

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 Anlass	3
2 Aufstellungsbeschluss	3
3 Beschreibung des Plangebietes	4
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Derzeitiger Bestand.....	4
4 Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionaler Raumordnungsplan.....	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
5 Planungsziel	5
6 Darstellung des planerischen Konzepts	6
6.1 Verkehrliche Erschließung	6
6.2 Gewerblich genutzte Flächen.....	6
6.3 Frei- und Grünflächen	6
7 Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
7.4 Private Grünflächen	9
7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7.7 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen	10
7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
8 Infrastruktureinrichtungen	11
8.1 Wasserversorgung	11
8.2 Abwasserbeseitigung	11
8.3 Energieversorgung / Telekommunikation	12

1. Anlass

In der Ortsgemeinde Wissmannsdorf liegt für das Gewerbegebiet „Unter den Birken – 2. Abschnitt“ ein Bebauungsplan vor. Dieser Bebauungsplan ist seit Juni 1997 rechtskräftig.

Die Fa. Palzkill GbR, Wißmannsdorf hat in diesem überplanten Gebiet das Flurstück Nr. 30/2 erworben.

Um für die weitere gewerbliche Nutzung des Grundstücks die Voraussetzungen zu schaffen, wurde zwischenzeitlich ein Bauantrag zur Einebnung der Fläche eingereicht.

Parallel hierzu hat die Ortsgemeinde beschlossen, für die Grundstücksfläche eine Änderung des B-Plans zu erwirken. Nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB hat sich die Fa. Palzkill bereit erklärt, die Kosten für dieses Verfahren zu übernehmen.

Das Büro hydrodat, W. Hentges, Wißmannsdorf wurde mit der Ausarbeitung und Aufstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wißmannsdorf hat in seiner Sitzung am 6. 12. 2001 beschlossen, eine 1. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Zur allgemeinen Beschreibung des Plangebiets für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf die ursprüngliche Begründung Ziffer 1 vom Nov. 1996 verwiesen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Flurstück Nr. 30/2 Flur 7 Gemarkung Hermesdorf mit einer Größe von ca. 1,2 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung ist aus dem zugehörigen Plan zu ersehen.

3.2 Derzeitiger Bestand

Das Grundstück diente ursprünglich als Weideland. Derzeit ist die Fläche ungenutzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Entwurf zur Neuordnung des Regionalen Raumordnungsplans ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land aufgezeigt.

Mit der Fortschreibung des FNP wurde das Gebiet als Gewerbefläche übernommen.

5. Planungsziel

Im Bebauungsplan sind im Bereich des Flurstücks 30/2 öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen dargestellt. Die Ortsgemeinde will auf einen Ankauf dieser Flächen verzichten.

Der Bebauungsplan sieht ferner derzeit für die Gewerbefläche eine ungewöhnlich niedrige GRZ vor. Unter Abwägung des Kosten/Nutzen-Verhältnisses wird eine Nutzung als Gewerbefläche hierdurch erschwert.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll für das Grundstück die Möglichkeit einer sinnvollen Nutzung geschaffen werden.

6. Darstellung des planerischen Konzepts

6.1 Verkehrliche Erschließung

Gemäß Beschluss des Ortsgemeinderats soll auf die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Grundstücks verzichtet werden. Diese ausgewiesene Verkehrsfläche wäre nur für die Erschließung einer kleinparzellierten Fläche mittig im Grundstück erforderlich. Ansonsten kann die Fläche über ausgewiesene Stichstraßen ausgehend von der vorh. Erschließungsstraße „Unter den Birken“ erreicht werden.

Auf eine gewerbliche Nutzung dieser ehemaligen Verkehrsfläche wird verzichtet (sh. auch Ziffer 6.3).

6.2 Gewerblich genutzte Flächen

Die Abgrenzung der gewerblich genutzten Flächen einschließlich der Baugrenzen bleibt unverändert.

6.3 Frei- und Grünflächen

Die ursprüngliche Konzeption für die Frei- und Grünflächen ist aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan generell unverändert übernommen.

Veränderungen ergeben sich in 3 Punkten:

- die im ursprünglichen B-Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen werden auf Wunsch der Ortsgemeinde in private Grünflächen umgewidmet.
- durch die Umwidmung der ehem. öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Grünfläche wird der Anteil an Frei- und Grünflächen deutlich erhöht.
- das ursprüngliche Pflanzschema wurde den neuen Gegebenheiten angepasst und in Abstimmung mit der Landespflege unter Ziffer 1.5 neu formuliert.

Der Anteil der ausgewiesenen Grünflächen innerhalb der Umgrenzung der 1. Änderung verändert sich wie folgt:

- rechtskräftiger B-Plan: ca. 2.730 m² = 100 %
- 1. Änderungsentwurf: ca. 3.550 m² = 130 %

Eine Abwägung von Eingriff und Kompensation ist mit dem Landespflegerischen Planungsbeitrag i. Z. mit der Aufstellung des ursprünglichen Entwurfs erfolgt. Da nunmehr der Anteil der ausgew. Grünflächen deutlich erhöht wird, kann auf einen erneuten Nachweis des Kompensationsbedarfs verzichtet werden.

7. Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan unverändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an dem für Gewerbegebiete üblichen Wert.

Auf die für Gewerbegebiete unübliche Festsetzung einer offenen Bauweise im derzeit rechtskräftigen B-Plan wird zukünftig wegen der damit verbundenen Eingrenzung der Größe des Baukörpers verzichtet.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, Dachgeschosse und Geschossflächenzahl bleibt unverändert.

