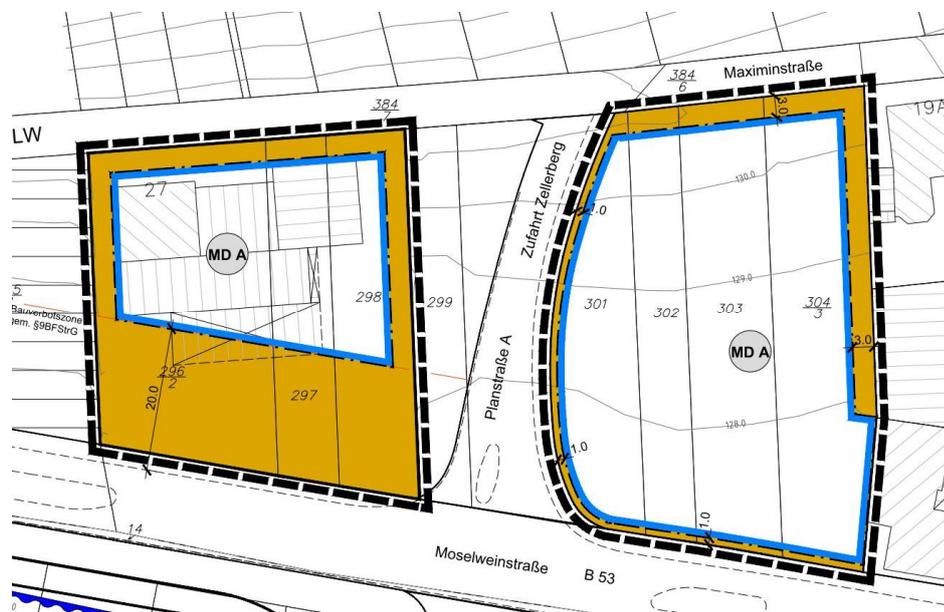




Bebauungsplan "Zellerberg" 1. Änderung in der Gemeinde Mehring Kreis Trier-Saarburg

Begründung



Februar 2014



Begründung

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Mehring war, übereinstimmt.

Mehring,

den _____

Jürgen Kollmann
- Bürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: +49 6361 919-0
Telefax: +49 6361 919-100

Rockenhausen,

im Februar 2014

Stempel, Unterschrift



Begründung

GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	4
2.	Art der Änderung	5
3.	Auswirkungen der Planung	6
4.	Städtebauliche Gründe	6
5.	Erschließung	6
6.	Planverwirklichung	7
7.	Zusammenfassung	7

Anhänge

Anhang 1	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------	---



Begründung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Mehring hat im nordwestlichen Teil der Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt, der bis zur Moselstraße (B 53) eine neue Bebauung zulässt. Dieser Bebauungsplan wurde im Juni 2012 als Satzung beschlossen und ist seit Oktober 2012 rechtskräftig.

Im südlichen Teil dieses Bebauungsplanes entlang der Moselstraße wurde ein Bereich als Mischgebiet festgesetzt. In diesem Mischgebiet befinden sich derzeit ein Winzerbetrieb sowie eine Freifläche. Für diese Freifläche sollte durch den Bebauungsplan ebenfalls Baurecht geschaffen werden. Da sich in diesem Bereich ebenfalls Winzerbetriebe mit entsprechenden Vermarktungseinrichtungen niederlassen wollten, wurde dieser Bereich vom OVG Koblenz außer Kraft gesetzt, da aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung dort sinnvoller Weise ein Dorfgebiet festgesetzt werden muss.

Die Gemeinde Mehring möchte diesen Wunsch der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe unterstützen, sodass nun der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden soll. Es soll statt der Mischgebietsausweisung nun ein Dorfgebiet ausgewiesen werden. Er umfasst auch den bereits bebauten Teil eines bestehenden Winzerbetriebes.

Eine weitere Änderung umfasst eine 1,0 m breite Grünfläche, die im Einfahrtsbereich zum Baugebiet "Zellerberg" nach dem Umlegungsverfahren entfallen kann. Hier soll zukünftig von der Planstraße A eine Ein- und Ausfahrt zu der Dorfgebietsfläche ermöglicht werden, was nach den derzeitigen Festsetzungen nicht möglich ist.



