

Ortsgemeinde Leiwen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ausoniusstraße“

Zusammenfassende Erklärung

06. Juni 2023

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Umweltbelange.....	4
3.1.	Naturschutz und Landespflege.....	4
3.2.	Artenschutz.....	5
3.3.	Radon.....	5
3.4.	Immissionsschutz.....	5
3.5.	Baugrunduntersuchung	6
3.6.	Entwässerung	7
4.	Abwägung	7
4.1.	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.....	8
4.2.	Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	11
4.3.	Erneute Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	13
4.4.	Übersicht der getroffenen Beschlüsse	14
5.	Planungsalternativen	15
6.	Fazit.....	15

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf der Fläche des Plangebietes beabsichtigt die Norma Stiftung die Errichtung einer Filiale ihres Lebensmittelhandels. Ergänzt wird das Angebot des Norma- Marktes um einen Backshop, der auch über einen Cafébereich verfügt. Die Verkaufsfläche des Norma-Marktes wird rd. 780 m² betragen, der Bäcker wird über eine Fläche von rd. 20 m² verfügen.

Ziel der Planung ist der Ausbau der Nahversorgung. Zur Klarstellung der Steuerungsinhalte wird die Verfahrensart des Bebauungsplans von einem Angebotsbebauungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil des Bebauungsplans zusammengestellt werden. Die Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen neben den Textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und des Umweltberichts auch aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

Im Rahmen der Planungen zum Bebauungsplan wurde eine Auswirkungsanalyse angefertigt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des Norma-Marktes mit einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche städtebaulich verträglich ist, d.h. negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine rd. 0,5 ha große ehemalige Weinbaufläche. Ein Teil dieser Fläche wird derzeit als befestigte Lagerfläche genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich bereits eine gewerbliche Baufläche dar.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 30.03.2021 hat der Ortsgemeinderat Leiwen beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ausoniusstraße“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 30.03.2021 durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am 30.04.2021. Die Beteiligung erfolgte vom 30.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.04.2021 von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom 25.08.2022 hat der Ortsgemeinderat Leiwen beschlossen, das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ausoniusstraße“ umzustellen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in Sitzung vom 25.08.2022 gebilligt und

den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 02.09.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 05.09.2022 bis einschließlich 04.10.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2022 um Stellungnahme gebeten.

In seiner Sitzung vom 31.01.2023 hat der Ortsgemeinderat den angepassten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 10.02.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die erneute Offenlage erfolgte vom 22.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2023 um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Leiwen hat in seiner Sitzung am 06.06.2023 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 06.06.2023 fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Umweltbelange

3.1. Naturschutz und Landespflege¹

Für die Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese wurde mit den Ergebnissen im Umweltbericht dokumentiert. Es wurden alle vorliegenden Fachinformationen gesichtet und bewertet, um eine solide Beurteilungsgrundlage für die Planung zu haben. Die aus der frühzeitigen Beteiligung ergangenen Hinweise, die zum Abschluss der Umweltprüfung und des Umweltberichtes beigetragen haben, wurden eingearbeitet. Weitere Hinweise aus den bisherigen förmlichen Beteiligungsverfahren sind ebenfalls berücksichtigt worden.

Auf Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist davon auszugehen, dass die Kompensation der Eingriffe nicht innerhalb des Plangebietes gelingen wird. Daher werden externe Maßnahmen erforderlich. Diese befindet sich in der Gemarkung Leiwen, Flur 22/3. Auf einer Fläche von 18.000 m² wird ein reiner Douglasienwald mit Buchen umgebaut und somit ein Nadelwald in einen Laub-Mischwald umgewandelt. Die Maßnahmen werden vertraglich gesichert.

Weitere Details zur möglichen Beeinträchtigung der Umweltbelange können dem Umweltbericht entnommen werden. Die im Bericht vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den vorha-

¹ Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ausoniusstraße“ | BGH Plan | Dezember 2022.

benbezogenen Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise übernommen. Weitere Details sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen. Den Vorschlägen wurde in der Planung gefolgt.