Ebenfalls bleibt die Festsetzung zur Anordnung geneigter Dächer bestehen. Die max. Dachneigung bleibt auf 30° begrenzt. Auf die Festsetzung einer minim. Dachneigung wird verzichtet. Hier stellt die bisherig festgesetzte minim. Dachneigung von 15° im rechtskräftigen B-Plan in Verbindung mit der Zahl der Geschosse und der max. Gebäudehöhe einen stark eingrenzenden Faktor hinsichtlich möglicher Gebäudeabmessungen dar.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen bleibt gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan unverändert.

In der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan wird unter Ziffer 1.2 auf das erhöhte Maß an erforderlichen Bodenbewegungen zur Herstellung von ebenen Produktions-, Transport- und Lagerflächen hingewiesen. Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich daher an den neu herzustellenden Verkehrsflächen um geplante Baukörper.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzungen zu Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert. Dies gilt auch für die Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen usw..

7.4 Private Grünflächen

Der Änderungsentwurf enthält aufgrund der seitens der Ortsgemeinde gewünschten Umwidmung erstmals Festsetzungen zu privaten Grünflächen.

Die Pflanzschemata für die ursprünglichen Ziffern a, b, und c - öffentliche Grünflächen in diesen Bereichen - wurden angepasst. Auf eine erneute Unterteilung wurde in Abstimmung mit der Landespflege verzichtet. Die Anforderungen an Art und Umfang der Bepflanzungen wurden unter Ziffer 1.5 generell neu formuliert.

7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die unter Ziffer C 1 und C 2 des rechtskräftigen B-Plans getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind unverändert übernommen.

Die Ausweisung der Versickerungsfläche an der südwestlichen Grenze des Änderungsentwurfs wurde an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Diese Fläche erhält einen Überlauf in die öffentlichen Gräben und Mulden des angrenzenden Plangebiets.

Sofern bei einer Bebauung und der Versiegelung von Verkehrsflächen die Gesamtfläche der Überbauung und Versiegelung den Umfang des ursprünglichen B-Plans überschreitet, ist für jeden m² zusätzliche Versiegelung und Überbauung ein Rückhaltevolumen von 50 l nachzuweisen. Hiermit wird einer Forderung der SGD Nord WAB-Trier Rechnung getragen.

Innere Durchgrünung

Der an der westlichen Grenze zunächst ausgewiesene Grünstreifen von B = 3,0 m wird auf B=10,0 m erweitert. Hierdurch wird die innere Durchgrünung des Gesamtgebiet deutlich verbessert.

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang der Pflanzmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Landespflege generell neu formuliert (sh. auch Ziffer 7.4)

7.7 Sonstige Grünordnungsmaßnahmen

Die unter Ziffer E 1 und E 3 des rechtskräftigen B-Plans getroffenen Festsetzungen sind ebenfalls unverändert übernommen.

Zusätzlich enthalten die Textfestsetzungen unter Ziffer 1.6 eine Konkretisierung zur zeitlichen Umsetzung der Pflanzmaßnahmen.

Punkt G des rechtskräftigen B-Plans enthält u. a. die Pflanzliste zu den im B-Plan angegebenen Pflanztypen. Zur besseren Vergleichbarkeit des rechtskräftigen B-Plans mit dem hier vorliegenden Änderungsentwurf wurde diese Gliederung des B-Plans übernommen. Daher befinden sich die Festsetzungen zu den Pflanztypen unverändert unter Ziffer 3 des Änderungsentwurfs.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt F des rechtskräftigen B-Plans) sind weitgehend übernommen. Eine Änderung betrifft die Dachneigung (sh. auch 7.2).

Desweiteren wurde Ziffer F 2 nicht übernommen. Zur Begründung sh. Ziffer 7.2 letzter Absatz.

8. Infrastruktureinrichtungen

8.1 Wasserversorgung

Das Gesamtgebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung der VG-Werke Bitburg-Land angeschlossen. Für die Erschließung des Flurstücks 30/2 ist noch die Verlegung eines Grundstückanschlusses erforderlich.

8.2 Abwasserbeseitigung

Der rechtskräftige B-Plan enthält eine Darstellung zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. Die öffentlichen Einrichtungen innerhalb des Gesamtgebiets sind zum Teil bereits erstellt. Das Flurstück 30/2 entwässert über die an der südwestl. Grenze ausgewiesene Versickerungsfläche mit Überlauf in die öffentlichen Anlagen.

Das Schmutzwasser im Gesamtgebiet entwässert mittels Pumpstation und Druckleitung in das öffentliche Abwassernetz. Ein Anschluss an eine biologische Kläranlage ist vorhanden. Für die Erschließung des Flurstücks 30/2 ist noch die Verlegung von Grundstückanschlüssen erforderlich.

8.3 Energieversorgung / Telekommunikation

Eine Anschlussmöglichkeit an das Netz des örtlichen Energieversorgers ist über die vorhandenen Einrichtungen im 1. und 2. Abschnitt gegeben.

Im Bereich des 1. und 2. Abschnitts befinden sich ebenfalls Fernmeldeeinrichtungen der Telekom, über die eine Erschließung des Flurstücks 30/2 erfolgen kann.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Unter den Birken - 2. Abschnitt“ 1. Änderung der Ortsgemeinde Wißmannsdorf

Wißmannsdorf, den 06.04.2006

(Siegel)

Gez. Rudolf Winter
(Ortsbürgermeister)