

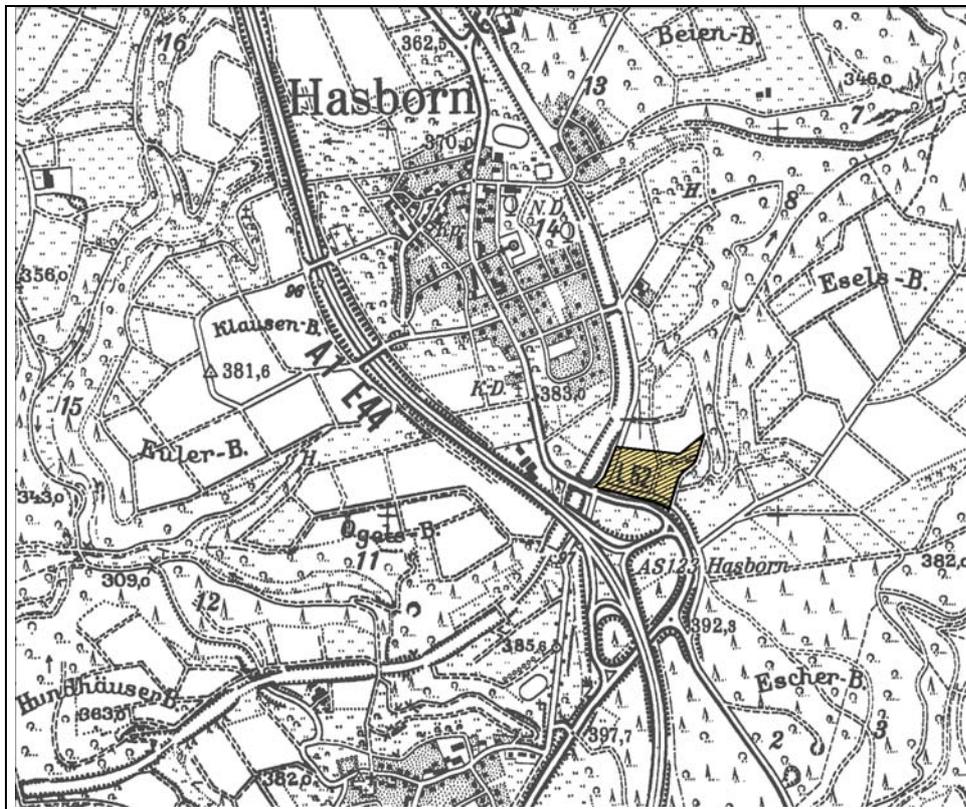
Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hasborn, „Gewerbegebiet“

Begründung

(Teil 1: Städtebaulicher Teil)

in der Fassung vom
17.10.2007

Verfahrensstand:
Satzungsausfertigung



Bebauungsplan:
B.K.S. Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

Umweltprüfung / Umweltbericht:
Högner Landschaftsarchitektur, Minheim und Prüm

Erschließungsplanung:
Ingenieurbüro John und Partner, Wittlich

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 4 |
| II. | PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION | 5 |
| | 1. Landes- und Regionalplanung | 5 |
| | 2. Bauleitplanung | 5 |
| | 3. Fachplanung | 5 |
| | 4. Schutzgebiete / -objekte | 6 |
| III. | BESTANDSBESCHREIBUNG UND PLANUNGSVORGABEN | 8 |
| | 1. Städtebauliche Situation | 8 |
| | 2. Verkehr | 8 |
| | 3. Untergrundverhältnisse / Altablagerungen / militärische Altstandorte etc. | 8 |
| | 4. Wasserversorgung, Entwässerung, Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung | 8 |
| | 5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz | 9 |
| | 6. Immissionsschutz | 9 |
| IV. | ANLASS / ERFORDERNIS DER PLANUNG, ENTWICKLUNGSZIELE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN..... | 10 |
| | 1. Anlass der Planung | 10 |
| | 2. Entwicklungsziele | 10 |
| | 3. Wesentliche Auswirkungen | 11 |
| V. | PLANINHALTE | 11 |
| | 1. Städtebauliches Konzept | 11 |
| | 2. Planungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| | 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 12 |
| | 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) | 13 |
| | 2.3 Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 13 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| 2.4 | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 14 |
| 2.5 | Landespflegerische Festsetzungen | 14 |
| 2.6 | Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB) | 14 |
| VI. | ERSCHLIEßUNG | 16 |
| 1. | Straßen und Wege | 16 |
| 2. | Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle | 17 |
| VII. | UMWELTBERICHT | 19 |
| VIII. | PLANVERWIRKLICHUNG..... | 19 |
| 1. | Bodenordnung | 19 |
| 2. | Kosten und Finanzierung | 19 |
| 3. | Flächenbilanz | 20 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die für eine Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich südlich der Ortslage von Hasborn, unmittelbar nördlich der Landesstraße L 52 in Höhe des Autobahnanschlusses Hasborn.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Süden durch das zur Landesstraße 52 zugehörige Grundstück (Flurstück 20/8 in der Flur 14), welches nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurde;
- im Westen durch den landwirtschaftlichen Weg, welcher oberhalb der ehemaligen Bahntrasse (heute: Maar-Mosel-Radweg) verläuft. Dieser wurde auf einer Länge von rund 115 Metern in den Geltungsbereich einbezogen ,
- im Osten durch einen weiteren landwirtschaftlichen Weg, welcher unmittelbar an der Autobahnauffahrt Hasborn in die Landesstraße 52 mündet;
- im Nordwesten erstreckt sich der Geltungsbereich bis an die südlichen Grenze des Flurstücks 1/2 (Flur 14);
- im Nordosten wurde der räumliche Geltungsbereich anhand der benötigten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche abgegrenzt und durchläuft diagonal die nordöstliche Teilfläche des Flurstücks 1/6 (Flur 14).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 2,9 ha. Er umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Hasborn:

Flur 6:

Flurstück Nr.: 69/3 teilw. (landw. Weg)

Flur 14:

Flurstück Nr.: 1/6 teilw., 16/23 teilw. (Fahrweg)

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte, ausgegeben durch die Verbandsgemeindeverwaltung Manderscheid, mit Stand vom Juni 2005 (Ausgabedatum) zugrunde.

Der Kartengrundlage wurde ein Geländeaufmass des Ingenieurbüros John & Partner, Wittlich, mit Stand vom Februar 2007 (Ausgabedatum) hinterlegt.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm III

Das Landesentwicklungsprogramm weist dem Plangebiet vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Freiraumsicherung die Funktion eines Erholungsraums zu.

Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan weist den Bereich des Baugebietes als „Landwirtschaftliche Nutzflächen (einschließlich Grenzertragsböden)“ aus. Darüber hinaus ist der in Rede stehende Bereich als „Schutzbedürftiges Gebiet für Grund- bzw. Oberflächenwasser“ gekennzeichnet.

Die regionalplanerischen Funktionszuweisungen für Hasborn bestehen neben der Sicherung der Landwirtschaft (L) in der Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen zur Eigenbedarfsdeckung (W, L).

2. Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der aktuelle **Flächennutzungsplan** (mit integriertem Landschaftsplan, Stand Juni 2006) der Verbandsgemeinde Manderscheid kennzeichnet das Plangebiet als gewerbliche Baufläche.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und verfolgt in Konkretisierung dieser Vorgaben die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

3. Fachplanung

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

Die im Plangebiet vorhandenen ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen wurden – soweit bekannt – in der Planurkunde gekennzeichnet.

4. Schutzgebiete / -objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete.

Der für eine Überplanung vorgesehene Bereich fällt jedoch in die künftige Schutzzone II des geplanten Wasserschutzgebietes für die künftige Trinkwassertalsperre Sammetbach.

Mit Schreiben vom 04.07.2007 hat die zuständige Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord diesbezüglich mitgeteilt:

„Nach dem Arbeitsblatt W 102, Schutzgebiete für Talsperren (Stand April 2002) sind in der Schutzzone II u.a. bauliche Anlagen, Verkehrsanlagen und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als Gefahrenherde anzusehen und dementsprechend mit Verboten geregelt. In der Schutzzone III sind in der Regel die Ausweisung von Baugebieten, Gebieten für Industrie und produzierendes Gewerbe und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen für den Hausgebrauch) sowie weitere Nutzungen verboten.

Für die Ortsgemeinde Hasborn bestehen insbesondere aufgrund der Lage an der Autobahn keine geeigneten Entwicklungsmöglichkeiten in westlicher Richtung. Unter Berücksichtigung von zusätzlichen Schutzvorkehrungen kann der Ausweisung der „Gewerbegebietes“ in der Gemarkung Hasborn unter Zurückstellung von Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.

Den Belangen des Wasserschutzes kann durch Anpassung der Planung und weitergehende technische Vorsorgemaßnahmen hinreichend Rechnung getragen werden.“

Im einzelnen werden durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord folgende Vorgaben an die Planung und Bauausführung formuliert:

„Hinweise zum Wasserschutzgebiet für die künftige Sammetbachtalsperre

Nutzungen, die dauerhaft eine Verwendung des Einzugsgebietes, des vorgesehenen Staubereiches oder der Sperrstelle für zukünftige Trinkwasserzwecke beeinträchtigen können, können nicht zugelassen werden. (...)

Dies wurde im Zuge der Planung berücksichtigt (vgl. hierzu die Ausführungen unter Kapitel V 2.1 Art der baulichen Nutzung).

„Entwässerungsplanung

Bezüglich der gewerblichen Baufläche sollte (...) eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem künftigen Schutzgebiet heraus angestrebt werden.

