

ORTSGEMEINDE WIßMANNSDORF

OT HERMESDORF

BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET **„UNTER DEN BIRKEN - 2. ABSCHNITT“**

2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

SATZUNG: STAND 14. MAI 2019

Projekt Nr. 2018005



Inhalt Teil 1

1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
1.1	Lage des Plangebiets	3
1.2	Geltungsbereich.....	3
1.3	Derzeitige Nutzung.....	3
1.4	Darstellung übergeordneter Planungen	3
1.4.1	Regionaler Raumordnungsplan (RRÖP).....	3
1.4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2	ANLASS UND PLANUNGSZIEL	5
3	ÜBERSICHT ZU DEN DER PLANUNG ZUGRUNDELIEGENDEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	6
4	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	7
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	8
5.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	8
5.3	Frei- und Grünflächen	8
5.4	Weitere grünordnerische Festsetzungen	8
6	IMMISSIONSSCHUTZ	9
6.1	Radon	9
7	UMWELTBELANGE / UMWELTPRÜFUNG BEI BEBAUUNGSPLÄNEN DER INNENENTWICKLUNG.....	10
7.1	Vorgaben nach § 13 a BauGB	10
7.2	Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB	12
8	VER- UND ENTSORGUNG	14
8.1	Regenwasserbewirtschaftung	14
8.2	Schmutzwasserentsorgung.....	14
8.3	Wasserversorgung	14
8.4	Energieversorgung / Telekommunikation / Abfallentsorgung	14
8.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	15

1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

1.1 Lage des Plangebiets

Die Ortsgemeinde Wißmannsdorf gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger-Land, Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Die Gemeinde liegt etwa 3,5 km westl. der Kreisstadt Bitburg und gliedert sich in die Ortsteile Wißmannsdorf, Hermesdorf und Koosbüsch.

Das Plangebiet „Unter den Birken 2. Abschnitt“ befindet sich südöstlich des Ortsteils Hermesdorf an der L9. Es ist Teil des bestehenden gleichnamigen Gewerbegebiets.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke Gemarkung Hermesdorf Flur 7 Nummer 29/2, 30/2, 29/1 (teilw.), 23/5 (teilw.) und 23/10 (teilw.). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Südlich durch ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück
- Westlich durch das Gewerbegebiet „Unter den Birken 1.Abschnitt“
- Nördlich durch das Gewerbegebiet „Unter den Birken 1.Abschnitt“
- Östlich durch die L9

1.3 Derzeitige Nutzung

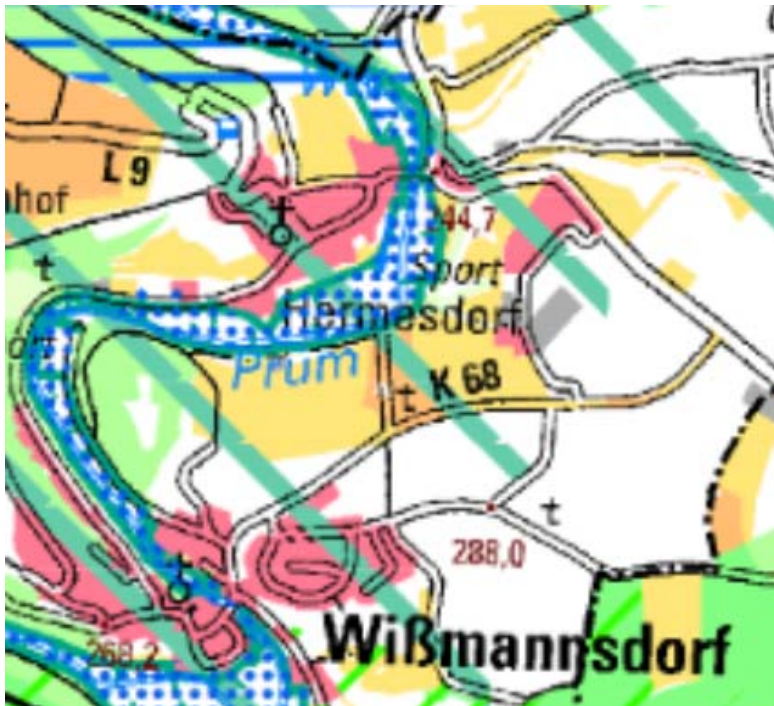
Bei den Flurstücken Nr. 29/1, 23/5 und 23/10 handelt es sich um bereits im Gewerbegebiet vorhandene Straßenflächen, teilweise mit Begleitgrün. Das Flurstück Nr. 29/2 ist derzeit - und aufgrund bestehender Pachtverhältnisse zumindest auch mittelfristig - mit einer Photovoltaikanlage belegt. Bei dem Flurstück Nr. 30/2 handelt es sich um eine Fläche die derzeit als Zwischenlagerfläche für unbelastete Schüttgüter genutzt wird.