3.2. Artenschutz²

Im Plangebiet sind keine Artvorkommen bekannt, die ein besonderes Augenmerk auf den Artenschutz erforderlich werden lassen.

3.3. Radon³

Das Radonpotenzials liegt im Plangebiet bei 38.6, die Radonkonzentration bei 46 kBq/m³ (LfU RLP). In Rheinland-Pfalz werden keine Vorsorgegebiete in Bezug auf Radon ausgewiesen, daher ist davon auszugehen, dass der Referenzwert von 300 Bq/m³ in Gebäuden hier nicht überschritten wird.

Bei Neubaumaßnahmen werden besondere Maßnahmen im Allgemeinen erst ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 kBq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 empfohlen (z.B. eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzlich abdichtende Maßnahmen des Bauwerks) (www.lfu.rlp.de).

3.4. Immissionsschutz

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten⁴ erarbeitet. Dabei wurden auf der Grundlage geltender Vorschriften die Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Ziel der Untersuchung war es, herauszufinden, ob es an schutzwürdigen Nutzungen Belästigungen geben könnte, die eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder erschweren könnten.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sowohl die tagsüber als auch nachts geltenden Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten unterschritten werden.

Das Gutachten wurde in Folge der Anregungen zur Offenlage um eine ergänzende Stellungnahme⁵ zu den Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehrslärm im Bereich der Zufahrtsstraßen vervollständigt. Änderungen am Ergebnis der Untersuchung resultierten hieraus nicht.

Auf die Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens und der ergänzenden Stellungnahme wird verwiesen.

² Vgl. Fußnote 2.

³ Vgl. Fußnote 2.

⁴ Schalltechnisches Gutachten zu dem geplanten Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit Bäckerei in der Ausoniusstraße in 54340 Leiwen | SGS-TÜV Saar GmbH | 28.02.2022.

⁵ Schalltechnisches Gutachten zu dem geplanten Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit Bäckerei in der Ausoniusstraße in 54340 Leiwen | SGS-TÜV Saar GmbH | Nachtrag zum Gutachten vom 28.02.2022 | 08.11.2022.

3.5. Baugrunduntersuchung

Im Zuge der Freianlagenplanung wurde die TERRA Umwelt Consulting GmbH beauftragt, die Baugrundverhältnisse im Plangebiet zu untersuchen.⁶

Das Gutachten führt u.a. folgende Punkte aus:

- Insbesondere nach starken Regenfällen muss mit größeren Mengen an Hang-, Schicht- und Stauwasser gerechnet werden.
- Das Grundstück befindet sich außerhalb der Überschwemmungsfläche eines hundert-jährigen Regenereignisses (HQ100).

Die durchgeführten Bohrungen ergaben folgende Bodenschichten:

- 1 Mutterboden (bis 0,60 m): Als Baugrund ungeeignet. Ist unter Gebäuden und Verkehrsflächen zu entfernen.
- 2 Auffüllungen (bis 2,20 m): Als tragfähiger Baugrund unter dem bestehenden Parkplatz geeignet, Nachverdichtung wird empfohlen.
- 3 Bindige Böden

Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 5,00 m nicht angetroffen. Jahreszeitlich abhängige oberflächennahe Hang-, Stau- und Sickerwasservorkommen können sich aufgrund der Hanglage sowie der stauend wirkenden bindigen Böden ausbilden.

Bezüglich der Gründung erfolgen Ausführungen:

- Die bestehenden Höhenunterschiede zur Umgebung können durch Winkelstützwände gesichert oder geböscht hergestellt werden.
- Hangsicherung kann auch durch Stützkonstruktion eines Bewehrte-Erde-System erfolgen.
- Das Grundstück muss aufgrund der Hanglage terrassiert werden.
- Empfohlen wird eine Plattengründung mit lastenverteiler Stahlbetonplatte um ein gleichmäßiges Setzungsverhalten auf den unterschiedlich tragfähigen Böden zu erreichen.
- Aus dem Hang austretendes Stau- oder Schichtwasser ist im Bereich der Stützwände und Böschungen zum Schutz der Stützwände, Gebäude und Verkehrsfläche durch Drainagen abzuleiten.