Sofern dies nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, kommt eine breitflächige Versickerung von unbelastetem

Niederschlagswasser bzw. Rückhaltung in flachen Mulden hinsichtlich des Grundwasserschutzes in Betracht.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass mit dem Bau der Talsperre möglicherweise erhöhte Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung gestellt werden. Das könnte z.B. ein zusätzlicher Rückhalt und/oder Bodenfilter sein. Für diesen Fall sollten die Rückhalteinrichtungen im Randbereich des Baugebietes schon jetzt großzügig dimensioniert werden.

Ich schlage vor, anstatt des üblicherweise vorgesehenen Rückhaltvolumens von 50 l/m² versiegelter Fläche ein Volumen von 100 l/m² zu schaffen. Zumindest aber halte ich die Sicherung für eine spätere erhöhte Rückhaltung für sinnvoll.“

Die Anregung wurde im Zuge des zu der Planung erstellten Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Die für eine spätere erhöhte Rückhaltung ggf. erforderlichen Flächen wurden durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

„Schmutzwasserleitungen

Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist bei der Planung, Bau- und Betrieb der Schmutzwasserleitungen das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten (November 2002) zu beachten.“

Die Anregung wurde im Zuge des zu der Planung erstellten Entwässerungskonzeptes berücksichtigt.

„Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für das Gewerbegebiet halte ich es im Hinblick auf die Erfordernisse des vorbeugenden Grundwasserschutzes (Abgrenzung des Wasserschutzgebietes) für geboten, Betriebe auszuschließen, in denen ein hohes Gefährdungspotenzial beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht. Zweckmäßigerweise sollte aber nicht auf Betriebe, sondern auf Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach §19 g Abs. 1 und 2 WHG abgestellt werden. Ich schlage vor, alle oberirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe D und alle unterirdischen Anlagen der Gefährdungsstufen C und D nach §6 Abs. 3 VawS (Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe auszuschließen.“

Dies wurde im Zuge der Planung berücksichtigt und durch geeignete textliche Festsetzungen – soweit rechtlich zulässig – verbindlich vorgegeben (vgl. hierzu die Ausführungen unter Kapitel V 2.1 Art der baulichen Nutzung).

III. Bestandsbeschreibung und Planungsvorgaben

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt rund 200 m südlich des Ortsrandes von Hasborn im unmittelbaren Zufahrtsbereich zur Bundesautobahn A1/A48. Die Fläche weist eine leichte Hanglage zwischen 379 und 386 Höhenmetern mit Gefälle in nordöstlicher Richtung auf, ist zur Zeit unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im nordöstlichen Teilbereich von einer 20 kV-Freileitung durchquert, welche im Zuge der Planrealisierung abgebaut werden soll.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 52, welche südöstlich des Planbereiches über eine Zufahrt zur oberhalb verlaufenden Bundesautobahn A1/A48 (Ausfahrt Hasborn) verfügt. Westlich des in Rede stehenden Bereiches verläuft in Tieflage die Trasse einer ehemaligen Bahnlinie, welche nach erfolgtem Rück- und Umbau heute als Mosel-Maare-Radweg genutzt wird. Der südliche Ortsrand von Hasborn (Wohnbebauung entlang der Straße „Am Dreschplatz“) liegt in einer Entfernung von rund 200 Metern nordwestlich des Plangebietes.

Die nördlich des Planbereiches gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt; westlich grenzt der teilweise bewaldete Talzug des Patzerbaches an.

2. Verkehr

Der für eine gewerbliche Bebauung vorgesehene Bereich ist straßenverkehrlich gut angebunden. Unmittelbar südlich der künftigen Gewerbegebietsflächen verläuft die Landesstraße 52, welche für die äußere Erschließung der Flächen herangezogen werden kann. Die Bauverbotzone wird durch die Planung nicht tangiert.

Darüber hinaus besteht unmittelbar südlich des Plangebietes ein Anschluss an die Bundesautobahn 1 (BAB 1), welche rund 100 Metern südwestlich des Plangebietes verläuft.

3. Untergrundverhältnisse / Altablagerungen / militärische Altstandorte etc.

Unter dem 04.07.2007 hat die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord mitgeteilt, dass für den Planbereich keine Altablagerungen, Rüstungsaltstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich industrielle Altstandorte kartiert sind.

Hinweise zu den im Plangebiet anzutreffenden Untergrundverhältnissen liegen derzeit nicht vor.

4. Wasserversorgung, Entwässerung, Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung

Die Versorgung des Neubaubereiches mit Elektrizität und Trinkwasser kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. An diese ist anzuschließen.

Bezüglich der anfallenden Schmutzwässer besteht derzeit keine unmittelbare Anschlussmöglichkeit an vorhandene Leitungsnetze im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen unter Kapitel VI 2.1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Im Plangebiet selbst sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen und die Hausanschlüsse herzustellen.

Die im Plangebiet auftretenden Regenwässer der Baugrundstücke und der Straßenverkehrsflächen sind in separaten Regenwasserkanälen zu sammeln und einer örtlichen Rückhaltung zuzuführen.

