



Bebauungsplan Gewerbegebiet "Unter den Birken"

1. Abschnitt, 2. Änderung

in der Gemeinde Wißmannsdorf
Eifelkreis Bitburg-Prüm

Begründung



September 2021





Auftraggeber

Ortsgemeinde Weißmannsdorf
Petersberg 22
54636 Weißmannsdorf

Weißmannsdorf,

den 22.09.2021

gez.

Herr Rudolf Winter
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im September 2021



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Planerische Grundlagen	7
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Trier 1995/Entwurf 2014	7
2.2	Flächennutzungsplan Bitburger Land, Teilfortschreibung 2006	7
2.3	Bestandsbebauungspläne	8
3.	Planungsänderungen	10
3.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)	10
3.2	Vollgeschosse	10
3.3	Dachneigung und Dachformen- und aufbauten	10
3.4	Änderung der Baugrenze	10
4.	Umweltauswirkungen	11
4.1.1	Schutzgut Fläche	11
4.1.2	Schutzgut Boden	11
4.1.3	Schutzgut Wasser	11
4.1.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	11
4.1.5	Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel	12
4.1.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	12
4.1.7	Schutzgut Landschaft	12
4.1.8	Schutzgut Kulturelles Erbe	12
4.1.9	Auswirkungen von schweren Unfällen	12
4.1.10	Naturschutzfachliche Bewertung	13
4.2	Flächenbilanz	13
5.	Zusammenfassung	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Plangebietes	5
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan 1995/Entwurf 2014	7
Abbildung 3	Bebauungsplan 1993 - Abschnitt 1 (Ausschnitt)	9



Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])

Anhänge

- Anhang 1** Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung
- Anhang 2** Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Wißmannsdorf (Verbandsgemeinde Bitburger Land) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Gewerbeentwicklung und -sicherung ändern. Der Grund hierfür ist, dass der bestehende Bebauungsplan im Änderungsbe- reich keine zeitgemäße gewerbliche Nutzung zulässt. Um dem bestehenden Gewerbe Möglichkeiten zur Flächen- und Ablaufoptimierung zu geben, sind die Anpassungen des alten Planes notwendig.

Zur Anwendung im Verfahren kommt hier der § 13a BauGB, mit welchem im beschleunigten Verfahren Bebauungspläne im Innenbereich aufgestellt bzw. geändert werden können.

In der Ortsgemeinde Wißmannsdorf leben derzeit 819 Einwohner (Stand: 31.12.2019). Wißmannsdorf liegt in der Verbandsgemeinde Bitburger Land, Eifelkreis Bitburg-Prüm. Der Ortsgemeinde ist keine Zen- trenfunktion zugeteilt, welche dazu berechtigt ist, Gewerbeflächen zu entwickeln und/oder vorzuhalten. Daher ist das Gebot der Flächenoptimierung hier gegeben.

Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Bitburg in rund 8 km/10 min. Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Trier in 36 km/35 min. Entfernung. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortes von Wißmannsdorf und östlich des Ortsteiles Hermesdorf.

