäume stellt sich aufgrund deren geringen bis mittleren Ersetzbarkeit, Trittsteinfunktion und mittleren Strukturierung bei bestehenden Beeinträchtigungen des Lebensraumes durch Lärm und Bewegungsunruhe als mäßig kritisch für den Arten- und Biotopschutz dar.
	gering	Die Biotopvernetzung ist durch die bestehende anthropogene Überprägung bereits erheblich eingeschränkt. Der Bau zwei weiterer Lagerhallen und die sonstige Umnutzung wirken sich nicht über das bestehende Maß hinaus auf den vorbelasteten Biotopverbund aus.
<b>besonderer Artenschutz</b>		
Tötung besonders und streng geschützter Arten oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten	Verbotstatbestand nicht erfüllt	Auf den versiegelten Flächen und strukturarmen Böschungen sind Fortpflanzungsvorkommen von Bodenbrütern mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. In geringem Umfang sind im Randbereich der Planfläche (Mauerreste, weniger verdichtete Schotterflächen und Böschungen mit Annuellenflur) möglicherweise Ruhestätten der Mauereidechse betroffen. Aufgrund des bestehenden hohen Tötungsrisikos durch erheblichen Bahn-, LKW-, PKW-Verkehr und Baumaßnahmen geht das durch die für die Umnutzung des Geländes erforderlichen Bautätigkeiten potentielle Tötungsrisiko nicht über das bestehende Maß hinaus. Prioritär sind die randlichen, weniger verdichteten Schotterflächen, Böschungen und die Mauerreste zu erhalten. Sollte dennoch der Abriss der Mauerreste und sonstige Baumaßnahmen in diesen Bereichen erforderlich sein, sind diese vorsorglich in der Aktivitätszeit der Mauereidechsen (April - September) durchzuführen. Die Tötung besonders geschützter Vogelarten und ihrer Entwicklungsformen in den beiden Laubbäumen kann durch Beschränkung der Rodungszeit vermieden werden. Vorkommen von Brutvorkommen und Quartieren in den im Plangebiet befindlichen Gebäuden sind nicht auszuschließen. Zum aktuellen Zeitpunkt wird nicht von einem Abriss ausgegangen. Sollte dies jedoch erforderlich werden, sind die Gebäude vor Abriss durch eine fachkundige Person auf eventuelle Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen zu prüfen, um die Tötung von Individuen und den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

<i>potentielle Auswirkungen</i>	<i>Intensität</i>	<i>Begründung</i>
<b>noch: besonderer Artenschutz</b>		
Erhebliche Störung streng geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch Lärm und Bewegungsunruhe und Verlust essentieller Nahrungshabitate und Orientierungsstrukturen, Lichtverschmutzung	Verbotstatbestand nicht erfüllt	Aufgrund der Vorbelastungen durch Lärm, Licht und Bewegungsunruhe auf der Bahnanlage und den Sportstätten ist nicht mit einem Vorkommen besonders störungsempfindlicher und anspruchsvoller Arten zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich ansässige Populationen bereits an Lärm und Bewegungsunruhe gewöhnt haben. Die Zerstörung potentieller Nahrungshabitate führt aufgrund der geringen Eignung der anthropogen geprägten Flächen nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Vogel- oder Fledermauspopulationen. Ausgeprägte Orientierungslinien, die Fledermäusen als Leitlinie dienen könnten, werden nicht zerstört. Zusätzliche Beeinträchtigungen von jagenden Fledermäusen durch Licht sind aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.
<b>Landschaft / Erholungsraum</b>		
Beeinträchtigung des Erholungsraums und des Fremdenverkehrs durch Lärm und Emissionen während der Bauarbeiten	gering	Baubedingter Lärm, Bewegungsunruhe und optische Beeinträchtigungen sind nur kurzzeitig und wirken sich nicht erheblich über die bestehenden Vorbelastungen durch den Bahnverkehr hinaus aus.
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bau von Lagerhallen und Flächenneugestaltung	gering	Aufgrund der bestehenden anthropogenen Prägung des Geländes durch versiegelte Flächen und eine Lagerhalle sowie angrenzende Gleisanlagen und Bauwerke wirken sich der Bau zwei weiterer Hallen und die Flächenneugestaltung bei geringer Einsehbarkeit nur gering auf das Orts- und Landschaftsbild aus.
Beeinträchtigung des Erholungsraums und des Fremdenverkehrs durch visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	fehlend	Im Nahbereich besteht keine Eignung zur landschaftsbezogenen Kurzzeiterholung. Die landschaftlichen Veränderungen wirken sich aufgrund der Vorprägung (s.o.) bei geringer Fernwirkung der zwei zusätzlichen Hallen, auch nicht erheblich auf die Erholungsfunktion des Umlandes aus.
<b>KULTUR- UND SACHGÜTER</b>		
Zerstörung oder Beschädigung nachgewiesener bzw. potentiell vorhandener Bodendenkmäler	gering	Da Bodendenkmäler eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Zerstörung aufweisen, ist hier besondere Vorsicht geboten. Bei Entdeckung von Spuren eines Bodendenkmals können durch Kontaktaufnahme zur Unteren Denkmalpflegebehörde entsprechende abgestimmte Maßnahmen zur archäologischen Kartierung oder Bergung festgelegt werden, und damit Eingriffe vermieden werden.