Die Einrichtung von Zisternen zur Nutzung des gespeicherten Wassers zu Brauchwasserzwecken ist ergänzend zu empfehlen. Solche Anlagen sind jedoch gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig. Es ist gesetzlich festgelegt, dass die erforderlichen Leitungen farblich zu kennzeichnen sind. Eine Ankoppelung an das öffentliche Netz ist an keiner Stelle zulässig.

Die Sammlung der Abfälle erfolgt durch den regional tätigen Zweckverband.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Eine detaillierte Darstellung des Bestandes ist dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

6. Immissionsschutz

Die Ortslage von Hasborn beginnt rund 200 Meter nordöstlich des Plangebietes.

Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung werden geeignete Regelungen getroffen, die gewährleisten, dass nur solche Betriebe zur Ansiedlung kommen dürfen, deren Anlagen bei bestimmungsgemäßem Betrieb (entsprechend dem Stand der Technik) zu keinen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche führen.

IV. Anlass / Erfordernis der Planung, Entwicklungsziele und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Hasborn beabsichtigt die Ausweisung einer kleineren gewerblichen Baufläche zur Eigenbedarfsdeckung. Eine Begrenzung auf die Eigenbedarfsdeckung kann die Gemeinde sicherstellen, da sie Eigentümerin der Flächen im Plangebiet ist.

Dies ist für eine Gemeinde wie Hasborn sinnvoll und angebracht, da hierdurch Möglichkeiten geschaffen werden, zum Teil bestehende Konflikte durch Gewerbebetriebe innerhalb der Altortlage aufzulösen sowie zusätzliche Potentiale für wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen. Der Standort liegt verkehrsgünstig an der Auffahrt zur BAB A 1.

Verschiedene Planungsalternativen wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung betrachtet. Diese boten sich jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht zur endgültigen Berücksichtigung bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes an.

Der für die nun vorliegende Planung herangezogene Standort zeichnet sich hingegen insbesondere durch eine gute straßenverkehrliche Anbindung aus, wobei bestehende Ortsbereiche nicht zusätzlich belastet werden.

Die Ortsgemeinde Hasborn beabsichtigt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zu folgen. Planungsgegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist daher die Ausweisung eines Gewerbegebietes für den örtlichen Bedarf.

Ein Bebauungsplan ist im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) notwendig, um die städtebaurechtlichen Voraussetzungen hierzu zu schaffen. Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Gebiet um Außenbereich der Gemeinde Hasborn im Sinne des § 35 BauGB. Da die Fläche möglichst bald erschlossen und an Gewerbetreibende veräußert werden soll, ist diese Planung auch erforderlich.

2. Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von ca. 6 Gewerbegrundstücken beabsichtigt

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise im Planbereich fixiert.

Die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen im Plangebiet auf den Baugrundstücken selbst, sowie auf Flächen in unmittelbarem östlichen Anschluss, ausgeglichen werden.

3. Wesentliche Auswirkungen

Die Verwirklichung der Ziele führt zu einer Bebauung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Damit verbunden ist die Bildung einer eigenständigen Siedlungsfläche. Des weiteren erfolgt ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft.

Durch die vorhandenen Straßen ist die äußere Erschließung bereits vorhanden, so dass Flächen für neue Erschließungsanlagen minimiert werden können.

Die Auswirkungen im Hinblick auf die Umwelt werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan) dargestellt.

V. Planinhalte

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, welches als Grundlage für den in Rede stehenden Bebauungsplan dient, sieht die Parzellierung von bis zu 6 gewerblichen Baugrundstücken vor. Die jeweilige Grundstücksgröße beträgt im einzelnen rund etwa 2100 bis 2800 m².

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Regelanforderungen an eine standortverträgliche Bauweise im Planbereich fixiert.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt ausgehend von der Landesstraße 52, welche unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft. Von dieser zweigt eine Stichstraße zur Tiefenerschließung der Fläche ab. Diese kann bei späterem Bedarf auf die nördlich gelegenen, ebenfalls in Gemeindeeigentum stehenden Flächen, verlängert werden.

Maßnahmen zur Grünordnung im Plangebiet werden anhand der Vorgaben des zur Planung erstellten naturschutzfachlichen Teiles des Umweltberichtes (siehe Teil 2 der Begründung) ergriffen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird von Seiten der Gemeinde beabsichtigt, ortsansässige Gewerbebetriebe durch die Ausweisung eines günstigen Entwicklungsstandortes langfristig an die Ortsgemeinde zu binden.

Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne von § 8 BauNVO fest. Gewerbegebiete dienen nach der Definition der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Von den in § 8 BauNVO aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden jedoch Einschränkungen aus städtebaulichen Gründen, aus Gründen des Wasserschutzes, zum Schutz des örtlichen Einzelhandels, als auch anlagenbezogene Einschränkungen aus Immissionsschutzgründen getroffen.

Zur Vermeidung von Konflikten wurden *Tankstellen* (mit Verkauf an Endverbraucher) und *Vergnügungsstätten* im Gewerbegebiet nicht zugelassen, da diese zwangsläufig erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Tages- und Nachtzeiten, einhergehend mit entsprechenden Beeinträchtigungen, verursachen.

