

Ortsgemeinde Messerich



1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“

Begründung

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSVERLAUF	4
3	PLANGEBIET UND PLANUNGSKONZEPTION	5
3.1	Lage und Bereich der Planungsänderung	5
3.2	Planungsrechtliche Situation	6
3.3	Nutzungskonzeption	6
3.4	Verkehrliche Erschließung	6
3.5	Strom- und Energieversorgung	6
3.6	Schmutzwasser	6
3.7	Regenwasserbewirtschaftung	7
3.8	Wasserversorgung	7
3.9	Abfallentsorgung	7
3.10	Freiraumkonzept	7
3.11	Boden / Altlasten / Ablagerungen / Kampfmittel	7
3.12	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
3.13	Planungsalternativen	8
4	ZIELE UND DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
4.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	9
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	9
5.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	9
5.2	Immissionsschutz	9
6	BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN / PLANINHALTE	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1	Grundflächenzahl – GRZ	11
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	11
6.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	12
6.3.1	Flächen für Nebenanlagen	12
6.3.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	13
6.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	13
6.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
6.6	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses	14
6.7	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote	14
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
8	ABWÄGUNG	15



9 UMSETZUNG	16
10 KOSTEN.....	16
11 FLÄCHENBILANZIERUNG UND VERFÜGBARKEIT	16
12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
12.1 Siedlungsentwicklung.....	17
12.2 Städtebau.....	17
12.3 Erschließung des Planbereiches	17
12.4 Lärmschutz	17
12.5 Boden	17
12.1 Natur und Ökologie	18
12.2 Klima.....	18
12.3 Landschaftsbild	18
12.4 Zusammenfassung.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte (maßstabslos).....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan von 2014	8
Abbildung 3: Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Messerich (rot: Plangebiet)	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	17
--------------------------------	----



1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Messerich in der VG Bitburger Land plant die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1994.

Grund dafür sind Planungen des Landesbetrieb Mobilität Gerolstein. Dieser plant den Neubau eine kreuzungsfreie Anschlussstelle an Bundesstraße 257 zwischen Messerich und Niederstedem (Planfeststellungsbeschluss mit Unterschrift vom 23.02.2024). Im Zuge dieses Bauvorhabens werden auch bisher unbebaute Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Messerich überplant. Da zusätzlich viele Festsetzungen des Bebauungsplanes veraltet sind und auch die ursprünglich vorgesehene Flächeneinteilung nicht umgesetzt wurde, hat die Gemeinde beschlossen den Bebauungsplan zu ändern.

Mit der Änderung entfallen Fläche im Süden des Bebauungsplans, die nun für den Bau der Anschlussstelle genutzt werden und deshalb aus dem Geltungsbereich des B-Plan entnommen werden. Außerdem werden verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplans geändert.

Für die Änderung eines Bebauungsplanes gelten gemäß §1 Abs. 8 BauGB die gleichen gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches, wie bei der Aufstellung, Aufhebung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes.

Da Änderungen vorgesehen sind, die die Grundzüge der Planung betreffen wird die Änderung im Regelverfahren durchgeführt.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren geändert gemäß Abschnitt 1 und Abschnitt 3 des BauGB.

Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Messerich hat in seiner Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" gefasst.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Bitburger Land ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom bis zum einschließlich stattgefunden

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom bis zum einschließlich stattgefunden.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom im Rathaus der Verbandsgemeinde Bitburger Land öffentlich aus und wurde im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Bitburger Land zur Einsicht eingestellt.

Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die



Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf in öffentlicher Sitzung am 11.10.2023 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Messerich hat in öffentlicher Sitzung am den Bebauungsplan "Gewerbegebiet - 1. Änderung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Gewerbegebiet - 1. Änderung" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Messerich übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanzV mit aktuellen Liegenschaftskataster überein.

3 PLANGEBIET UND PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Lage und Bereich der Planungsänderung

Die Gemeinde Messerich liegt rund 3km südwestlich der Kreisstadt Bitburg-.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mehrere Flurstücke der Flur 14 in der Gemarkung Messerich. Das Gebiet liegt im Südosten der Gemeinde und wird derzeit bereits als Gewerbegebiet genutzt.