1.4 Darstellung übergeordneter Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Gemäß Entwurf des RROP Stand Januar 2014 zum Anhörungs- und Beteiligungsverfahren befindet sich das Plangebiet in Flächen, für die keine konkrete Zielsetzung dargestellt ist.

In den nördlich und westlich angrenzenden Flächen ist die vorh. Nutzung als Gewerbegebiet z. T. dargestellt. Für die südlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche ist ebenfalls keine Zielsetzung kartiert.



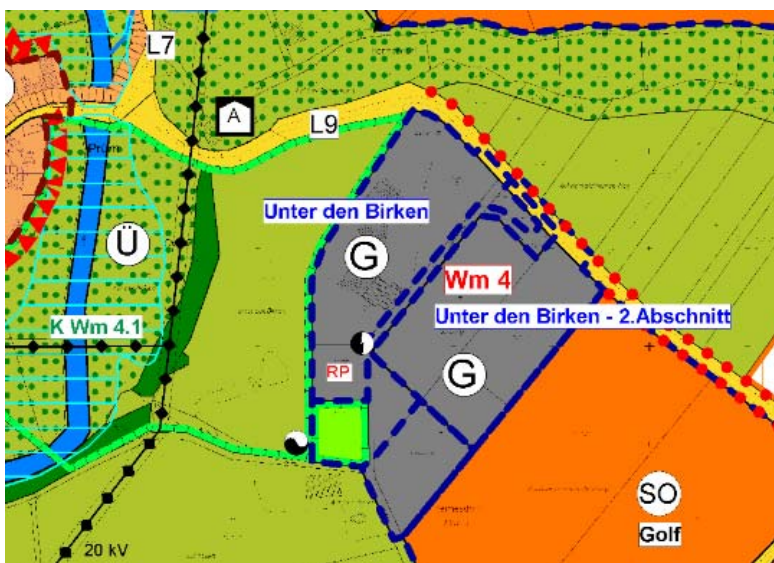
Ausschnitt Entwurf RROP Stand Januar 2014

1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der B-Plan entspricht der Vorgabe des BauGB - §8 (2), wonach B-Pläne aus dem FNP zu entwickeln sind.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche der im FNP der Verbandsgemeinde Bitburger-Land ausgewiesenen „Gewerbefläche“ (G). Hierbei handelt es sich um die Teilfortschreibung „Wohnen und Gewerbe“ für die Ortslage Wißmannsdorf (50).

Sh auch nachfolgend dargestellter Kartenausschnitt.



Ausschnitt FNP Bitburg-Land, Ortslage Wißmannsdorf (50), Teilfortschreibung „Wohnen u. Gewerbe“
Stand: Genehmigung 05/2006.

2 ANLASS UND PLANUNGSZIEL

In der Ortsgemeinde Wißmannsdorf wurde zunächst für das Gewerbegebiet „Unter den Birken – 2. Abschnitt“ ein Bebauungsplan erstellt. Dieser B-Plan hat im Juni 1997 Rechtskraft erlangt.

Für die Teilfläche Flurstück Nr. 30/2 erfolgte eine 1. Änderung des o. g. B-Plans. Hierbei wurde die geplante kleinteilige Erschließung über eine auf dem Grundstück ausgewiesene Erschließungsstraße aufgegeben. Dieser B-Plan wurde im Juni 2006 rechtskräftig. Die außerhalb des Flurstück Nr. 30/2 liegenden Bereiche blieben unverändert, so dass dort der B-Plan vom Juni 1997 weiterhin Rechtskraft besitzt.

Nachdem das Flurstück Nr. 30/2 zunächst als Lagerfläche genutzt wurde, besteht nunmehr ein konkretes Ansiedlungsvorhaben für diesen Bereich. Die Planungen des Investors zeigen, dass hinsichtlich Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse und Abgrenzung der privaten Grünflächen Änderungsbedarf besteht, wobei in Summe die ausgewiesene private Grünfläche gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan nicht verringert wird.

