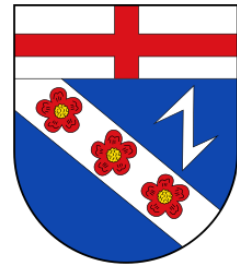


Ortsgemeinde Platten



Bebauungsplan

„In der Mandel – Erweiterung“, 1. Änderung

Begründung

Entwurf

16. September 2024

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.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
4.4.	Planungsalternativen	6
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
5.1.	Ziele der Raumordnung	6
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	7
6.	Umweltbelange	7
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	8
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
7.3.	Pflanzliste	9
7.4.	Hinweise	10
8.	Abwägung	10
9.	Flächenbilanz	10

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Platten beabsichtigt innerhalb des bereits vorhandenen Bebauungsplans „In der Mandel – Erweiterung“ einen Bauhof zu errichten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Bereich als Mischgebietsfläche festgesetzt. Allerdings befindet sich in dem Bereich, der nun als Bauhof entwickelt werden soll, keine Festsetzung einer überbaubaren Fläche. Der Bebauungsplan „In der Mandel – Erweiterung“ ist entsprechend für den Teilbereich zu ändern und um eine Festsetzung zur überbaubaren Fläche zu ergänzen.

Die Planaufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich [1] um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, [2] mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, der [3] kein Vorhaben zulässt, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegt und [4] keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung. In dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet soll die Möglichkeit zur Errichtung eines gemeindlichen Bauhofs geschaffen werden. Die überbaubare Fläche umfasst rund 1.000 m² und unterschreitet somit die festgelegte Grenze [2]. Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt für das Vorhaben.

Auch wenn für Bebauungsplan nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung erforderlich ist, besteht dennoch die Pflicht, Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Eine Flächennutzungsplanänderung wird nicht erforderlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,18 ha und umfasst aktuell Freiflächen.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Platten beschlossen den Bebauungsplan „In der Mandel - Erweiterung“ zu ändern.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Ortsgemeinderat Platten den Entwurf der Bebauungsplanänderung 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 _____.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom _____.____ bis einschließlich _____.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.____ um Stellungnahme gebeten.

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

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortsgemeinde Platten, Verbandsgemeinde Wittlich-Land.

Das Plangebiet befindet sich rückwärtig zu bereits erschlossenen, bebauten Gewerbeflächen. Die Erschließung erfolgt über einen bereits vorhandenen Wirtschaftsweg, der von der Wahlholzerstraße auf die Fläche des künftigen Bauhofs führt. Der Wirtschaftsweg ist ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs. Über die Wahlholzerstraße wird die nördlich der Siedlungsfläche verlaufende L 47 erreicht, die wiederum Richtung Westen auf die B 50 / E 42 führt.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von rund 1.800 m² auf und beinhaltet in der Gemarkung Platten, Flur 1 die Flurstücke 4/9, 5/9, 6/2 und 213/4 (tlw.).