Zur Unterstützung des mit der Planung beabsichtigten Gewerbegebietscharakters schließt der Bebauungsplan weiterhin *Schank- und Speiswirtschaften* aus. Mit der gleichen Begründung wurde darüber hinaus für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die Einschränkung getroffen, dass diese in das Betriebsgebäude zu integrieren sind.

Vor dem Hintergrund des angestrebten sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden wurde ferner die Errichtung von *Lagerplätzen* für unzulässig erklärt.

Aus Gründen des vorbeugenden Grundwasserschutzes waren weiterhin Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erforderlich. Es wurden daher geeignete Regelungen getroffen, wonach alle oberirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe D und alle unterirdischen Anlagen der Gefährdungsstufen C und D nach §6 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) nicht errichtet und betrieben werden dürfen.

Der Bebauungsplanentwurf enthält geeignete Festsetzungen, wonach Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet grundsätzlich nur dann zulässig sind, sofern eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird und diese in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt oder der Verkauf der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden dient.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung wurden die im Plangebiet zur Ansiedlung geeigneten Gewerbebetriebe dahingehend eingeschränkt, dass lediglich Betriebe mit Anlagen der Abstandsklassen VI bzw. VII gemäß der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26. Februar 1992 sowie Betriebe mit vergleichbarer bzw. geringerer Emissionstätigkeit zulässig sind.

Die Abstandsliste wurde in die Planurkunde im Wortlaut übernommen. Die Festsetzung ist geboten und gerechtfertigt, da die Ortslage von Hasborn rund 200 Meter nordöstlich des Plangebietes beginnt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Höhe der Baukörper hinreichend bestimmt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 orientiert sich an den in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete. Die zulässige Grundflächenzahl gewährleistet eine wirtschaftliche Nutzung der Betriebsfläche.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch untergeordnete Nebenanlagen, die gemäß § 19(4) BauNVO grundsätzlich zulässig wäre, ist aufgrund der sog. Kappungsgrenze (bei GRZ von 0,8) nicht gestattet.

In Anlehnung an die standörtlichen Gegebenheiten wurde für das Plangebiet die absolute Höhe der Baukörper unabhängig von Dachform und Dachneigung grundsätzlich auf 12,00 Meter bei zulässigen zwei Vollgeschossen beschränkt worden. Oberer Messpunkt bei der Ermittlung der Gebäudehöhe ist dabei der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut; unterer Messpunkt ist das Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße in Grundstücksmitte.

Da in Einzelfällen jedoch betriebliche Anforderungen, die aufgrund des noch nicht abschließend spezifizierbaren Kreises an Bauinteressenten endgültig einschätzbar sind, größere Baukörperhöhen erfordern könnten, wurden betrieblich bedingte, ausschließlich technische Dachaufbauten oder freistehende Einzelanlagen (z.B. Krananlagen, Lüftungsrohre, Schornsteine) von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

Durch die vorgesehenen Regelungen kann für die geplante Neubebauung eine übermäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen werden. Weitergehende Regelungen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

2.3 Bauweise / Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Regelungen zur Bauweise dergestalt getroffen, als dass eine für den Standort gerechtfertigte verhältnismäßig weitreichende Baufreiheit gegeben ist. Ziel ist es dabei, den zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht näher eingrenzenden Nutzungsansprüchen der künftigen Bauleute - insbesondere im Hinblick auf die Gebäudetypologie - mit ausreichender Flexibilität zu begegnen und mit den standörtlichen Verhältnissen nicht begründbare Bindungen diesbezüglich zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wird für die Baugrundstücke im Plangebiet die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen bleibt frei.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Anordnung der Baufenster bietet ein Höchstmaß an Flexibilität in Bezug auf die künftige Grundstücksnutzung. Auf diese Weise kann auch die Parzellierung der Einzelgrundstücke individuell nach den Wünschen der Gewerbetreibenden erfolgen. In Bezug auf die Nutzbarkeit der Grundstücksflächen besteht somit eine für ein Gewerbegebiet gerechtfertigte hohe Baufreiheit.

2.5 Landespflegerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan schafft das Recht zur Verwirklichung einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen. Er ruft damit Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft hervor. Diese Eingriffe sollen sowohl im Plangebiet als auch auf angrenzenden Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Die diesbezüglichen Festsetzungen wurden nach Maßgabe des zu der Planung erstellten Umweltberichtes getroffen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 6.7 des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung) wird verwiesen.

Die naturschutzfachlichen Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge des Umweltberichtes wurden dem Inhalt nach in der Planung vollumfänglich berücksichtigt und durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan rechtsverbindlich verankert.

