

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wißmannsdorf  
Ortsteil Hermesdorf  
Teilgebiet „Unter den Birken - 2- Abschnitt“

BEGRÜNDUNG

B.K.S. Stadtplanung GmbH  
Dipl. Ing. Thomas Lang  
Raum- und Umweltplaner  
Thebäerstraße 24  
54292 Trier  
Tel.: 06 51 / 2 44 11

Stand: 26. November 1996

<b>1. Plangebiet</b> .....	1 - 3
1.1 Lage und Größe .....	1 / 2
1.2 Bodenbeschaffenheit und -belastungen, Geländeverhältnisse.....	2
1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse, Nutzungen.....	2 / 3
<b>2. Höherrangige und überörtliche Planung</b> .....	3 - 6
2.1 Raumordnung und Landesplanung .....	3 - 5
2.2 Fachplanung .....	5
2.3 Flächennutzungsplan.....	5 / 6
<b>3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b> .....	6 / 7
3.1 Planungsanlaß und -erfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	6 / 7
3.2 Planungsgrundsätze und -alternativen .....	7
<b>4. Zu den Festsetzungen</b> .....	7 - 16
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7 - 9
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, Bauweise .....	10 / 11
4.3 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO) .....	11 / 12
4.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	12 - 16
Arten- und Biotopschutz .....	12 / 13
Landschaftsbild .....	13
Bodenhaushalt.....	14
Wasserhaushalt .....	14 / 15
Klima- und Lufthaushalt .....	15 / 16
<b>5. Erschließung</b> .....	16 - 19
5.1 a) Äußere straßenverkehrliche Erschließung .....	16
5.1 b) Innere straßenverkehrliche Erschließung .....	16
5.2 a) Wasserversorgung.....	17
5.2 b) Wasserentsorgung .....	17 - 19
5.3 Energieversorgung .....	19
5.4 Telekom.....	19
<b>6. Auswirkungen der Planung</b> .....	19 - 22
6.1 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse der in der Umgebung des Plangebietes wohnenden Menschen.....	19 / 20
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt .....	20
6.3 Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	21
6.4 Bodenordnende Maßnahmen .....	21
6.5 Auswirkungen auf die Kosten der Gemeinde.....	21 / 22

## 1.

Plangebiet1.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rund 3,2 ha. Er befindet sich in etwa 500 m Entfernung östlich der Ortslage Hermesdorf und grenzt unmittelbar an den ersten Bauabschnitt des bestehenden Gewerbegebietes „Unter den Birken“, für welchen ein rechtskräftiger Bebauungsplan seit dem 11.12.1993 besteht. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf überlappt in Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungsplan. Der künftige Bebauungsplan wird mit seinen Festsetzungen für diese Bereiche nach Inkrafttreten automatisch an die Stelle der bislang rechtsgültigen Festsetzungen treten. Dieses betrifft die Flächen der Erschließungsstraße „Unter den Birken“, Teile des im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindlichen Flurstückes 30/1 und eine südwestliche Teilfläche des Flurstückes 29/2 sowie einen Teil des Flurstückes 23/6.

Durch diese Vorgehensweise wird der vorliegende Bebauungsplan den geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen auf den in Rede stehenden Flächen angepaßt.

Der erste Entwurf dieses Bebauungsplanes hatte bereits im Frühjahr 1995 ein erstes Mal öffentlich ausgelegt. Im Zuge dieser Offenlegung des Planes wurden insbesondere von der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft sowie dem Straßen -und Verkehrsamt Gerolstein Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf geäußert, die nach erfolgter Abwägung durch den Ortsgemeinderat Wißmannsdorf zu einer Änderung der Planung führten. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde daraufhin im Herbst 1995 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt in der Flur 7 der Gemarkung Hermesdorf das Flurstück 30/2 ganz sowie die Flurstücke 29/1, 29/2, 23/5, 23/6 und 30/1 in Teilen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- durch den Verlauf der Straße „Unter den Birken“ und der Landesstraße L9 im Westen, Nordwesten und Norden, die betreffenden Straßen sowie einen südlichen Teil des Flurstückes 23/6 in das Plangebiet einschließend;
- durch den Verlauf der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 30/2 und 31 im Osten;

- durch eine Linie, welche rechtwinklig etwa durch die Mitte des dort befindlichen Zeltbaus auf dem Flurstück 30/1 verläuft, im Süden des Plangebietes.

Die Abgrenzung des vom Plan erfaßten Gebietes ist im übrigen flurstücksscharf. Die Plangrundlage im Maßstab 1:1000 stellt eine fototechnische Montage der Katasterkarten, erstellt von der Bezirksregierung Trier, dar. Stand der Planunterlage ist Juni 1994.

## 1.2 Bodenbeschaffenheit und -belastungen, Geländeverhältnisse

Charakteristisch für das Plangebiet sind sogenannte schwere Böden. Als Bodenarten sind schluffiger, toniger Lehm bis lehmiger Ton anzutreffen, zum Teil grusig. Zu den weiteren naturräumlichen Faktoren, die dem Plangebiet zugrundeliegen, wird auf die Anlage dieser Begründung zum Bebauungsplan verwiesen, in welcher der landespflegerische Planungsbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan beigelegt ist.

Das Plangebiet ist durchweg hängig und weist einen Höhenunterschied von etwa 265 m über NN im Westen und 283 m über NN im Osten auf. Die Höhenlinien verlaufen in einem Winkel von 45° zu den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Hierdurch wird das Maß üblicherweise notwendiger Bodenbewegungen zur Herstellung der in Gewerbegebieten erforderlichen ebenen Produktions-, Lager- und Transportflächen erhöht.

## 1.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse, Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über mehrere Flurstücke.