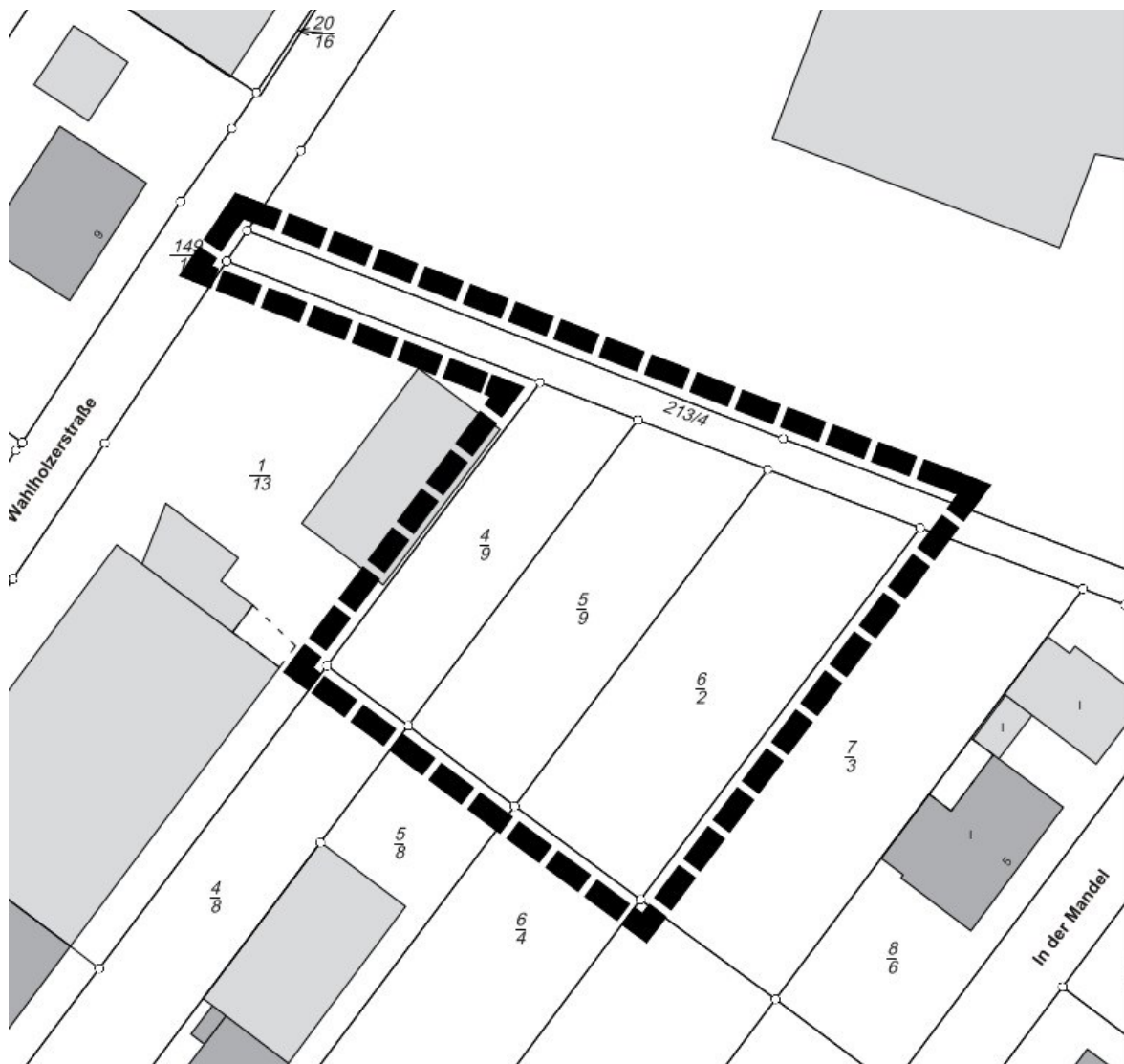


Abbildung 1 Geltungsbereich Bebauungsplanänderung „In der Mandel - Erweiterung“
(Katastergrundlage GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023, ohne Maßstab)

Der genaue Geltungsbereich ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Freifläche. Der gesamte Bereich wird von Grünland eingenommen.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans „In der Mandel - Erweiterung“ aus dem Jahr 1989. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Für den Bereich, der nun mit einem Bauhof besetzt werden soll, sieht der Bebauungsplan jedoch keine überbaubaren Fläche vor.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Auf der Fläche soll künftig der gemeindliche Bauhof der Ortsgemeinde Platten untergebracht werden. Hierzu wird eine Halle errichtet, die u.a. der Unterstellung von gemeindlichen Baufahrzeugen sowie als Lagerflächen für Baustoffe dienen wird.

Zusätzlich werden Flächen zur Aufstellung von z.B. Glas- und Kleidercontainern eingerichtet.

