



Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles
gemäß § 7 Abs. 1 UVPG

Antragsteller:	Immo Invest 2 GmbH, vertr. d. die Geschäftsführer Jörg Peters und Thomas Peters, Ostallee 57, 54290 Trier
Vorhaben:	Bauvoranfrage gem. § 72 LBauO Errichtung eines <u>Verbrauchermarktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche</u> und eines zweigeschossigen Büro- und Dienstleistungsgebäudes mit gemeinsamer Stellplatzanlage Hier: Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens
Nr./Spalte der Anlage zum UVPG	Nr. 5.5.2 der Anlage 1 zum LUVPG RLP
Gemarkung, Flur, Flurstück:	Bitburg, Industriestraße 6 Gemarkung: Bitburg, Flur: 9, Flurstück: 394/45, 394/63

Mit den eingereichten Antragsunterlagen wurden folgende Stellen beteiligt:

- Untere Naturschutzbehörde im Hause
- Untere Wasserbehörde im Hause
- Untere Landesplanungsbehörde im Hause
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier
- Landesbetrieb Mobilität Gerolstein
- Stadtverwaltung Bitburg
- Stadtwerke Bitburg

Keine der beteiligten Stellen hat einen ergänzenden Untersuchungsbedarf im Sinne einer Umweltverträglichkeitsprüfung festgestellt. Vielmehr wird nach dem Ergebnis aller eingegangenen Stellungnahmen und auf der Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung bzw. Zugrundlegung der in der unten genannten Anlage aufgeführten Kriterien durch die Verwirklichung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es sind auch keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine über den Prüfungsrahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens hinausgehende, vertiefende Prüfung im Rahmen einer UVP erfordern würden. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher verzichtet.

Im Auftrag

Tobias Heinen

Anlage: Die mit den Antragsunterlagen vorgelegte „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Anlage 1 LUVPG RLP“ des Büros Högner Landschaftsarchitektur, Im Bungert 6, 54518 Minheim mit Stand 11.08.2026 ist Bestandteil dieser Prüfung und als Anlage beigelegt.

Errichtung eines
VERBRAUCHERMARKTES mit 1.200 m² Verkaufsfläche
und
eines zweigeschossigen **BÜROGEBÄUDES**
mit gemeinsamer **STELLPLATZANLAGE**

Industriestr. 6
54634 Bitburg
(Gem. Bitburg, Fl. 9, Flst. 394/45 und 394/63)

Antragsteller:
Immo Invest 2 GmbH - Ostallee 57 - 54290 Trier

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Anlage 1 LUVPG RLP

aktueller Stand: 11.08.2026

F a s s u n g
zur Bauvoranfrage

1 **ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG**

Auf Gem. Bitburg, Fl. 9, Flst. 394/45 und 394/63 (Industriestr. 6) plant die Immo Invest 2 GmbH Trier die gemeinsame Errichtung diverser Gebäude. Die folgenden Angaben basieren auf dem Stand der Antragsunterlagen (B.D.A. Architekten S.A., Echternach) vom 28.07.2026 zur Bauvoranfrage.

eingeschossiger Einzelhandelsverbrauchermarkt	1.785 m² Gebäudegrundfläche und 1.200 m² Verkaufsfläche
zweigeschossiges Bürogebäude	188 m² Zulieferung und 7 m² Abfalllager
110 Stellplätze (80 Markt, 30 Bürogebäude), Zufahrten, Gehwege	684 m² Grundfläche
Nebenanlagen (Trafo)	3.500 m² versiegelt (Anteil Markt: ca. 73 % = 2.550 m²)
Grünanlagen	1 m² versiegelt
	ca. 1.012 m²

Der geplante Gebäudestandort (ca. Lage: rote Markierung Abb. 1) ist nicht durch Bebauungsplan überplant, liegt aber im baurechtlichen Innenbereich und wurde seit mind. 1995 (erstes öffentliches zugängliches Luftbild - s. Abb. 3) gewerblich zum Autohandel genutzt. Aktuell liegt das Gelände brach. Bereits überbaut / versiegelt sind ca. 1.675 m²