Eigentümer der o. g. Fläche ist die Gemeinde Messerich. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet -1. Änderung“ beträgt ca. 2,9 ha.

Folgende Flurstücke der Flur 14 der Gemarkung Messerich sind von der Planung betroffen: 13/5 (teilweise), 15, 16/1, 16/2, 17, 18/1, 18/2, 19, 20/4, 52/2 und 53/4 (teilweise)

Das Planungsgebiet liegt neben dem ehemaligen Bahnhofsgelände am östlichen Ortsausgang von Messerich. In südöstlicher Richtung grenzt die Bundesstraße 257, in nordwestlicher Richtung die bestehende Ortslage an. Nördlich befinden sich Ackerflächen, südwestlich grenzen die Straße „Am Gewerbegebiet“ und anschließend Grünflächen in Form von Wiesen, Hecken und vereinzelt Bäumen an. Die genaue räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

Das Plangebiet ist leicht nordöstlich exponiert und fällt von ca. 290 m ü. NN im Süden auf ca. 275 m ü. NN im Norden.



Abbildung 1: Übersichtskarte (maßstabslos)

3.2 Planungsrechtliche Situation

An das Plangebiet grenzen die rechtskräftigen 2. und 3. Änderungen der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“ an. Diese werden jedoch nicht von der Planung beeinflusst. Die Änderung des Bebauungsplanes dient Anpassung des Bebauungsplans an die aktuellen Gegebenheiten. Die Planungen des LBM zum Bau einer Anschlussstelle an die Bundesstraße 257 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – 1. Änderung“, weshalb eine Anpassung des Bebauungsplans an die zukünftige Situation vorgenommen wird.

3.3 Nutzungskonzeption

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Flächen weiterhin als Gewerbeflächen genutzt, die Nutzungsmöglichkeiten werden jedoch durch Änderung der Festsetzungen an die aktuellen Bedürfnisse der ansässigen Betriebe angepasst.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Bundesstraße 257 und die Gemeindestraße „Am Gewerbegebiet“.

3.5 Strom- und Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über vorhandenen Anschlüsse an das örtliche Stromnetz.

3.6 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird weiterhin über bestehende Anschlüsse in den vorhandenen Kanal im Gebiet eingeleitet und gelangt somit in die Kläranlage Messerich.



3.7 Regenwasserbewirtschaftung

Das vorhandene Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung wird dahingehen geändert, dass zukünftig die Lage und die Art der privaten Rückhalteinrichtungen nicht zwingend vorgegeben werden. Wie bisher sind die Grundstückseigentümer weiterhin dazu verpflichtet das anfallende Niederschlagswasser auf ihren Grundstücken zurückzuhalten bevor es in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet wird.

Die zulässige Einleitmenge in die Kanalisation wird nicht erhöht, sodass bei zusätzlichen Versiegelungen, welche auf Grund der erhöhten GRZ ermöglicht werden, weitere Rückhaltevolumen auf den Grundstücken geschaffen werden müssen.

3.8 Wasserversorgung

Eine Trinkwasserversorgung ist im Gebiet bereits vorhanden.

3.9 Abfallentsorgung

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits an die öffentliche Abfallentsorgung angebunden. Standplätze für Abfallbehälter sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Die neue Erschließungsstraße muss so geplant werden, dass ein gefahrloses Befahren mit Müllfahrzeugen möglich ist.

3.10 Freiraumkonzept

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und im gesamten Gewerbegebiet einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Die vorgeschriebene Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dient der Durchgründung des Gebiets und erhöht das Regenrückhaltevermögen der Flächen. Damit wird §10 Abs. 4 der Landesbauordnung berücksichtigt, der „Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken“ für nicht überbaute Flächen nur in Ausnahmen erlaubt.

3.11 Boden / Altlasten / Ablagerungen / Kampfmittel

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Boden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB wird im Anhang der textlichen Festsetzungen auf den § 202 BauGB und die DIN 18 915 hingewiesen. Zusätzlich wird bei Eingriffen in den Baugrund auf die DIN 4020, die DIN EN 1997-1 und -2 sowie die DIN 1054 verwiesen.

Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt. Daher wurde keine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB wird berücksichtigt, indem im Anhang der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen wird, dass die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren ist, wenn bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden entsprechend berücksichtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB werden entsprechend vermieden.

3.12 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der unter Punkt 1 aufgeführten Flächen sind private Eigentümer und die Gemeinde Messerich.

Die Besitzverhältnisse sollen sich durch die Planung nicht ändern.

3.13 Planungsalternativen

Da es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebiets handelt wurden keine Alternativflächen betrachtet. Die Nachverdichtung wurde als alternative zur Ausweisung möglicher neuer Gewerbeflächen gewählt.

4 ZIELE UND DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Um möglichst einen aktuellen Status wiedergeben zu können, werden an dieser Stelle nicht nur die Vorgaben des bestehenden Raumordnungsplanes der Region Trier von 1985/1995 betrachtet, sondern auch die des Entwurfes zum neuen regionalen Raumordnungsplan mit Stand vom Januar 2014.

Im gültigen RROP von 1985/1995 ist die Fläche als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Gemeinde Messerich wird die Funktion Landwirtschaft zugewiesen.

Im Entwurf zur Neuaufstellung de RROP von 2014 ist das bestehende Gewerbegebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Teilbereich die unmittelbar an die Bundesstraße angrenzen sind nicht überplant. Südwestlich und nordöstlich angrenzend sind Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Gemeinde Messerich soll zukünftig weiterhin die Funktionen Landwirtschaft zugewiesen werden.

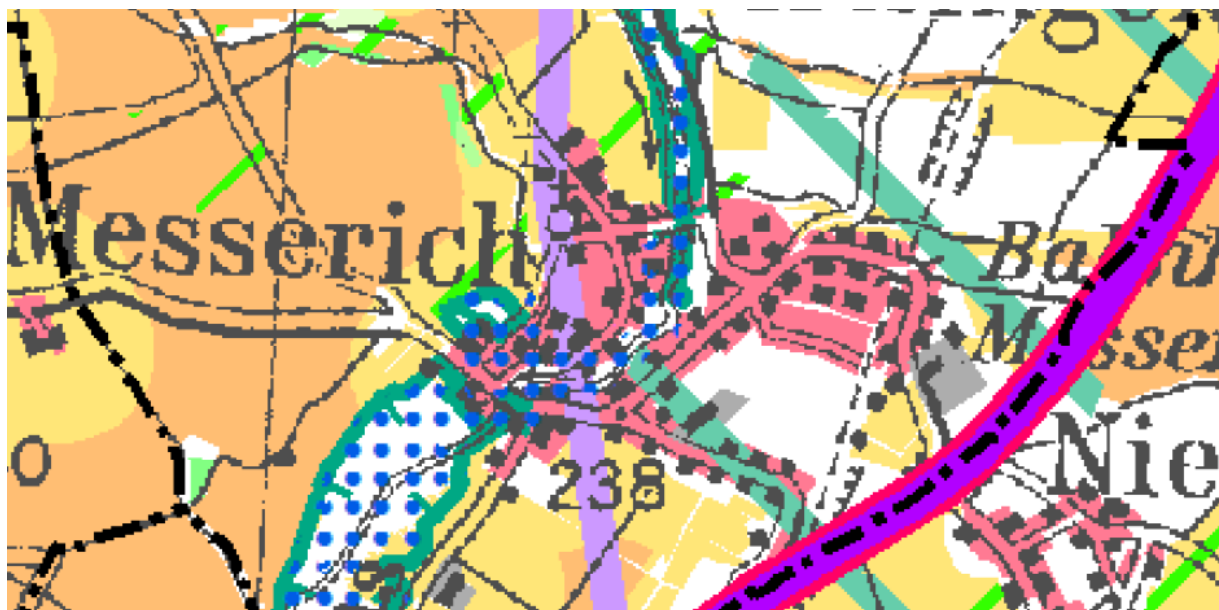


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan von 2014

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im gültigen Flächennutzungsplan der VG Bitburger Land ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt. Die im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichs- und Ersatzflächen entlang der Bundesstraße sind auch im Flächennutzungsplan als solche dargestellt.