Die Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus nicht empfohlen.

⁶ Gutachten über geotechnische Untersuchungen |TERRA Umwelt Consulting GmbH | 31.März 2022.

Auf die Ausführungen der geotechnischen Untersuchung wird verwiesen.

3.6. Entwässerung

Das Planungsbüro BFH-Ingenieure GmbH wurde beauftragt für den geplanten Norma-Markt ein Entwässerungskonzept⁷ zu erstellen.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (Hochwassermanagement Rheinland-Pfalz) befindet sich das Plangebiet des Norma-Marktes außerhalb des Gefahrenbereichs eines Extremhochwassers (HQ-Extrem).

Durch die Steilhanglage kommt Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zu. Durch die Verlegung von Hochborden entlang des südwestlichen Straßenverlaufs (Wirtschaftsweg) kann das vom Hang zuströmende Oberflächenwasser über den bereits vorhandenen Straßeneinlauf in der Ausoniusstraße erfolgen. Somit erreicht das Oberflächenwasser gar nicht erst das Gelände des Norma-Marktes. Derzeit erfolgt der Straßeneinlauf an einen Mischwasserkanal. Das Konzept sieht vor, diesen vom Mischwasserkanal zu entkoppeln und am bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen. Die Ableitung erfolgt direkt in die Vorflut (Mosel).

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich zurückzuhalten, bevor es abgeleitet wird. Für die Bemessung des Rückhaltevolumens sind 50 l/m² befestigter Flächen anzusetzen. Das Konzept sieht eine Kombination aus Verdunstung durch ein Grünflächendach, unterirdischen Regenrückhaltebecken und ein Hochbord für Regenabflüsse aus den Weinbergen vor. Das unterirdische Regenrückhaltebecken wird über einen gedrosselten Grundabfluss verfügen, der gewährleistet, dass bei einem Regenereignis das Rückhaltevolumen wieder zur Verfügung steht.

Auf die Ausführungen des Entwässerungskonzeptes wird verwiesen.

4. Abwägung

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs. 7 vor, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ Planung vorgestellt und um die Abgabe von Hinweisen, Anregungen und Bedenken gebeten. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und abgewogen.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), der Offenlage (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) sowie der

⁷ Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept Norma Leiwen | BFH-Ingenieure GmbH | 20.08.2021 | Stand 28.11.2022.

erneuten Offenlage zusammenfassend dargestellt. Abschließend wird der Ratsbeschluss aufgeführt.

4.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Kreisverwaltung bittet in ihrer Stellungnahme um die Darlegung der Verträglichkeit. Diese erfolgte über ein Schalltechnisches Gutachten. Die Planung wird auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt und mit grünordnerischen Zielsetzungen und angepasstem Planungskonzept weiterverfolgt.

Die SGD Nord, Gewerbeaufsicht, verweist auf mögliche Vorbelastungen, die in die Bewertung einfließen müssen. Dies ist in der schalltechnischen Untersuchung erfolgt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt.

Die SGD Nord, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz macht in ihrer Stellungnahme Aussagen zum Umgang mit Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Starkregen. Dies findet in der Entwässerungsplanung Beachtung. Die Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes werden in der Planung berücksichtigt.

Die Industrie- und Handwerkskammer unterstützt die Ausweisung von gewerblich nutzbare Flächen.

Der Landesbetrieb Mobilität verweist darauf, dass Anschlüsse an die freie Strecke der Landesstraße/ Kreisstraße nicht zulässig sind. Dies sieht die Planung auch nicht vor. Der Anschluss an Entwässerungsanlage ist ebenfalls nicht zulässig. Auch dies ist nicht Teil der Planung. Darüber hinaus werden weitergehende Hinweise gegeben, die zur Kenntnis genommen werden.