Die Befahrung erfolgt über die Wahlholzer Straße. Auf dem Gelände des Bauhofs kann nach Entladung entsprechend gewendet werden. An der Wahlholzer Straße erfolgt dann auch wieder die Ausfahrt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wahlholzer Straße, die das Plangebiet an die Bundesstraße B 50 und die Landesstraße L 53 anbindet.

Da sich das Plangebiet in rückwärtiger Bebauung zur Wahlholzer Straße befindet, erfolgt die unmittelbare Erschließung über den bereits vorhandenen Wirtschaftsweg.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Netz.

4.4. Planungsalternativen

Die Ortsgemeinde hat sich nach Prüfung für die Errichtung eines Bauhofs an diesem Standort entschieden. Sonstige Standorte stehen nicht zur Verfügung. Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Die Realisierung des benötigten Bauhofs ist dann nicht möglich.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch LEP IV und RROP Trier (1985 + Entwurf 2014) definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Gemäß LEP IV befindet sich Platten im ländlichen Raum. Die Ortsgemeinde Platten gehört zum monozentralen Mittelbereich Wittlich, wobei Wittlich auch das nächstgelegene Mittelzentrum bildet. Zum Oberzentrum Trier sind es rund 35 PKW-Fahrminuten.

Gemäß Entwurf zum RROP 2014 gehört die Ortsgemeinde Platten gemeinsam mit Wittlich-Wengerohr sowohl zum Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, wie auch zum Vorbehaltsgebiet Industrie und Gewerbe. Zudem weist die Ortsgemeinde Platten die besonderen Funktionen Landwirtschaft und Freizeit/ Erholung auf und führt das Prädikat Luftkurort.

Die Ziele des LEP IV und RROP werden nicht beeinträchtigt.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land aus dem Jahr 2006 stellt für den Bereich des Plangebietes in der Ortsgemeinde Platten gewerbliche Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht entbehrlich. Auch ohne das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung sind die planungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans umfassend zu berücksichtigen und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB darzulegen, um erhebliche Auswirkungen auf Belange des Natur- und Umweltschutzes auszuschließen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachbeitrag Umweltbelange¹ erarbeitet, dessen Erkenntnisse als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Auf der Planfläche befindet sich ein nach § 30 BNatSchG unter Schutz gestelltes Biotop. Hierbei handelt es sich um eine artenarme Glatthaferwiese (EA1, FFH-LRT 6510) mit C-Ausprägung. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung oder Zerstörung des Biotops nicht gestattet. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde Platten gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt.

Der Ausgleich der betroffenen Fläche erfolgt auf einer externen Kompensationsfläche (Gemarkung Platten, Flur 33, Flst. 13). Durch eine Mahdgutübertragung einer Spenderfläche wird die externe Fläche zu einer Glatthaferwiese mit einem Zustand von mindestens C aufgewertet, wodurch der gleichwertige Ausgleich für die Zerstörung der geschützten Glatthaferwiese im Plangebiet gewährleistet ist.

¹ Fachbeitrag Umweltbelange, Ingenieurbüro Stra-Tec, Wittlich, September 2024

Des Weiteren wird auf der Anpflanzfläche im Plangebiet die Anpflanzung von gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Diese Maßnahme dient neben der randlichen Eingrünung zugleich der Umsetzung der im alten Bebauungsplan festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Sichtschutz. Geplant ist die Anpflanzung einer 5,00 m breiten Strauchhecke entlang der gesamten südlichen und östlichen Seite des Plangebietes.

