

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm 18. Fortschreibung



**Fassung gemäß Feststellungsbeschluss
des Verbandsgemeinderates vom 11.12.2023**

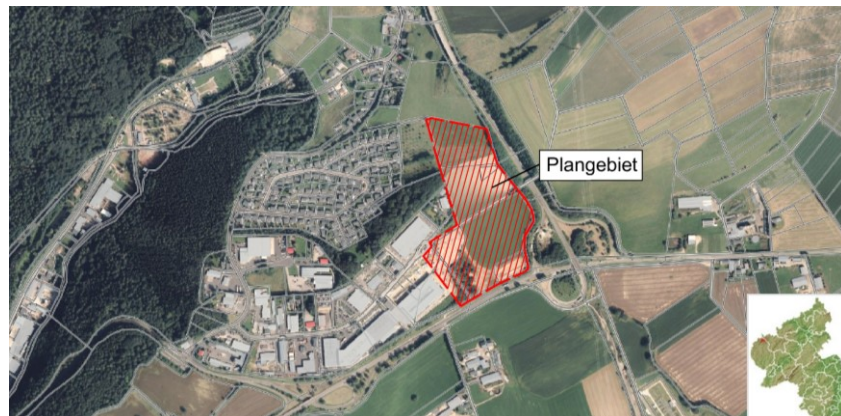
Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm

18. Fortschreibung FNP

Ausweisung "Sondergebiet Technologieentwicklung, Anlagenbau und Produktion" der Stadt Prüm

Begründung zur Fortschreibung

Lage des Plangebietes



Lage: östlich des Stadtteils Prüm-Dausfeld auf Flächen der Gemarkung Dausfeld

Beschreibung des Vorhabens

Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes der Firma TESLA Automation GmbH in Prüm-Dausfeld / Ausweisung von Sonderbauflächen

Bearbeitung

Plan-Lenz GmbH,
54616 Winterspelt



Index

1. Vorbemerkung zur 18. Fortschreibung	3
2. Planungsanlass	3
2.1 Planungsvorhaben	3
2.2 Art und Umfang der Maßnahme / Bedarf an Grund und Boden	4
3. Betriebsstandort und Standortalternativen	4
4. Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Ausgangslage	5
4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung	5
4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung	7
4.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur	7
4.4 Vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz	8
5. Änderungen im Flächennutzungsplan für den Bereich des Stadtteils Dausfeld der Stadt Prüm	11
6. Zusammenfassung	12

1. Vorbemerkung zur 18. Fortschreibung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm wurde im Mai 2005 wirksam. Seitdem haben sich in Teilbereichen verschiedene neue Entwicklungen und Nutzungsansprüche ergeben, die bereits in 17 Teilfortschreibungen (2008 bis 2023) erfasst worden sind.

Für den Stadtteil Dausfeld der Stadt Prüm ergeben sich bauleitplanerisch notwendige Änderungen, die eine 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes erfordern.

2. Planungsanlass

Im Jahr 1983 wurde in Prüm-Dausfeld das Unternehmen Grohmann Engineering gegründet, das 2016 von Tesla übernommen wurde und seitdem als Tesla Automation GmbH firmiert. Das Unternehmen muss sich darauf vorbereiten, den Standort Prüm-Dausfeld östlich der vorhandenen Betriebsgebäude ggf. kurzfristig zu erweitern und damit gleichzeitig weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Um auch mittel- bis langfristige Betriebserweiterungen ermöglichen zu können, sollen bereits heute ausreichende Flächen im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ausgewiesen und die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2.1 Planungsvorhaben

Östlich der vorhandenen Betriebsgebäude soll auf den Flurstücken 14/3, 14/5 tlw. sowie 27 der Flur 1, Gemarkung Dausfeld eine neue Produktionshalle errichtet werden. Mit der im Folgenden dargestellten Gesamtplanung soll zudem bereits heute Baurecht für spätere Betriebserweiterungen geschaffen werden, die sich dann auch kurzfristig umsetzen lassen. Gleichzeitig wird damit die städtebauliche Ordnung der Gesamtflächen gewährleistet.

Die Flächenausweisung von Sonderbauflächen wird im Bebauungsplan eingeteilt in die Bereiche der Ordnungsziffer SO 1 (östlich des bestehenden Betriebsgeländes) und der Ordnungsziffer SO 2 (nordöstlich des bestehenden Betriebsgeländes). Nördlich der neuen Sonderbauflächen werden Grünflächen ausgewiesen, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden und als Puffer zum Wohngebiet Dausfeld dienen. Im Südosten des Plangebietes wird ein vorhandenes Regenrückhaltebecken (mit der Option einer Erweiterung des Beckens) ebenfalls als Grünfläche gesichert.