In der parallel durchgeführten 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bitburger Land werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend der vorgesehenen Ausweisungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – 1. Änderung“ und der Planungen des LBM zum Bau der Anschlussstelle an die B257 angepasst.

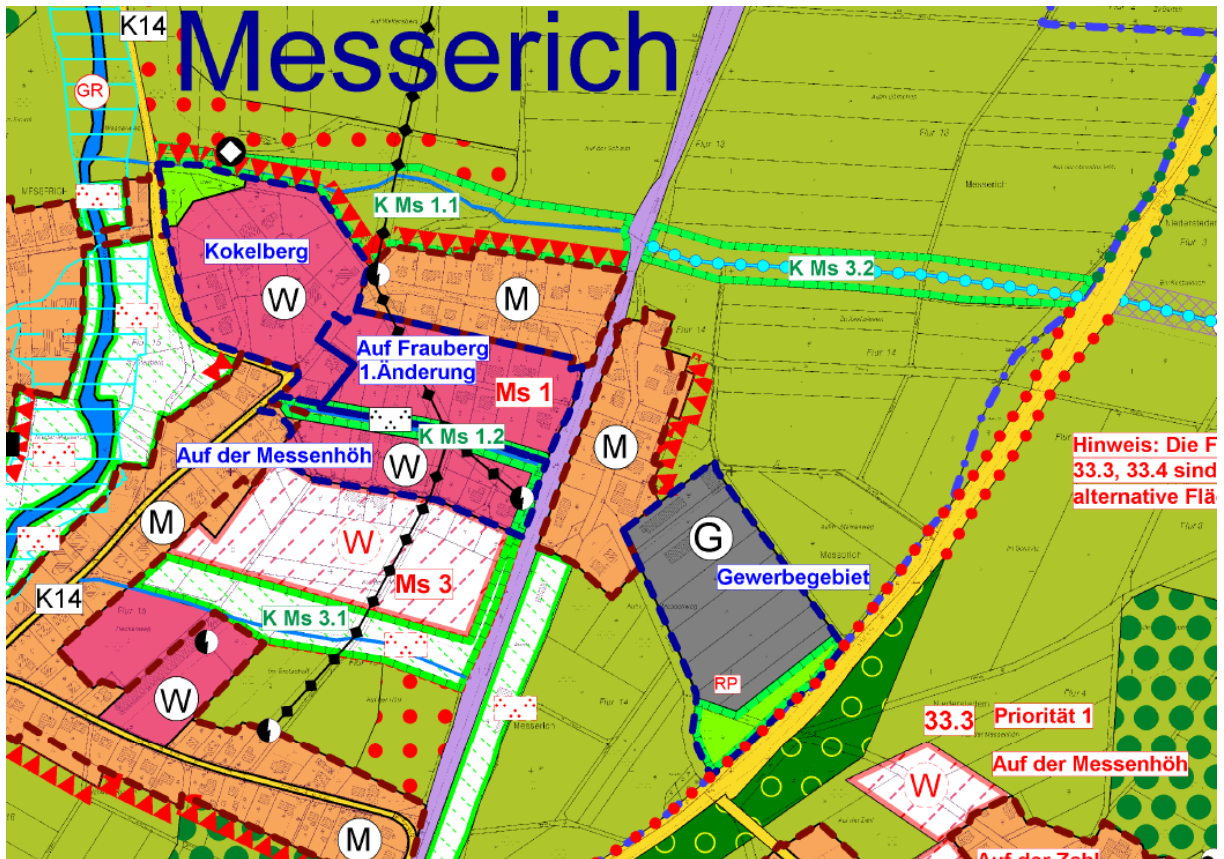


Abbildung 3: Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Messerich (rot: Plangebiet)

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beachtet.

Ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ist dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beigelegt.

5.2 Immissionsschutz

Es sind keine Immissionen zu erwarten, die über die bereits im Bestand vorhandenen hinausgehen, da keine Vermehrung von Gewerbegebietsflächen geplant ist, sondern nur eine Nachverdichtung der bestehenden Flächen.