Mit Ausnahme der Erschließungsstraße „Unter den Birken“, deren Baurecht bereits mittels des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unter den Birken - 1. Abschnitt“ gesichert wurde sowie derjenigen Teile des Flurstückes 23/6, auf welchem in diesem rechtskräftigen Bebauungsplan die Erweiterung der vorhandenen gemeindeeigenen Tennisanlage um zwei Freiplätze vorgesehen ist, befinden sich die übrigen Grundstücke in Privatbesitz.

Es handelt sich dabei im wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie zum Teil um bereits bestehende gewerbliche Anlagen (Zeltverleihfirma) sowie um Flächen mit Straßenbegleitgrün öffentlichen Charakters.

Gehölzbestände sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der als Straßenbegleitgrün fungierenden jüngeren Gehölzpflanzung, welche im Zuge der Erschließung des ersten Bauabschnittes angelegt wurde, nicht vorhanden.

Hinsichtlich der vorhandenen potentiellen natürlichen Vegetation im Plangebiet wird auf die Biotoptypenkartierung des Grünordnungsplanes, welcher in Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist, verwiesen.

## 2. Höherrangige und überörtliche Planung

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im regionalen Raumordnungsplan der Region Trier sind für die Ortsgemeinde Wißmannsdorf die besonderen Funktionen L (Landwirtschaft) und E (Erholung) angegeben. Die gewerbliche Entwicklung soll sich hingegen nur im Rahmen einer Eigenentwicklung vollziehen. Dabei ist gleichzeitig zu berücksichtigen, daß eine weitere Entwicklung in den Funktionen Landwirtschaft und Erholung nicht beeinträchtigt wird.

In der landesplanerischen Stellungnahme, welche die Gemeinde gemäß § 20 Landesplanungsgesetz zu dem zweiten Abschnitt des Bebauungsplanes eingeholt hat, wird zu den raumordnerischen Vorgaben folgendes angeführt:

*„Die Raum- und Siedlungsstruktur wird durch Gemeinden unterschiedlicher Größe und Funktion geprägt. In ihren sozio-ökonomischen Beziehungen bilden sie verschieden strukturierte Verflechtungsbereiche mit zentralen Orten als Mittelpunkte. Laut Landesentwicklungsprogramm sollen diese Verflechtungsbereiche mit Arbeitsplätzen und Infrastruktur so ausgestattet sein, daß der Bevölkerung in allen Landesteilen gleichwertige Lebensverhältnisse geboten werden. Die Funktionsfähigkeit des Gesamtraumes ist insgesamt davon abhängig, daß auch die kleinsten räumlichen Einheiten funktionsfähig sind. Es soll dem Bürger ermöglicht werden, seine Lebensansprüche in den verschiedenen Bereichen menschlichen Handelns umfassend und unter zumutbarem Zeitaufwand zu erfüllen. Eine grundlegende Aussage des Landesentwicklungsprogrammes ist es, daß jede Gemeinde grundsätzlich Anspruch auf*

*Eigenentwicklung hat. Dazu gehören insbesondere Bauflächenausweisungen, durch die*

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohnverhältnisse als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie*
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.*

*Im Rahmen der Eigenentwicklung können auch in kleineren Gemeinden überwiegend für den Nahbedarf tätige Handwerks- und Gewerbebetriebe erweitert oder im Bedarfsfall angesiedelt werden. Dabei muß sich die Eigenentwicklung der einzelnen Gemeinden an einer realistischen Beurteilung ihrer Entwicklungschancen orientieren.“*

Die gewerblichen Eigenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Wißmannsdorf werden in der landesplanerischen Stellungnahme wie folgt eingeschätzt:

*„Die Ortsgemeinde Wißmannsdorf mit den Ortsteilen Hermesdorf und Koosbüsch gehört mit 679 Einwohnern (Volkszählung 1987) zu den größeren Gemeinden der Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Über die L 7 und L 9 ist Wißmannsdorf günstig an das überregionale Straßennetz angebunden.*

*Die gewerbliche Entwicklung hat von 1970 bis 1987 insgesamt einen positiven Verlauf genommen. Beim produzierenden Gewerbe hat sich in diesem Zeitraum die Zahl der Arbeitsplätze von 28 auf 33 = 17,9 % erhöht. Die Zahl der Einpendler ist ebenfalls von 7 auf 26 Personen = 271,4 % gestiegen. Die Zahl der Auspendler hat sich demgegenüber von 140 auf 192 Personen = 37,1 % erhöht.*

*Mit Ausnahme der Situation in der Landwirtschaft hat sich die Erwerbstätigkeit in den anderen Wirtschaftsbereichen in den Jahren 1970 bis 1987 insgesamt positiv entwickelt. Eine weitere gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung kann dazu dienen, die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und für ortsansässige Erwerbstätige neue Arbeitsplätze zu schaffen. Insofern ist die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes grundsätzlich positiv zu beurteilen.“*

Die positive Beurteilung der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes in Hermesdorf durch die untere Landesplanungsbehörde wird von der Gemeinde geteilt. Sie schließt sich den vorstehend zitierten Feststellungen der landesplanerischen Stellungnahme an.

## 2.2 Fachplanung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet, noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Gebiete mit Lagerstätten wirtschaftlicher Relevanz werden ebenfalls durch das Plangebiet nicht berührt. Fachplanungen liegen zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

Westlich der Ortslage Hermesdorf grenzt der „deutsch-luxemburgische Naturpark“ an.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist gemäß des genehmigten Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land bislang nicht als Ortserweiterungsgebiet gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan wird jedoch zur Zeit fortgeschrieben. Im künftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt sein.