Das Unternehmen hat die entsprechenden Grundstücke von der Stadt Prüm sowie von einem Haupterwerbslandwirt erworben. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm bisher als Wiesenland bzw. landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die Stadt Prüm möchte die Erweiterung des Firmenstandortes und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort Prüm / Dausfeld unterstützen. Zur Schaffung des Baurechts ist eine Teiländerung des geltenden Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Stadt Prüm / Stadtteil Dausfeld sowie die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Art und Umfang der Maßnahme / Bedarf an Grund und Boden

Um die neuen Betriebsflächen – einmal für die aktuell geplante Produktionshalle, aber auch für spätere Erweiterungen – an den vorhandenen Standort sinnvoll anzubinden, sind große Geländemodellierungen erforderlich. Bereits für den Neubau der jüngsten Produktionshalle auf dem Betriebsgelände wurde das natürliche Gelände aufgeschüttet, um die Flächen an die vorhandene Erschließungsstraße anbinden zu können.

Das Plangebiet überspannt eine Kuppe: Der niedrigste Geländepunkt liegt im Südosten auf etwa 495 m ü. NN (Regenrückhaltebecken), der höchste Geländepunkt im nordöstlichen Bereich auf ca. 540 m ü. NN. Nach Norden hin fallen die Flächen wieder bis auf ca. 495 m ü. NN ab (im Bereich der Grünflächen).

Die Flächen östlich der vorhandenen Betriebsgebäude sollen aufgeschüttet werden, sodass ein Plateau am heutigen Ostrand des Betriebsgeländes entsteht. Die neu geplanten Betriebshallen liegen ca. 4 m tiefer als die Erschließungsstraße und der Wendehammer. Für die erforderliche Aufschüttung des Plateaus sollen die höher liegenden Flächen im Nordosten des Plangebietes abgetragen und im Südosten des Plangebietes aufgeschüttet werden.

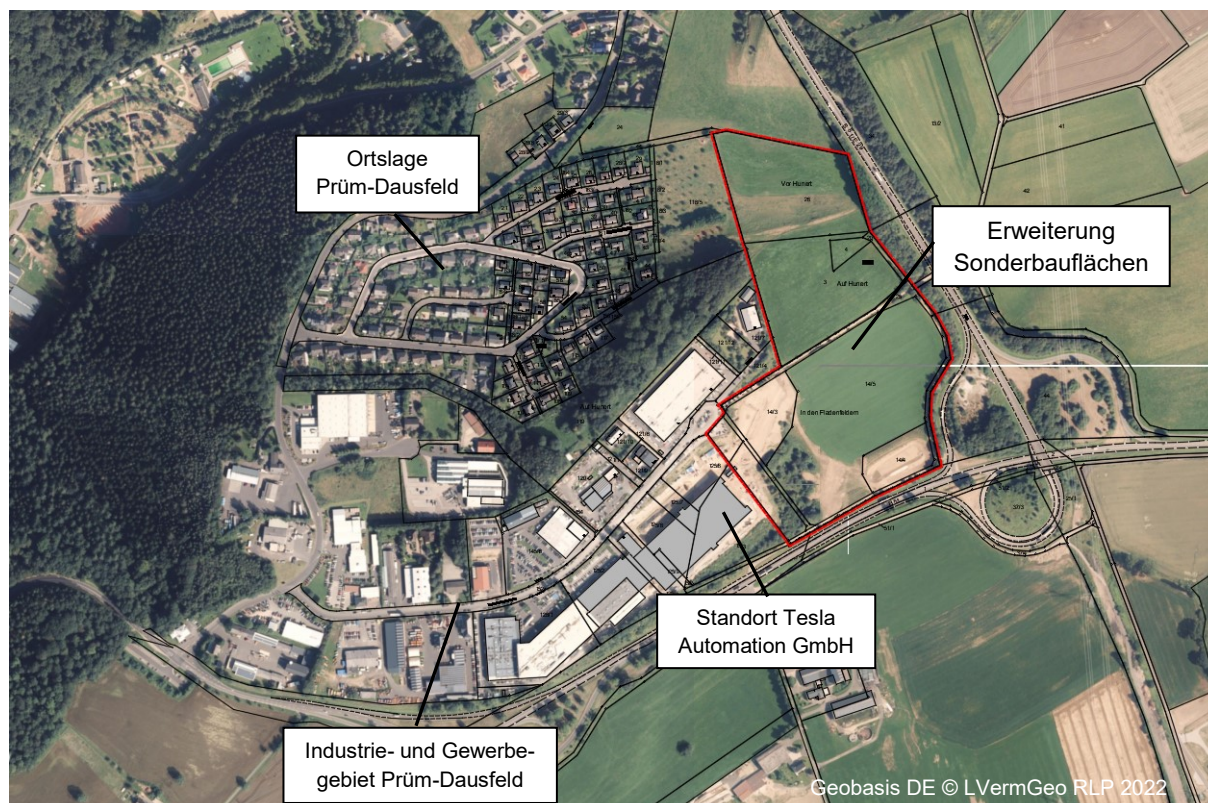
Die am Nordrand des Plangebietes dargestellten privaten Grünflächen dienen als Ausgleichsflächen. Weitere Kompensationsflächen werden außerhalb des Plangebietes als externe Maßnahmen vorgesehen.