#### **7.4 Grünordnerische und artenschutzfachliche Festsetzungen und Hinweise**

Auch wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes qua Gesetz keine allgemeine naturschutzfachliche Ausgleichspflicht verursacht, können im Bebauungsplan gestalterische / grünordnerische Festsetzungen getroffen und Empfehlungen ausgesprochen werden.

Sie dienen zu einem den allgemein gültigen Gestaltungsgrundsätzen an ein gesundes und vielgestaltiges Wohnumfeld, der landschaftlichen Einbindung und Durchgrünung großflächig versiegelter Bereiche und dem Artenschutz. Daher sind im Rahmen der Abwägung aller Belange folgende Festsetzungsvorschläge / Vorschläge für Hinweise zu berücksichtigen.

##### **Artenschutz**

1. Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 01. März. d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

##### Begründung

- *Erhalt vorhandener Lebensräume von geschützten Tierarten und Stadtbild prägender Strukturen*
- *Schutz vor Individuenverlusten von Vögeln*

2. Die Inanspruchnahme der weniger verdichteten Schotterflächen am Rand zu den Bahngleisen, der Abriss der Mauerreste oder der Böschungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Sind hier dennoch Baumaßnahmen (Abgrabungen, Versiegelungen) erforderlich, sind diese während der Aktivitätszeit von Mauereidechsen (April bis September) durchzuführen.

##### Begründung

- *Vermeidung der Tötung von Mauereidechsen während der Winterruhe.*

3. Vor Abriss oder Umbau von bestehenden Gebäuden sind diese von einer fachkundigen Person auf eventuelle Vorkommen von Brutvögel und Fledermäuse zu kontrollieren. Sofern Vorkommen entdeckt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises zu benachrichtigen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

##### Begründung

- *Vermeidung des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Tötung von Vögeln und Fledermäusen.*

##### **Durchgrünung**

4. Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind, mit einer zulässigen horizontalen Verschiebung in der Reihe von +/- 5 m, einheimische, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dem freien Wachstum zu überlassen (Rückschnitte nur dann zulässig, wenn angrenzende Nutzungen wesentlich gestört werden). Die anzupflanzende Bäume sind in bodenoffene Pflanzbeete oder Baumscheiben mit mind. 2 m Durchmesser zu setzen und mit Anfahrerschutz / Baumschutzbügel zu schützen. Die Gehölze sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich in der dem Abgang nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
5. Die extensive, flächige Begrünung von Flachdächern (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau) wird empfohlen.
6. Durch Aufschüttung und Abgrabung neu entstehende Böschungen sind auf mind. 50 % der Böschungfläche mit hochwachsenden einheimischen Laubsträuchern (mind. 5 Arten auf 10 lfm; max. 50 % Zierarten) zu überstellen.
7. Textlich festgesetzte Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahre nach Gebrauchsfertigkeit der Gebäude (Bäume) bzw. der Geländemodellierung (Böschungsbepflanzung) umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Gehölzarten können z.B. verwendet werden (nicht abschließend):

- Bäume Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*); [Hochstamm, 2xv, o.B., mind. 16-18 cm Stammumfang];
- Sträucher Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Ziersträucher [3-5 Grundtriebe, 2 x v, o.B., 150-200].
8. Bei allen Gehölzpflanzungen sind die §§ 44 bis 47 LNRG und die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

Begründung

- *Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung*
- *Reduzierung der Aufheizung der Luft*
- *Landschaftliche Einbindung*
- *Zeitliche Konkretisierung der ordnungsgemäßen Umsetzung*

**Gesundheitsvorsorge**

9. Gemäß der Radonprognosekarte des LGB RLP (Feb. 2014) liegt im Plangebiet ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m<sup>3</sup>) und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) vor. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:
- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
  - Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
  - Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
  - Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen
  - Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
  - Abgeschlossene Treppenhäuser

Begründung

- *Gesundheitsvorsorge*

**Ressourcenschutz**

10. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser zu sammeln (z.B. in Zisternen, unterirdische Stauräume, Wasserteichen) und als Brauchwasser (Toilette, Beregnung der Außenanlagen) zu nutzen. Dabei sind die hygienischen Auflagen des Bundesgesundheitsamtes, die aktuelle Trinkwasserverordnung und die entsprechenden Satzungen der Kommune in den jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen.
11. Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

Begründung

- *Allgemeiner Schutz nicht erneuerbarer Ressourcen*

**Bodenschutz / Altlasten**

12. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.