2.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Im Vorfeld der (rechtsverbindlichen) Bebauungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept mit dem Ziel erstellt, die neuen Baustrukturen an die natürlichen Gegebenheiten anzupassen und so eine ortsbildverträgliche Neubebauung zu ermöglichen. Es wurde eine Erschließung mit angemessenen Straßenquerschnitten gewählt. Das städtebauliche Planungskonzept ist zu informativen Zwecken ohne Normcharakter in die Planurkunde als sog. Gestaltungsplan mit aufgenommen worden.

Das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes wird aber nicht ausschließlich von der zugrundegelegten städtebaulichen Konzeption geprägt; vielmehr hat die Gestaltung des Einzelbaukörpers entscheidenden Einfluss auf das Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten auch eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der von ihm bebauten Umgebung zu.

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern

zu halten, wenn diese auf sachgerechten Erwägungen beruhen und wenn sie eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften unter anderem über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Mit dieser Vorschrift ist der Gemeinde ein Instrument in die Hand gegeben, aufgrund eigener gestalterischer Zielsetzung das Straßen- und Ortsbild „dynamisch zu beeinflussen“. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 – 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i.S.d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht erfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Ein Gestaltungsziel, welches gleichermaßen für alle Ortsteile verfolgt werden könnte, vermag den Erlass einer Gestaltungssatzung nicht zu rechtfertigen (vgl. Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, Band 1, Stand: November 2000, § 88, Rdnr. 8).

Die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen erstrecken sich auf Regelungen zur Gestaltung der Dachflächen, zur Zulässigkeit von Reklame- bzw. Werbeanlagen und auf den Umgang mit dem vorhandenen Gelände.

Zum Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes sind nur flache oder geneigte Dächer mit nicht glänzender (engobierter) Oberfläche zulässig. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer (Gründächer). Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 40°. Technische Dachaufbauten werden hiervon nicht berührt.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Solarzellen auf der Dachfläche ist zulässig.

Für Werbeanlagen, soweit sie als freistehende Anlagen auf dem Baugrundstück untergebracht werden, wurde die Einschränkung getroffen, dass diese eine Höhe von 10,0 m über dem Gelände nicht überschreiten dürfen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten.

Geländeveränderungen sind ab einer Höhe von 1,50 m Böschungen durch 0,5 - 1,0 m breite Bermen zu unterbrechen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben eine „Leitlinie“ vor. Sie sollen insgesamt eine Grundqualität der künftigen Bauformen im Hinblick auf deren Verträglichkeit und Harmonie untereinander sicherstellen. Sie dienen auch der städtebaulich vorausschauenden Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten.

Es wurden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich sind. Insbesondere wurde dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Weitergehender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

VI. Erschließung

1. Straßen und Wege

Die innere Erschließung des Plangebietes wird in einem einheitlichen Ausbaustandard mit einer Breite des Straßenraumes von insgesamt 6,50 m hergestellt.

Analog der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ermöglicht der gewählte Straßenquerschnitt den Begegnungsfall zweier Lastkraftwagen (erforderliche Breite 6,25 m) bzw. Busse (erforderliche Breite 6,50 m), jeweils bei unverminderter Geschwindigkeit. Alternativ ist auch das zeitweilige Abstellen von Lastkraftwagen bzw. deren Anhängern / Aufliegern im Straßenraum möglich. Die Erschließungsstraße kann im Zuge einer ggf. erforderlichen Erweiterung des Gewerbegebietes auf die nördlich gelegenen, ebenfalls in Gemeindeeigentum stehenden Flächen, verlängert werden.

Aufgrund des noch nicht abschließend einschätzbaren Interessentenkreises für gewerbliche Baugrundstücke an dem in Rede stehenden Standort beabsichtigt die Gemeinde Hasborn aus Kostengründen vorerst auf die Errichtung einer Wendeanlage (am nördlichen Ende der Erschließungsstraße) zu verzichten und wird eine entsprechende Beschilderung im Einfahrtsbereich des Baugebietes vorsehen. Die Errichtung einer Wendeanlage ist aus städtebaulicher Sicht aber auch nicht erforderlich, da die Grundstücksflächen hinreichend dimensioniert sind, um den Wendevorgang eines Lastkraftwagens zu gewährleisten. Sofern im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes eine entsprechende Wendeanlage dennoch erforderlich werden sollte, kann diese auf den nördlich angrenzenden Flächen, welche ebenfalls im Eigentum der Gemeinde stehen, nachträglich angelegt werden.

Im Mündungsbereich der künftigen Erschließungsstraße mit der L 52 (außerhalb des Bebauungsplangebietes) strebt die Gemeinde Hasborn die Errichtung einer Haltebucht für Lastkraftwagen an, welche es den ankommenden Fahrern ermöglicht, ihr Fahrzeug kurzfristig abzustellen und sich über die örtlichen Verhältnisse zu informieren. Nach erfolgter Abstimmung der diesbezüglichen Planung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Mobilität) soll die Umsetzung der Maßnahme durch vertragliche Regelung gesichert werden. Gleiches gilt analog für eine voraussichtlich dem Landesbetrieb Mobilität mit Stand September 2007 ein Entwurf für eine Linksabbiegespur auf der Landesstraße unter Einbeziehung der Abbiegebeziehung zum gegenüberliegenden Mitfahrerparkplatz vorgelegt. Detailabstimmungen hierzu (auch hinsichtlich Kostentragungsmodalitäten) erfolgen im Anschluss an das B-Planverfahren im Zuge der Erschließungsplanung. Der Planungsvorschlag für die Linksabbiegespur wurde vorab informativ in der Planurkunde dargestellt. Da die benötigte Fläche außerhalb des Plangebietes, jedoch gänzlich innerhalb der Flächen des zuständigen Straßenbaulastträgers liegt, ist diese informelle Plandarstellung sinnvoll und geboten.