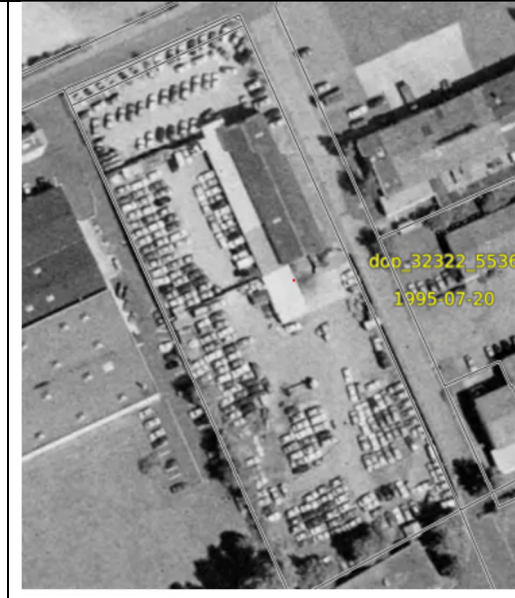
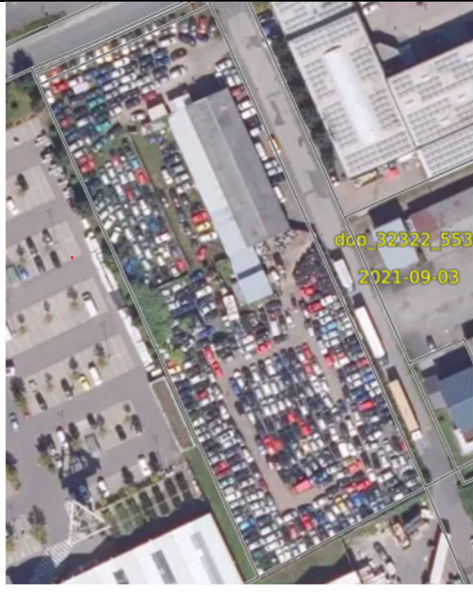
Die Erschließung erfolgt über bestehende Stadtstraßen.

Abb. 1: Luftbild 2025 (unmaßstäblich)

Abb. 2: Luftbild 2021 (unmaßstäblich)

Abb. 3: Luftbild 1995 (unmaßstäblich)

Quelle Abb. 1 - 3: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php



Gem. § 3 Abs. 1 Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) ist für den Einzelhandelsverbrauchsmarkt eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Betroffen ist gem. Anlage 1 des Gesetzes:
Nr. 5.5.2 Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, soweit für das Vorhaben kein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt worden ist, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²

2 MERKMALE DES VORHABENS

Kriterien		Überschlägige Angaben zu den Kriterien
2.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und der Abrissarbeiten	1. Lage: Gem. Bitburg, Fl. 9, Flst. 394/45 und 394/63 2. Größe / Ausgestaltung: s. Kap. 1 - Versiegelung ca. 4.530 m² (Gebäude, Stellplatzanlage) 3. Abriss befestigter Flächen und Gebäude - ca. 1.675 m²
2.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	vernetzte Lage innerhalb eines bestehenden, großflächigen städtischen Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungen
2.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, und biologische Vielfalt	1. Fläche / Boden: - innerstädtische Gewerbebrache - teils geschotterter, teils versiegelter Non-Soil als Boden - Neuversiegelung von ca. 2.855 m² - Anlage Grünfläche: ca. 1.012 m² 2. Biotische Ausstattung: - Inanspruchnahme von ca. 2.655 m² ruderaler flächiger Hochstaudenflur trockener Standorte (ohne bes. Pflanzenarten) und ca. 200 m² Neophytenflur (Jap. Staudenknöterich); einzelne Laubsträucher und Brombeeren
2.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Abs. 1 und 8 KrWG	- keine Erzeugung Risiko behafteter Abfälle
2.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- keine Belästigungen durch verkehrs- und betriebsbedingten Lärm oder Abgase zu erwarten, die die zulässigen Werten im Gewerbegebiet überschreiten - kein Anfall Risiko behafteter Abwässer
2.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen (einschließlich Klimawandel bedingt), insbes. durch:	- keine betriebs- oder klimabedingten Risiken von Störfällen, Unfällen oder Katastrophen
2.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	
2.6.2	Anfälligkeit für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der StörfallV	
2.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	- keine Risiken für Menschen zu erwarten, die die zulässigen Werten im Gewerbegebiet überschreiten