Im derzeit noch rechtskräftigen Teil für das Flurstück 29/2 ist ebenfalls eine Erschließungsstraße vorgesehen, die aufgrund des o. g. konkreten Ansiedlungsvorhabens zukünftig keine Funktion mehr erfüllt. In diesem Bereich ist zudem die Grundflächenzahl mit 0,5 als Gewerbefläche für eine wirtschaftliche Erschließung zu klein angesetzt. Ferner sind zur Erschließung des Flurstück Nr. 30/2 mit Wasser, Abwasser usw. Festsetzungen für das Flurstück 29/2 erforderlich.

Aufgrund des o. g. Sachverhalts hat sich die Ortsgemeinde Wißmannsdorf entschlossen, eine zweite Änderung des B-Plans „Unter den Birken – 2. Abschnitt“ durchzuführen um

1. die Ansiedlung des Gewerbebetriebs auf dem Flurstück 30/2 zu ermöglichen,
2. mit den weiteren Änderungen auf dem Flurstück 29/2 Voraussetzungen für eine zukünftige sinnvolle gewerbliche Nutzung zu schaffen.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wißmannsdorf hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 beschlossen, eine 2. Änderung des Bebauungsplans „Unter den Birken – 2. Abschnitt“ durchzuführen. Nach Beratung des Entwurfs hat er ferner in seiner Sitzung am 14.11.2018 beschlossen, zur Erlangung der Rechtskraft das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden. Die zuvor genannten Änderungsabsichten entsprechen einer Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Außengebietsflächen sind von der Änderung nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. In der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Näheres zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a wird im Kap. 7 ausgeführt.

3 ÜBERSICHT ZU DEN DER PLANUNG ZUGRUNDELIEGENDEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Planungsrelevante Fachgesetze in der jeweils geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (LNatSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (DSchG)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)
- Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)

Planungsrelevante Fachpläne

- Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985, Teilfortschreibung 1995, Stand:
Entwurf zur öffentlichen Auslegung Januar 2014
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger-Land, Altbereich Bitburg-Land,
Ortslage Wißmannsdorf (50), Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe Stand:
Genehmigung Mai 2006

4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L9. Im Bereich der Anbindung sind die Sichtdreiecke aus dem best. B-Plan unverändert übernommen. Durch entsprechende Textfestsetzungen (Ziff. 3. Nr. 2) wird sichergestellt, dass durch grünordnerische Maßnahmen die Sichtdreiecke nicht eingeschränkt werden.

Als Ziffer 3 Nr. 3 ist zusätzlich die Bestimmung eingefügt, dass durch das Anbringen von Werbeanlagen und/oder sonstigen Lichtquellen keine Blendwirkungen für den Verkehr auf der L9 entstehen dürfen (z. B. Anstrahlen von Wandflächen)

Die innerhalb des Flurstücks Nr. 30/2 ursprünglich vorgesehene Erschließungsstraße wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung entfernt. Diese Fläche wurde in die priv. Grünfläche integriert. Die auf dem Flurstück Nr. 29/2 derzeit noch ausgewiesene Stichstraße kann nunmehr ebenfalls entfallen, da das Flurstück 30/2 für das konkrete Ansiedlungsvorhaben insgesamt benötigt wird.

Der verkehrlichen Erschließung der Gewerbeflächen dient die bereits vorhandene Erschließungsstraße, die im B-Plan als Verkehrsfläche dargestellt ist. Ausgehend von dieser Erschließungsstraße besteht die Möglichkeit, alle einzelnen Gewerbegrundstücke ohne weitere öffentliche Stichstraßen zu erreichen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Mit einer Ausnahme entspricht die zugelassene und ausnahmsweise zugelassene Nutzung dem §8 „Gewerbebetriebe“ der BauNVO: generell nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Die Festsetzungen sollen gewährleisten, dass die bauliche Nutzung im Plangebiet im Einklang mit den bereits bestehenden Ansiedlungen und Nutzungen erfolgt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Aufteilung der Grundstücke und Flächen ist stark angelehnt an die z. Zt. bestehende Bauleitplanung und ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Grundstücke.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert und im B-Plan bemaßt.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist generell mit 0,8 festgesetzt und orientiert sich an dem für Gewerbegebiete üblichen Wert.

Im Teilgebiet 1 wurde somit gegenüber der bisher bestehenden Bauleitplanung die GRZ von ursprünglich 0,5 auf nunmehr 0,8 erhöht, da eine wirtschaftliche Nutzung eines Gewerbegebietgrundstücks mit einer GRZ von 0,5 als nicht sinnvoll erscheint.

