

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren

Teilbereich In der Acht, 1. Änderung Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung



Stand: Satzungsausfertigung (Stand: September 2017)

BKS INGENIEURGESELLSCHAFT



STADTPLANUNG,
RAUM- / UMWELT-
PLANUNG GMBH
MAXIMINSTRASSE 17B
D-54292 TRIER / MOSEL
WEB: WWW.BKS-TRIER.DE

1 Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Föhren für den Teilbereich *In der Acht* wurde erstmalig am 24.05.2016 als Satzung beschlossen.

Das im B-Plan nachrichtlich dargestellte und bis jetzt noch vorhandene Gewerbegebäude im MI 3 liegt überwiegend im Bereich des geplanten süd-westlichen Astes des neuen Kreisverkehrsplatzes und muss daher zur Herstellung der Erschließung abgebrochen werden. Auf diesem Gebäude befinden sich jedoch auf Grund der guten Ausrichtung einige Mobilfunkantennen, die vor Abbruch des Gebäudes umgesetzt werden müssen. Die Gemeinde ist diesbezüglich bereits seit über einem Jahr in Gesprächen mit Eigentümerin, Baulandumlegungsstelle, Erschließungsträger und der Fa. Funkturm, die sich um die Mobilfunkangelegenheiten federführend kümmert. Im Rahmen der bisherigen Planung und der Baulandumlegung war vorgesehen das später ausgewiesene Flurstück 306 (Stand September 2017 Flurstück 42/1) für die Errichtung des Mobilfunkmastes vorzusehen. Die Errichtung der Mobilfunkantenne ist aus zwingenden Gründen der Funknetzausleuchtung in diesem Bereich zu errichten. Da jedoch die konkrete Funknetzausleuchtung und damit die Ausgestaltung des Funkmastes noch offen ist wird für den zu errichtenden Mobilfunkmast auf einen konkreten Standort im Baufeld sowie auf eine konkrete Höhe verzichtet. Somit ist die Position des Mobilfunkmastes im Baufeld frei und kann sich um bis zu 10m bewegen. Auch für das zu errichtende Provisorium wird kein Standort oder eine Höhe festgesetzt.

Da jedoch die Errichtung eines solchen einzelnen Mobilfunkmastes eine sehr lange Genehmigungszeit hat und der derzeitige Ausbau der Erschließung am Versetzen des Mastes zu scheitern droht, hat die Gemeinde sich dazu entschieden alternativ am Standort ein ca. 11,50m hohes Technikgebäude zu zulassen, auf dem dann der Mobilfunkmast angebracht werden kann.

Da jedoch in diesem Bereich kein Baufenster vorgesehen ist, besteht in der Folge ein Planungserfordernis. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird von der 1. Änderung insgesamt nicht berührt, da die vorhandene Mischgebietsausweisung für den Planbereich übernommen wird. Die angestrebte Änderung der Planungsinhalte für diesen Bereich kann nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die beabsichtigte Modifizierung/Erweiterung mit den bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist und im Bebauungsplan auch nicht als Ausnahme vorgesehen war. Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der von der Planänderung betroffene Bereich der vorliegenden Änderung liegt im Geltungsbereich der Ursprungsplanung des Bebauungsplans und ist der Planurkunde zu entnehmen.

Sie umfasst die Parzelle Nr. 42/1 der Flur 16 der Gemarkung Föhren.

3 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Technikgebäudes für einen Mobilfunkmast und den Mobilfunkmast selber geschaffen werden.