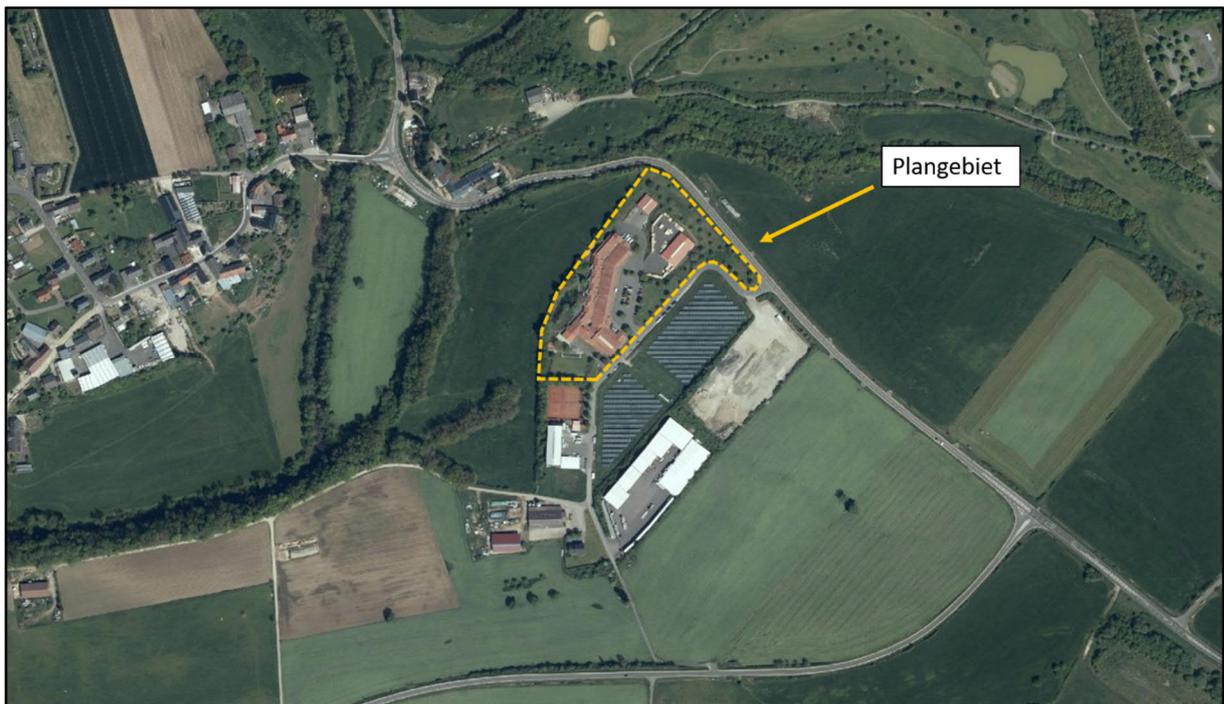


Abbildung 1 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Hermesdorf, Flur 7 mit folgenden Flurstücknummern:

23/3, 23/4 und teilweise jeweils 23/5, 29/1.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 2,5 ha. Die vorläufige Abgrenzung ist im beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Da der Änderungsbereich im Innenbereich liegt, soll die Änderung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Gemeinde verzichtet auf die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Zudem wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind erfüllt.

2. Planerische Grundlagen

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Trier 1995/Entwurf 2014

Nachfolgend der aktuell geltende Regionale Raumordnungsplan und der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes aus dem Jahr 2014.

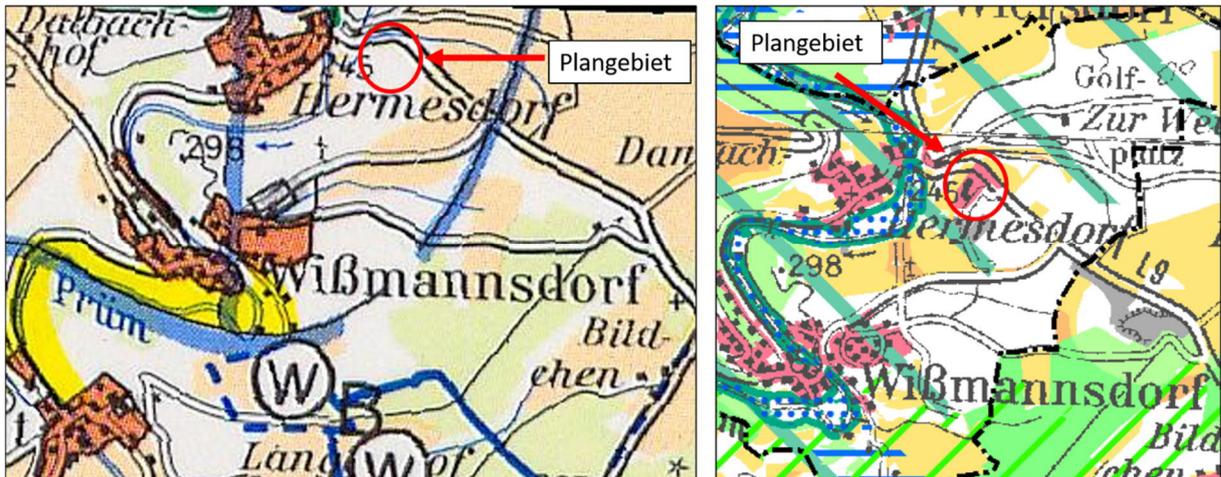


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan 1995/Entwurf 2014

Im Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 1995 ist die Fläche des Geltungsbereiches noch nicht erfasst. Im Entwurf von 2014 ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Bei beiden Plänen befinden sich im Umfeld landwirtschaftliche Flächen. Der aktuelle Entwurf weist eine flächige Signatur (grün schraffiert) aus, welche als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Landwirtschaft gilt, selbiges besteht auch im Plan von 1995. Zusätzlich besteht nach dem Kurortegesetz das "Prädikat F".