Regelungsbedarf für den Bebauungsplan unmittelbar besteht jedoch nicht, da die vorgeschlagenen technischen und baulichen Maßnahmen auch ohne planerische Festsetzung umsetzbar sind und der Bebauungsplan einer Realisierung zum gebotenen Zeitpunkt nicht im Wege steht.

Die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Wege (einschließlich der darin in Teilbereichen vorhandenen Trinkwasserleitungen) werden in ihrem Bestand gesichert. Ein

Ausbau ist nicht vorgesehen, aber auch nicht erforderlich. Lediglich der westlich der künftigen Gewerbeflächen verlaufende Wirtschaftsweg erhält einen direkten Zugang zur Landesstraße 52, welcher jedoch ausschließlich für die Nutzung durch Radfahrer gewidmet werden soll.

2. Medienseitige Ver- und Entsorgung, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfälle

Die öffentliche Wasserversorgung inkl. der Löschwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zum o. g. Bauvorhaben können grundsätzlich sichergestellt werden. Diesbezüglich wurde durch das Ingenieurbüro John & Partner, Wittlich, ein entwässerungstechnischer Begleitplan erstellt. Darin heißt es u.A. wie folgt:

„II. Entwässerung

Für das geplante Baugebiet kommt das modifizierte Trennsystem zur Ausführung. Nach diesem kostengünstig, ökologisch und ökonomisch orientierten Verfahren soll lediglich eine Schmutzwasserkanalisation gebaut werden, welche nur das behandlungsbedürftige Abwasser aufnimmt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst am Anfallort zurückzuhalten und zu bewirtschaften.

Dies bedeutet, es ist mit vertretbarem Aufwand zu verwerten und zurück zu halten.

Nur überschüssiges Niederschlagswasser soll zentral gesammelt und abgeleitet werden. Die Ableitung soll breitflächig in ein oberirdisches Gewässer erfolgen.

Somit erfolgt eine ökologisch verträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung, welche Kostenvorteile gegenüber den klassischen Systemen inne hat.

Vor der Rückhaltung steht jedoch eine konsequente Vermeidung eines Oberflächenwasserabflusses. So ist beispielsweise durch die Wahl von ökologischen Pflastersteinsystemen die Flächenversiegelung um einen erheblichen Anteil zu verringern. Ebenfalls ist eine Nutzung des Wassers auf privaten Flächen möglich.

II.1 Oberflächenentwässerung von privaten Flächen

Nach Aussage der SGD-Nord, Trier bestehen gegen die Rückhaltung auf den Grundstücken Bedenken. Das Oberflächenwasser soll daher in einer zentralen Rückhaltung gesammelt werden. Die westlichen Grundstücke können ihr Wasser in die Mehrzweckleitung im Straßenbereich einleiten und die östlichen Grundstücke können das Wasser in die rückwärtig gelegene öffentliche Grünfläche überlaufen lassen.

Eine Rückhaltung oder Nutzung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken ist wünschenswert.

II.2 Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen

Da zur Zeit der genaue Querschnitt der Straße noch nicht feststeht, lässt sich nur folgendes festlegen. Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßeneinläufe, die alle 200 bis 250 m² angeordnet werden, in eine Mehrzweckleitung DN 300. Die Mehrzweckleitung wird am Ende des 1. Bauabschnitts über eine Mulde in die talseitig liegenden Rückhaltebecken abgeschlagen. Dafür muss im Bebauungsplan ein Leitungsrecht über das entsprechende Grundstück festgesetzt werden.

In den zentralen Becken wird das Wasser der Straße und der Grundstücke zurückgehalten und zwar 50 l/m² befestigte Fläche. Die Becken erhalten eine Böschungsneigung von 2:1.

Berechnung der Rückhaltefläche:

Die öffentliche Verkehrsfläche hat eine Fläche von 950 m². Die Grundstücke haben eine befestigte Fläche von 13100 m².

$$Q = 14050 \text{ m}^2 \times 50 \text{ l/m}^2 = 703 \text{ m}^3$$

$$A = 703 \text{ m}^3 / 0,35 \text{ m} = 2008 \text{ m}^2 \quad \text{gewählt: } \mathbf{2190 \text{ m}^2}$$

Zu dieser Fläche kommen noch die Böschungflächen hinzu. Das ergibt zusammen eine Fläche von ca. 3620 m².