6 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN / PLANINHALTE

Zukünftig gelten im Geltungsbereich ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – 1. Änderung“ und nicht mehr jene des Bebauungsplan „Gewerbegebiet“.

Zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft, Ortslage und die umgebende Bebauung werden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, und überbaubare Grundstücksfläche sowie grünordnerische Festsetzungen, wie Anpflanzungen von Gehölzen auf den privaten Baugrundstücken getroffen. Diese Festsetzungen werden nachfolgend im Einzelnen erläutert:

6.1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiet (GE)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*

Nicht zulässig sind:

- 1. Tankstellen*
- 2. Anlagen für sportliche Zwecke*
- 3. Vergnügungsstätten*

Begründung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ ein „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 1. Änderung“ beibehalten.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und als Anpassung an die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete wurden die zulässigen Nutzungen nach § 2 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die textlichen Festsetzungen eingeschränkt. Von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO, zur Abweichung von den unter § 4 BauNVO genannten Nutzungen, wird zur Feinsteuerung des Gebietes Gebrauch gemacht.

Die allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen entsprechen jenen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet“



6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung der Grundflächenzahl – GRZ und durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sollen eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Gesamtbild, bei Beachtung der zulässigen Obergrenzen der §§ 17 und 19 BauNVO.

Die bisherigen Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschosszahl und der maximalen Geschossflächenzahl entfallen.

6.2.1 Grundflächenzahl – GRZ

- $GRZ=0,6$

Begründung:

Die zulässige GRZ wird von 0,4 im bestehenden GE auf 0,6 erhöht. Damit soll ein Nachverdichtung der Gewerbeflächen ermöglicht und den ansässigen Gewerbebetrieben mehr Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und Umgebungsbebauung wurde auf die Festsetzung einer GRZ von 0,8, gemäß Orientierungswert aus §17 BauNVO, verzichtet.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf der Wert von 0,6 jedoch durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

- $GH_{max} = 8m$

Definition Höhenbezugspunkte:

- *Unterer Bezugspunkt für GH_{max} = Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG).*
- *Als oberer Bezugspunkt für GH_{max} gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte und Photovoltaik- /Solarpaneele.*
- *Straßenbezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage OKFF EG = Höhe am Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie, Höhe Oberkante vorhandene Straße) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Gebäudemitte.*
- *Die OKFF EG darf an der o.g. Gebäudemitte maximal 2m unterhalb oder oberhalb des o.g. Straßenbezugspunktes liegen.*

Begründung:

Die Höhenentwicklung von Gebäuden ist sehr bedeutend für das städtebauliche Erscheinungsbild eines Baugebietes und damit auch für das Orts- und Landschaftsbild. Es



können Gebäudehöhen auf Höchstmaße begrenzt werden, aber auch Festsetzungen zu Mindesthöhen getroffen werden.

Die Definition der baulichen Höhe stellt dabei ein unverzichtbares Instrument zur Definition der dritten Dimension der Planung dar. Eine nur zweidimensionale Maßfestsetzung (z.B. durch die GRZ) reicht zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht aus, weil damit nur ein Maß der Flächennutzung zustande kommen würde.

Der Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der Gebäude im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 1. Änderung“ ergibt sich aus der Höhe der vorhandenen endausgebauten Straße.

In Kombination von zulässiger Maximalhöhe der Gebäude und zulässigen Höhenlage der OKFF EG sind Gebäude möglich deren höchster Punkt bis zu 11m über dem Straßenbezugspunkt liegt. In Hinblick auf die Nutzung als Gewerbefläche und die vorhandene Topographie wird diese Höhe als angemessen betrachtet.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

- *Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.*

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist Grunderfordernis eines qualifizierten Bebauungsplans.

Im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – 1. Änderung“ erfolgt dies durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Regelung der Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese so genannte „Baugrenze“ nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt und es werden Ordnungsstrukturen geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Definition der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.

Im Bereich entlang der B257 wurde außerdem die 15m Bauverbotszone nach §22 LStrG berücksichtigt

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

6.3.1 Flächen für Nebenanlagen

- *Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- *Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.*



6.3.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

- *Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- *Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*
- *Bei Stellplätzen die im Zwischenraum zwischen überbaubarer Fläche und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, ist zwischen Straßenfläche und Stellplatzfläche ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen anzulegen.*

Begründung:

Zur Erzielung einer städtebaulichen Ordnung und Wahrung eines offenen Raumcharakters werden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt. Mit der Festsetzung wird zudem zu einer Reduzierung möglicher Konfliktsituationen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr beigetragen.

