

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Longuich „Im Paesch“ – 4. Änderung

Begründung

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner
Rioler Weg 6
54340 Longuich

Tel. 0160 8448446
eMail: Stolz.longuich@t-online.de

BGHplan
Posthof am Kornmarkt
Fleischstraße 56-60
54290 Trier

Tel. 0651 / 14546-0
eMail: mail@BGHplan.com

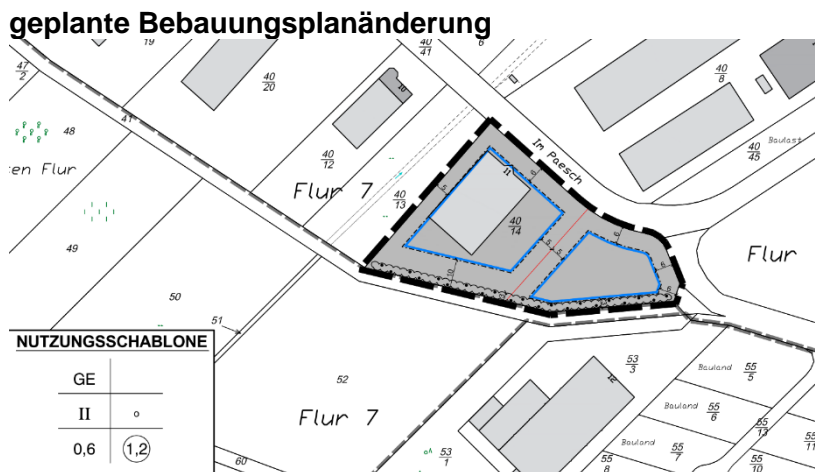
somit im Alt-Bebauungsplan als Ausnahme zulässig.

Mit der neu getroffenen Festsetzung sollten die aktuell noch zulässigen "Vergnügensstätten" nach dem Wunsch des Gemeinderates ausgeschlossen werden. Dazu hätte die Festsetzung korrekt Bezug auf § 8(3)3 BauNVO nehmen müssen. Versehentlich wurde aber Bezug auf § 8(3) BauNVO genommen und mit der neu getroffenen Festsetzung auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um einen „Schreibfehler“. Die Festsetzung Ziff. A) 1.1 wird deshalb wie folgt berichtigt.

1.1 Nutzungen gem. § 8(2)3 und 4 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 8(3)3 BauNVO sind gemäß § 1(5) (6) BauNVO unzulässig.

Sonstige Änderungen gegenüber der erfolgten ersten Offenlage werden nicht vorgenommen.

Der neue Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Longuich in seiner Sitzung am 16.08.2018 gebilligt und die erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Durchführung erfolgt zeitgleich mit der erneuten Offenlage in der Zeit von 27.08.2018 bis 10.09.2018.



Flächenbilanz der Änderung:
3.712 m² insgesamt = Änderungsbereich

davon:
3.460 m² Gewerbliche Nutzung
252 m² Pflanzterhalt

4. Künftige Nutzungsstruktur

Die textlichen Festsetzungen werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bis auf wenige Ausnahmen vollständig übernommen. Entnommen werden nur folgende Festsetzungen der Ursprungsplanung:

- Werbeanlagen in Richtung L 150
- Gestaltung öffentlicher Grünflächen

- Umsetzungszeitpunkt von Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und externen Ausgleichsflächen

Begründung: Diese Festsetzungen treffen auf den Änderungsbereich aufgrund seiner Lage innerhalb des Bebauungsplanes nicht zu.

„C6 Entlang der Erschließungsstraße ist mindestens 1 Laubbaum je 15 m straßenseitige Grundstückslänge auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt auf Wunsch des Grundstückseigentümers durch die Gemeinde, ansonsten durch den Eigentümer. Die Unterhaltung obliegt dem Eigentümer“.

