

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf Gerend“ der Ortsgemeinde Thörnich**

## **Begründung**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Raiffeisenbank Mehring-Leiwen eG betreibt am „Leiwener Weg“ in der Ortsgemeinde Thörnich einen Einzelhandelsmarkt für Landwirtschaft-, Weinbau- und Kellereibedarf. Der Markt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet „Gerend“, der zuletzt im Jahre 2009 geändert wurde.

Der bestehende Markt genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein erfolgreiches Konzept für einen kundenorientierten Fachmarkt, der zukunftsfähig sein und bleiben soll. Das Warensortiment, die Unterbringung und die Präsentation der angebotenen Waren sowie die Bedingungen für deren Anlieferung und Abholung sollen nach Auffassung der Raiffeisenbank Mehring-Leiwen eG durch eine Verbesserung der Erschließung des Marktes, die Schaffung neuer überdachter Lagerflächen und eine Veränderung der Präsentation des Warenangebotes optimiert werden. Der genaue Inhalt der Pläne der Raiffeisenbank Mehring-Leiwen eG und die mit der Planung verfolgten Ziele sind in der „Erläuterung des Bauvorhabens in Textform“ näher beschrieben.

Der zur Zeit bestehende Bebauungsplan „Auf Gerend“, 1. Änderung und Erweiterung, aus dem Jahre 2009 ist als Angebotsplan konzipiert, der aus gemeindlicher Sicht lediglich rudimentäre Planungsvorgaben setzt. Der Plan ist nicht vorhabenbezogen und deshalb strukturell auch nicht geeignet, die städtebaulichen Erwartungen der Ortsgemeinde Thörnich mit den konkreten wirtschaftlichen Zielen und Planvorstellungen des Marktbetreibers abzustimmen und einen verbindlichen Rahmen für die zeitliche Umsetzung des Planungsvorhabens zu setzen. Deshalb hat der Rat der Ortsgemeinde Thörnich am 27.04.2021 den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf Gerend“ aufzustellen, der den bestehenden Angebotsplan zukünftig ersetzen soll.

Das durch den Vorhabenträger definierte Bauvorhaben wurde sowohl inhaltlich als auch in der zeitlichen Umsetzung zwischen Ortsgemeinde und Vorhabenträger abgestimmt. Der Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und der Erschließungsplan werden nach den Vorgaben des § 12 BauGB Gegenstand eines Durchführungsvertrages, der bis zum Satzungsbeschluss zwischen den Planungsbeteiligten geschlossen und zum Bestandteil der Planung gemacht werden wird. Der Durch-

führungsvertrag wird neben den technischen Details der Planung auch die Frist festlegen, innerhalb derer das Bauvorhaben zu verwirklichen ist.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Fläche von insgesamt 14.550 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 43/1 und 45, Flur 1, Gemarkung Thörnich. Eigentümer aller innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke ist die Raiffeisenbank Mehring-Leiwen eG.

Im Verhältnis zum Gebiet des geltenden Bebauungsplanes „Auf Gerend“, 1. Änderung und Erweiterung, ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in östlicher Richtung um ca. 2.900 m<sup>2</sup> in früher weinbaulich genutzte Flächen erweitert, die heute brach liegen. Ein Teil der Erweiterungsfläche liegt mit ca. 1.450 m<sup>2</sup> innerhalb des mit Verordnung vom 14.09.2009 förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, in dem nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung von Gebäuden unzulässig ist. Auf dieser Fläche soll nach der mit der Ortsgemeinde Thörnich abgestimmten Planung des Vorhabenträgers zukünftig eine Versickerungsmulde angelegt werden, in der das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser entsorgt wird. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes entstehen plangemäß auf den vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen Verkehrs- und Lagerflächen, die ebenso wie das geplante Versickerungsbecken durch einen teilweise baumbestandene Grünstreifen umsäumt wird.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Norden und Süden durch Wirtschaftswege, die vom „Leiwener Weg“ abgehen, im Osten durch Weinbergsflächen und im Westen durch den „Leiwener Weg“ begrenzt. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der zeichnerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der nachfolgenden **Abbildung 1** zu entnehmen.