Die Deutsche Telekom hat keine Telekommunikationsleitungen im Plangebiet. Sie gibt Hinweise, die bei einem Ausbau des Netzes zu beachten sind. Diese werden in den Hinweisen in den Textfestsetzungen ergänzt.

Inexio, Vodafone, Amprion und Creos verfügen nicht über Leitungen im Plangebiet.

Westnetz verweist auf eine bestehende Straßenleuchte.

Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind keine Belange betroffen.

Das Rheinische Landesmuseum benennt in der Stellungnahme eine andere Planung der Ortsgemeinde Leiwen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass bei Bauhöhen über 10,0 m eine erneute Beteiligung erfolgen soll. Das Bundesamt wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes hat keine Bedenken gegen die Planung. vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn zu vertretenden Belange der Bundeswasserstraße Mosel werden nicht berührt.

Gemäß Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum ist das Plangebiet vom Flurbereinigungsverfahren nicht berührt.

Die Verbandsgemeindewerke geben Hinweise zur Trink- und Löschwasserversorgung sowie zur Abwasserableitung. Diese werden in den Bebauungsplan bzw. in das Entwässerungskonzept übernommen.

Aus der Öffentlichkeit (Ö1 bis Ö4 genannt) gingen vier Stellungnahmen ein.

In der Stellungnahme Ö1 wird auf das Plangebiet als Lebensraum hingewiesen. Das Plangebiet stellt jedoch kein bevorzugtes Habitat für die erwähnten Arten (Rotmilan und Falken) dar. Der Wirtschaftsweg wird als Spazierweg genutzt. Dieser ist nicht Teil des Geltungsbereichs. Es wird zudem auf Alternativflächen verwiesen. Diese befinden sich allerdings nicht in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers.

Des Weiteren wird dargelegt, dass die Ausoniusstraße als Gemeindestraße nicht geeignet ist, Kunden- und Lieferverkehr aufzunehmen. Auch Gemeindestraßen dienen der Erschließung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Eine erhöhte Gefährdungslage ist nicht erkennbar. Die Gemeinde plant zudem den Ausbau der Ausoniusstraße.

Es wird auch darauf verwiesen, dass die Zuwegung zu einem gewerblich genutzten Gebiet nicht durch ein Wohngebiet erfolgen sollte. Die Nachbarschaft des Vorhabens ist als Mischgebiet zu bewerten.

Grundsätzlich besteht gemäß der Stellungnahme ein Problem mit der innerörtlichen Verkehrsführung. Regelungen (Ordnungsmaßnahmen) hierzu können aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen jedoch nicht erfolgen.

Die Erreichbarkeit aus dem Ort sei, laute Stellungnahme, ebenfalls schlecht. Es handelt sich jedoch um kurze Wege mit Fahrrad oder zu Fuß von unter 10 Minuten.

Zudem sorgt das Vorhaben laut Ö1 zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dies wird durch grünordnerische Maßnahmen vermieden.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird in modifizierter Weise festgehalten.

Die Stellungnahme Ö2 greift die Thematik von Alternativflächen auf. Jedoch befinden sich anderen Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und können somit nicht überplant werden. Es wird zudem angeregt, einen regionalen Anbieter anzusiedeln. Die Ortsgemeinde folgt ihrer Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und unterstützt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird in modifizierter Weise festgehalten.

In der Stellungnahme Ö3 werden fehlende Aussagen zu Umweltaspekten bemängelt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Offenlageunterlagen. Zudem wird auf das Vorhandensein von Falken und Rotmilan verwiesen. Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Horststandorte. Auch in dieser Stellungnahme wird auf Alternativflächen verwiesen, die dem Vorhabenträger allerdings nicht zur Verfügung stehen.