Um zu gewährleisten, daß raumordnerische Bedenken gegen das Planvorhaben nicht erhoben werden, wurde gemäß § 20 Landesplanungsgesetz die in dem Kapitel 2.1 „Raumordnung und Landesplanung“ zitierte landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeholt. Die zuständige untere Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm stimmt der Gebietsausweisung eines Gewerbegebietes auch entgegen der noch rechtsgültigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes unter Beachtung von Hinweisen zu. Diese Hinweise wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgrund des konkreten Ansiedlungsbegehrens von Gewerbetreibenden aus der näheren Umgebung Hermesdorfs und aus der Gemeinde selbst kann die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden. Es stehen für diese Betriebe keine weiteren ausreichenden Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zur Verfügung. Für die Gemeinde ist die Ansiedlung der Betriebe von großer Bedeutung, da eine Reihe von zukunftsorientierten Arbeitsplätzen innerhalb des Gemeindegebietes gesichert werden können.

Es bestehen die dringenden Gründe des § 8 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entsprechen.

### 3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

#### 3.1 Planungsanlaß und -erfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Gemeinde Wißmannsdorf beabsichtigt das vorhandene Gewerbegebiet „Unter den Birken“ im Ortsteil Hermesdorf (rechtskräftiger Bebauungsplan) zu erweitern. Die Erweiterung soll der Ansiedlung von örtlichen Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben dienen.

Die Flächen des künftigen Gewerbegebietes, die nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes nicht unmittelbar bebaut werden, sollen als Reserveflächen vorgehalten werden, soweit sie nicht für die Grünordnung und als Ausgleichsfläche erforderlich sind. Das vorhandene Gewerbegebiet ist bereits weitgehend bebaut bzw. konkret verplant, so daß ausreichende Flächen für den Eigenbedarf damit nicht zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Eigenentwicklung können auch in kleineren Gemeinden wie in der Ortsgemeinde Wißmannsdorf überwiegend für den Nahbedarf tätige Handwerks- und Gewerbebetriebe erweitert oder im Bedarfsfall angesiedelt werden. Dabei muß sich die Eigenentwicklung der einzelnen Gemeinden an einer realistischen Beurteilung ihrer Entwicklungschancen orientieren.

Insofern die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm in ihrer Stellungnahme im Zuge der ersten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes darauf hinwies, daß die Ortsgemeinde einem durch die Bebauungsplanung voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung tragen sollte, entspricht dieses den Planungsabsichten der Ortsgemeinde. Vorerst reichen jedoch die bestehenden Wohnbaulandreserven in der Ortsgemeinde aus, um möglicherweise entstehenden Bedarf zu decken.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird, bezogen auf dessen Umfang sowie auf die Festsetzung der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung, den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die vorliegende Gewerbegebietserweiterung ist für die Gemeinde insbesondere deshalb von Bedeutung, da von ihr wirtschaftliche Impulse zu erwarten sind. Durch die Erweiterung können wieder ortsansässigen Betrieben gewerbliche

Bauflächen angeboten werden. Abwanderungstendenzen bestehender Betriebe kann frühzeitig entgegengewirkt werden.

Aus den dargelegten Gründen ergibt sich das Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Gebietserweiterung in der vorgelegten Form kann nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes realisiert werden. Dieser ist erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung im Sinne der genannten Ziele herbeizuführen und nachhaltig zu sichern.

### 3.2 Planungsgrundsätze und -alternativen

Die Grundsätze der Planung unterscheiden sich hinsichtlich städtebaulicher und landschaftsplanerischer Aspekte. Hinsichtlich der landespflegerischen Zielvorstellungen wird auf das Kapitel 3.0 des in Anlage zu dieser Begründung beiliegenden Grünordnungsplanes (landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan) verwiesen.

Die städtebaulichen Grundsätze dagegen werden wie folgt zusammengefaßt:

- Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf Gewerbe- und Handwerksbetriebe unter Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, welche den grundsätzlichen Zielen der Ortsentwicklung entgegenstehen;
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung analog des vorhandenen Gewerbegebietes (1. Bauabschnitt) und unter Beachtung der exponierten Lage des Gebietes;
- Erschließung des Gebietes über die bestehende Straße „Unter den Birken“. Keine weitere Anbindung an die Landesstraße L 9;
- Regulierung des Oberflächenabflusses durch geeignete Maßnahmen.

Bedarfsbezogene Alternativen ergeben sich für das Plangebiet nicht.

## **4. Zu den Festsetzungen**

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Alle nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen baulichen Nutzungen sollen (mit einer Einschränkung) in dem vorliegenden Gewerbegebiet zugelassen werden können. Gleiches gilt für die gemäß § 8 Abs. 3

BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen. Diese sollen im vorliegenden Plangebiet analog gleichfalls nur ausnahmsweise zulässig sein.

Die Gemeinde beabsichtigt ein typisches Gewerbegebiet zu etablieren, welches der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen wird.

Aus landesplanerischen Gesichtspunkten ist jedoch eine Einschränkung der allgemein zulässigen baulichen Nutzung im Einzelhandelsbereich erforderlich.

Durch die Lage des Gewerbegebietes außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches stehen Einzelhandelsbetriebe hier den grundsätzlichen Zielen der Ortsentwicklung entgegen. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist u. a. die Förderung integrierter Standortlagen im Lebensmittelbereich sowie bezogen auf sonstige ortskernrelevante Warengruppen. Als integrierte Standortlagen sind grundsätzlich die Ortskerne zu betrachten. Diese haben die Funktion, eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, insbesondere für nicht mobile Käuferschichten, zu gewährleisten. Durch die Zulassung konkurrierender Einrichtungen außerhalb der Ortskernlagen, insbesondere wie im vorliegenden Fall außerhalb der bebauten Ortslage, wird diese Funktion der Ortskerne nachhaltig gefährdet.