Das Plangebiet ist bereits durch den „Leiwener Weg“ voll erschlossen. Die Erschließung soll durch die Anlage einer zweiten Zufahrt vom „Leiwener Weg“ lediglich verbessert werden.

### **3. Planungsvorgaben**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan LEP IV**

Die Ortsgemeinde Thörnich ist nach den Vorgaben des LEP IV in seiner vierten Teilfortschreibung vom 17.01.2023 eine Ortsgemeinde ohne zentralörtliche Funktion, für die der Plan bestimmte allgemeine Grundsätze und Ziele festlegt, die von dem Regionalen Raumordnungsplan (ROP) sowie der örtlichen Baulandplanung zu beachten sind. Für die Ortsgemeinde Thörnich sind folgende Grundsätze und Ziele des LEP IV relevant:

### **3.2 Arbeiten und Gewerbe**

Nach G 52 LEP IV soll das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden. Ist es möglich, bereits beplante Gewerbe- und Industrieflächen zu nutzen, ist die Neuausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb einer Gemeinde besonders rechtfertigungsbedürftig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf Gerend“ vergrößert lediglich die bislang sowohl im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich als auch in dem bestehenden Bebauungsplan der Ortsgemeinde Thörnich ausgewiesene Gewerbefläche, um für eine moderate Erweiterung eines bereits bestehenden Raiffeisenmarktes die planungsrechtlichen Voraussetzung zu schaffen. Die Planung entspricht dem Grundsatz 52 LEP IV, weil sie der relativ geringfügigen Erweiterung eines bestehenden Marktes an seinem aktuellen Standort den Vorrang einräumt vor dem kompletten Neubau eines Marktes an anderer Stelle.

### **3.3 Großflächiger Einzelhandel**

Die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsmarktes umfasst alle Flächen eines Betriebes, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

Die Verkaufsfläche des bestehenden Raiffeisenmarktes wird nach dieser Definition auch nach der Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten. Die Planung steht deshalb mit den Grundsätzen und Zielen 56 – 63 LEP IV im Einklang.

### **3.4 Regionaler Grünzug**

Die Ortsgemeinde Thörnich liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug). Deshalb sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf Gerend“ die Grundsätze 85, 86 und 88 sowie das Ziel 87 LEP IV zu beachten.

Die vorgenannten Grundsätze und das Ziel 87 enthalten überwiegend allgemeine Planungsleitsätze, die durch die Regionalplanung konkretisiert und umgesetzt werden müssen. Als unmittelbar

für die kommunale Bauleitplanung relevante Vorgabe ist lediglich das in G 85 definierte Prinzip formuliert, dass See- und Flussufer im Außenbereich sowie landwirtschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen von Bebauung freigehalten werden sollen. Das Plangebiet liegt weder an einem See- oder Flussufer noch in einem Hang oder einer hangnahen Höhenlage. Die vorgenannten Planungsvorgaben des LEP IV werden deshalb durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf Gerend“ nicht tangiert.

### **3.5 Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft Moseltal**

Z 92 LEP IV formuliert das Ziel, die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften in ihrer Vielfältigkeit unter Wahrung des Landschaftscharakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln. Nach G 95 und G 96 LEP IV sollen Kulturlandschaften als Bezugsraum einer nachhaltigen Regional- und Wirtschaftsentwicklung sowie für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege sowie den Erhalt der Kulturdenkmälern gefördert werden.

Die Förderziele und -grundsätze zum Schutz der historischen Kulturlandschaft Moseltal werden durch die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes nur dann tangiert, wenn die durch die Planung hinzukommende Gewerbefläche eine für die gesamte Mosellandschaft und ihr kulturelles Erscheinungsbild relevante Größenordnung erreicht. Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf Gerend“ verursachte geringfügige Erweiterung des bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Raiffeisenmarktes ist schon aufgrund ihrer geringfügigen Größe nicht geeignet, dem Ziel einer Förderung des Erhalts der historischen Kulturlandschaft Moseltal entgegenzuwirken. Die Planung steht deshalb auch mit den vorgenannten landesplanerischen Zielsetzungen im Einklang.