3 STANDORT DES VORHABENS

Kriterien		Überschlägige Angaben zu den Kriterien
3.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbes. als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	- Lage innerhalb eines durch öffentliches Straßennetz erschlossenes, innerstädtisches Gewerbegebiet; Fläche selbst aktuell als Gewerbebrache (Privatfläche) zu kennzeichnen - Funktion als temporärer Lebensraum für ruderale Pflanzenarten, Insekten, Kleinsäuger - keine Funktion für Landschaftsbild / Erholung, Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, Biotopvernetzung oder sonstige öffentliche Nutzungen
3.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	- keine naturnahen, unbelastete <u>Böden</u> vorhanden; Vorkommen von Non-Soils (versiegelt) bzw. beeinträchtigten Anthrosole (Umlagerung, Verdichtung, ggfs. Schadstoffeintrag durch Autolager, Befestigung durch Schotter) - bereits erheblich beeinträchtigter <u>Grundwasserkörper</u> innerhalb der Stadt; kein fließendes oder stehendes <u>Gewässer</u> am Standort - <u>Stadtklimatop</u>, aktuell aufgrund fehlender Nutzung Freifläche mit geringer, klimaausgleichender Funktion (Temperaturausgleich) - <u>Freifläche</u>: temporärer und noch junger <u>Lebensraum</u> für • ruderale Hochstaudenflur trockener Standorte, Neophytenflur und wenige junge Sträucher (überwiegend Brombeere) • Insekten, Kleinsäugern mit geringer biologischer Vielfalt und geringer Trittsteinfunktion (Insekten) im minimal ausgebildeten Gefüge innerstädtischer Biotope <u>Gebäude</u>: bedingt geeignete potenzielle Funktion als Brut- und Ruhestätte für kulturfolgende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse - verdichtet bebautes, innerstädtisches Gewerbegebiet mit eher negativer Auswirkung auf das <u>Stadtbild</u>
3.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter bes. Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art u. Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
3.3.1	Natura 2000-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)	keine Betroffenheit

<i>Kriterien</i>		<i>Überschlägige Angaben zu den Kriterien</i>
3.3.2	Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), soweit nicht bereits von Ziffer 3.3.1 erfasst	keine Betroffenheit
3.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), soweit nicht bereits von Ziffer 3.3.1 erfasst	keine Betroffenheit
3.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25, 26 BNatSchG)	keine Betroffenheit
3.3.5	Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	keine Betroffenheit
3.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen (§ 29 BNatSchG)	keine Betroffenheit
3.3.7	gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 15 LNatSchG)	keine Betroffenheit
3.3.8	Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG), Risikogebiete (§ 73 Abs. 1 WHG), sowie Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG)	keine Betroffenheit
3.3.9	Gebiete, in denen die in den Vorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine Betroffenheit
3.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte (§ 2 Abs. 2 ROG)	kooperierendes Mittelzentrum gem. ROPneu/E (2024)
3.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	keine Betroffenheit