Zudem wird eine Aussage im Vorentwurf zur Erschließungssituation als falsch bezeichnet. Diese Aussage beruht auf fehlenden Informationen, die nun vorliegen und entsprechend in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet werden. Auch wird die Einstufung als Außenbereichsfläche kritisiert. Allerdings wird erst durch Bebauungsplanung oder Satzung eine Flächennutzung zu Ortsrecht und damit zum Teil des gemeindlichen Innenbereichs. Faktische Abgrenzungen schließen Flächen, wie die des Plangebietes, regelmäßig aus.

Des Weiteren wird auf die Schutzwürdigkeit der Moseltalaue hingewiesen. Die Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb dieser bereits bestehenden Siedlungsfläche ist ebenso ein Ziel der Landesplanung wie der Schutz des Naturraums. Auch die Gebäudekubatur wird kritisch betrachtet. Allerdings handelt es sich bei der Planung nicht um eine untypische Gebäudekubatur.

Im Entwässerungskonzept werden auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Die Ausoniusstraße wird ausgebaut (nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung). Ein Schallgutachten liegt vor.

Es wird zudem darauf verwiesen, dass die Planung unvollständig sei. Die Planung entspricht in ihrem Umfang dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf) und wird entsprechend der Anregung zur Offenlage ergänzt.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird in modifizierter Weise festgehalten.

Die Stellungnahme Ö4 verweist auf den positiven Effekt, den die Ansiedlung eines Lebensmittelhändlers für die Lebensqualität im Ort hat.

Im Ergebnis der Abwägung aller eingegangener Stellungnahmen wurde die Planung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt.

4.2. Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die Kreisverwaltung weist u.a. darauf hin, dass die externe Ausgleichsfläche in der Planurkunde darzustellen ist. Dem wird nicht gefolgt. Die Fläche ist den Unterlagen zum Bebauungsplan zu entnehmen. Des Weiteren wird seitens der Kreisverwaltung darauf verwiesen, dass die zulässige Verkaufsfläche von 800 m² überschritten wird. Der Anregung wird gefolgt und das Vorhaben bzgl. der Verkaufsfläche angepasst. Die Kreisverwaltung fordert zudem eine genaue flächige Darstellung der Nutzungen im Durchführungsvertrag. Dies ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Darüber hinaus wird die erforderliche Löschwassermenge benannt. Diese kann durch Entnahme aus der Mosel bereitgestellt werden.

Es erfolgt eine Anpassung der Vorhabenplanung. Die überarbeiteten Unterlagen werden erneut offengelegt.

Die SGD Nord, Gewerbeaufsicht, benennt in ihrer Stellungnahme einen Widerspruch im schalltechnischen Gutachten. Hier erfolgt eine gutachterliche Nachbetrachtung, die den Widerspruch bereinigt.

Die SGD Nord, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, fordert eine Vergrößerung des Rückhaltevolumens des anfallenden Niederschlagswassers. Die Planungen werden entsprechend angepasst. Es wird auch auf die Starkregensituation hingewiesen. Die Ableitung des Oberflächenwassers soll in den Straßeneinlauf erfolgen.

Die Entwässerungsplanung wird angepasst.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer bestehen keine Bedenken.

Auch die Industrie- und Handwerkskammer hat, aufgrund der Kleinflächigkeit des Betriebes, keine Bedenken.

Vodafone, Inexio, Amprion und Creos verfügen nicht über Leitungen im Plangebiet.

Westnetz verweist auf vorhandene Leitungen und den notwendigen Schutzstreifen. Die Leitung verläuft zu einer Leuchte, die auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche gesetzt werden kann.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat keine Dokumentation über Altbergbau im Bereich des Plangebietes. Zudem begrüßt das Landesamt die Beteiligung eines Baugrundgutachters, dieser sollte auch am weiteren Verfahren beteiligt bleiben. Dies wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden ergänzt.

Das Rheinische Landesmuseum weist in der Stellungnahme auf eine archäologische Verdachtsfläche hin. Die Begründung und die Hinweise zu den Textfestsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Die Belange der Bundeswehr werden nicht beeinträchtigt.

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes hat keine Bedenken gegen die Planung.