### **3.6 Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus**

Nach G 133 LEP IV sollen die Möglichkeiten einer naturnahen Erholung unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden. Die geringfügige Erweiterung des bestehenden Raiffeisenmarktes in Thörnich erfolgt auf einer Fläche, die für die Tourismusentwicklung und die Förderung der touristischen Belange älterer Menschen nicht relevant ist. Erholungssuchende Touristen, die Thörnich besuchen, halten sich üblicherweise nicht auf dem Gelände oder der unmittelbaren Umgebung eines Verbrauchermarktes auf.

### **3.7 Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft**

G 119 und G 123 LEP IV definieren die allgemeinen Aufgaben der Landwirtschaft und des Weinbaus für die Wertschaffung der ländlich strukturierten Räume. Ziel für Landwirtschaft und Weinbau soll es sein, die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen als Basis für eine unternehmerische und marktorientierte Landwirtschaft und Weinbau zu verbessern.

Auch diese Grundsätze und Ziele werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf Gerend“ nicht berührt, erst recht nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet umfasst zwar Teile einer Rebanlage und grenzt an weitere Rebflächen an. Die Inanspruchnahme der im Plangebiet brachliegenden Weinbergsflächen für die Verwirklichung des Planvorhabens ist jedoch auf eine sehr kleine Fläche begrenzt, deren Verlust für die landwirtschaftliche Nutzung die allgemeinen Förderziele des LEP IV nicht beeinträchtigt oder sogar in Frage stellt.

### **3.8 Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz**

Z 109 LEP IV gewährleistet den Schutz landesweit bedeutsamer Bereiche für den Hochwasserschutz durch regionale Raumordnungspläne, in denen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen werden sollen. Für die kommunale Bauleitplanung entfaltet Z 109 keine unmittelbare Regelungswirkung.

G 110 formuliert für Überschwemmungsgebiete das Ziel, eine standortgerechte, die Retentionsleistung der Flächen steigernde Nutzungsstruktur anzustreben. Dafür ist das Konzept der naturnahen Gewässerentwicklung weiter zu verfolgen. Auch diese Bestimmung formuliert als Grundsatz eine Regelungsanweisung an die staatlichen Wasserbehörden und ist für die kommunale Bauleitplanung nicht unmittelbar anzuwenden.

Z 111 postuliert, dass das Niederschlagswasser, wenn möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern ist. Diesem Ziel trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf Gerend“ durch die Ausweisung der im südöstlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehenen Versickerungsmulde Rechnung, dem das gesamte im Plangebiet gesammelte Oberflächenwasser leitungsgebunden zugeführt werden soll. Auch insoweit entspricht der Inhalt des Bebauungsplanes den Planungsvorgaben des LEP IV.

### **3.9 Regionaler Raumordnungsplan Trier**

Der derzeit gültige Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier gilt seit 1985 und wurde 1995 in Teilen fortgeschrieben. Der Entwurf des neuen ROP Trier von Januar 2014 ist bis heute ein Entwurf und infolgedessen nicht verbindlich. Nach dem geltenden ROP liegt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf Gerend“ in einem Landschaftsschutzgebiet mit sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der in der Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan greift nicht in schützenswerte Landschaftsgefüge ein. Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzt und durch den vorhandenen Raiffeisenmarkt seit jeher dominant geprägt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die zusammenhängende Bebauung in der Ortsgemeinde Thörnich an und beeinträchtigt weder das Landschaftsbild noch geschützte Landschaftsbestandteile. Durch die Erweiterung des Plangebietes in einem - auf die Größe des Landschaftsschutzgebietes bemessenen - kleinen Umfang berührt weder die Ziele des bestehenden Landschaftsschutzgebietes noch beeinträchtigt sie die regionalplanerisch bedeutsamen landwirtschaftlichen Aspekte.