Für das Teilgebiet 2 bleibt die GRZ gegenüber der bisherigen Planung unverändert.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um das konkrete Ansiedlungsvorhaben zu ermöglichen, wird für das Teilgebiet 2 die Zahl der Vollgeschosse mit II+DG festgesetzt.

Für das Teilgebiet 1 wird die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls mit II+DG festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl bleibt generell im Gesamtgebiet bei GFZ = 0,8 und damit unverändert.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund des konkreten Ansiedlungsvorhabens ist es erforderlich, die bisher festgesetzte max. Gebäudehöhe im Teilgebiet 2 auf 12,0 m zu erhöhen.

Die bisher im Teilgebiet 1 zu gering festgesetzte max. Gebäudehöhe von 8,0 m wird ebenfalls erhöht auf 10,0m. Hierdurch soll zur bereits vorhandenen Bebauung im Abschnitt 1 eine Abstufung erreicht werden.

5.3 Frei- und Grünflächen

Die ursprüngliche Konzeption der Frei- und Grünflächen ist der bisherigen Bauleitplanung weitgehend übernommen und durch Bemaßungen weiter konkretisiert. Im Teilgebiet 2 ist die Anordnung abgestimmt auf das konkrete Ansiedlungsvorhaben. Die Verringerung der Pflanzbreite zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gegenüber der bisherigen Planung ist durch eine Vergrößerung der Breite zum angrenzenden Flurstück Nr. 30/1 kompensiert.

5.4 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Sh. hierzu Erläuterungen unter Ziffer 8.1

Innere Durchgrünung

Art und Umfang der Pflanzmaßnahmen ist unter Ziffer 1.8 in Abstimmung mit dem Landschaftsplaner konkretisiert. Und enthält zudem eine Konkretisierung zur zeitlichen Umsetzung der Pflanzmaßnahmen. Ziffer 3 Nr. 4 enthält eine Pflanzliste mit Angabe, welche Arten verwendet werden können.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Radon

Da Plangebiet liegt in einem Bereich, für den der Verdacht auf eine erhöhte Radonkonzentration besteht. Die Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) zeigt für den Bereich mögliche Werte einer Konzentration von $>100 \text{ kBq/m}^3$ auf, die aber eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden sind. Daher kann es in geschlossenen Räumen zu einer Anreicherung kommen. Aus diesem Grund ist in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf eine Beprobung aufgenommen.

Die Begutachtung bereits i. R. der Erstellung des B-Plans ist nicht sinnvoll, da innerhalb kleinster Bereiche aufgrund von Bodenverwerfungen sehr unterschiedliche Ergebnisse möglich sind.

Generell wird die Bebaubarkeit des Gebietes nicht eingeschränkt.

Abhängig vom Ergebnis einer Untersuchung können bei der Herstellung eines Gebäudes Maßnahmen getroffen werden, die eine Aufkonzentration in Aufenthaltsräumen verhindern. Diese können z. B. sein:

- durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- radondichte Folienabdichtung der Bodenplatte
- dichte Türen zwischen Kellergeschoss und Wohnräumen
- zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser
- mechanische Luftabführung unter dem Gebäude
- Abdichten von Leitungsdurchführungen

7 UMWELTBELANGE / UMWELTPRÜFUNG BEI BEBAUUNGSPLÄNEN DER INNENENTWICKLUNG

7.1 Vorgaben nach § 13 a BauGB

1) Innenentwicklung

In §13a(1) BauGB Satz 1 legt der Bundesgesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er im Grundsatz als Pläne zur Innenentwicklung definiert, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Unter diesen „anderen Maßnahmen“ erfasst werden gem. Rundschreiben des rheinland-pfälzischen Finanzministeriums vom 15.10.2007 u.a. Planungen, die der Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, insbesondere

- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche, einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen sowie
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Im vorliegenden Fall handelt es sich im Wesentlichen um eine Anpassung der bereits ausgewiesenen Bau- und Grünflächen wegen der geänderten Erschließung, Anpassung wasserrechtlicher Belange und Nachverdichtung durch Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,8.

Somit sind die grundsätzlichen Anforderungen an den § 13a BauGB erfüllt.

2) Schwellenwerte

Nach § 13a(1) BauGB Satz 2 bindet der Gesetzgeber weiterhin die Zulässigkeit eines Bebauungsplans der Innenentwicklung an die Beachtung von Schwellenwerten, unter Nr. 1 weniger als 20.000 m², die sich aus der festgesetzten „zulässigen Grundfläche im Sinne des §19(2) BauNVO“ ergeben.