*Auf die Ausführungen des **Fachbeitrags Umweltbelange** sowie den **Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß §30 Abs. 3 BNatSchG** der Ortsgemeinde Platten wird verwiesen.*

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hiermit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entstehung eines gemeindlichen Bauhofs geschaffen werden. Voraussetzung ist, dass es sich um eine „der Allgemeinheit dienende Fläche handelt“. Die Nutzung muss für „einen nicht bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich“ sein. Dies ist vorliegend gegeben. Der Bauhof dient u.a. der Entsorgung z.B. Altglas, Altpapier oder Kleidung/ Textilien. Die Nutzung dieser Fläche ist für die gesamte Bevölkerung möglich. Die zweite Aufgabe des Bauhofs ist die Lagerung von gemeindlichen Baumaterialien und technischen Geräten. Diese werden durch die Gemeindeangestellten genutzt um Arbeiten im öffentlichen Raum oder in öffentlichen Einrichtungen durchzuführen, was ebenfalls der Allgemeinheit dient.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen dient der optimierten Flächennutzung und somit der Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahmen.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird die GRZ für die Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,95 angehoben. Dies dient der angemessenen Nutzung des Grundstücks, um so eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu vermeiden.

Die Höhenfestsetzung basiert auf dem Bezug zur mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN). Bei den festgesetzten maximal 157,50 m ü. NHN kann das Gebäude eine bauliche Höhe von max. 10,00 m erhalten. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt eine für die angestrebte Nutzung typische Hallengröße. Dabei hat die Ortsgemeinde darauf geachtet, dass sich das Gebäude in Bezug auf seine bauliche Höhe in die Umgebungsbebauung, die geprägt durch gewerbliche Nutzungen ist, einfügt.

Durch die Definition der Baugrenzen wird das Baufenster bestimmt, in dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich Richtung Südwesten und Südosten an der Breite der Anpflanzfläche. Im Nordwesten des Plangebietes wird der Mindestabstand gemäß Bauordnung festgesetzt. Im Nordosten orientiert sich die Baugrenze an der Wegeparzelle und hält von dieser wiederum den Abstand von 3,00 m gemäß Landesbauordnung ein. Das sich hieraus ergebende Baufenster wurde derart dimensioniert, dass möglichst viel Freiheit für die Errichtung des Baukörpers gegeben ist. Die Kubatur der Hall steht zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht fest.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wahlholzer Straße. Ein bereits vorhandener Wirtschaftsweg kann für die Verbindung von der Wahlholzer Straße zum Plangebiet genutzt werden.

Die Regelung zur Gestaltung der unbebauten Flächen soll zu einer inneren Durchgrünung beitragen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterstützen.

Mit den Pflanzvorschriften (Anpflanzfläche) wird eine angemessene Abgrenzung, u.a. auch als Sichtschutz, des Baugebietes zu den übrigen Nutzungen im Ortsteil erwirkt. Zudem dient diese Maßnahme der Umsetzung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Anpflanzflächen.

Ziel der Maßnahme zur externen Kompensation, ist es ein vorhandenes Biotop zu einer Glatthaferwiesen mit dem Zustand von mindestens C zu entwickeln, um so einen gleichwertigen Ausgleich für die Zerstörung der Glatthaferwiese im Plangebiet zu schaffen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind dem Fachbeitrag Umwelt entnommen.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass die Bebauungen im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden können. Die Regelung zu den Werbeanlagen soll die Möglichkeit zur Eigenwerbung geben, allerdings eine städtebauliche Dominanz der Anlagen vermeiden.

7.3. Pflanzliste

Mit der Pflanzliste wird ein nicht abschließender Vorschlag für die zu wählenden Arten zur Bepflanzung nach den Vorgaben der textlichen Festsetzungen unterbreitet. Die zu wählenden

Arten sollen sich daran halten oder ähnlich ausfallen – je nach Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Pflanzung. Festgesetzte Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.

7.4. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Platten Kenntnis hat.

Im Zuge des Verfahrens ist die Abwägung im Sinne des BauGB inhaltlich aus der Berücksichtigung behördlicher Belange und Anregungen aus der Öffentlichkeit zu ergänzen.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		1.791	100
Gemeinbedarf	Insgesamt	1.791	100,0
	<i>davon überbaubar</i>	963	53,8
	<i>davon Anpflanzfläche</i>	391	21,8

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „In der Mandel - Erweiterung“, 1. Änderung, der Ortsgemeinde Platten beigefügt.

Platten, den _____

(Ortsbürgermeister)