Zudem bestimmt § 1 Abs. 2 der Verordnung vom 17.05.1979 über die Einrichtung des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“, dass Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind. Durch die Verordnung geschützt wird also nur die Landschaft außerhalb von Bebauungsplangebietes, so dass zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf Gerend“ und der Landschaftsschutzverordnung keine Kollisionslage entstehen kann.

Die im Entwurf ROP 2014 formulierten Ziele und Grundsätze sind nicht rechtsverbindlich und schon deshalb keine zu beachtende Planungsvorgabe für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Dessen ungeachtet stehen die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf Gerend“ mit den Zielen des Entwurfs ROP 2014 durchgehend in Einklang. Die geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und des Raiffeisenmarktes beeinträchtigt weder den regionalen Grünzug, den regionalen Biotopverbund, die durch Vorbehaltsgebiete geschützte Landwirtschaft noch die Belange von Erholung und Tourismus. Der Plan hält auch die in G 107 Entwurf ROP 2014 formulierten Grundsätze des Hochwasserschutzes ein, die durch die Verordnung vom 14.09.2009 über die Festsetzung des „Überschwemmungsgebietes der Mosel“ konkretisiert sind (dazu näher unter 6.2).

#### **4. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich stellt für das Plangebiet eine Gewerbliche Baufläche dar. Der zurzeit geltende Bebauungsplan „Auf Gerend“, 1. Änderung und Erweiterung, von 2009 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die relativ geringfügige Erweiterung der gewerblichen Nutzung des Plangebietes durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf Gerend“ bewegt sich ebenfalls innerhalb des durch den Flächennutzungsplan festgelegten Gebietstyps. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht erforderlich.

#### **5. Bebauungsplan**

Der geltende Bebauungsplan „Auf Gerend“, 1. Änderung und Erweiterung, von 2009 wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf Gerend“ ersetzt. Die Festsetzungen des bestehenden Planes sind deshalb für den in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht relevant.

#### **6. Förmlich festgesetzte Schutzgebiete/Fachplanungen**

##### **6.1 Landschaftsschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf Gerend“ liegt zwar inmitten des durch Verordnung vom 17.05.1979 förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jedoch nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet wird deshalb von der Landschaftsschutzverordnung nicht erfasst.

##### **6.2 Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS) weder in einem Lebensraumtyp gemäß Anh. I. FFH-RL noch im nahen Umfeld eines geschützten Lebensraumtyps. Es liegt nach demselben Informationssystem auch nicht in einem gesetzlich geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG oder im nahen Umfeld eines solchen Gebietes.

### **6.3 Überschwemmungsgebiete**

Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf Gerend“ liegt mit einer Teilfläche von 1.450 qm innerhalb des mit Verordnung vom 14.09.2009 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mosel. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung für Leben der Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum und -umfang funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und

die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nr. 3 – 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf einschließlich des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes sieht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes keine Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen vor. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen nach dem Planentwurf nur eine Versickerungsmulde zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sowie – in geringfügigen Umfang – befestigte Verkehrsflächen. Eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses, der Hochwasserrückhaltung und/oder von Belangen der Hochwasservorsorge ist weder durch die Versickerungsmulde noch die befestigten Verkehrsflächen zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 78 Abs. 2 WAG durch die zuständige Untere Wasserbehörde sind gegeben.

## **7. Immissionsschutzrechtliche Planungsvorgaben**

Die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes im Umfeld einer nahe gelegenen innerörtlichen Wohnbebauung kann gesundheitsschädliche Immissionen, insbesondere Lärmimmissionen, auslösen, die durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen auf ein gesundheitsverträgliches Maß reduziert werden müssen. Deshalb bedarf es im Planungsverfahren einer fachkundigen Prognose der Lärmimmissionen, die durch das Planvorhaben an und in benachbarten Wohngebäuden ausgelöst werden. Umgekehrt sind auch die Lärmimmissionen zu bewerten, die von außen in das Plangebiet einwirken.