Die vorgeschriebenen Grünstreifen dienen der Durchgrünung des Plangebiets und der Reduzierung möglicher Konfliktsituationen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr, da so verhindert wird, das von den Stellplätzen direkt auf die öffentliche Straße gefahren werden kann.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind in der Regel von geringerer Raumwirksamkeit und werden entsprechend auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt.

6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- *Die 15m-Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B257 ist gemäß § 9 FStrG in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese darf ausschließlich für Lagerflächen und Stellplätze genutzt werden*

Begründung:

Die Festsetzung ergibt sich aus dem genannten Straßenverkehrsgesetz. In Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität Gerolstein (LBM) wurde die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche von 20m auf 15m reduziert und die Nutzung der Fläche eingeschränkt.

6.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- *„Am Gewerbegebiet“ (bestehende Gemeindestraße)*
- *Planstraße A (asphaltierter Feldweg, wird ausgebaut)*

Begründung:

Durch die Festlegung der Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung des Gebietes und der einzelnen Gewerbegrundstücke sichergestellt. Die bestehende Gemeindestraße wurde in ihren Bestandsflächen in den Plan übernommen.

Bei Planstraße A handelt es sich um einen bestehenden Feldweg, dessen Bestandsflächen sowie zusätzliche Flächen für eine LKW-geeignete Zufahrt zur bestehenden Straße und eine Verbreiterung der Fahrbahnfläche in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.



6.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

- *Für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auf den privaten Grundstücken geeignete Flächen/Anlagen vorzusehen.*

Begründung:

Im bisherigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ waren auf einigen Grundstücken im oberen (südlichen) Bereich entlang der Gemeindestraße Flächen für Rückhaltegräben vorgesehen und textliche Festsetzungen bspw. bezüglich der Einstautiefe getroffen worden. Auf den unteren, nördlichen Grundstücken waren keine entsprechenden Flächen vorgesehen.

Zukünftig wird auf derartige Flächenfestlegungen verzichtet. Die Lage der gegebenenfalls notwendigen Gräben soll von den Grundstückseigentümern selbst gewählt werden, da so die topographischen Gegebenheiten und die Planungen der Bebauung besser berücksichtigt werden können. Falls gewünscht soll auch eine Rückhaltung in Retentionszisternen oder anderen geeigneten Anlagen möglich sein.

Zwingend zu beachten ist, dass die Grundstückseigentümer trotz der Änderung zukünftig nicht mehr Wasser als bisher in die örtliche Kanalisation einleiten dürfen und anfallendes Niederschlagswasser weiterhin auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden muss. Die zulässige Einleitmenge in die Kanalisation kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden, sondern ist Bestandteil einer Vereinbarung zwischen Verbandsgemeindewerken und Grundstückseigentümern.

6.7 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote

A1 – Innere Durchgrünung

- *Durchführung der Maßnahme: Grundstückseigentümer.*
- *Lage: Baugrundstücke im Plangebiet.*
- *Zielkonzept: Durchgrünung des Baugebietes mit Baum- und Heckenpflanzungen zur ökologischen Aufwertung des Gebietes. Schaffung einer Verbindung zwischen den Gehölzen im Außenbereich und den Grünstrukturen der Ortslage.*
- *Ausführung der Maßnahme:
Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangenen 500m² Grundstücksfläche ein Hochstammbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten (siehe Pflanzlisten). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode in Art und Anzahl zu ersetzen*
- *Zeitliche Umsetzung: Anpflanzung in erster Pflanzperiode nach Nutzungsfähigkeit der baulichen Anlage; dauerhafte Pflege und Ersatzpflanzungen bei Abgang*

Begründung:

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Gestaltung des Gewerbegebietes. Eine Begrünung hat zudem klimatische Ausgleichsfunktionen und somit einen positiven Einfluss auf das Klima.