13. Der "Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ist zu beachten. Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren.
14. Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

Begründung

- *Allgemeiner Bodenschutz*
- *Beachtung des Umgangs mit kontaminierten Böden*

**Oberflächenwasserbehandlung / Grundwasserschutz**

15. Stellplätze, Hof- und Lagerflächen und untergeordnete Zufahrten, sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Zulässig sind z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen o.ä.. Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist.
16. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in offenen Teichen oder in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett. Die Bemessung sollte für mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass (Menge gem. Vorgaben der VG-Werken) verfügen. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die öffentlichen Entwässerungsanlagen einzuleiten.
17. Ein Anschluss von Grunddrainagen und Außengebietswasser an die öffentliche Kanalisation ist nach rechtlicher Vorgabe nicht zulässig.
18. Es wird empfohlen, alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um die filterschwachen Deckschichten über dem Grundwasseraquifer vor Beeinträchtigungen oder Zerstörung zu schützen. Auf tiefgründige Abgrabungen sollte aus gleichem Grund verzichtet werden.

Begründung

- *Reduzierung des Versiegelungsgrades*
- *naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung*
- *Grundwasserschutz*

**Denkmalschutz**

19. Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

#### Begründung

- Schutz möglicher Bodendenkmäler vor Zerstörung

### **Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

20. Die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde kein gesondertes Entwässerungskonzept erstellt da durch den Bebauungsplan - an der aktuellen Situation - keine grundsätzlichen Änderungen in Bezug auf die Ver- und Entsorgung erfolgt.

### **Oberflächenentwässerung**

Für das geplante Baugebiet kommt das klassische Trennsystem mit dezentraler privater Rückhaltung zur Ausführung. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst am Anfallort zurückzuhalten und naturnah zu bewirtschaften.

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu soll im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche festgesetzt werden. Die Rückhaltung kann über eine Retentionszisterne, flache Mulden, Teiche oder über eine Rigole erfolgen. Jede dieser Rückhaltungsmöglichkeiten muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der an die örtlichen Entwässerungssysteme angeschlossen ist.

Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf, der bei Vollfüllung in den Regenwasserkanal bzw. Straßenseitengraben entwässert. Das Entwässerungskonzept auf dem Grundstück ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

Die Entwässerung der Straße kann, mit einer Pufferung des Oberflächenwassers in Form von Kaskaden, in dem südöstlich des Bahnhofes verlaufenden Graben (Flurstück 41 der Flur 23, Anliegergrundstück) eingeleitet werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt bei einem Ansatz von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche rd. 130 m<sup>3</sup>. Der Nachweis der Rückhaltung ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen. Innerhalb des Plangebietes selbst ergeben sich keine geeigneten Möglichkeiten der Rückhaltung.

Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl von ökologischen Pflastersteinsystemen die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Es muss allerdings darauf geachtet werden, dass der Untergrund eine ausreichende Durchlässigkeit aufweist. Ebenfalls ist eine Brauchwassernutzung auf privaten Flächen zu empfehlen.

### **Schmutzwasserentwässerung**

Das Schmutzwasser des Baugebietes kann an die vorhandenen Kanäle angeschlossen werden. Ggfs. sind private Leitungen bis zum Anschlussschacht zu verlegen.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandene Wasserleitung gesichert werden. Ggfs. sind private Leitungen bis zum Anschlussschacht zu verlegen.

### **Stromversorgung**

Die Energieversorgung des Planungsgebietes erfolgt über das örtliche Stromnetz der RWE.

## **9. Eigentumsverhältnisse**

Die geplanten Bauflächen befinden sich weitestgehend in Privatbesitz. Die für die Herstellung des Parkplatzes erforderliche Teilfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> wird gem. notariellem Vertrag vom 12.06.2014 der Ortsgemeinde vom bisherigen Eigentümer übertragen. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

## **10. Abwägung**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 12.05.2015 erörtert.

Im Beteiligungsverfahren gem. § 4(2) BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht die zur Änderung der Planung führten.  
In der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet: "Gewerbegebiet Am Bahnhof"

Hetzerath, den .....2015

(Siegel)

gez....., Ortsbürgermeister