Im laufenden Planaufstellungsverfahren hat das Ingenieurbüro Pies im Auftrag der Ortsgemeinde Thörnich ein „Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf Gerend“, 2. Änderung in Thörnich“ erstellt. Das Gutachten ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der Planbegründung. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis:

*„Die Berechnungen im Hinblick auf den zu erwartenden anlagenbezogenen Fahrverkehr haben ergeben, dass die geltenden Vorsorgewerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) an allen schutzbedürftigen Wohngebäuden weit unterschritten und somit sicher eingehalten werden. Zudem wird der Orientierungswert für Verkehrsgeräusche gemäß DIN 18005 an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten.*

*Durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen sind keine Lärmkonflikte zu erwarten".*

Die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf Gerend“ verursachten Lärmimmissionen liegen nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens sowohl in Bezug auf die prognostizierten Dauer- und Spitzenschallpegel immissionsschutzrechtlich unterhalb der Relevanzschwelle für die Anordnung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen. Deren nähere Prüfung erübrigt sich insofern. Relevante planungsbedingte Immissionen, die von außen in das Plangebiet hineinwirken, sind sicher auszuschließen.

## **8. Begründung der Planinhalte**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesene Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB durch die Festlegung eines bestimmten Gebietstyps, sondern beruht auf den Entscheidungen und Wünschen des Vorhabenträgers. Diese entsprechen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzungen den Festsetzungen des zur Zeit geltenden Bebauungsplanes „Auf Gerend“, 1. Änderung und Erweiterung, aus dem Jahre 2009, begründen also keine Abweichung von den bisherigen städtebaulichen Vorstellungen der Ortsgemeinde Thörnich.

Zulässig sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur Vorhaben zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag stellt sicher, dass der Vorhabenträger innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Bauvorhaben realisiert, die den städtebaulichen Planvorstellungen der Ortsgemeinde Thörnich widersprechen.

Die Textfestsetzung, dass der Anteil der Randsortimente (Lebensmittel, Berufsbekleidung) auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt ist, gewährleistet die Identität zwischen dem bestehenden und dem erweiterten Markt in Bezug auf die angebotenen Warensortimente. Die Festsetzung ermöglicht eine Abrundung des bestehenden Warenangebotes durch marktgerechte Randsortimente, verhindert allerdings zugleich, dass der bestehende Einzelhandelsmarkt für Landwirtschafts-, Weinbau- und Kellereibedarf zu einem Verbrauchermarkt mit Schwerpunkt im Bereich der bisherigen Randsortimente mutiert.

## **8.2 Überbaubare Grundfläche**

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht nach § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung eines Gewerbegebietes. Dadurch ist sichergestellt, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl dem gesetzlichen Leitbild entspricht und deshalb keiner besonderen Rechtfertigung bedarf.

## **8.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festlegung einer maximalen Gebäudeoberkante verfolgt das Ziel, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung zu verhindern und eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die durch die textliche Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante vorgegebenen Höhenbegrenzung stellt sicher, dass die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Neu- und Erweiterungsbauten das Orts- und Landschaftsbild sowie die Interessen der Nachbarschaft nicht stärker berühren als die auf der Grundlage des zur Zeit noch geltenden Bebauungsplanes errichteten Bestandsbauten.

## **8.4 Bauweise**

Die textlich festgesetzte Bauweise, die innerhalb des Plangebietes zulässig ist, ermöglicht abweichend von dem Leitbild der Baunutzungsverordnung die Errichtung von Gebäuden, die länger als 50 m sind. Diese Festsetzung ist notwendig, um den marktwirtschaftlichen Entscheidungen und Planungen des Vorhabenträgers Rechnung zu tragen. Da diese Option keine öffentlichen Interessen berührt oder Interessen der Nachbarschaft beeinträchtigt, ist sie sowohl mit den Interessen des Vorhabenträgers als auch mit den Interessen der Ortsgemeinde Thörnich sowie dem Allgemeinwohl vereinbar.