3. Betriebsstandort und Standortalternativen

Das Unternehmen Tesla Automation GmbH (bzw. vormals Grohmann Engineering) besteht seit vielen Jahren am heutigen Standort im Industrie- und Gewerbegebiet Prüm-Dausfeld. Die Betriebsflächen liegen südöstlich des Wohngebietes Dausfeld auf einer Höhe von ca. 530 m bzw. 545 m ü. NN (im Mittel) und sind über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen. Das Gewerbegebiet Prüm-Dausfeld ist über die B 51 an das großräumige Verkehrsnetz angebunden.

Eine Betriebserweiterung ist nur in Richtung Osten möglich, da die heutigen Betriebsflächen im Norden durch vorhandene Wohnbebauung und im Westen durch andere Gewerbebetriebe begrenzt werden. Im Süden grenzt die B 51 unmittelbar an das Plangebiet an.

Aus logistischen Gründen ist eine Erweiterung zwingend an die bestehenden Betriebsgebäude anzuschließen. Standortalternativen kommen somit nicht in Betracht und wurden dementsprechend nicht untersucht. Kann eine Flächenerweiterung hier nicht realisiert werden, ist mittel- bis langfristig der gesamte Unternehmensstandort bedroht. Wie aus der folgenden Übersicht ersichtlich, gibt es über die geplanten Erweiterungsflächen hinaus später keine weitere Entwicklungsmöglichkeit mehr an diesem Standort, da die Flächen im Osten durch die B 51 / E 29 begrenzt werden.



Betriebsstandort und Erweiterungsflächen östlich von Prüm-Dausfeld

4. Planungsvorgaben / raum- und siedlungsstrukturelle Ausgangslage

4.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) der Region Trier von 1995 sind der Stadt Prüm die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen, Gewerbe und Erholung zugewiesen. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROPneuE 2014) sind der Stadt mit ihren Stadtteilen alle besonderen Funktionen zugewiesen: Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit / Erholung.

Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Technologieentwicklung, Anlagenbau und Produktion“ am bestehenden Gewerbestandort Prüm-Dausfeld wird vor allem die besondere Funktion Gewerbe deutlich gestärkt. Ein für die Stadt Prüm und das Umland wichtiges Unternehmen kann damit langfristig am Standort Dausfeld gehalten und viele Arbeitsplätze gesichert werden.