Im vorliegenden Fall ergibt sich im Geltungsbereich nach Anwendung der geänderten GRZ eine neue zulässige Grundfläche von 19.578 m² x 0,8 = 15.662 m².

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird damit unterschritten.

Bei der Prüfung des Schwellenwertes stellt §13a(1) BauGB zudem auf eine kumulierende Wirkung ab, nämlich dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die Gemeinde stellt derzeit im Gebiet und der unmittelbaren Umgebung keine weiteren Bebauungspläne auf. Eine kumulierende Wirkung tritt daher nicht ein.

3) Berücksichtigung UVPG

Nach §13a(1) Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Diese Pflicht kann sich aus der Anlage 1 zum UVPG oder entsprechenden fachgesetzlichen

Regelungen (Wasserrecht, Naturschutzrecht, Straßenrecht, ...) ergeben. Dabei kann es sich um UVP-pflichtige Vorhaben handeln, die durch den Bauleitplan vorbereitet werden oder um einen Bauleitplan, der selbst eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung mit sich bringt oder einen Bebauungsplan der einen Planfeststellungsbeschluss ersetzt.

Solche Vorhaben werden hier nicht begründet, es handelt sich um eine gewerbliche Nutzung, so dass die Vorschriften zur Umweltverträglichkeitsprüfung hier nicht greifen.

4) Berücksichtigung NATURA 2000 (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b)

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung ergibt sich aus §13a(1) Satz 5 BauGB, d.h. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, somit keine Gebiete nach Natura 2000 potentiell beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

5) Auswirkung von schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen

Bei der Anwendung von § 13 a ist darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete sind nicht in der unmittelbaren Umgebung ausgewiesen. Im Gewerbegebiet zulässig sind ausschließlich nicht erheblich störenden Betrieb nach § 8 BauNVO.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das wie vor begründete und gewählte Verfahren eines „Bebauungsplans zur Innenentwicklung“ nach §13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend angewendet werden können.

Die Verpflichtung zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes entfällt. Da der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des §1a(3) Satz 5 BauGB damit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Kompensationsverpflichtung entfällt.

Da die Voraussetzung zur Anwendung von § 13 a hier erfüllt sind, entfällt im vorliegenden Fall die Verpflichtung zur Kompensation nach BNatSchG.

7.2 Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 13 a BauGB ist zwar keine Umweltprüfung erforderlich, jedoch besteht die materielle Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wesentliche Änderung des Bebauungsplans ist die Heraufsetzung der GRZ 0,5 auf eine GRZ 0,8 und der Wegfall einer Erschließungsstraße. Gegenüber der 1. Änderung werden dadurch die Grünflächen nicht reduziert. Gegenüber der Urplanung fallen die Grünflächen in der Mitte des Baugebietes durch Wegfall der Straße geringfügig größer aus.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen sind somit nicht betroffen.

Auswirkungen auf Boden und Wasser:

Die Flächen sind bereits bebaut oder in Nutzung, der bestehende Boden ist anthropogen überformt. Besonders schützenswerte Bodentypen oder historisch gewachsene Bodentypen besonderer Bedeutung kommen nicht vor. Auf Grund der Vorbelastungen sind keine erheblichen oder neuen Beeinträchtigungen zu erwarten, die nicht bereits über die bestehenden Regelungen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Gewässer kommen im Gebiet keine vor. Zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange werden die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser beibehalten.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen:

Die Flächen sind bereits nach Zulässigkeit des gültigen Bebauungsplans in Nutzung. Besondere Pflanzen oder Pflanzengesellschaften oder besonders oder streng geschützte Tierarten kommen nicht vor. Es ist allenfalls mit siedlungstypischen Kulturfolgern zu rechnen.

Entsprechend der normalen Nutzung als Bau- und Gartengrundstück und der auch weiterhin gleichartigen zulässigen Nutzung ist daher nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen zu rechnen.

Artenschutzrecht:

Aufgrund der anthropogenen Überprägung und Nutzung und zu erwartenden geringeren Eingriffsintensität wurden keine tierökologischen Kartierungen vorgenommen. Die umliegenden Flächen sind allenfalls für Kulturfolger und störungstolerante Arten, wie sie üblicherweise in Gewerbegebieten vorkommen geeignet. Diese finden auch weiterhin ihren Lebensraum. Zum Außenbereich besteht bereits eine Eingrünung die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht verändert wird.