4 ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

Kriterien der Auswirkungen		Überschlägige Angaben zu den möglichen Auswirkungen
4.1	Art und Ausmaß, insbesondere welches geographisches Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind	➤ <i>Art und Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen innerhalb der umgebenden gewerblichen Siedlungsstruktur mit vorhandenen Verkehrswegen übersteigen in der Summe nicht den Ist-Zustand.</i> ➤ <i>Im wirksamen Umfeld liegen keine Wohngebiete oder sonstige Gebiete mit besonderes schützenswerten Nutzungen.</i>
4.2	grenzüberschreitender Charakter	kein grenzüberschreitender Charakter
4.3	Schwere und der Komplexität	Mensch - mögliche Gesundheitsgefährdung durch Immissionen und verstärkte Klimaveränderungen ➤ <i>Es sind keine erheblichen Auswirkungen über das bestehende Maß hinaus zu erwarten:</i> • <i>Im wirksamen Umfeld liegen keine Wohngebiete oder sonstige schützenswerten Nutzungen, im Plangebiet selbst ist kein ständiger Aufenthalt von Menschen vorgesehen. Es ist nicht mit zusätzlichem KFZ-Verkehr zu rechnen, es wird eher eine Verlagerung der bisherigen Verkehre aus anderen städtischen Gebieten oder dem Umland stattfinden.</i> • <i>Das Gewerbegebiet weist bereits aktuell ca. 70 % vollversiegelter Flächen auf und ist als "Defizitgebiet für die Erreichbarkeit kühlender Grünflächen" und mit einer Hitze-betroffenheit von ca. 0,5-0,6 ausgewiesen.¹</i> <i>Im Sinne der generell erforderlichen Reduzierung der Auswirkungen durch den Klimawandel sind im Zuge der baulichen Umsetzung alle individuellen Möglichkeiten auszuschöpfen, weiteren Veränderungen des Lokalklimas mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit vehement entgegenzutreten.</i> Boden - Verlust der bereits erheblich vorbelasteten Anthropolsole durch Neuversiegelung ➤ <i>Es sind keine erheblichen Auswirkungen über das bestehende Maß hinaus zu erwarten:</i> • <i>Es sind keine naturnahen oder klimarelevanten Böden von Verlust betroffen.</i> • <i>Das Gewerbegebiet weist insgesamt bereits aktuell ca. 70 % vollversiegelter Flächen auf, die betroffene Fläche wurde bereits langjährig gewerblich genutzt und die Freiflächen waren periodisch fast vollständig mit Autos bestanden.</i>

¹ Quelle: <https://stadtklimadashboard.de>

		<i>Im Sinne der generell erforderlichen Reduzierung der Versiegelung sind im Zuge der baulichen Umsetzung alle individuellen Möglichkeiten auszuschöpfen, weiteren Versiegelungen entgegenzutreten.</i> Wasserhaushalt - Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung ➤ <i>Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen über das bestehende Maß hinaus zu erwarten, da die Grundwasserneubildung im Bereich der Siedlungsflächen bei hoher Versiegelung und kanalgebundener Ableitung bereits aktuell gegen Null geht.</i> Klima - Verschlechterung des Stadtklimas durch zusätzliche Aufheizung bei weiterer Versiegelung und Überbauung ➤ <i>Die zu erwartenden Auswirkungen gehen wahrscheinlich nicht wesentlich über das bestehende Maß hinaus:</i> • <i>Bereits aktuell liegt eine Einstufung als Stadtklimatop mit entsprechend hohen Belastungen vorliegt (eine weitere Abstufung ist nicht mehr möglich).</i> • <i>Die Fläche wurde bisher auch bereits stark aufgeheizt wurde (Reflexion der Sonneneinstrahlung durch Autos).</i> • <i>Klimarelevante Böden oder Vegetation wird nicht in Anspruch genommen.</i> <i>Im Sinne der generell erforderlichen Reduzierung der Auswirkungen durch den Klimawandel sind im Zuge der baulichen Umsetzung alle individuellen Möglichkeiten auszuschöpfen, weiteren Veränderungen des Lokalklimas vehement entgegenzutreten.</i> Flora/Fauna - Verlust der vorhandenen, temporären Lebensräume und ihrer Biozönosen ➤ <i>Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da die Wertigkeit der vorhandenen Biotope und ihrer Funktionen als Lebensraum eher gering ist.</i> ➤ <i>Im Zuge der baulichen Umsetzung können Individuenverluste von Tieren beim Abriss der Gebäude durch Einhaltung des § 44 BNatSchG (Absuchen der Gebäude vor Abriss auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren -insbes. geschützter Arten und Umsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen) vermieden werden.</i> Stadtbild/Erholung - negative Veränderung des Stadtbildes und der Erholungsfunktion ➤ <i>Es sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen über das bestehende Maß hinaus zu erwarten.</i>
--	--	--