II.3 Außengebietsentwässerung

Auf das Baugebiet entwässern keine Außengebiete.

III. Schmutzwasserentwässerung

Das Schmutzwasser des Baugebietes könnte über einen STZ-Kanal DN 250 in die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Dazu muss der Kanal entlang des Radwegs verlegt und in der Ortslage Hasborn an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Da ca. 150 m vor der Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Kanal eine Erhebung im Gelände liegt und eine Kanaltiefe von bis zu 8 m erreicht wird, muss im Entwurf überprüft werden, ob eine tiefe Freigefälleleitung oder ein Pumpwerk die günstigere Lösung ist. Im entwässerungstechnischen Begleitplan wird ein Pumpwerk mit Anschluss an den Schacht in der Straße „Zur Siedlung“ vorgesehen.

Für den Fall, dass vorerst nur ein einzelner Betrieb sich im Baugebiet ansiedelt, ist es möglich diesen über eine geschlossene Abwassergrube zu entwässern. Diese muss dann regelmäßig geleert werden. Dafür muss aber gewährleistet sein, dass kein betriebliches Abwasser anfällt.

Diese Regelung wird getroffen, damit die Werke nicht die hohen Investitionskosten für den Bau eines Schmutzwasserkanals tragen müssen und vorerst keine Beiträge dafür erhalten.

IV. Wasserversorgung

Parallel zur L52 verläuft eine Wasserleitung des Zweckverband Eifel Mosel. An diese Leitung wird eine Stichleitung DN 100 in das Baugebiet angeschlossen.“

Die **Abfälle** werden durch den zuständigen Zweckverband im satzungsgemäßen Auftrag aus dem Plangebiet abtransportiert werden.

VII. Umweltbericht

Die Anforderungen, die sich aus der durchgeführten Umweltprüfung ergeben, wurden in den B-Plan integriert.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, soweit nicht auf den Grundstücken selbst zu realisieren, auf Flächen im unmittelbaren östlichen Anschluss an die Gewerbeflächen durchgeführt.

Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Teil 2 der Begründung beigefügten Umweltbericht.

VIII. Planverwirklichung

1. Bodenordnung

Für das Plangebiet können die Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, soweit eigentumsrechtliche Fragestellungen hier in Rede stehen, voraussichtlich ohne Durchführung einer förmlichen Baulandumlegung geschaffen werden. Die Gemeinde hat alle Grundstücke im Plangebiet, die für eine erstmalige Bebauung vorgesehen sind, erworben. Der Verwirklichung der Planung steht aus bodenordnungsrechtlicher Sicht erkennbar derzeit nichts im Wege.

Weitergehender Regelungen bedarf es an dieser Stelle zur Zeit jedenfalls nicht.

2. Kosten und Finanzierung

Im Neubaubereich des Plangebietes sind die Erschließungsanlagen erstmalig herzustellen. Die voraussichtlichen Aufwendungen hierfür sind im weiteren Verfahren noch genauer zu ermitteln. Überschlägig belaufen diese sich zunächst in etwa wie folgt (Euro-Angaben jeweils brutto inkl. MwSt.):

| | |
|--|------------------|
| <u>Grunderwerb (inkl. Notar, Vermessung, etc.):</u> | - ohne Nennung - |
| <u>Baukosten:</u> | |
| ● Straßenbau | - ohne Nennung - |
| ● Kanalisation und Trinkwasserversorgung | ca. 285.000 Euro |

(siehe entw.-techn. Begleitplan)

Planungskosten: • Für Baurecht
(inklusive Gutachten) ca. 30.000 Euro

Landespflege: ca. 41.000 Euro
(siehe Umweltbericht)

Der Gemeinde werden im Gegenzug finanzielle Mittel durch Verkaufserlöse bei Veräußerung der künftigen Gewerbegrundstücke in noch nicht ermittelbarer Größe zufließen. Bei Abschluss der Bautätigkeiten im Plangebiet in einigen Jahren sollte sich die Planungsrealisierung mindestens haushaltsneutral darstellen.

3. Flächenbilanz

| Größe des eigentlichen Plangeltungsbereiches | 29.152 m ² | 100 % |
|--|-----------------------------|---------------|
| davon | | |
| 1. gesamte Verkehrsflächen | 2.220 m² | 7,6 % |
| davon | | |
| 1.1 Erschließungsstraßen | ca. 893 m ² | |
| 1.2 Wirtschaftsweg (vorhanden) | ca. 1.319 m ² | |
| 1.3 Radwegezufahrt | ca. 8 m ² | |
| 2. öff. Grünflächen | 12.111 m² | 41,6 % |
| 3. Bauland | 14.821 m² | 50,8 % |
| - davon überbaubare Flächen | ca. 11.857 m ² | |
| Anzahl der Gewerbebauten | ca. 6 | |
| Durchschnittliche Grundstücksgröße | 2.470 m ² | |

Hasborn, den _____

- Neumes -
(Ortsbürgermeister)