Daher ist es erforderlich, in den Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Einschränkungen dahingehend vorzunehmen, daß die gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäftsgebäude mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen werden. So sollen im Bebauungsplan unter Anwendung des § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig sein.

Baustoffe, Heimwerker- und Kfz-Bedarf, Camping- und Freizeitartikel, Gartenbedarf und Möbel können dagegen in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden, da solche Nutzungen im Nahbereich der Ortsgemeinde Wißmannsdorf innerhalb der Ortslagen nicht bestehen und deren künftige Ansiedlung dort aufgrund der spezifischen Struktur solcher Betriebe auch nicht zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Ortskerne benachbarter Gemeinden und der Ortsgemeinde Wißmannsdorf selbst ist, bezogen auf diese Branchen, augenscheinlich nicht zu erwarten. Von daher ist die ausnahmsweise Zulässigkeit derartiger Betriebe gerechtfertigt.

Es bestehen die besonderen städtebaulichen Gründe im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, die die Einschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem geschilderten Umfang erforderlich machen.

Weitere Einschränkungen werden, bezogen auf die Art der baulichen Nutzung, für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan regelmäßig bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

Die Festlegung der vorgenannten Parameter erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bestimmungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Unter den Birken - 1. Abschnitt“. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes und liegt deutlich unter den Obergrenzen, die gemäß § 17 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung zulässig wären. Die Gemeinde beabsichtigt durch die Begrenzung der baulichen Ausnutzung unterhalb der vorgesehenen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung der landschaftlichen Umgebung des Plangebietes Rechnung zu tragen. Gleichzeitig schließt sie sich den Feststellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan an. Hier heißt es u. a. bezogen auf das Landschaftsbild:

*„Das geplante Gewerbegebiet kann von den vorbeiführenden, teils höher liegenden Straßen (Erschließung von der L 7; vgl. Abb. 1) ebenso wie von Geländepunkten der Umgebung, z. B. von Wanderern, vergleichsweise gut eingesehen werden. Hervorzuheben ist der durch die vorherrschende Grünlandnutzung bestimmte Landschaftscharakter, der neben diesem Flächenelement nur noch von wenigen Einzelbäumen, Baumgruppen, Feldgehölzen, Hecken und sonstiger Gehölzvegetation akzentuiert wird.“*

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stellen das Ergebnis einer Abwägung zwischen den landschaftlichen Ansprüchen der näheren und weiteren Umgebung insbesondere im Hinblick auf die besondere exponierte Lage des Plangebietes und zwischen dem städtebaulichen Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden dar.

Die Festsetzungen entsprechen dem Willen der Gemeinde, ortsansässigen Gewerbebetrieben einen zukunftssicheren Standort anbieten zu können. Dagegen werden großflächige Gewerbeansiedlungen, welche sich in die Struktur der Umgebung nicht einfügen werden und den Eigenentwicklungstendenzen der Gemeinde zuwiderlaufen anhand der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

## 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, Bauweise

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan durch Baugrenzen, wobei die auf diese Weise umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der vorgegebenen Grundflächenzahl großzügig bemessen wurden. Die Baukörper können somit auf den Baugrundstücken relativ frei angeordnet werden, wobei durch diese Festlegung dem Übermaßverbot Rechnung getragen wurde.

Die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt auch die gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) bestehende Anbauverbotszone entlang von Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten (freie Strecken).

In diesen vom Gesetzgeber vorgegebenen Streifen dürfen keine Hochbauten oder bauliche Anlagen errichtet werden. Die Bauverbotszone entlang der L 9 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Straße. Für die in der Planzeichnung innerhalb dieses Streifens festgesetzte Fläche für Stellplätze wurde durch das zuständige Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 22 Abs. 5 LStrG unter Auflagen in Aussicht gestellt.

In dem Schreiben des Straßen- und Verkehrsamtes Gerolstein vom 09.12.1994 heißt es diesbezüglich wie folgt:

*„Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung ist jedoch, daß die beim geplanten Baukörper dargestellte Bepflanzung (Heckenpflanzung) an die Straßeneigentumsgrenze verlegt wird. Die Ortsgemeinde, als Träger der Bauleitplanung erklärt sich bereit, den Straßenbaulastträger jetzt und auch künftig von allen berechtigten Schadenersatzansprüchen Dritter freizustellen, die durch Straßenunterhaltungsarbeiten und Winterdiensteinsatz an den in der Bauverbotszone zum Kauf angebotenen Kraftfahrzeugen und sonstigen Gegenständen entstehen können. Ebenfalls dürfen dem Straßenbaulastträger keinerlei Kosten (z. B. für erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen, Schutzplanken o. ä.) angelastet werden.“*

Der Gemeinderat Wißmannsdorf hatte unter dem 12.12.1994 diesbezüglich einen zustimmenden Beschluß gefaßt.

Bezüglich der zulässigen Bauweise ist im Plangebiet die offene Bauweise vorgesehen. Mittels dieser Festsetzung will die Gemeinde Baukörper, welche eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, grundsätzlich ausschließen.

Die Gemeinde beabsichtigt durch diese Festsetzung insbesondere den topographischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Bei Baukörpern von mehr als 50 m Länge würden großflächige Terrassierungen des Geländes erforderlich werden, welche einerseits den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen (siehe hierzu landespflegerischer Planungsbeitrag) widersprechen würden, als auch die landschaftliche Einbindung des Plangebietes erschweren oder gar unmöglich machen würden.