Begründung

2. Art der Änderung

Im Bebauungsplan sind im südlichen Bereich an der Moselweinstraße (B 53) zwei Mischgebiete ausgewiesen. Das westliche Mischgebiet MI 1a ist bereits bebaut und dient der Bestandssicherung dieses Winzerbetriebes. Östlich der Planstraße A soll das dort festgesetzte Mischgebiet MI 1a ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden, um auch hier eine Nutzung für Winzerbetriebe zu ermöglichen. In diesem Bereich sollen ortsansässige Winzerbetriebe die Möglichkeit erhalten, entsprechende Weinverkostungsstellen und Weinvermarktungsstellen errichten zu können, was nur in einem Dorfgebiet zulässig ist. Deshalb soll der Bereich im Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Im Bebauungsplan "Zellerberg" ist im Bereich der Planstraße A eine 1,0 m breite Grünfläche festgesetzt. Damit sollte eine Zufahrt zum Einfahrtsbereich eingeschränkt werden. Zwischenzeitlich ist nach dem Umlegungsverfahren die Erfordernis entstanden, auch hier eine Zufahrt zu ermöglichen. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität wurde unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Zufahrt gewährt. Aus diesem Grund wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grünfläche gestrichen und als Mischgebiet ausgewiesen. Die Baugrenze wird entsprechend angepasst.

In den Textlichen Festsetzungen wurde eine Regelung festgesetzt, die den Umgang mit den kupferbelasteten privaten Grundstücken regelt. Diese Festsetzung wurde vom OVG Koblenz ebenfalls im Normkontrollverfahren als unwirksam erklärt, sodass diese Festsetzung nun in dieser 1. Änderung diese nun als Hinweis für die zukünftigen Bauherren in den Textlichen Festsetzungen dargestellt wird und hat somit keinen Festsetzungscharakter mehr.

Aufgrund der Lage zur B 53 sind für beide Baugebiete passive Lärmschutzmaßnahmen in den Textlichen Festsetzungen vorgesehen gewesen. Diese Festsetzungen werden noch durch das zusätzliche Planzeichen zur Kennzeichnung der Flächen für Maßnahmen vor schädlichen Umweltauswirkungen festgesetzt.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu bauordnungsrechtlichen, bauplanungsrechtlichen und landespflegerischen Festsetzungen sind weiterhin gültig und werden nicht gestrichen.



Begründung

3. Auswirkungen der Planung

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt. Der im Plan festgestellte Grünstreifen mit 1,0 m Breite ist nicht Teil der Ausgleichsbilanzierung gewesen. Durch die Umwandlung ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich, sodass ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorliegt. Durch die zusätzlichen Nutzungen, die nun in dieser 1. Änderung ermöglicht werden sollen, ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf angrenzende Wohnnutzungen oder auf andere Schutzgüter, sodass hier keine zusätzlichen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Auswirkungen erforderlich sind.

4. Städtebauliche Gründe

Die Gemeinde möchte entlang der Bundesstraße B 53 den landwirtschaftlichen Betrieben aus der Ortsgemeinde ermöglichen, dort ihre landwirtschaftlichen Produkte zu veräußern, die als landwirtschaftliche Betriebe dienen. Durch diese als Mischgebiet festgesetzte Änderung, die nun in dieser 1. Änderung als Dorfgebiet erfolgen soll, ergeben sich hierzu keine städtebaulichen Änderungen, die zu einer Gesamtänderung des städtebaulichen Konzeptes führt. Die Änderung entspricht dem städtebaulichen Gesamtkonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

5. Erschließung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird an der Erschließung nichts geändert. Es wird lediglich durch die Streichung der öffentlichen Grünfläche eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit entlang der Planstraße A ermöglicht.



Begründung

6. Planverwirklichung

Die Flächen sind bereits in der Bodenordnung umgelegt und berücksichtigt worden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Erschließung dieser beiden Flächen ist auch nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes sichergestellt.

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Mehring möchte den Bebauungsplan "Zellerberg" an verschiedenen Stellen ändern. Insbesondere sollen im Einfahrtsbereich die beiden festgesetzten Mischgebiete MI 1a zu einem Dorfgebiet MD a geändert werden, um dort ortsansässigen Winzerbetrieben entsprechende Verkaufsstellen zu ermöglichen. Des Weiteren wird eine Grünfläche im Bebauungsplan gestrichen, die aufgrund veränderter Bedingungen durch das Umlegungsverfahren nicht mehr notwendig ist. Die Textlichen Festsetzungen zur Kupferbelastung der Grundstücke wird aufgrund eines OVG-Urteiles zu allgemeinen Hinweise geändert.

Durch diese geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass das Bebauungsplanverfahren im Vereinfachten Verfahren geändert wird. Umweltbelange sind hierdurch nicht betroffen, sodass auch die Änderung des Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Sonstige Auswirkungen sind durch diese Nutzungsänderung ebenfalls nicht zu erwarten.



Begründung

Aufgestellt:

**igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Februar 2014

.....
Dipl.-Ing. H. Jopp



Begründung

**Anhang 1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**