

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

### **Vorhaben- und Erschließungsplan**

#### **Erläuterung des Bauvorhabens in Textform**

Die Raiffeisenbank Mehring-Leiwen eG betreibt im „Leiwener Weg“ der Ortsgemeinde Thörnich einen Einzelhandelsmarkt für Landwirtschafts-, Weinbau- und Kellereibedarf (Düngemittel, Futtermittel, Saatgut/Sämereien, Pflanzenschutz, Kellereiartikel), Baustoffe, Pflanzen- und Gartenbedarf sowie Brennstoffe/Treibstoffe. Die Errichtung des bestehenden Marktes erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Auf Gerend“, der im Jahre 2009 erst- und bis heute letztmalig geändert wurde.

Das Warensortiment, die Unterbringung und Präsentation der angebotenen Waren und die Bedingungen für die Anlieferung und Abholung von Waren entspricht nach Auffassung der Raiffeisenbank Mehring-Leiwen eG nicht mehr den neuzeitlichen Anforderungen. Die Bank als Vorhabenträger plant zur Steigerung der Attraktivität des Marktes für ihre Kunden eine Erweiterung der auf dem Marktgelände vorhandenen überdachten Lagerplätze durch einen seitlichen Anbau und eine rückwärtige Überdachung an das Bestandsgebäude. Zudem soll die verkehrliche Erschließung des Marktes neu geordnet und dadurch verbessert werden, dass der Kunden- und Zulieferverkehr über die Anlage einer zweiten Zufahrt vom „Leiwener Weg“ aus entzerrt wird. Die Haupterschließung für die Kunden des Marktes soll weiterhin über die bestehende Anbindung des Marktgeländes an den „Leiwener Weg“ erfolgen, während der Anlieferverkehr über die neu anzulegende zweite Zufahrt in das Marktgelände geleitet werden soll.

Durch die bauliche Erweiterung des Marktgebäudes sollen nicht nur betriebliche Abläufe optimiert, sondern soll auch die barrierefreie Warenpräsentation innerhalb der umstrukturierten Verkaufsräume verbessert werden. Zugleich ist eine Ausweitung der in den neu geordneten Verkaufsräumen angebotenen Haupt- und Randsortimente geplant.

Die vorstehenden Planungsziele des Vorhabenträgers sind nur durch eine Erweiterung der Betriebsflächen und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Auf Gerend“ erreichbar. Das adäquate städtebauliche Regelungsmittel ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf Gerend“, der den bestehenden, letztmalig 2009 geänderten Angebotsplan ersetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist in seiner zeichnerischen Darstellung die Gebäude- und Anbauten, die im Zuge der Planverwirklichung errichtet werden sollen, in violetter Farbe aus. Im Westen des Plangebietes sieht der Vorhabenträger einen seitlichen Anbau an das im Vorhaben- und Erschließungsplan in der Farbe Rot dargestellte Bestandsgebäude vor, durch den der Verkaufsraum, der sich – vom „Leiwener Weg“ aus gesehen – links des Haupteingangs befindet, deutlich erweitert wird. Der seitliche Anbau wird ergänzt durch ein freistehendes Außenlager aus Betonblocksteinen, das in kurzem Abstand parallel zur nördlichen Außenwand des Verkaufsraumes errichtet werden soll. Dieses Lager dient der Unterbringung von wasserrechtlich unbedenklichen Schüttgütern.

Bei der in einem violetten Farbton dargestellten nördlichen Erweiterung der bestehenden Lageräume des Verkaufsmarktes handelt es sich um eine freistehende Überdachung eines neu einzurichtenden Lagerplatzes. Das im Südosten des Plangebietes im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene violette Gebäude ist der Neubau einer überdachten Lagerhalle mit einem Vordach, das eine Be- und Entladerampe überspannt.

Die wegemäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt über den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden „Leiwener Weg“, von dem die bereits vorhandene Zu- und Abfahrt im Südwesten des Plangebietes abzweigt. Diese Zufahrt bleibt unverändert erhalten. Neu angelegt wird im Zuge des Vorhabens nur die zweite Zufahrt zum Marktgelände im südöstlichen Teil des Plangebietes. Die neue, für die Warenanlieferung vorgesehene Zufahrt stößt an den „Leiwener Weg“ an. Veränderungen des „Leiwener Wegs“ im Zuge des Ausbaus der Zufahrt sind nicht geplant.

Die leitungsgebundene Erschließung, insbesondere der Anschluss des Marktgeländes an das System der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, ist bereits vorhanden. Das Bestandsgebäude ist an die im „Leiwener Weg“ vorhandene örtliche Wasserversorgungsleitung sowie an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Veränderungen der im „Leiwener Weg“ vorhandenen Versorgungs- und Kanalleitungen sind nicht geplant. Ebenso sollen die Grundstücksanschlüsse für Wasser und Abwasser nicht verändert werden.

Die Stromversorgung des Bestandsgebäudes ist dauerhaft gewährleistet. Veränderungen der vorhandenen Kabeltrassen sind ebenfalls nicht geplant.

Grundlegend verändert wird die Entsorgung des in dem erweiterten Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, das auf den Dachflächen des Be-

standsgebäudes, den Dachflächen der geplanten Erweiterungsbauten und auf den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und mittels neu zu verlegender Abwasserleitungen einem im Nordosten des Plangebietes gelegenen Versickerungsbecken zuzuführen. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene Dimensionierung des Versickerungsbeckens beruht auf einer von dem Ingenieurbüro Boxleitner – Beratende Ingenieure GmbH, Wissenschaftspark 10, 54296 Trier – erstellten Studie, die den Titel trägt „Erläuterung zur Erschließung der 2. Änderung und Erweiterung vom B-Plan „Auf Gerend“ in der Ortsgemeinde Thörnich“. Sie stammt aus April 2024 und ist insbesondere mit der Beschreibung der geplanten Regenwasserbewirtschaftung auf den Seiten 3 ff. als **Anlage** Bestandteil des Vorhaben und Erschließungsplanes.

Die in der zeichnerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesenen privaten Grünflächen und Standorte für die Beseitigung vorhandener und die Anpflanzung neuer Bäume ergeben sich aus dem Umweltbericht, der Teil der Planbegründung ist. Die in der zeichnerischen Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesenen Stellplätze entsprechen nach Lage und Anzahl den Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.