## **8.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen setzt der Plan durch Baugrenzen fest, die in ihrem Verlauf durch die Erweiterungs- und Neubaupläne des Vorhabenträgers bestimmt sind. Die im Bebauungsplan gezogenen Baugrenzen betreffen nur das Grundstück des Vorhabenträgers und haben keine Auswirkungen auf andere Grundstücke in der Nachbarschaft oder höherrangige Gemeinwohlbelange. Sie ermög-

lichen das Vorhaben des Vorhabenträgers, ohne negative Folgen für kollidierende Rechtsgüter anderer Personen oder der Allgemeinheit auszulösen.

## **8.6 Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze**

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen sind so angeordnet, dass der durch die Marktkunden ausgelöste An- und Abfahrtsverkehr von dem Lieferverkehr getrennt wird, der über die neu anzulegende zweite Zufahrt in das Marktgelände einfahren soll. Die Verkehrsflächen sind so angeordnet, dass sowohl Kunden als auch Anlieferer neben dem Marktgebäude auch die neu zu errichtende Lagerhalle sowie die Außenlagerplätze erreichen und das Marktgebäude umfahren können, ohne gegenläufige Verkehrsströme auszulösen. Dadurch werden unnötige Rangiervorgänge vermieden und die Verkehre innerhalb des Marktgeländes optimiert.

Nach den zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden innerhalb des Plangebietes insgesamt 26 Stellplätze an definierten Stellen in die Verkehrsflächen eingebunden. Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag zur Anlage dieser Stellplätze verpflichten, weil auch die Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet nur zulässig ist, wenn sich der Vorhabenträger zu ihrer Errichtung im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **8.7 Versorgungs- und Leitungsflächen**

Auf dem Gelände des bestehenden Fachmarktes sind eine Trafostation und eine unterirdische Niederspannungsleitung vorhanden, über die die Stromversorgung des Marktes gewährleistet wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert den Fortbestand der Elektrizitätsversorgung des Marktes durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche für die Trafostation sowie die Ausweisung eines von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifens für das bereits vorhandene unterirdische Niederspannungskabel.

## **8.8 Fläche für die Abwasserbeseitigung**

Die Ausweisung einer Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (Versicherungsmulde) im nordöstlichen Teil des Plangebietes beruht auf der Anlage zur textlichen Beschreibung des Vorhabens und einem von der Boxleitner Beratene Ingenieure GmbH erstellten Studie zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers. Die Fläche, auf der das Becken angelegt wer-

den soll, liegt in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, in dem keine baulichen Anlagen neu errichtet werden dürfen. Die Fläche ist für die Anlage der Versickerungsmulde prädestiniert, weil die geplante Versickerungsmulde an dieser Stelle den Hochwasserabfluss nicht eingeschränkt und auch keine sonstigen wasserwirtschaftlichen Belange im Sinne des § 78 WHG Übergebühr beeinträchtigt.

### **8.9 Fläche für den Betrieb einer Tankstelle**

Auf dem Gelände des bestehenden Marktes befindet sich bereits eine Tankstelle, die für die Marktkunden vorgesehen ist und von diesen gegen Entgelt benutzt werden darf. Die Tankstelle ist genehmigt und bestandsgeschützt. Die Fläche, auf der sie sich befindet, ist im Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich nachrichtlich dargestellt.

### **8.10 Grün-, Pflanz- und Ausgleichsgebiete**

Die im Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Flächen für die erstmalige Errichtung von privaten Grünanlagen, für die Beseitigung vorhandener und für die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher sowie für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für den vorhabenbedingten Verlust ökologisch bedeutsamer Flächen ergeben sich aus den Vorgaben des Umweltberichtes, in dem die ökologischen Planfestsetzungen im Einzelnen beschrieben und begründet sind. Der Umweltbericht ist als Teil 2 eigenständiger Teil der Planbegründung. Auf seine Inhalte wird verwiesen.