Die Festlegung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Firstrichtungen für Hauptgebäude ist ebenfalls aufgrund der exponierten Lage des Gebietes geboten. Grundsätzlich sind die Gebäude analog den Festlegungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Unter den Birken - 1. Bauabschnitt“ auszurichten. Lediglich für die Grundstücke, welche der Landesstraße L 9 zugewandt sind, werden Gebäudestellungen parallel zu deren Verlauf festgeschrieben. Eine Anordnung der Gebäude parallel des Höhenlinienverlaufes im Gelände kann aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommen, da dann die Gebäude schräg zu den Erschließungsstraßen errichtet werden müßten.

#### 4.3 Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO)

Die gestalterischen Festsetzungen wurden analog der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unter den Birken 1. Bauabschnitt“ getroffen. Um hier eine einheitliche städtebauliche Ordnung zu erzielen, hält es die Gemeinde für erforderlich, für Gebäude, mit Ausnahme von kleineren Nebengebäuden, grundsätzlich nur geneigte Dächer zuzulassen. Dabei wird die zulässige Dachneigung auf 15° bis 30° Neigung begrenzt. Hierdurch wird u. a. auch erzielt, daß die Gebäudehöhen, bezogen auf die Höhe des Firstes, in angemessener Größenordnung gehalten werden können.

Glänzende Dacheindeckungen sowie solche aus schwarzer Pappe werden ausgeschlossen, da diese das Landschaftsbild wiederum im Hinblick auf die exponierte Lage des Gebietes negativ beeinträchtigen werden.

Auf Grundlage der Empfehlungen des landespflegerischen Planungsbeitrages werden zulässige Geländeänderungen dergestalt eingeschränkt, daß notwendige Böschungen in einem maximalen Verhältnis von 1:2 angelegt werden dürfen, um abrupte

Geländesprünge in der z. Zt. ebenmäßig geneigten Landschaft zu vermeiden.

#### 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß der §§ 4 (Eingriff in Natur und Landschaft) und 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz sowie der gleichlautenden Verwaltungsvorschrift in der Fassung vom 23.03.1993 und schließlich gemäß der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Rundschr. MU vom 25.05.1994) wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Dieser ist als Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigelegt. Der landespflegerische Planungsbeitrag erläutert die naturräumlichen Grundlagen, die dem Planungsgebiet und der Planungsaufgabe zugrundeliegen. Alsdann werden landespflegerische Zielvorstellungen für die Bestandssituation formuliert, die letztlich in die landespflegerischen Anforderungen und Vorgaben für die Erstellung des Bebauungsplanes (siehe hierzu insbesondere dessen Kapitel 5.0 »Landespflegerische Anforderungen und Vorgaben für die Erstellung des B-Planes« münden.

Das landespflegerische Zielkonzept sieht bezogen auf den Arten- und Biotopschutz, das Landschaftsbild, den Bodenhaushalt, den Wasserhaushalt sowie den Klima- und Lufthaushalt Maßnahmen vor, welche in den Bebauungsplan durch Planzeichen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen oder alternativ durch textliche Festsetzungen ohne Planzeichen integriert wurden.

Nachfolgend werden im einzelnen die Maßnahmenempfehlungen des Grünordnungsplanes den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Dort, wo im Bebauungsplan Abweichungen zum Grünordnungsplan bestehen, werden diese erläutert, ggf. begründet:

##### **Arten- und Biotopschutz**

- *Anpflanzungs- und Grünerhaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB*  
(Diese Festsetzungen erfolgen vollständig durch Planzeichen im Bebauungsplan)
- *Naturnahe Gestaltung der notwendigen Entwässerungsgräben bzw. Versickerungsflächen*  
(Im Bebauungsplan werden mittels Planzeichen auf den zur Versickerung von Oberflächenwasser vorgesehenen öffentlichen Grünflächen detaillierte Anpflanzungsfestsetzungen getroffen.)

- *Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und anderer Vegetation nach Pflanztyp gemäß Planzeichnung*  
(Im Bebauungsplan werden diese Maßnahmen durch Planzeichen festgesetzt. Darüberhinaus wird in Verbindung mit dem Baugesuch die Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplanes, aus dem die Anlage und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen hervorgeht, verbindlich gefordert.)
- *Extensive Pflege, Tolerierung der Sukzession auf Teilflächen entsprechend Planzeichnung*  
(Im Bebauungsplan wird hierzu festgesetzt:  
„Auf jedem Baugrundstück sind die Teile des Grundstückes, welche nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden, als extensiv bewirtschaftete Mähwiese anzulegen. Dabei wird empfohlen, den Pflanztyp „Wildblumen/Extensivwiese“ (Grasanteil 50 %) zugrunde zu legen.“

### **Landschaftsbild**

- *Straßenbegleitgrün entsprechend Planzeichnung*  
(Diese Maßnahmen werden durch Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt)
- *Flächenhafte Begrünung der Freiflächen, sowie die Auflage, je 100 m<sup>2</sup> einen Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen*  
(Im Bebauungsplan wird hierzu folgendes festgesetzt:  
„Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächenhafte Bepflanzungen unter Anwendung der Pflanztypen entsprechend der Planzeichnung vorzunehmen.“  
sowie  
„Auf jedem Baugrundstück ist jeweils pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zusätzlich zu den Anpflanzungsfestsetzungen D 1 und D 2 ein Hochstamm-Laubbaum anzupflanzen“.)
- *Gestaltung der rahmenden Schutzpflanzung durch Detaillierung der Pflanztypen*  
(Dieses erfolgt im Bebauungsplan durch Planzeichen.)
- *Begrenzung der Bauhöhe*  
(Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Oberkante von Gebäuden auf 8,00 m über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden begrenzt.)
- *Kleinteilige Höhenterrassierung des Geländes, Festlegung der Spielräume für die Bauabschnitt-Höhen über NN*  
(Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der Gebäude dahingehend beschränkt, daß die jeweilige Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens maximal 1,50 über oder unter dem natürlich vorhandenen Geländeniveau, gemessen im Mittel um die Gebäudeaußenkanten herum verlaufend zu liegen kommen darf.)