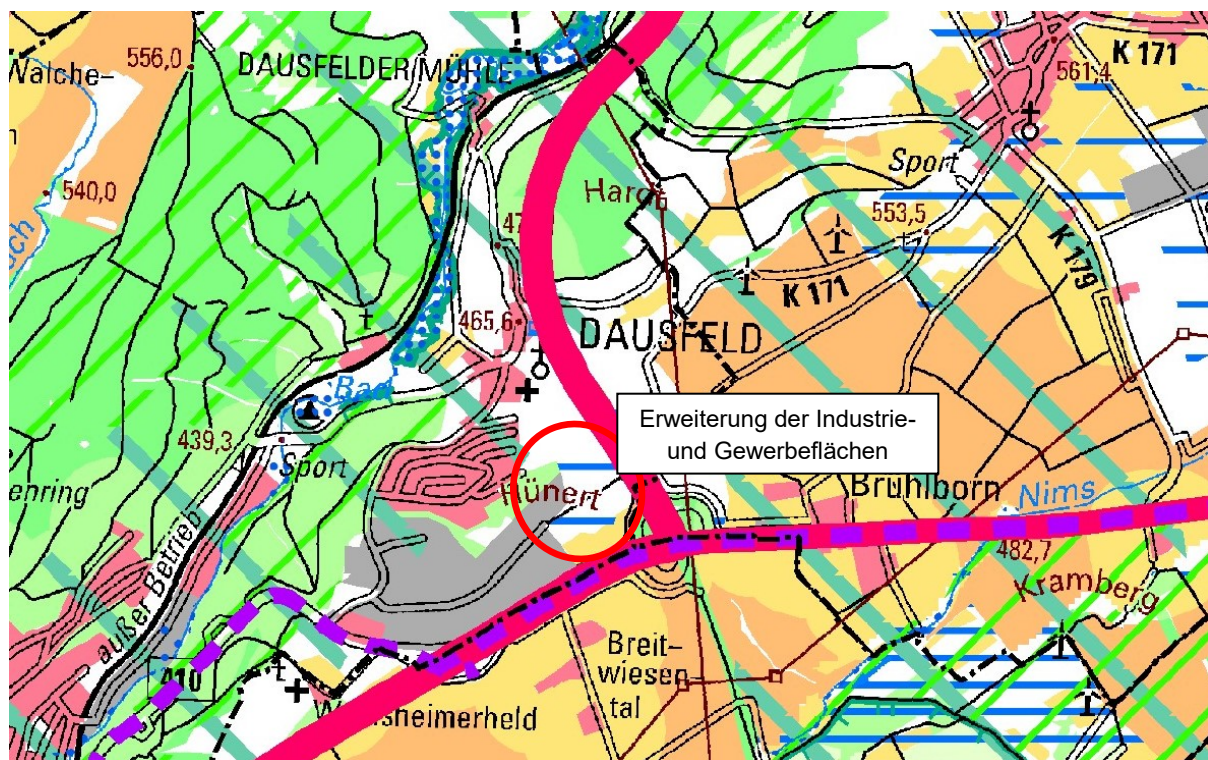
Der Funktion Wohnen soll durch eine entsprechende Abstufung der Flächenausweisungen im Bebauungsplan SO 1 – SO 2 – Grünflächen Rechnung getragen und das vorhandene Wohngebiet Dausfeld nordwestlich des Plangebietes damit möglichst wenig belastet werden. Die Abstufungen beziehen sich insbesondere auf unterschiedliche Schallkontingentierungen im Bebauungsplan. Zudem wurde für die baulichen Vorhaben im Plangebiet ein Lärmschutzgutachten erstellt und die Ergebnisse hieraus in die Bebauungsplanung integriert.

Damit wird auch der Forderung der Raumordnung Rechnung getragen, den Immissionsschutz bei allen Planungen ausreichend zu berücksichtigen.

Die besondere Funktion Freizeit / Erholung wird u. a. durch die Ausweisung einer großen zusammenhängenden Grünfläche am Nordrand des Plangebietes berücksichtigt, die in räumlicher Nähe zum Wohngebiet Dausfeld liegt.

Zudem soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden, die erforderlichen Geländemodellierungen im Plangebiet möglichst landschaftsbildverträglich zu realisieren.

Die besondere Funktion Landwirtschaft wird durch die Flächeninanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen nicht gestärkt, aber auch nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Eigentümer der Flächen hat die Flächen bereits an das Unternehmen Tesla Automation GmbH veräußert. Er ist selbst Haupterwerbslandwirt und ist durch den Verlust der Bewirtschaftungsflächen nicht in seiner Existenz bedroht.



Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROPneuE 2014) mit ungefährender Lage der Erweiterungsflächen östlich des vorhandenen Gewerbegebietes Dausfeld