2.2 Flächennutzungsplan Bitburger Land, Teilfortschreibung 2006

Der Geltungsbereich befindet sich in dem bestehenden Gewerbegebiet nördlich von Wißmannsdorf und östlich von Hermesdorf. Die Flächen in der Umgebung sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Süden und Südosten grenzen weitere gewerbliche Flächen an. Im Nordosten am Geltungsbereich vorbei führt die L 9 Richtung Bitburg und B 50/51.

Die Änderung des Geltungsbereiches entspricht dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan (hier ein Gewerbegebiet). Somit entspringt die Planung dem Flächennutzungsplan.



2.3 Bestandsbebauungspläne

Für das Gewerbegebiet wurden zunächst zwei Bebauungspläne - 1. und 2. Abschnitt - aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht

- Abschnitt 1: Grundstück Westeifelwerke, Tennisplätze, Regenrückhaltebecken und Teile Betrieb Zelte Lenz, Rechtskraft 1993
- Abschnitt 2: Grundstück Photovoltaik, Grundstück Fa. Ludwig & Hauer, Teile Betrieb Zelte Lenz, Rechtskraft 1997

Zwischenzeitlich wurden folgende Änderungen/Ergänzungen genehmigt:

- Abschnitt 1: 1. Änderung: Verkleinerung Tennisplätze, Erweiterung Gewerbefläche, Erhöhung GRZ auf 0,8, Rechtskraft 2007
- Abschnitt 2: 1. Änderung: Grundstück Fa. Ludwig & Hauer, Erhöhung GRZ auf 0,8, Rechtskraft 2007
- Abschnitt 2: 2. Änderung: Einbezug Grundstück Photovoltaik, Änderung kleinteilige Erschließung, Wegfall Erschließungsstraße, Erhöhung GRZ auf 0,8, dort wo noch nicht erfolgt, Rechtskraft 2019

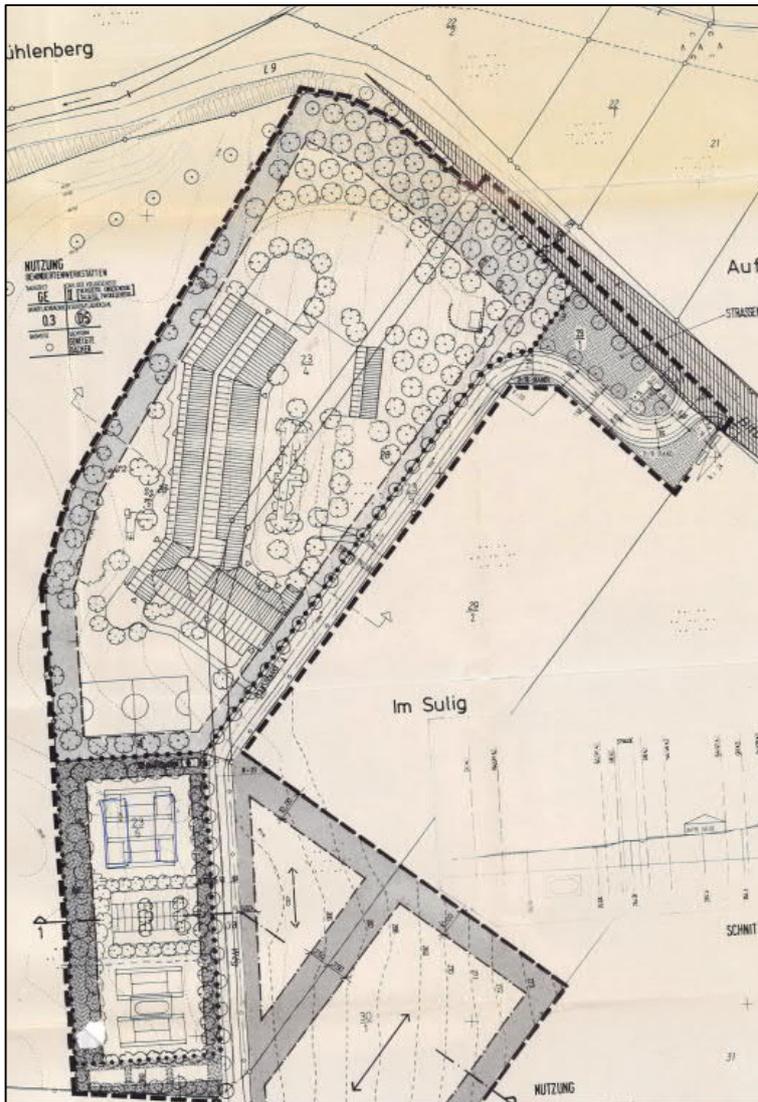


Abbildung 3 Bebauungsplan 1993 - Abschnitt 1 (Ausschnitt)



3. Planungsänderungen

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Ursprungsbebauungsplan (1993) wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese geringe Flächennutzung entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen und Zweckmäßigkeiten eines Gewerbegebietes. Daher wird mit der Änderung eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Hiermit wird die zulässige maximale Obergrenze nach der BauNVO ausgeschöpft.