		• Die Fläche liegt inmitten eines größeren Gewerbegebietes und war bereits bisher gewerblich genutzt. • Es liegen keine Erholungsfunktionen oder -einrichtungen auf der privaten Fläche.
4.4	Wahrscheinlichkeit des Eintretens	generell ja
4.5	voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit	<u>Eintritt:</u> mit Inbetriebnahme der Nutzungen <u>Dauer:</u> so lange Bebauung und Nutzung bestehen <u>Häufigkeit:</u> regelmäßig <u>Umkehrbarkeit:</u> theoretisch möglich, praktisch aber eher unwahrscheinlich, da im Sinne der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" immer eine Nachfolgenutzung erschlossener, gewerblicher Immobilien anzustreben ist
4.6	Zusammenwirken mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassenen Vorhaben	➤ Zusammenwirken mit der umgebenden gewerblichen Siedlungsstruktur und den vorhandenen Verkehrswegen übersteigt nicht den Ist-Zustand, da Fläche bereits vor Umsetzung der neuen Planung als Gewerbefläche bebaut und genutzt wurde.
4.7	Möglichkeiten, die Auswirkungen zu vermindern	Generell sind die zu erwartenden Auswirkungen gering, im Sinne einer bestmöglichen, umweltverträglichen Umsetzung der Planung, sollten folgende Minimierungsmaßnahmen beachtet werden: - Reduzierung geplanter Immissionen durch bauliche Vorkehrungen (Einhausung, immissionsarme Lüftungen, etc.) - ordnungsgemäße Verwertung / Entsorgung belasteter Böden und Materialien aus Gebäudeabriss - örtliche Rückhaltung von Niederschlägen mit Nachfolgenutzung zur Bewässerung, Gebäudekühlung, o.ä. - Durchführung von Schutzmaßnahmen am Objekt zur Abwehr von zulaufendem Wasser bei Starkregenereignissen - Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge z.B. bei Gehwegen und Stellplätzen - Reduzierung der THG-Emissionen durch • Einsatz alternativer Kraftstoffe (z.B. Biokraftstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, Biogas) bzw. klimafreundlicher Antriebe (z.B. Elektromotoren) für Baumaschinen • Verwendung recycelter oder klimaneutraler Baustoffe • Senkung des Stromverbrauchs durch Effizienzmaßnahmen (z.B. Einbau von LED-Beleuchtung mit effizienter Regelungstechnik) • Verwendung von Strom aus lokaler Stromerzeugung (z.B. PV-Anlagen) oder bilanzieller Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien

		- Maßnahmen zum Klimaschutz und gegen Klimawandel • Reduzierung von Versiegelung und Erhalt von Kalt- und Frischluft produzierenden Flächen • Verschattung von Gebäuden und Aufenthaltsbereichen durch Vegetation oder technische Maßnahmen zur Verbesserung des thermischen Komforts • Verwendung von Belägen (Fassaden, Boden und Dach) mit hohem TSR- Wert (totaler solarer Reflexionsgrad) und in hellen Farbtönen mit hohem Hellbezugswert und / oder Verwendung von Materialien, die durch ihre physikalischen Eigenschaften bei Sonneneinstrahlung weniger stark aufheizen (Holz, Lehm, Pflanzen, u.ä.) • Erhalt und Anpflanzung von Schatten spendenden Gehölzen am Rand versiegelter Flächen (insbes. Stellplatzanlagen) • gärtnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen mit reproduktionsfähigen Pflanzen - Reduzierung der Lichtverschmutzung durch Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen mit niedrigen Strahlungsanteilen im kurzwelligen Bereich - Beachtung des § 44 BNatSchG bei Gebäudeabriss (Überprüfung des Gebäudes auf Vorkommen geschützter Tierarten VOR Abriss)
--	--	--

5 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Zusätzliche erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind in der Summe durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann nach Auffassung der Planverfasserin verzichtet werden.