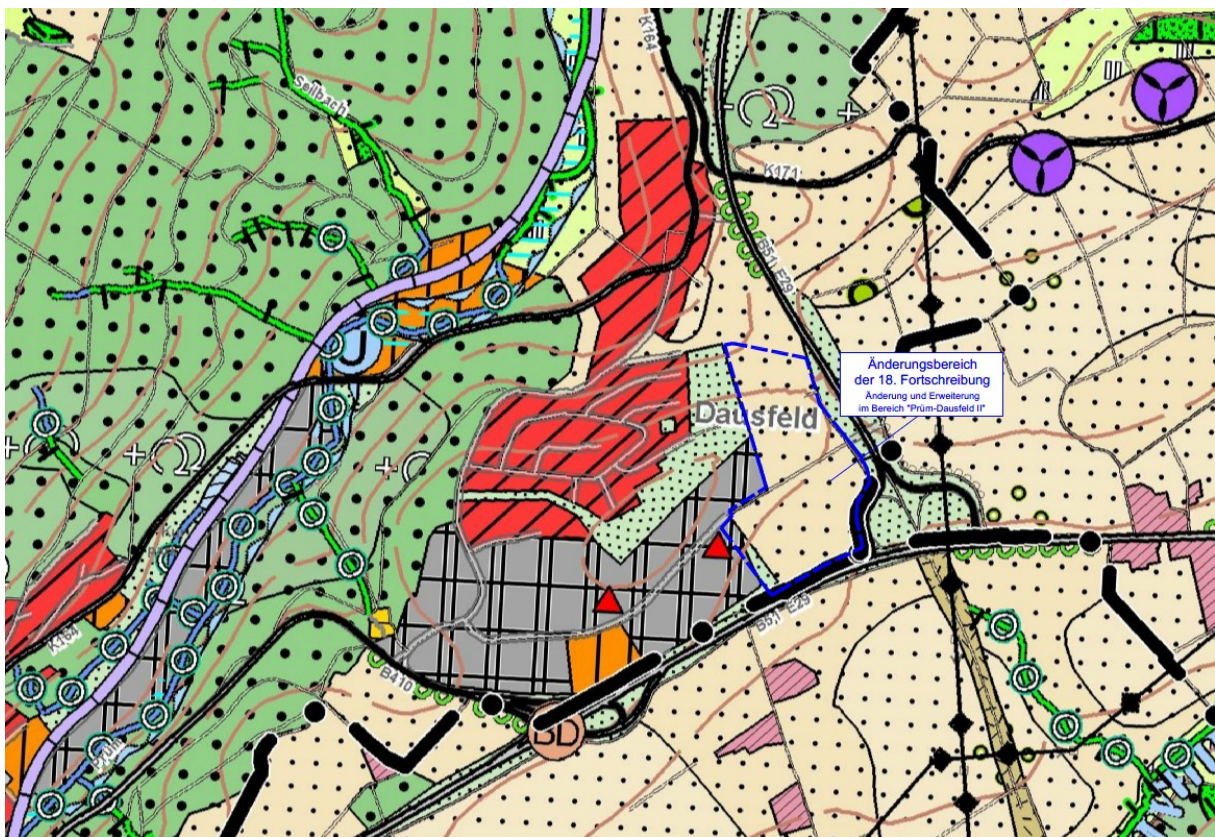
Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) gibt es für die Flächen im Plangebiet keine besonderen Zuweisungen; die Flächen liegen lediglich im Randbereich einer großräumigen Ausweisung eines Schwerpunktbereiches der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

Im Entwurf zur Fortschreibung des ROPI (ROPneuE 2014) sind die Flächen am Südrand des Plangebietes einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zugewiesen (= gelbe Fläche), der übrige Bereich des Plangebietes ist als Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz (= blaue Streifen) dargestellt.

Die Flächen des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft am Südrand des Plangebietes werden bereits jetzt faktisch nur noch zu einem Teil landwirtschaftlich bewirtschaftet: Wie auf Luftbildaufnahmen ersichtlich (vgl. auch Darstellung des Betriebsstandortes in Kapitel 3) befinden sich hier ein größeres Regenrückhaltebecken sowie Böschungsflächen des westlich angrenzenden Betriebsplateaus, die landwirtschaftlich nicht zu bewirtschaften sind.

4.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm sind die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft (Bestand) dargestellt. Ein Entwicklungsziel (z. B. Strukturanreicherung o.ä.) ist für die Flächen nicht festgelegt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der Stadt Prüm / Stadtteil Dausfeld

4.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Die Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur betreffen im Wesentlichen das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet Dausfeld, das durch die Planung eines Sondergebietes im Osten erweitert wird. Das Wohngebiet Dausfeld und die Ortslage Alt-Dausfeld nordwestlich und nördlich des Plangebietes werden durch die Planung in ihrem Siedlungsgefüge nicht verändert oder beeinflusst. Der auch im Landschaftsplan (siehe Abbildung oben) erkennbare Grüngürtel

zur Trennung von Wohnen und Gewerbe wird durch die Ausweisung einer großen zusammenhängenden Grünfläche am Nordrand des Plangebietes fortgeführt.

Die Auswirkung der Planung auf die Infrastruktur ist gering. Zur Flächenerschließung wird der vorhandene Wirtschaftsweg in der Mitte des Plangebietes genutzt. Es werden keine weiteren Straßen und Wege vorgesehen, die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen können auch für das Plangebiet genutzt werden.