Aufgrund der Nutzungsstruktur mit einer bestehenden erheblichen anthropogenen Überprägung und der weiten Verbreitung vorhandener Biotopstrukturen ist die artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes gering.

Artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 BNatSchG sind derzeit unter Berücksichtigung der einschlägigen Vermeidungsgrundsätze und Regelungen nicht erkennbar.

Auswirkungen auf Luft und Klima:

Auf Grund der Geringfügigkeit der Änderungen und Beibehaltung der Grünflächen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

Landschaftsbild und Kulturgüter:

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Anlagen geprägt. Ortsbildprägende Bäume oder Landschaftselemente, die von den Änderungen betroffen wären, kommen nicht vor. Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Mensch und Erholung:

Die bestehenden Gebietsgrenzen ändern sich nicht, so dass die Abstände zu Wohngebieten wie vorhanden eingehalten werden. Erholungsanlagen und –einrichtungen sind nicht betroffen. Der die übrige Ortslage abschirmende Grünstreifen wird beibehalten.

Umweltbezogene Wechselwirkungen:

Aus der vorliegenden Änderung sind keine wesentlichen Änderungen der Wechselwirkungen zu erwarten, da die grundlegenden Nutzungsarten nach BauNVO beibehalten werden. Das Grünflächenverhältnis verbessert sich augenscheinlich geringfügig gegenüber der Urplanung. Davon profitiert das Innenklima im Baugebiet, sowie das Orts- und Landschaftsbild.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Für die Schmutz- und Oberflächenwasserentwässerung des Gesamtgebiets (Abschnitt 1 und Abschnitt 2) erfolgte eine Überarbeitung der bisher vorliegenden Planungen. Diese Planungen wurden als „Antrag auf Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis“ im Februar 2018 bei der SGD Nord WAB Trier zwecks Genehmigung vorgelegt. Die Planung geht somit über ein im Rahmen der Bauleitplanung vorzulegendes Entwässerungskonzept hinaus.

Die hier vorliegende Bauleitplanung und der Entwässerungsentwurf sind aufeinander abgestimmt.

8.1 Regenwasserbewirtschaftung

Wie bereits in der bestehenden Bauleitplanung vorgesehen, erfolgt die Regenwasserbewirtschaftung mittels zentraler und dezentraler Rückhalte- und Versickerungsanlagen.

Die bisher im öffentlichen Bereich noch nicht erstellten Anlagen (Straßenseitengräben) sind in dem o. g. Entwässerungsentwurf weiter konkretisiert und in den B-Plan übernommen. Ein zentrales Becken befindet sich im 1. Abschnitt des B-Plans und wurde nachrichtlich hier mit übernommen.

Für die Teilgebiete 1 und 2 sind dezentrale Anlagen festgesetzt. Im Teilgebiet 2 ist im jetzigen Entwurf die Rückhaltefläche gegenüber dem ursprünglichen B-Plan deutlich vergrößert und bereits mit der erforderlichen Größe übernommen. Die jetzige Größe entspricht der ursprünglichen Textfestsetzung des B-Plans 2. Abschnitt, 1. Änderung (ursprüngliche Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,8).

Wegen der generellen Festsetzung von 50 l/m² versiegelte Fläche im Teilgebiet 1 ist die Erhöhung der GRZ in diesem Bereich entsprechend berücksichtigt.

8.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser des Gesamtgebiets entwässert mittels Pumpstation und Druckleitung in das öffentliche Abwassernetz. Ein Anschluss an eine biologische Kläranlage ist vorhanden (KA Oberweis).

8.3 Wasserversorgung

Das Gesamtgebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung der VG-Werke Bitburger Land angeschlossen.

8.4 Energieversorgung / Telekommunikation / Abfallentsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an die örtlichen Netze sichergestellt.

8.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Flurstücks Nr. 29/2 ist gegenüber der ursprünglichen Bauleitplanung die Stichstraße bis zum Flurstück Nr. 30/2 entfallen. Zur Sicherstellung der Erschließung des Flurstücks Nr. 30/2 durch Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist im B-Plan nunmehr eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 6,0 m vorgesehen. Diese Breite stellt nach Verlegung der Grundstücksanschlussleitungen auch eine zukünftige Unterhaltung der Anlagen sicher.

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

Wißmannsdorf, den _____

(Siegel)

Rudolf Winter
(Ortsbürgermeister)