Begründung: Diese Festsetzung wurde innerhalb des gesamten Plangebietes durch Befreiungen / Ausnahmen nicht umgesetzt. Es fehlt deshalb an einer weiteren Veranlassung zur Festsetzung.

Bei den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Die Baugrenzen werden für eine bessere Ausnutzung des Grundstückes neu festgesetzt, wobei die GRZ insgesamt gleichbleibt.

2. Entlang der südlichen Grenze wird das ursprünglich 10m breite Pflanzgebot entnommen und durch Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Strauchhecke in einer Breite von 3m ersetzt.

Begründung: Die zeichnerische Festsetzung „Pflanzgebot auf 10m Breite“ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entlang der gesamten südwestlichen Grenze festgesetzt, wurde aber auf allen Grundstücken durch Befreiungen / Ausnahmen nicht umgesetzt. Umgesetzt wurde lediglich eine 3m breite Strauchpflanzung entlang der gesamten Südwestgrenze des Ursprungsbebauungsplanes, die durchgängig auch auf der Fläche des Änderungsbereiches vorhanden ist. Es fehlt deshalb an einer weiteren Veranlassung zur Aufrechterhaltung der Ursprungs-Festsetzung.

3. Die Einzelbaumpflanzung entlang der Erschließungsstraße auf dem Gewerbegebiet wird ersatzlos entnommen.

Begründung: Die zeichnerische Festsetzung „Einzelbaumpflanzung entlang der Straße“ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beidseitig entlang der gesamten Erschließungsstraße festgesetzt, wurde aber auf allen Grundstücken durch Befreiungen / Ausnahmen nicht umgesetzt. Stattdessen wurden im Straßenraum auf öffentlichen Flächen Bäume gepflanzt, wenn auch in geringerer Anzahl.

Es fehlt deshalb an einer weiteren Veranlassung zur Aufrechterhaltung der Ursprungs-Festsetzung.

Folgende wesentliche Festsetzungen bleiben wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

Der Gesamtbereich wird wie die Ursprungsplanung als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sind geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

Die Höhe der Gebäude ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

5. Verkehr

Das derzeitige Straßennetz bleibt unverändert. Die Grundstücke sind auch nach Teilung jeweils eigenständig erschlossen. Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind bereits in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Weitere Erschließungsanlagen, mit Ausnahme zusätzlicher Hausanschlüsse, sind nicht erforderlich.

6. Auswirkungen der Planung / Auswirkungen auf die Umwelt

6.1 Zulässigkeit eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

In §13(1) BauGB legt der Bundesgesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er im Grundsatz als Pläne für vereinfachte Verfahren definiert:

Das vereinfachte Verfahren kann demnach angewandt werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans

- die Grundzüge der Planung nicht berührt oder
- durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder
- er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b enthält.

Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da das durch die GRZ ausgedrückte Maß der Versiegelung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht verändert wird.

Nach §13(1)1. BauGB ist das vereinfachte 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 dem Landesrecht ergeben.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Änderung eines Gewerbegebietes, die Grenz- oder Prüfwerte des Anhang 1 UVPG, Ziffer 18 werden nicht erreicht.

Die Vorschriften zur Umweltverträglichkeitsprüfung brauchen nicht angewendet werden.

Eine weiteres Ausschlusskriterium für die Anwendung des § 13 ergibt sich aus §13(1)2. BauGB, d.h. es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogel-schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen, somit keine Gebiete des Natura 2000 potentiell beeinträchtigt werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gewerbegebiet von Longuich, die nächstgelegenen Gebiete des Natura2000-Netzes (FFH-5908-301 Mosel“ hier die Mehringer Laach), liegen mehr als 2,5 km entfernt in der freien Landschaft

Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und von Schutzzwecken der Gebiete des Natura 2000 ist damit ausgeschlossen.