Gemäß Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum ist das Plangebiet vom Flurbereinigungsverfahren Bubental nicht berührt.

Die Verbandsgemeindewerke verweisen auf die vorangegangene Stellungnahme (frühzeitige Beteiligung).

Der Zweckverband VRT verfügt nicht über Haltestellen im Plangebiet.

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein (Ö1 und Ö2 genannt). Darüber hinaus wurden die Wortbeiträge der Bürgerversammlung dokumentiert und in die Abwägung eingestellt. Diese sind unter Ö3 zusammengetragen.

Aus der Stellungnahme Ö1 geht hervor, dass nicht das Projekt, sondern die Standortwahl hinterfragt wird. Vorliegend handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf Initiative des Vorhabenträgers von der Gemeinde durchgeführt wird. Der Vorhabenstandort steht dem Vorhabenträger zur Verfügung. Ein weiterer Kritikpunkt ist das Entwässerungskonzept. Dieses wurde überarbeitet. Das Fehlen der Planung zur Ausoniusstraße im Bebauungsplan wird ebenfalls aufgeführt. Der Ausbau der Ausoniusstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Bezüglich des schalltechnischen Gutachtens wird angemerkt, dass Sonntagsöffnungszeiten nicht berücksichtigt werden. Es werden vorliegend die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete herangezogen. Die Richtwerte werden unterschritten, was bedeutet, dass der Norma auch an Sonn- und Feiertagen in gleichem Umfang betrieben werden kann, ohne dass die zulässigen Geräuschemissionen überschritten werden.

Das Entwässerungskonzept wird überarbeitet. An der übrigen Planung wird festgehalten.

In der Stellungnahme Ö2 wird darauf verwiesen, dass nur durch Offenlegung des Durchführungsvertrages alle zulässigen Nutzungen erkennbar werden. In den Textfestsetzungen werden alle zulässigen Nutzungen abschließend aufgeführt.

Bei der Bekanntmachung der Offenlage wurde ein Fehler festgestellt. Es erfolgt eine erneute Offenlage. Die Textfestsetzung 2.2 (Nutzungsmaß) werden bezüglich mangelnder Bestimmtheit kritisiert. Die Textfestsetzung werden konkretisiert um das zulässige Überschreitungsmaß.

Des Weiteren gibt es Anregung zum Lärmgutachten. Dieses kommt in seinem Nachtrag zu dem Ergebnis, dass „Maßnahmen organisatorischer Art zur Vermeidung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich“ werden.

In der Stellungnahme Ö2 wird angemerkt, dass die Erschließungsfrage nicht geklärt ist. Diese ist allerdings über die Ausoniusstraße bereits vorhanden. Die Ausbauplanung der Ausoniusstraße hängt nicht mit der Vorhabenplanung zusammen.

Die Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Entwässerungskonzeptes erfolgt.

Die Planunterlagen werden gemäß der Kommentierung angepasst. An der Planung wird festgehalten.

Die gesammelten Anmerkungen aus der Bürgerversammlung (Ö3) handeln u.a. von der Erschließung, dem Lärmgutachten, Öffnungszeiten, Durchführungsvertrag (Laufzeit), Parkplatznutzung, Straßenausbau, Rückhaltemaßnahmen, potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten, Umsetzung Dachbegrünung. Ein Verkehrsgutachten wurde nicht erstellt. Das Lärmgutachten wurde auf Grundlage der Flächengröße, der Anzahl der Stellplätze und Fahrgassen erarbeitet. Öffnungszeiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Durchführungsvertrag gilt solange, bis er eine Änderung durch ein Verfahren erfährt oder durch ein Verfahren aufgehoben wird. Der Bebauungsplan kann, aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen, keine Regelungen zur Stellplatznutzung treffen. Der Ausbau der Ausoniusstraße ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt auf dem Grundstück. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche wäre grundsätzlich möglich, erfordert allerdings einen erheblichen planerischen Aufwand und ist nicht Gegenstand dieser Planung. Die Dachbegrünung erfolgt nach Installation der PV-Anlagen in der sich anschließenden Vegetationsperiode.