## Bodenhaushalt

- *Begrenzung der Bodenversiegelung durch Anpassung der GRZ an dörfliche Verhältnisse; vgl. auch 1. Bauabschnitt*  
(Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung analog der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum 1. Bauabschnitt festgesetzt).
- *Verwendung teildurchlässiger Beläge auf Flächen mit unumgänglicher Befestigung (z. B. Breitfugenpflaster, Schotterrasen, Rasenpflaster)*  
(Im Bebauungsplan wird festgesetzt:  
„Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.“)
- *Begrenzung der Breiten von Zufahrten*  
(Dieses wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.  
Es fehlt die Rechtsgrundlage in § 9 BauGB. Darüberhinaus ist diese Festsetzung für Gewerbegebiete auch nicht zweckmäßig.)
- *Minimierung des Bodenabtrags durch Optimierung der Plateauhöhen*  
(Im Bebauungsplan wird dieses durch die Festlegung der Höhenlage baulicher Anlagen erreicht)
- *Wiederverwendung des Bodens im Baugebiet*  
(Im Bebauungsplan wird hierzu festgesetzt:  
„Durch die Errichtung von baulichen Anlagen anfallender Erdaushub ist auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden.“)

## Wasserhaushalt

- *Schaffung eines separaten Entwässerungssystems mit Rückhaltung im Gelände; Festsetzung entsprechender Vegetationstypen*  
(Im Bebauungsplan erfolgt dieses durch Planzeichen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen, die wie folgt lauten:  
„Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u. a. als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, kann die Versickerung über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o. g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser in das innerhalb der öffentlichen Grünflächen anzulegende Graben- und Muldensystem in Verbindung mit den geplanten Regenrückhaltebecken zu leiten ist, wo es entweder

versickern bzw. von wo aus es ggf. dem Vorfluter gedrosselt und verzögert zugeführt werden kann.

- *Ausführung der Flächenbefestigung mit teildurchlässigen Belägen* (Hierzu wird auf die Festsetzung unter der Überschrift „Bodenhaushalt“ verwiesen.)
- *Reduktion des Trinkwasserverbrauchs durch Speicherung (Zisterne) und Nutzung des Dachabflusses für Brauchwasserzwecke sowie Mehrfachnutzung von Wasser* (In den Bebauungsplan wird dieses wegen fachplanerischer Bedenken lediglich als empfehlender Hinweis aufgenommen.)
- *Begrünung von Flachdächern (Extensivbegrünung) ab einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>* (Dieses kann im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da für Gebäude im Plangebiet nur geneigte Dächer zugelassen wurden.)

### **Klima- und Lufthaushalt**

- *Standortgerechte und energiesparende Bauweise der Gebäude sowie energetisch wirksame Begrünung der Gebäudeumgebung* (Die Begrünung der Gebäudeumgebung wird durch Planzeichen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen festgelegt.)
- *Passive und aktive Solarenergienutzung (Kollektoren bzw. Photovoltaik)* (Dieses wird in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Es fehlt die erforderliche Rechtsgrundlage zur Festsetzung gemäß § 9 BauGB.)

Die Begründung der Gehölzarten und Pflanzschemata ergibt sich aus ihrer jeweiligen städtebaulichen Funktion; z. B. dient der Pflanztyp „Mittelhohe und hohe Gehölze“ insbesondere der Einbindung der baulichen Anlagen in das örtliche Gefüge. Der Anteil der hohen Gehölze ist deshalb in diesem Pflanztyp höher als in den weiteren Gehölzpflanztypen, welche das gestalterische Gesamtbild gliedern, auflockern und ordnen sollen.

Der Pflanztyp „Extensivrasen“ ergibt sich beinahe zwingend aus der naturschutzrechtlichen Kompensation, d. h. dessen Festsetzung ist vorwiegend ökologisch begründet. Die bodendeckende Vegetation dient aber auch ebenso der Orientierung und gärtnerischen Zielsetzungen einer ansprechenden städtebaulichen Umfeldgestaltung, insbesondere in den Eingangsbereichen.

Die vorgeschlagene Fassadenbegrünung dient ebenso der Gliederung der Baukörper wie der Verbesserung der standortklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse.

Die vorgeschlagenen Arten der Vegetation entsprechen allgemeinen stadtoökologischen Zielsetzungen: Stabilisierung des Naturhaushaltes durch standortgerechte Artenwahl bei der Bepflanzung (einheimische bzw. eingebürgerte Arten); sinngemäße Ergänzungen der Artenwahl sind möglich.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in der vorangehend geschilderten Weise umfassend getroffen, weil die Gemeinde in der Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von vorneherein großzügig gewichtet hat. Die Gemeinde hat sich den Feststellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum vorliegenden Bebauungsplan weitestgehend angeschlossen.

Die Festsetzungen sind durch die naturräumlichen Gegebenheiten am Standort begründet, ihre rechtsverbindliche Integration in den Bebauungsplan ist gerechtfertigt.

Im übrigen wird auf die Begründung des landespflegerischen Planungsbeitrages, welcher als Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan beiliegt, verwiesen.

## 5. Erschließung

### 5.1 a) Äußere straßenverkehrliche Erschließung

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-K-1), Ausg. 1988, wurde zur äußeren Erschließung des Gewerbegebietes auf der L9 eine Linksabbiegerspur nach Typ II ohne Verzögerungsstrecke eingeplant.

Hierzu wurde der Geltungsbereich des Plangebietes über die L9 hinaus erweitert, so daß zu einem späteren Zeitpunkt mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes auch Baurecht für die Linksabbiegerspur geschaffen ist. Die weitere Planung der Linksabbiegerspur sowie die technischen Einzelheiten sind mit dem zuständigen Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzustimmen.