Zudem erhöht eine Begrünung das Regenrückhaltevermögen der Flächen, sodass mit dieser Festsetzung §10 Abs. 4 der Landesbauordnung berücksichtigt wird, in welchem „Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken“ für nicht überbaute Flächen nur in Ausnahmen erlaubt wird.

Als Ausgleich für die zusätzlichen Versiegelungen werden Maßnahmen aus einem Ökokonto der Gemeinde herangezogen. Nähere Informationen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Diese Festsetzungen (Dachneigung, zulässige Dacheindeckung, Farben etc.) zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an den Vorgaben aus dem gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ an denen Anpassungen und Änderungen vorgenommen wurden, die die tatsächliche Bebauung und die aktuellen Planungen der örtlichen Gewerbebetriebe berücksichtigen.

8 ABWÄGUNG

Bei jeder städtebaulichen Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten. Danach muss die Gemeinde Messerich als Planungsträger im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept zur Weiterentwicklung der Ortsgemeinde um und entscheidet sich somit für die Berücksichtigung bestimmter Interessen bei gleichzeitiger Zurückstellung entgegenstehender Belange.

Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und der Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende Planungsziele beachtet worden:

- Förderung von Gewerbebetrieben
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes

Es wird eine städtebauliche Entwicklung vorgenommen, indem eine Nachverdichtung von Gewerbeflächen am Ortsrand der Gemeinde vorgesehen ist. Durch die Planung wird die Entwicklung von lokalen Gewerbebetrieben der Ortsgemeinde Rechnung getragen und zu Gunsten der Fortentwicklung abgewogen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen, da derzeit unversiegelte Flächen in Form Ziergärten vorhanden sind. Da der Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufgestellt wird, muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Es ist eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt notwendig und im Zuge der Änderung des Umweltberichtes erfolgt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen und in die Planzeichnung übernommen, die Umweltbelange wurden folglich in der Planung berücksichtigt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung die zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Für die Änderung des Bebauungsplans spricht, dass er als Maßnahme der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde beiträgt und der Stärkung von lokalen Gewerbebetrieben dient.

Negative Auswirkungen der Planung, die gegen eine Verwirklichung stehen, sind nicht zu erwarten. Die negativen Effekte auf die Natur und Landschaft können bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bzw. durch Maßnahmen aus einem Ökokonto der Gemeinde kompensiert werden.



Insgesamt handelt es sich um eine ausgewogene Planung mit Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen zur städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Plans unter Beachtung der Umweltbelange.

Die Gemeinde Messerich hat alle zu beachtenden Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB gewissenhaft erhoben. Diese wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die umwelterheblichen Aspekte wurden dabei in einem Umweltbericht geprüft. Mögliche Planalternativen wurden untersucht und bewertet. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden. Notwendige Festsetzungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen sowie sonstigen negativen Planfolgen wurden getroffen und fachlich begründet.

Unter Berücksichtigung aller Belange, die für oder gegen die Realisierung der Planung sprechen, kommt die Gemeinde Messerich zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

9 UMSETZUNG

Einige Gewerbebetrieb möchten seit mehreren Jahren Erweiterungen ihrer Betriebe vornehmen, weshalb kurzfristig mit einer Nachverdichtung der bereits bebauten Bereiche gerechnet werden kann. Der Ausbau, des Feldweges zur Gemeindestraße (Planstraße A) wird erfolgen, wenn konkrete Pläne zur Bebauung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen bestehen.

10 KOSTEN

Die Planungskosten für die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ werden durch die Gemeinde Messerich und den Landesbetrieb Mobilität Gerolstein getragen. Die Kosten für die verkehrstechnischen Erschließung (Planstraße A) werden von der Gemeinde getragen.

11 FLÄCHENBILANZIERUNG UND VERFÜGBARKEIT

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,93ha. Die Planung sieht die Ausweisung von 26.274m² (vorher 27.062m²) als Gewerbefläche vor. Bei einer GRZ von 0,6 werden damit 15.764m² (vorher 10.825m² bei GRZ 0,4) als zulässige Grundfläche im Sinne der BauNVO ausgewiesen.