Flächenverfügbarkeit gemäß GRZ 0,8:	11 470 m ²
Flächennutzung aktuell:	<u>11 382 m²</u>
Flächenreserve gemäß der GRZ 0,8:	88 m ²

Die vormals festgesetzte GFZ von 0,5 wird durch die nach BauNVO zulässige Festsetzung von 2,4 ersetzt. Auch erfolgt die Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen der gewerblichen Nutzung.

3.2 Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

3.3 Dachneigung und Dachformen- und aufbauten

Zu II.1.1:

Es wird zur Konkretisierung die Dachform als mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-, Pult- oder Flachdach festgesetzt. Das entspricht überwiegend der umgebenden Bebauung in den Ortslagen im Umfeld. Dies erfolgt, da im Ursprungsbebauungsplan nur die Festsetzung "Geneigte Dächer" erfolgte. Nach heutiger Rechtslage muss dieser unbestimmte Rechtsbegriff, wie oben erfolgt, konkretisiert werden.

Zu II.1.2:

Es wird zur Konkretisierung eine Dachneigung von 15° bis 40° festgesetzt. Dies erfolgt ebenfalls wie bei II.1.1, da im Ursprungsbebauungsplan nur die Festsetzung "Geneigte Dächer" erfolgte. Nach heutiger Rechtslage muss dieser unbestimmte Rechtsbegriff, wie oben erfolgt, konkretisiert werden.

3.4 Änderung der Baugrenze

Im Geltungsbereich wird die Baugrenze an die aktuellen und zukünftigen zu erwartenden Erfordernisse angepasst. Insbesondere im Norden und Süden des Gewerbegebietes wurden die Grenzen angepasst.



4. Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geändert, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen und keine Umweltprüfung vorgenommen wird. Es wird eine einfache Umweltprüfung für alle Schutzgüter vorgenommen.

4.1.1 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche wird durch die Änderung nur im kleinen Maß beeinflusst werden, da der Geltungsbereich bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist bereits überformt und die GRZ beinahe ausgeschöpft.

4.1.2 Schutzgut Boden

Der Boden kann nur im geringen Maß negativ beeinflusst bzw. beansprucht werden, da hier, wie bei der Fläche, weite Teile des Geltungsbereiches baulich überformt sind und der Geltungsbereich bereits mittels eines Bebauungsplanes überplant ist. Weitere Bodenüberformungen können nur noch im geringen Maß erfolgen.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird nicht durch die Änderung und hierdurch mögliche bauliche Folgen negativ beeinflusst werden. Großflächige Versiegelungen mit potenziellen negativen Auswirkungen auf Boden- und Grundwasser werden nicht erfolgen. Es befinden sich keine wasseraffinen Schutzgebiete im Wirkraum des Geltungsbereiches. Auch Quellen, Seen oder andere Wasserflächen sind durch die Änderungen nicht betroffen.

4.1.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Der Status quo für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt (intensiv gepflegte Grünflächen mit Streuobstbeständen im Norden/an der L 9, bepflanztem Regenrückhaltebecken sowie südlicher Bepflanzung der Grenze zum angrenzenden Tennisplatz) wird nicht verändert. Durch bereits bestehende Bebauung und hiermit ermöglichte geringfügige weitere Entwicklungen sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.

Die wertgebenden Gehölzbestände (s. o.) liegen im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen und werden damit in ihrem jetzigen Zustand erhalten/gesichert.



4.1.5 Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel

Durch den Grad und die Art der zusätzlichen Bebauung ist nicht mit weiteren Emissionen zu rechnen. Daher werden sich keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter entwickeln. Es ist auch nicht mit negativen Auswirkungen in Bezug auf Folgen des Klimawandels auszugehen. Die Fläche ist bereits überformt und es ist in den letzten Jahren nicht zu erheblichen Einwirkungen gekommen, z. B. durch Starkregen oder Hitzefolgen. Zeitgleich verursacht die Änderung keine Folgen, welche dem Klimawandel Vortrieb leistet.