### 5.1 b) Innere straßenverkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die bestehende Straße „Unter den Birken“. Von dieser ist vorgesehen, eine zusätzliche Erschließung in die Tiefe der vorhandenen Grundstücke hinein ringartig auszubilden. Dabei kann nach Bedarf die Straße in mehreren Abschnitten errichtet werden, so daß die Schließung des Straßenringes erst bei vollständiger Bebauung des Plangebietes erfolgen wird.

## 5.2 a) Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt aus dem Quellschutzgebiet Wiersdorf über den Hochbehälter Wiersdorf. Eine zusätzliche Einspeisung aus dem Tiefbrunnen Nims-Prümtal in diesen Hochbehälter ist vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung kann für dieses Plangebiet in ausreichender Menge und mit ausreichendem Druck sichergestellt werden.

## 5.2 b) Wasserentsorgung

Die Entsorgung kann im Trennsystem über vorhandene Wegeseitegräben erfolgen. Aufgrund der vorhandenen und bekannten Bodenverhältnisse wird eine Versickerung kaum möglich sein, so daß das Oberflächenwasser in den, im angrenzenden Bebauungsplan „Unter den Birken“, 1. Abschnitt, bislang vorgesehenen Regenrückhaltebecken gesammelt werden muß. Entgegen der bisherigen Planung des 1. Bauabschnitts sind in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf großflächige Versickerungsbereiche mit Rückhaltefunktion anstelle kleiner Rückhaltebecken vorgesehen worden. Zu diesem Zweck ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eine Fläche von insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Hinzu kommen kleinere Versickerungsmulden in Verbindung mit den wasserführenden Gräben entlang der Baugrundstücke. Eine überschlägige Ermittlung der daraus resultierenden Speichervolumen erbrachte folgendes Ergebnis (Grundlage 2.000 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche bei variierenden Muldentiefen):

### *Überschlägige Berechnung des Speichervolumens bei der Muldenversickerung* (nach Regelwerk A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. 1990)

Unter Annahme einer konstanten Versickerungsrate ergibt sich das notwendige Speichervolumen  $V_s$  der Versickerungsmulde aus der Differenz zwischen dem Niederschlagsvolumen ( $Q_z \times T$ ) und dem Versickerungsvolumen ( $Q_s \times T$ ), jeweils bezogen auf die Dauer des Bemessungsregens:

$$V_s = (Q_z - Q_s) \times T \times 60$$

oder

$$V_s = (A_{\text{red}} + A_s) \times 10^{-7} \times r_{T(n)} \times T \times 60 - A_s \times T \times 60 \times k_f/2 [\text{m}^3]$$

mit  $V_s$  = Speichervolumen in m<sup>3</sup>

$A_{red}$	=	angeschlossene befestigte Fläche in $m^2$
$A_s$	=	verfügbare Versickerungsfläche in $m^2$
$k_f$	=	Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone in $m/s$
$r_{T(0)}$	=	maßgebende Regenspende in $l/(s \times ha)$
$T$	=	Dauer des Bemessungsregens in $min$

Somit ergibt sich:

a) Als Vorbemessung (Regendauer von  $T = 30 \text{ min}$ )

$$\begin{aligned}
 V_s &= (15.000 + 2.000) \times 10^{-7} \times 110 \times 30 \times 60 - \\
 &\quad 2.000 \times 30 \times 60 \times 10^{-6} / 2 \\
 &= \underline{3.348 \text{ [m}^3\text{]}}
 \end{aligned}$$

umgerechnet auf die Tiefe ( $T_v$ ) der Versickerungsmulde bei vorgegebener Versickerungsfläche:

$$T_v = 3.348 \text{ m}^3 / 2.000 \text{ m}^2 = \underline{1,67 \text{ m}}$$

b) Für den Regenfall (Regendauer  $T = 10 \text{ min}$ )

$$\begin{aligned}
 V_s &= (15.000 + 2.000) \times 10^{-7} \times 220 \times 10 \times 60 - \\
 &\quad 2.000 \times 10 \times 60 \times 10^{-6} / 2 \\
 &= \underline{2.238 \text{ [m}^3\text{]}}
 \end{aligned}$$

umgerechnet auf die Tiefe ( $T_v$ ) der Versickerungsmulde bei vorgegebener Versickerungsfläche:

$$T_v = 2.238 \text{ m}^3 / 2.000 \text{ m}^2 = \underline{1,12 \text{ m}}$$

c) Für große und flachgeneigte Flächen (Regendauer  $T = 15 \text{ min}$ )

$$\begin{aligned}
 V_s &= (15.000 + 2.000) \times 10^{-7} \times 180 \times 15 \times 60 - \\
 &\quad 2.000 \times 15 \times 60 \times 10^{-6} / 2 \\
 &= \underline{2.745 \text{ [m}^3\text{]}}
 \end{aligned}$$

umgerechnet auf die Tiefe ( $T_v$ ) der Versickerungsmulde bei vorgegebener Versickerungsfläche:

$$T_v = 2.745 \text{ m}^3 / 2.000 \text{ m}^2 = \underline{1,37 \text{ m}}$$

Eine ausreichende Speicherkapazität ist mit den getroffenen Maßnahmen nachgewiesen, soweit die Mulden mit einer

durchgängigen Tiefe von mind. 1,37 m ausgebildet werden. Die naturnahe Gestaltung der Becken wurde textlich festgeschrieben.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch eine Erweiterung der Kanalisation sichergestellt werden.

Der Anschluß über eine Druckleitung über einen Verbindungskanal zur mechanisch-biologischen Kläranlage ist vorhanden.