Damit reduziert sich die Gewerbefläche zwar um 762m², die zulässige Grundfläche im Sinne der BauNVO wird jedoch um 4.950m² vergrößert.

Die Verkehrsflächen (Straßen) umfassen eine Fläche von 2.652m². Die übrigen Flächen werden als öffentliche Grünflächen (403m²) festgesetzt und stellen den Straßenrand der B257 dar.

Die Flächen befinden sich in der Verfügungsgewalt der Gemeinde oder privater Eigentümer.



Tabelle 1: Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche [m²]
Gewerbegebiet	26.274
Verkehrsflächen	2.652
Öffentliche Grünflächen (Straßenrand B257)	403
Geltungsbereich gesamt	29.328

12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12.1 Siedlungsentwicklung

Die Änderungen des Bebauungsplans werden sich nicht direkt auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde auswirken. Zwar wird eine Nachverdichtung der Gewerbeflächen ermöglicht, eine Neuausweisung von Flächen erfolgt jedoch nicht.

12.2 Städtebau

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Nachverdichtung der bestehenden Gewerbeflächen ermöglicht. Durch die Begrenzung der Höhe der Baukörper, die zulässige Grundflächenzahl und die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften wird eine Maßstäblichkeit in Bezug zu den örtlichen Strukturen erzielt.

Durch die Erhöhung der GRZ können zukünftig 4.955m² zusätzlich von den örtlichen Gewerbebetrieben zur Bebauung genutzt werden. Der Umfang dieser Erweiterung von Gewerbeflächen ist angemessen für die Größe der Ortsgemeinde und fügt sich städtebaulich in die Ortslage und in das bestehende Umfeld ein.

12.3 Erschließung des Planbereiches

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Ortslage und die B257 ist über die bestehenden Gemeindestraßen „Am Gewerbegebiet“ vorhanden. Die südlichen Gewerbeflächen können über die Planstraße A erschlossen werden, wofür ein vorhandener Feldwirtschaftsweg ausgebaut werden muss. Nennenswerte zusätzliche Verkehrsmengen sind nicht zu erwarten.

12.4 Lärmschutz

Es sind keine Immissionen zu erwarten, die über die bereits im Bestand vorhandenen hinausgehen, da keine Vermehrung von Gewerbegebietsflächen geplant ist, sondern nur eine Nachverdichtung der bestehenden Flächen. Für den Lärmschutz relevante zusätzliche Verkehrsmengen sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

12.5 Boden

Durch die Festsetzung der GRZ wird der Grundsatz des §1 Abs. 5 BauGB und des §1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regulierung ist der Schutz der natürlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferwirkung, Lebensraum) und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Außerdem werden die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwasserneubildung auf ein verträgliches Maß beschränkt.



12.1 Natur und Ökologie

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Flächen, die als natürlicher Lebensraumtyp im Sinne der FFH-Richtlinie anzusprechend sind und keine nach §15 LNatSchG gesetzliche geschützten Biotope. Es handelt sich vielmehr gewerbliche genutzte Flächen und zugehörige Ziergärten. Dementsprechend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope und Arten als gering einzustufen.

Bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen auf den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

12.2 Klima

Auf Grund der Lage und Topographie des Planbereiches sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Es ist von keiner maßgeblichen Erwärmungswirkung bzw. Störung der Kaltluftbildung durch die zusätzliche Bebauung auszugehen.

12.3 Landschaftsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits gewerbliche genutzte Fläche. Durch die geänderten Festsetzungen werden keine Bauungen ermöglicht, die nennenswerte Auswirkung auf das Landschaftsbild haben könnten. Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ bislang vorgesehenen Ein- und Begrünungsmaßnahmen wurden nicht oder nur minimal umgesetzt. Mit den neuen, flexibler gestalteten Festsetzungen zur Begrünung, soll den Gewerbebetrieben die Vereinbarkeit zwischen Flächennutzung und Begrünung vereinfacht werden.

12.4 Zusammenfassung

Die Nachverdichtung der Gewerbeflächen in der Gemeinde Messerich stellt eine sinnvolle Entwicklung unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Messerich.

Messerich, den

Otmar Schröder,
Ortsbürgermeister