4.4 Vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz

Im Vorfeld zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPIG beantragt. Im Rahmen des Verfahrens wurden die betroffenen Behörden und Fachstellen beteiligt und um Stellungnahme bis zum 20.05.2023 gebeten. Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeit beteiligt, die Planunterlagen konnten in der Zeit vom 09.05.2023 bis zum 09.06.2023 eingesehen werden. Stellungnahmen können bis zum 22.06.2023 abgegeben werden.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung ergab, dass das Planungsvorhaben mit den allgemeinen Zielen der Raumordnung in Einklang steht und von Seiten der Regionalplanung grundsätzlich positiv bewertet wird.

Zu beachten sind in den weiteren Verfahrensschritten der Bauleitplanung die Vereinbarkeit mit folgenden Erfordernissen der Regionalplanung (Auszüge aus der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Region Trier):

Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region sowie Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen

(...) Die hier geplante Erweiterung eines Gewerbebetriebes kann zur Sicherung der vorhandenen und zur Schaffung neuer sowie wohnortnaher Arbeitsplätze beitragen (...). Somit steht das Vorhaben in Einklang mit den (...) Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes und wird von Seiten der Regionalplanung diesbezüglich positiv bewertet.

Gewerbliche Wirtschaft

(...) Im ROPneu/E wird die Stadt Prüm im funktionalen Verbund mit der Ortsgemeinde Weinsheim als Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung festgelegt. (...) Die Planung (steht) in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung zur gewerblichen Wirtschaft.

Sicherung der land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen

(...) Es ist darauf hinzuwirken, dass landwirtschaftliche Betriebe weder räumlich noch durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben in ihren Entwicklungsmöglichkeiten behindert werden.

Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs / Sicherung der Erholungsräume

(...) Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Tourismus besonders berücksichtigt werden. (...) Im Rahmen des weiteren Verfahrens (soll) besonderer Wert auf Anpassung der geplanten Baukörper an das

vorhandene Ortsbild und auf Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt werden.

Sicherung von Wasservorkommen / Grundwasserschutz und Sicherung der Wasserversorgung

(...) (es) soll darauf hingewirkt werden, dass bei Realisierung der Planung weder die Funktionsfähigkeit des Grundwasserhaushaltens noch die Trinkwasserversorgung erheblich beeinträchtigt werden. Daher bitten wir um frühzeitige Abstimmung der Planung mit der zuständigen Wasserwirtschaftsverwaltung.

Immissionsschutz

(...) Bei allen Planungsvorhaben sollen die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken (...) Zwischen Vorhaben, bei denen mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z. B. Wohngebiete (...)), muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein (...).

Seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Planung aufgrund des dauerhaften Flächenverlustes landwirtschaftlicher Nutzflächen im Umfeld mehrerer Vollerwerbslandwirte vorgebracht.

An der Ausweisung von Gewerbeflächen im Plangebiet soll jedoch aufgrund fehlender sinnvoller Alternativflächen festgehalten werden, zumal die betreffenden landwirtschaftlichen Nutzflächen seitens des bewirtschaftenden Landwirts an Fa. Tesla veräußert wurde und eine Einschränkung des bestehenden Betriebes nicht erfolgt.

Die weiteren Stellungnahmen, die innerhalb der vereinfachten raumordnerischen Prüfung zum Planungsvorhaben seitens betroffener Behörden und Fachstellen sowie aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Eine Änderung des vorliegenden Entwurfs zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergibt sich daraus nicht.

Auszug aus der Zusammenfassung der vereinfachten raumordnerischen Prüfung:**5 ZUSAMMENFASSUNG**

Zusammenfassend kommen wir zu dem Ergebnis, dass das Planungsvorhaben bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Anforderungen raumverträglich und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist:

1. Der vorgesehene Standort ist nicht im aktuellen Flächennutzungsplans der VG Prüm enthalten. Daher ist im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ein zweistufiges Bauleitplanverfahren durchzuführen.
2. In den nachfolgenden Verfahren ist darauf hinzuwirken, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Immissionen ausgehen.
3. Die wasserrechtlichen Belange sind zu beachten.
4. Besonderer Wert soll auf die Anpassung der geplanten Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt werden.
5. Naturschutzfachlich bedeutsame Vorgaben zu Art und Ausführung des Vorhabens sind im weiteren Planungsprozess zu beachten.
6. Die Hinweise von Westnetz, Telekom, Landesamt für Geologie und Bergbau und dem LBM sind zu beachten.
7. Das Vorhaben liegt teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im weiteren Verfahren ist daher dafür Sorge zu tragen, dass keinem landwirtschaftlichen Betrieb durch das Vorhaben planungsbedingte Nachteile entstehen.