Zur endgültigen Fertigstellung ist es lediglich erforderlich, noch eine Nachblasstation für die Druckleitung zu bauen.

### 5.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann sichergestellt werden. Für die elektrische Energieversorgung werden in dem geplanten Erweiterungsbereich keine Mittelspannungs-Versorgungsanlagen betrieben. Inwieweit die elektrische Energieversorgung der im Erweiterungsbereich zur Ansiedlung kommenden Betriebe aus der am Rande des 1. Bauabschnittes bestehenden Transformatorenstation erfolgen kann, ist erst abzusehen, wenn die genaue Lage und die benötigte elektrische Leistung der Betriebe mitgeteilt wird. Gegebenenfalls ist die Errichtung von weiteren Transformatorenstationen erforderlich.

### 5.4 Telekom

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeeinrichtungen der Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig, d. h. mindestens 6 Monate vor Baubeginn, der zuständigen Stelle in Trier schriftlich angezeigt werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### 6.1 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse der in der Umgebung des Plangebietes wohnenden Menschen

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer Zeltanlage eines dort bereits befindlichen Zeltverleihbetriebes frei von Bebauungen. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Wohngebäude.

Belange der Wohnbevölkerung dürften somit durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht betroffen werden.

Insofern durch den vorliegenden Bebauungsplan ortsansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsflächen für deren langfristige Bestandssicherung bereitgestellt werden oder einzelne neue Betriebe angesiedelt werden können, kann der Bebauungsplan zumindest dazu beitragen, für die Bevölkerung des Nahbereiches Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Dieses dient letztlich der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes.

Negative Auswirkungen der Planung auf die Wohnverhältnisse oder die sozialen Verhältnisse der in der Umgebung des Gebietes wohnenden Menschen sind erkennbar nicht zu erwarten.

## 6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen, die die Planung auf die naturräumlichen Verhältnisse im Gebiet haben wird, wird auf die umfangreichen Erläuterungen zur Grünordnungsplanung - insbesondere auf den landespflegerischen Planungsbeitrag, dessen Maßnahmen und Empfehlungen (soweit erforderlich) in den Bebauungsplan bindend übernommen wurden - verwiesen.

Die Maßnahmen und Festsetzungen wurden getroffen, um die Auswirkungen, die durch die geplante Bebauung auf die naturräumlichen Gegebenheiten zu erwarten sein werden, zu minimieren oder auszugleichen.

Der gutachterlich tätige Landschaftsplaner kommt letztlich zu dem Ergebnis, daß die durch die Planung verursachten Eingriffe in die naturräumlichen Potentiale durch die zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen qualitativ kompensiert werden. Im landespflegerischen Planungsbeitrag heißt es hierzu wie folgt:

*„Die Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Baugebiet „Unter den Birken“ in Hermesdorf zeigt, daß es für verschiedene Schutzgüter zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Diese können durch Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsgebiet nicht immer flächenmäßig (z. B. Boden), jedoch funktionell, z. B. durch die Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung und Biotopverbesserung sowie Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung kompensiert werden.“*

### 6.3 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen werden durch die Planung nicht berührt.

Insofern im Plangebiet noch Landwirtschaft betrieben wird, liegen diese Flächen im Besitz der sie bewirtschaftenden Landwirte. Bezogen auf die konkreten Ansiedlungsbegehren einzelner Gewerbebetriebe ist bekannt, daß die erforderlichen Flächen durch den betroffenen Landwirt veräußert werden.

Da das Plangebiet nur eine geringe Flächenausdehnung aufweist, kann eine existenzielle Gefährdung betroffener landwirtschaftlicher Betriebe durch die Realisierung der Planvorhaben nicht erwartet werden.

Von seiten der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Außenstelle Trier, wurden dahingehend im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme keine Bedenken geäußert.

### 6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet besteht aus mehreren Flurstücken. Die Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke könnten zivilrechtlich geschaffen werden. Bodenordnende Maßnahmen werden dagegen zum Bau der Erschließungsstraße erforderlich.

### 6.5 Auswirkungen auf die Kosten der Gemeinde

Innerhalb des Plangebietes ist die Erschließung erstmalig herzustellen.

Hierbei ist von folgenden Kosten auszugehen:

Kosten für die verkehrliche Erschließung:

Größe der Ausbaufäche der Verkehrsanlagen	1.320,00 m <sup>2</sup>
Geschätzte Baukosten bei DM 200,-- pro m <sup>2</sup>	264.000,00 DM
Kosten Flächeninanspruchnahme	20.000,00 DM
Kosten für den Bau einer Linksabbiegerspur	100.000,00 DM
Kosten für Beleuchtung	<u>40.000,00 DM</u>
	424.000,00 DM
Kosten für den Abwasserkanal	110.000,00 DM
Kosten für die Trinkwasserleitung	<u>33.000,00 DM</u>
	567.000,00 DM

Die vorstehend aufgeführten Kosten können im Rahmen der satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde und der zuständigen

Versorgungsträger zu wesentlichen Anteilen (max. 90 %) auf die privaten Anlieger umgelegt werden.

Kosten für landespflegerische Maßnahmen,  
welche durch den Bau der Erschließungsanlagen  
verursacht werden:

60.000,00 DM

627.000,00 DM

Für den Ausgleich des durch den Bau der Erschließungsanlagen verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft werden die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit den dort vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen bereitgehalten. Die für die Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen erforderlichen Kosten von DM 60.000,00 können gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz im Zuge der Beitragsveranlagung auf die Anlieger umgelegt werden.

Wißmannsdorf, den 18. 03. 1997



Der Ortsbürgermeister

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 11 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 beigelegt.

54634 Bitburg, 04.06.1997

Verwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:



(Gerhard Annen)