Anregungen werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

4.3. Erneute Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Kreisverwaltung geforderte Löschwassermenge, die zur Verfügung gestellt werden muss, kann über die Entnahme aus der Mosel erfolgen. Dies ist möglich, wenn die Entfernung weniger als 300 m beträgt. Die tatsächliche Entfernung beträgt ca. 180 m.

Die SGD Nord, Gewerbeaufsicht, führt an, dass die zuvor Unstimmigkeiten im schalltechnischen Gutachten ausgeräumt werden konnten.

Auf Anregung der SGD Nord, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, erfolgte ein weitere Abstimmung zum Entwässerungskonzept, welches entsprechend redaktionell ergänzt wird.

Der Zweckverband ART äußert keine Bedenken, wenn die Abfälle an Durchgangsstraßen bereit gestellt werden können. Die Entsorgung erfolgt über die Ausoniusstraße.

Westnetz verweist auf die vorangegangenen Stellungnahmen. Diese wurden berücksichtigt.

Das Forstamt hat keine Bedenken gegen die Kompensationsflächen. Wald ist nicht betroffen.

Auch das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum äußert erneut keine Bedenken.

Die Verbandsgemeindewerke verweisen auf die vorangegangenen Stellungnahmen. Diese wurden berücksichtigt.

Aus der Öffentlichkeit (Ö1) werden Bedenken geäußert, u.a. zur Lage in Wohngebietsnähe, Erschließung, Lärm, der gemeindlichen Straßenplanung und des Entwässerungskonzeptes. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Eine weitere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Ö2) verweist auf Regelungen zur Verkehrsführung der öffentlichen Straße (Ordnungsmaßnahme), die, aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein können. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der Planung ergaben sich hieraus nicht.

Insgesamt führten die Anregungen nicht zu grundlegenden Änderungen an der Planung.

4.4. Übersicht der getroffenen Beschlüsse

Die Planung wird auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt.

Die Vorhabenplanung wird gemäß Anregung der Kreisverwaltung, u.a. Verkaufsfläche, Bemaßung angepasst.

Auf Anregung der SGD Nord – Gewerbeaufsicht erfolgt eine gutachterliche Nachbetrachtung der Geräuschimmissionen.

Die Hinweise in den Textfestsetzungen werden nach diverser Anregung redaktionell ergänzt.

Die Begründung und die Hinweise in den Textfestsetzungen werden redaktionell, gemäß der Stellungnahme durch das Rheinische Landesmuseum, ergänzt.

Das Entwässerungskonzept wird redaktionell um das Abstimmungsergebnis zwischen Ortsgemeinde, SGD Nord und beteiligtem Ingenieurbüro ergänzt.

5. Planungsalternativen

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden geeignete Flächen betrachtet. Andere Flächen standen jedoch für die beabsichtigte Planung aus verschiedenen Gründen, wie Verfügbarkeit, verkehrliche Erschließung, Bebaubarkeit nicht zur Verfügung.

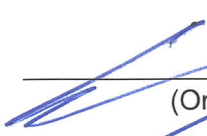
6. Fazit

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Ausoniusstraße“ hat die Ortsgemeinde Leiwien die zu beachtenden Belange zusammengestellt und geprüft. Die Abwägung aller vorgetragenen Stellungnahmen ist umfänglich dargestellt.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Leiwien stehen nach der Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch keine Belange einer Realisierung der Planung entgegen. Negative Auswirkungen werden durch die getroffenen Festsetzungen beschränkt. Die Planungen können zeitnah umgesetzt werden. Die Ortsgemeinde beschließt daher den Bebauungsplan als Satzung.

Diese zusammenfassende Erklärung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ausoniusstraße“ der Ortsgemeinde Leiwien beigelegt.

Leiwien, den 22.08.2023



(Ortsbürgermeister)