Hiermit ist die raumordnerische Prüfung abgeschlossen. Das obige Prüfungsergebnis ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Region Trier.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplanes für das geplante Vorhaben nicht mehr erforderlich ist.

5. Änderungen im Flächennutzungsplan für den Bereich des Stadtteils Dausfeld der Stadt Prüm

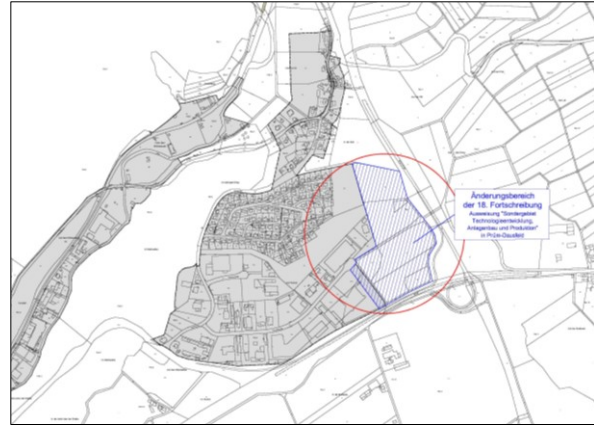
Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Technologieentwicklung, Anlagenbau und Produktion“

Lage:

Die Flächen liegen östlich des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes Prüm-Dausfeld.

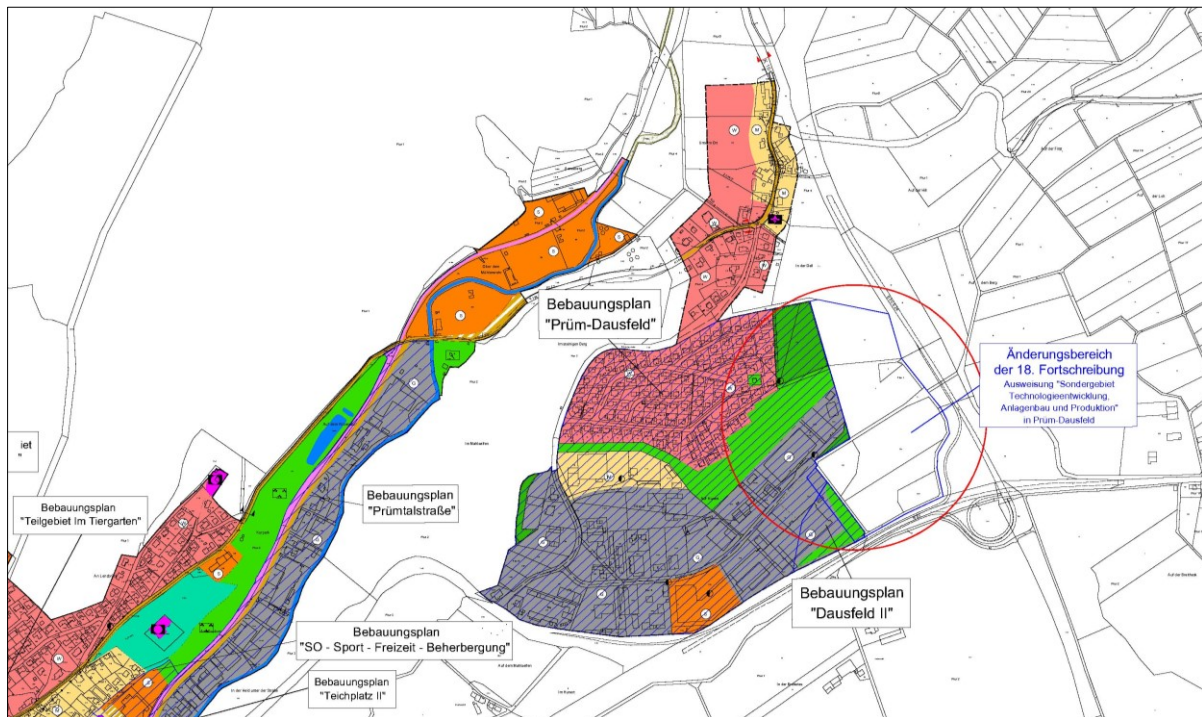
Geltungsbereich:

Gemarkung Dausfeld,
Flur 1, Flurstücke 3, 4, 14/3, 14/4, 14/5,
15/3 tlw., 20, 25, 26 tlw. und 27
Flur 4, Flurstück 26
Flur 6, Flurstück 125/6

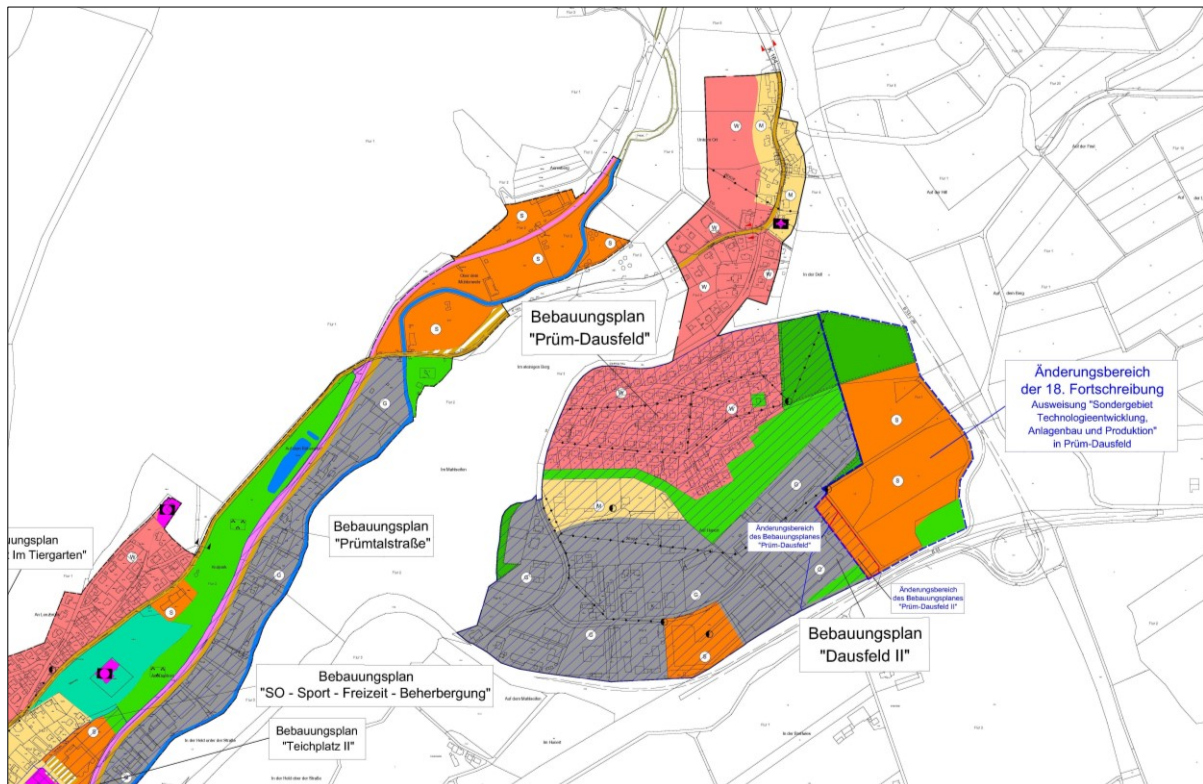


Übersicht über den Änderungsbereich der 18. Teilfortschreibung des FNP

Im dargestellten Bereich soll das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet Prüm-Dausfeld in Richtung Osten durch Sonderbauflächen erweitert werden. Für dieses Vorhaben befindet sich der Bebauungsplan „Sondergebiet Technologieentwicklung, Anlagenbau und Produktion“ zur Ausweisung von Sonderbauflächen im Parallelverfahren in Aufstellung.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Stadt Prüm / Stadtteil Dausfeld



Auszug aus dem Entwurf zur 18. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Stadt Prüm / Stadtteil Dausfeld

Der Bereich umfasst eine Größe von insgesamt etwa 10,5 ha. Die Darstellung in der 18. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt als Sonderbauflächen (rd. 8,1 ha) sowie als Grün- sowie Ausgleichsflächen (rd. 2,4 ha).

6. Zusammenfassung

In der Stadt Prüm / Stadtteil Dausfeld soll der Standort des Unternehmens Tesla Automation GmbH erweitert und damit zukunftsfähig gesichert werden. Eine deutliche Betriebsvergrößerung und damit auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird ermöglicht.

Das Planungsvorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Mit der Gesamtausweisung der am Unternehmensstandort noch möglichen Erweiterungsflächen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleistet werden.