Darüber hinaus dürfen gem. §13(1)3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

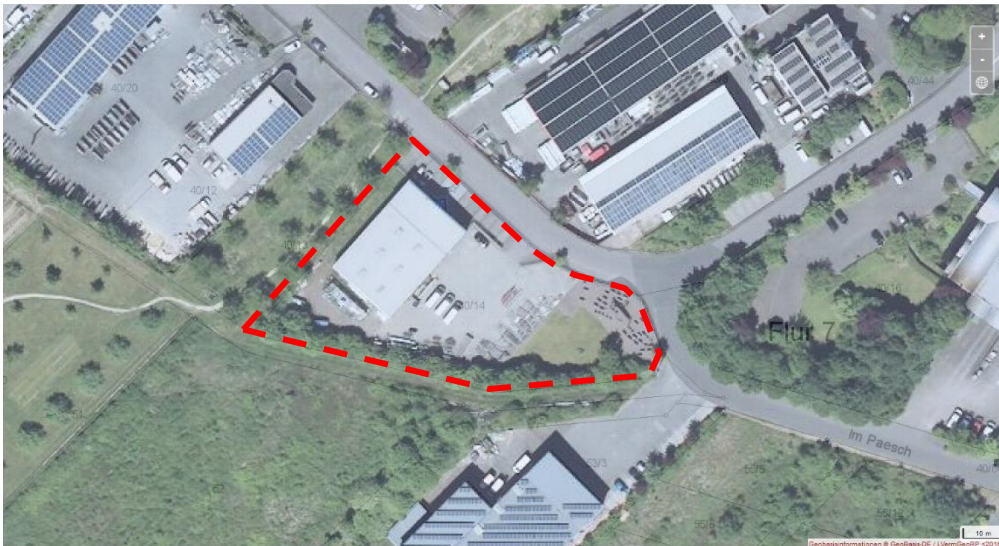
Aufgrund der Lage der Bebauungsplanänderung in einem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, ausgeschlossen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für das wie vor begründete und gewählte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet werden können.

Gem. § 13(3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a(1) und § 10a(1) BauGB wird deshalb abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewandt.

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

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 13 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. Hierzu dienen nachfolgende Ausführungen, die wegen der Kleinflächigkeit des Vorhabens zusammenfassend erläutert sind.



Abgrenzung des Plangebietes (rot) im Luftbild. Bis auf eine kleine Grünfläche im Südosten ist die Gesamtfläche bebaut / versiegelt oder wird als Lagerplatz genutzt. (Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php v. 05.06.2018)

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden zu 80% Gebäude sowie versiegelte Flächen überplant. Der Rest der Fläche besteht aus Kurzrasen und einer Strauchhecke am Südrand des Grundstücks.

Durch die festgesetzte zulässige Flächenversiegelung des Bebauungsplanes bleibt das bisher bestehende, zulässige Maß der Flächenversiegelung gleich.

Boden / Wasser

Der bestehende Boden ist anthropogen durch Abgrabungen / Aufschüttungen vollständig überformt. Altlasten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die Fläche des Bebauungsplanes besitzt keine Bedeutung für den Grundwasserschutz; Wasserschutzgebiete existieren ebenso wie Oberflächengewässer nicht.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben sich in Bezug auf die versiegelbaren Flächen durch Beibehalten der GRZ keine Veränderungen. Damit ergeben sich auch keine zusätzlichen Auswirkungen auf Boden- und Wasserschutz.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird aktuell von bebauten und versiegelten Flächen sowie Lagerflächen eingenommen. Die einzige erhaltenswerte Struktur ist eine etwa 3m breite Strauchhecke am Südrand des Grundstücks. Diese wird als Festsetzung im Bebauungsplan erhalten.

Die Nutzung der Fläche ist nur durch wenig störanfällige und weit verbreitete Kulturfolger denkbar. Für diese Arten werden mit der Bebauungsplanänderung keine Veränderungen geschaffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden bei einer Ortsbesichtigung am 07.03.2018 überprüft. Es konnten dabei keine Potentiale (Astlöcher, ungenutzte Gebäude o.ä.) festgestellt werden.