Hierzu ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan (in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 24.05.2016) anzupassen. Es erfolgen Änderungen an den

textlichen und den zeichnerischen Festsetzungen. Die getroffenen neuen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

Die folgende Auflistung beschreibt die Änderungen im Einzelnen:

- Für den Geltungsbereich der 1. Änderung bleibt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als „MI – Mischgebiet“ unverändert erhalten.
- Die Grundflächenzahl bleibt mit GRZ 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung ist entsprechend der Nutzungsart erforderlich um eine adäquate Nutzung zu gewährleisten.
- Entsprechend den bisherigen Festsetzungen, wird weiterhin keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt auf II Vollgeschosse begrenzt.
- Die maximal zulässige GFZ bleibt mit 1,2 festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen festgesetzt wird, wird entsprechend um ein Baufenster für das Mobilfunktechnikgebäude samt -mast ergänzt.
- Es werden neue Höhenfestsetzungen entsprechend der angestrebten Nutzung als Technikgebäude mit Mobilfunkmast festgesetzt.
- Der festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entfällt, damit die Zuwegung zum Technikgebäude gewährleistet werden kann.
- Die private Grünfläche im Umfang von 67 m² entfällt auf Grund der Lage des Gebäudes ersatzlos. Dieser Flächenverlust ist als marginal einzustufen und bereits durch die bisherigen Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt.

4 Festsetzung

Die hier getroffenen Festsetzungen betreffen nur den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs behalten ihre Gültigkeit.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Einer gesonderten Begründung zur jetzigen Festsetzung bedarf es nicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Einer gesonderten Begründung zur jetzigen Festsetzung bedarf es nicht.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend der angestrebten Nutzung als Technikgebäude neu festgesetzt.

5 Naturschutzfachliche Betrachtung

5.1 Einleitung/Grundsatz

Ein Umweltbericht ist verfahrensrechtlich (§ 13 BauGB – Verfahren) nicht erforderlich. Die folgenden Punkte geben den Bestand der Schutzgüter im Plangebiet und deren Bewertung wieder.

5.2 Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

5.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird von erheblichen, über das bestehende Maß hinausgehenden Verkehrslärmimmissionen nicht betroffen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff für das Schutzgut Mensch bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt. Die bisherigen Festsetzungen zum Schallschutz werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereichs der 1. Änderung kann bereits gemäß gültigem Bebauungsplan durch Nebenanlagen bebaut werden. Entsprechende Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich sind bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und umgesetzt worden.

Bewertung:

Der Änderungsbereich der 1. Änderung befindet sich in einem bereits baulich geprägten Bereich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Tiere und Pflanzen von einer baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Boden

Durch die geplante Änderung wird kein mehr an Boden überbaut, da die GRZ mit 0,8 festgesetzt bleibt. Der Entfall der privaten Grünfläche im Umfang von 67 m² ist als marginal einzustufen und bereits durch die bisherigen Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt.

Bewertung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trägt zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Situation bei.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Änderung sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten. Die Grundsätze des WHG zur Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser können im Zuge von Baugenehmigungen umgesetzt werden. Änderungen treten durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ein. Das Schutzgut Wasser ist hiervon nicht betroffen.

5.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die bereits vorhandene Bebauung im Baugebiet ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Durch die Änderung werden keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen zugelassen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen des durch die bereits vorhandenen Festsetzungen möglichen Zustandes nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft wirken sich die geplanten Änderungen auf die Anzahl der baulichen Anlagen und die Stellung der baulichen Anlagen nur geringfügig aus. Durch die Lage des Planbereichs innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung, ist von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht auszugehen. Im Übrigen wird die geplante Bebauung lediglich im Nahbereich wahrgenommen. Eine Fernwirkung kann durch die bereits vorhandene umgebende Bestandsbebauung ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

5.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

5.2.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplans treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der ~~Textlichen Festsetzungen~~/Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinden Föhren war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde 54343 Föhren

Föhren, den 15.11.2017


Rosi Radant, Ortsbürgermeisterin



Bearbeiter:

B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum-/Umweltplanung mbH

i.A. C. Meyer

Trier, im September 2017

B.K.S. Stadtplanung GmbH


Maximinstraße 17 b
D-54292 Trier
Telefon: 0651 / 14756-0
E-Mail: info@bks-trier.de

(Stempel, Unterschrift)