## **9. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange**

### **9.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Das Plangebiet wird bereits größtenteils durch den bestehenden Bau- und Gartenmarkt genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet bereits überwiegend vorhanden. Sie werden lediglich in relativ geringem Umfang auf den rückwärtigen, der Ortslage abgewandten Außenbereich ausgeweitet.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die geplanten Neubauten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in den Be-

stand einfügen. Hierdurch wird gewährleistet, dass Konflikte mit nachbarlichen oder öffentlichen Interessen weitestmöglich vermieden werden. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und Beeinträchtigungen schützenswerter öffentlicher oder privater Belange führen können.

Durch die geplante Erweiterung des Raiffeisen-Marktes werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Dies wird durch die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende schalltechnische Stellungnahme bestätigt.

Für den ruhenden Verkehr wird im Plangebiet eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen ausgewiesen, so dass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum faktisch ausgeschlossen sind.

## **9.2 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Raiffeisen-Marktes Rechnung getragen. Daneben spielt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Mit der Realisierung der Planung wird die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Ortsgemeinde Thörnich nachhaltig gestärkt.

## **9.3 Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds**

Das Plangebiet ist bereits größtenteils durch den Bestandmarkt samt Lagerflächen bebaut. Lediglich bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine unbebaute Freifläche in Ortsrandlage von Thörnich. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Baukonzept des Vorhabenträgers und am Bestand (insbesondere Gebäudehöhe). Auch die Bauweise bleibt weitestgehend unverändert. Somit wird ein harmonisches Einfügen des Vorhabens in den Bestand erreicht. Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht keine dominierende Wirkung oder eine

zusätzliche räumliche Wirkung im Verhältnis zur Bestandsnutzung aus. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Orts- und/oder Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

#### **9.4 Auswirkungen auf umweltrelevante Belange**

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und der unmittelbar angrenzenden Lage zum Siedlungsbereich mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Lärm, Bewegungsunruhe, Flächenversiegelung, Bebauung) ist das Plangebiet ökologisch vorbelastet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt.

Das Gebiet hat über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen im Plangebiet keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass den geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Nach den Feststellungen des Umweltberichts bleiben die Auswirkungen der Planung auf den unmittelbaren Anlagenstandort beschränkt und haben keine weitere Beeinträchtigung der Umgebung zur Folge. Insbesondere der Hochwasserschutz sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen werden beachtet.

Die durch die Errichtung der geplanten Neubauten verursachten Beanspruchung von bereits anthropogen verändertem Lebensraum und Verlust nährstoffreicher Weinbergböden werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die den Verlust angemessen kompensieren.

#### **8.5 Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie des Gewässerschutzes**

Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) müssen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den Anliegern des Plangebietes darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrol-

lierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung entsprechende Vorsorgemaßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet gewährleistet, dass eine negative Veränderung des Urgeländes innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes HQ100 nicht durchgeführt und eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt wird. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und die Intensität von Starkregenereignissen sowie die Belange des Gewässerschutzes durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

## **9.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Ein merklicher Anstieg des Verkehrsaufkommens ist durch die Erweiterung des Raiffeisen-Marktes nicht zu erwarten. Die Verkaufsfläche des Marktes wird nicht erweitert.

Die verkehrliche Erschließung des Marktes wird neu geordnet und somit verbessert. Die Anlieferungen werden künftig über eine neu anzulegende zweite Zu- und Ausfahrt entlang des Leiwener Weges erfolgen. Die Haupteerschließung für die Kunden des Marktes wird wie bisher über die erste Zu- und Ausfahrt entlang des Leiwener Weges erfolgen. Durch die Entzerrung der Verkehrsführung von Kunden- und Zulieferverkehr, der Verbesserung der Warenanlieferung und -abholung wird eine Optimierung der Verkehrsflüsse angestrebt. Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung somit insgesamt positiv beeinflusst.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden, die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt.

### **9.7 Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Infolge des Vorhabens kommt es lediglich zu einer geringfügigen Neuversiegelung. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

### **9.8 Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Auch mögliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen sind nicht zu erwarten, da es sich um eine bereits bestehende Nutzung handelt.

### **9.9 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen Belange, bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden sind, werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.