

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Thörnich „Auf Gerend, 1. Änderung und Erweiterung“

Begründung Teil 1 der Begründung (städtebaul. Teil)

GEMARKUNG: Thörnich

FLUR 1

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel. 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Mai 2009

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 ALLGEMEINES	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung	4
1.3 Planungsgrundlage	4
2.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
2.1 Topographische Situation	4
2.2 Erschließung	4
2.3 Nutzungseinschränkung	4
2.4 Nutzungsverteilung	5
2.5 Erschliessung	6
2.6 besondere Bauplanungs- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
3.0 VER- UND ENTSORGUNG	7
3.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	7
3.2 Wasserversorgung	7
3.3 Stromversorgung	7
4.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	7
5.0 ABWÄGUNG	8
6.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
7.0 FLÄCHENBILANZ	9

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Umweltbericht (Teil 2).**

1.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan "Auf Gerend " ist seit dem 18.12.2004 rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurde im Plangebiet eine Lagerhalle und Außenlagerflächen für die Raiffeisenbank Mehring realisiert.

Nunmehr steht eine Erweiterung der Betriebsanlagen an. Insbesondere sollen die Lagerflächen hinter dem vorhanden Gebäude erweitert und mit einer Überdachung versehen werden.

Das Plangebiet soll um ca. 2.400m² (vormals Parz. 44) ergänzt werden.

Die Katastergrundlage wurde zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass die Flurstücke 43 und 44 zu einem Flurstück, (43/1) zusammengefaßt wurden.

Die übrigen Planungsgrundlagen, insbesondere die Nutzungsart, werden sich durch die 1. Änderung gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändern. Die Zielaussagen des Landespflegerischen Planungsbeitrag sowie die Grundaussagen zur Ver- und Entsorgung haben weiterhin Bestand. Hier erfolgte eine Anpassung an die geänderte Plankonzeption sowie die Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Grundlage für die geplante Ausdehnung der gewerblichen Nutzung bildet die erweiterte Objektplanung der RAIBA.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf Gerend, 1. Änderung und Erweiterung“ wird der Bebauungsplan „Auf Gerend“ aufgehoben.

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

Im wirksamen FNP ist die betreffende Fläche als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, der Beschluß des Bebauungsplans kann gemäß § 10 Abs. 3 bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die zur Überplanung anstehende Fläche ist erschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Auf Gerend 1. Änderung und Erweiterung“ erfolgte am 20.04.2008 durch den Rat der Ortsgemeinde Thörnich. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen dem überarbeiteten Planentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand statt vom 16.02 bis 16.03. 2009.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Thörnich, Flur 1.

Flur 1
Flurstück Nr. 43/1.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus dem Übersichtslageplan (Geltungsbereich).

1.3 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlage sind:

- Umweltbericht, sowie die im Zusammenhang mit der Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen erzielten Ergebnisse
- Erweitertes Entwässerungskonzept

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

2.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

2.1 Topographische Situation

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine annähernd ebene Fläche mit einem minimalen Gefälle nach Osten.

2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie vorhanden über die bestehenden Straßen. Weitere Erschließungsmaßnahmen werden mit der Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

2.3 Nutzungseinschränkung

Lärmtechnische Erfordernisse

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den im FNP ausgewiesenen „gemischten Bauflächen“ südlich des Leiwener Weg wurde im Rahmen der B-Planung „Auf Gerend“ zur Abklärung der Rahmenbedingungen ein Lärmgutachten erarbeitet.

Die Grundlagen und Ergebnisse gelten auch für die vorliegende 1 Änderung und Erweiterung.

Aufgrund der geplanten Verlagerung der lärmwirksamen Fahraktivitäten in den Dorf-abgewandten Bereich und durch die zusätzliche Überdachung der Lagerflächen dürfte sich die Gesamtsituation eher noch verbessern.

Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Geräuschkontingente ein Nachweis zu erbringen.

2.4 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „Gewerbegebiet“ (GEe) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Für den Bereich des Plangebietes erfolgt eine dem Standort angepaßte Festsetzung zulässiger Nutzungen. Die hier zulässigen Nutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Das Nutzungskonzept gliedert sich in die Bereiche

1. *Gewerbeflächen*
2. *private Grünflächen als Randpflanzung*
3. *Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

Zu 1. Gewerbeflächen

Hier gelten die gleichen Vorgaben und Inhalte der Ursprungsplanung. Wesentliche Aussagen sind:

- Beschränkung der Einzelhandelsnutzung gem. § 1(4) BauNVO nur bis zu einer Netto-Verkaufsfläche von 400 m² sowie der Verkauf ausschließlich „atypische Sortimente“, die nicht der Grundversorgung dienen und die nicht unter das städtebauliche Integrationsgebot fallen.
- Berücksichtigung der Einsehbarkeit des Geländes und damit erhöhte Anforderungen an die äußere Eingrünung sowie die Unterbringung eines evtl. Außenlagers und Werbeanlagen.
- Aufgrund der Nähe zur 200-jährigen Ü-Linie sind entsprechende Vorkehrungen in der Bauausführung zu beachten. Zur Sicherstellung einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung wird die EG-Höhe auf mind. 125,00 m üNN festgesetzt.

Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die Darstellung der erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie sonstiger Schutzmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind lagemäßig nicht ans Vorhaben gebunden und werden außerhalb des Plangebiets realisiert bzw. werden dem Ökokonto entnommen. Es werden in jedem Fall externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zu 2. Grünflächen als Randpflanzung

Die Grünflächen sind auf ein Mindestmaß begrenzt und beschränken sich auf die Randpflanzung freien Landschaft. Ergänzend hierzu sind Regelungen getroffen hinsichtlich Gestaltung von Freianlagen, der Stellplätze, etc.

Art und Umfang dieser Bepflanzungsmaßnahme auf den Privatgrundstücken ist in den textl. Festsetzungen geregelt.

Zu 3. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich findet außerhalb des Plangebietes statt. Zu dem Ausgleich für die Neuversiegelung ist zu berücksichtigen, daß durch Überplanung des ehemaligen Flurstück 44, die hier vorgesehene Ausgleichsfläche des Ursprungsplanes entfällt. Dieser Ausgleich ist ebenfalls außerhalb des neuen Plangebietes zu realisieren.

Weitere Erläuterungen sind dem Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

2.5 Erschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über den ehemaligen Wirtschaftsweg an die L 48. Der Wirtschaftsweg wurde zwischenzeitlich als Gemeindestraße gewidmet und mit „Leiwener Weg“ benannt. Die Straße ist von seinem Querschnitt wie Aufbau zum Befahren mit entspr. Lasten ausgelegt.

2.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsverteilung

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung 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. In Verbindung mit der Darstellung eines Schemaschnitt ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

Äußere Gestaltung

Bei den gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen getroffen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dacheindeckung sowie Regelungen bezüglich zulässiger Reklame- und Werbeanlagen.

Erfordernisse des Naturschutzes und der Landespflege zur Vermeidung und Minderung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.0 VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist vorgesehen, Schmutzwasserableitung und Oberflächenentwässerung in voneinander getrennten Anlagen vorzunehmen.

Schmutzwasser

Der Schmutzwasserkanal ist im parallel verlaufenden Leiwener Weg vorhanden. Die unmittelbar angrenzenden Betriebsgrundstücke werden mittels Hausanschlußleitung angebunden.

Niederschlagswasser

Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes soll das Oberflächenwasser der befestigten Flächen möglichst zurückgehalten werden.

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Diese soll auf die Belange der geplanten Gebietserweiterung angepaßt werden.

Die vorhandene Regenrückhaltung im Plangebiet soll vergrößert werden, um die zusätzlichen Niederschlagsmengen der Gebietserweiterung aufnehmen zu können. Im Plan sind die Grünflächen um die vorhandene Regenrückhaltemulde entsprechend vergrößert ausgewiesen, so daß eine Erweiterung der Anlage problemlos möglich ist. Auf eine genaue Vermaßung der vergrößerten Rückhalteanlagen im Plan wird verzichtet, da diese sich aus der tatsächlich realisierten Versiegelung ergibt.

Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über den vorhandenen Hausanschluß sichergestellt.

3.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch den vorh. Anschluß an die Versorgungsleitungen sichergestellt. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

4.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das gesamte Gelände befinden sich im Eigentum der RAIBA Mehring. Eine gesetzl. Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

5.0 ABWÄGUNG

Im den Verfahren gemäß § 3(1) und 4(1) BauGB sind keine Anregungen eingegangen, die einer Abwägung bedurften.

In den Verfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurden folgende Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedürfen:

Die Kreisverwaltung Trier-Saarburg regte bezüglich der Planurkunde an:

Die erweiterten Grünflächen / Rückhaltebecken sind in der Planzeichnung eindeutig zu vermaßen.

Nach eingehender Diskussion beschloß der Gemeinderat, dass eine genaue Vermaßung der Becken nicht möglich ist, da diese der tatsächlichen Bauausführung und Versiegelung der Erweiterung angepaßt werden. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. (siehe Textfestsetzung C2)

Weitere Abwägungsrelevante Anregungen sind in diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen.

6.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung werden keine weiteren Maßnahmen ausgelöst.

Es wird auf die Kosten nach §§ 135 a-c BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) gemäß der Zuordnung gem. Hinweis Nr. 6 hingewiesen.

7.0 FLÄCHENBILANZ

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	11.672	100,0
• private Grünflächen	3.449	29,5
Netto-Bauflächen	8.223	70,5

Thörnich, den

.....

Ortsbürgermeister