4.1.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit ist nicht beeinträchtigt. Durch den Bestand sind die Flächen bereits überformt. Hierdurch werden keine Erholungsflächen, landwirtschaftliche oder sonstige Flächen zusätzlich beansprucht. Die Planänderung lässt damit nicht erwarten, dass sich hier negative Folgen bezüglich dieses Schutzgutes einstellen.

4.1.7 Schutzgut Landschaft

Durch die gegebene Bestandsbebauung und die möglichen geringen baulichen Veränderungen im Geltungsbereich sind keine negativen Einflüsse auf die umliegende Landschaft zu erwarten.

4.1.8 Schutzgut Kulturelles Erbe

Archäologische Fundstellen sind keine bekannt. Die Baufirmen werden auf die Hinweispflicht bei Bodenveränderungen oder Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen. Weiter befinden sich im Geltungsbereich keine schutzwürdigen Kulturdenkmäler oder ähnliches.

4.1.9 Auswirkungen von schweren Unfällen

Es handelt sich bei der Planänderung um keine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).



Im Umfeld befindet sich keine Nutzung, welche der Störfallverordnung unterliegt. In der Stadt Bitburg befindet sich ein sogenannter "Störfallbetrieb" im weiteren Umfeld (rund 5 km Entfernung) des Geltungsbereiches. Die ansässige Brauerei "Bitburger"; hier die Braustätte Süd, wird mit dem NACE-Code-Beschreibung¹ "Herstellung von Bier", in der unteren Klasse (Grundpflichten)² gelistet.

Ein Konflikt mit § 50 S. 1 BImSchG ist nach aktuellem Kenntnisstand durch die räumliche Entfernung von rund 5 km und dem Planungstyp (hier Änderung der GRZ, Baugrenze und Konkretisierungen der Dachaufbauten und Geschosse) nicht zu erwarten. Auch die umliegenden Siedlungsbereiche und Freizeitznutzungen (Golfplatz) sind nicht betroffen.

4.1.10 Naturschutzfachliche Bewertung

Aufgrund der langfristig bestehenden baulichen Anlagen und der Umgebungsnutzung durch andere gewerbliche Anlagen sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Bebauungsplanänderungen werden Änderungen bei der überbaubaren Fläche und den Geschossflächen sowie Konkretisierungen von bestehenden Festsetzungen vorgenommen, was sich nicht nachteilig auf die Umwelt auswirken sollte.

Wie in Kap. 4.1.4 aufgeführt, werden die wertgebenden Gehölzbestände durch die Planung nicht beeinträchtigt. In der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wird abgeschichtet dargelegt (siehe Anhang), dass durch diese Planung entsprechend keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Durch die Lage im Innenbereich gelten Eingriffe in Natur- und Landschaft als ausgeglichen.

4.2 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich gelten folgende Flächengrößen in ha:

	Flächengröße [m ²]	Anteil [%]
Gewerbefläche	14 338	58,2
Öffentliche Grünfläche	1 329	5,4
Private Grünfläche inklusive Regenrückhaltebecken	8 979	36,4
Bruttobaufläche	24 646	100,0

¹ Die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE) ist die Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Union (EU), eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_\(NACE\)/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_(NACE)/de), zuletzt aufgerufen 05.02.2021

² Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd sowie das Landesamt für Geologie und Bergbau - Stand 04.2020, https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewf/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Ueberwachungsplan_Stoerfallanlagen_2020.pdf, zuletzt aufgerufen 10.02.2021



5. Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Wißmannsdorf (Verbandsgemeinde Bitburger Land) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Gewerbeentwicklung und -sicherung ändern. Hier sollen Anpassungen des Bebauungsplanes von 1993 vorgenommen werden. Seitdem wurden bereits mehrere Änderungen durchgeführt, die vorliegende stellt die 2. Änderung des 1. Abschnittes dar.

Die Änderungen erfolgen im Bereich eines weitgehend bebauten und entwickelten Gewerbegebietes. Es werden die GRZ, GFZ, Baugrenze, Dachformen und Dachneigungen geändert.

Die Änderung erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB. Daher wird hier kein Umweltbericht erstellt und es erfolgt kein frühzeitiges Beteiligungsverfahren.

Die Umweltauswirkungen wurden überschlägig geprüft. Es konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt werden. In der im Anhang beigefügten Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wird dargelegt, dass keine entsprechenden Verbotstatbestände ausgelöst werden.



Aufgestellt:

**igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im September 2021

M.Sc. Umweltplanung u. Recht, C. Hahn



Anhang 1 Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung



**Anhang 2 Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger
sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**