Klima, Luft

Das Gewerbegebiet „Im Paesch“ liegt gem. ROP-Entwurf v. 2014 in einem Raum mit sehr hoher klimatischer Belastung. Bestehende Grünflächen haben daher je nach Ausprägung eine Ausgleichsfunktion für das unmittelbare Umfeld, um vor allem übermäßige Wärmereize abzumildern. Der einzige klimatisch ausgleichend wirksame Grünbestand im Bebauungsplangebiet ist die Strauchhecke am Südrand des Gebietes. Diese wird per Festsetzung erhalten.

Es sind keine frei zu haltenden Frischluftschneisen betroffen.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Gegebenheiten zu erwarten.

Landschaft (Landschafts- und Stadtbild)

Bei der Ursprungs-Bebauungsplanung wurde Wert daraufgelegt, um das Gewerbegebiet eine durchgehende Eingrünung mit Gehölzen zu schaffen. Die Umsetzung ist im Bebauungsplan nicht als öffentliche Grünfläche, sondern als Verpflichtung auf den Gewerbegrundstücken festgesetzt. Die Umsetzung erfolgte nur sporadisch und maximal in einer Breite von 3m.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Im Paesch II, Erweiterung“ 2001 schließen sich nach Südosten weitere Gewerbegebietsflächen an, die mit einer umgebenden öffentlichen Grünfläche mit Gehölzen die neue Grenze zur freien Landschaft bilden. Der Bereich der 4. Bebauungsplanänderung grenzt nur noch in Teilen an die freie Landschaft an; nach Norden schließt eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand an.

Zur Eingrünung wird die vorhandene 3m breite Strauchhecke als ausreichend angesehen; sie wird deshalb als zu erhalten festgesetzt.

Mit der geplanten Vergrößerung des Baufeldes gehen aufgrund der Höhenfestsetzungen und der umgebenden gewerblichen Nutzungen keine erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes einher.

Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Durch die Bebauungsplanänderungen sind keine Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen keine Bau- / Kulturdenkmäler. Die visuellen Auswirkungen auf die südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200m liegende römische Villa sind nicht größer als diejenigen, die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zugelassen waren.

Umweltbezogene Wechselwirkungen:

Grundsätzlich wurden die Wechselwirkungen nach § 1 (6) Nr. 7f BauGB bereits bei der Beurteilung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt. Aus der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten

7. Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke sind z.T. bebaut.

Das Gewerbegebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird über entsprechende Leitungen dem vorhandenen öffentlichen Abwassersystem zugeleitet. Das Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und auf dem privaten Grundstück zu bewirtschaften. Das überschüssige Wasser darf den öffentlichen Niederschlagswasseranlagen zugeführt werden.

Das neu entstehende Grundstück verfügt derzeit über keine Hausanschlussleitungen. Diese müssen noch verlegt werden. Die Kosten, die hierbei entstehen, sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Wasserversorgung

Durch Anschluss der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen.

8. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich vollständig im Privatbesitz. Soweit durch die Bebauungsplanausweisungen Grundstücksneuregelungen erforderlich sind, soll dies durch Fortführungsmessung realisiert werden. Eine gesetzliche Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist daher nicht erforderlich.

9. Abwägung

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

Aufgrund der Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden erneut beteiligt.

In der öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden folgende / keine Anregungen vorgebracht:

Es ging nur eine Stellungnahme der SG Nord Gewerbeaufsicht ein, die jedoch keine Bedenken gegen die Änderung enthielt.

Die Prüfung / Abwägung zu den in der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen fand bereits in der Sitzung im Zusammenhang mit dem Beschluß zur erneuten Offenlage statt.

Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 23.10.2018 als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk:

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

Longuich, den 14.01.19.....



.....
Kathrin Schlöder
- Ortsbürgermeisterin -