

ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung / Erweiterung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Betriebshof Fa. Scherer“

Erweiterung des Plangebietes in östlicher Richtung
Darstellung geringfügiger Flächenverschiebungen

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 1. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbericht**

1. Vorbemerkungen

Mit der 1. Änderung erfolgen zeichnerische Änderungen im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, diese ergeben sich durch die tatsächlich erfolgte Umsetzung des Vorhabens. Mit den zeichnerischen Änderungen werden durch die Parzellierung und Bebauung entstandene Flächenverschiebung im Plangebiet klargestellt. Des Weiteren soll der Geltungsbereich 2 des Plangebietes in östliche Richtung erweitert werden, um weitere Stellflächen für Omnibusse und sämtliche Mitarbeiterparkplätze zu schaffen. Bedingt durch die Betriebserweiterung im Jahr 2007 sind auf dem ursprünglichen Firmengelände an der L 162 ca. 20 Omnibusstellplätze entfallen, diese werden mit der Erweiterung des Plangebietes kompensiert.

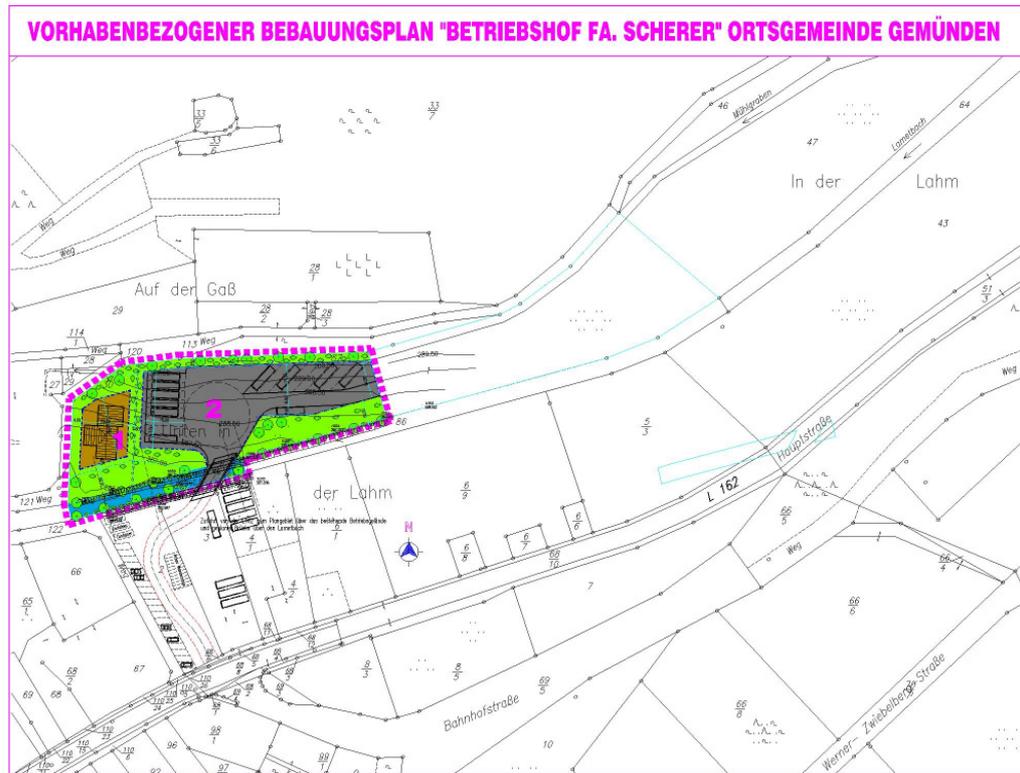
Die textlichen Festsetzungen werden nur für den Geltungsbereich 2 geändert, so dass es dem Vorhabenträger ermöglicht wird Unterstellmöglichkeiten für Busse zu schaffen.

Die Immissionssituation im Bereich des Betriebssitzes hat sich seit dem Umbau des Betriebes gegenüber der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betriebshof Fa. Scherer“ für die benachbarten Anlieger wesentlich verbessert. Dies ist auch durch eine neue schalltechnische Untersuchung, durchgeführt durch das Büro Paul Pies im Juli 2011, belegt. Mit dem Umbau des Betriebes wurden seit 2007, eine Waschhalle errichtet, eine neue hinter den Hallen gelegene Tankstelle gebaut und eine zweite Zufahrt zum Betriebsgelände erschlossen und somit potentielle Geräuschquellen gekapselt oder durch Gebäude teilweise abgeschirmt. Die Mitarbeiterparkplätze wurden ebenfalls verlagert und sollen in den Erweiterungsbe- reich verlagert werden. Mit der neuen Erweiterung des Betriebsgeländes werden die entfallenen Busstellplätze, an den vorherigen Grundstücksgrenzen, im Bereich der Neubauten und ihrer Verkehrsflächen kompensiert, weiterhin sollen sämtliche Mitarbeiter auf der neuen Erweiterungsfläche parken, damit sich die Immissionssituation zu den angrenzenden Wohngebäuden weiter verbessert, keine Türschlaggeräusche zu Arbeitsbeginn und -ende. Dies und entsprechenden Aussagen zur Nachtzeit sind in der schalltechnischen Untersuchung vom Juli 2011 eingearbeitet. Die schalltechnische Untersuchung wird als Anlage der Begründung beigefügt.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Erweiterungsflächen sind derzeit nicht im Flächennutzungsplan der VG Kirchberg dargestellt, daher wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt und die Flächen in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend dargestellt.

Das Plangebiet ist erschlossen und im ursprünglichen Geltungsbereich gemäß der Vorhabenbeschreibung bebaut.

Darstellung des Bebauungsplanes „Betriebshof Fa. Scherer“:



2. Anlass zur 1. Änderung

Die Fa. Scherer Reisen Omnibus Gesellschaft mbH hat sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich entwickelt und daraus resultierend den Betriebsstandort im Jahre 2007 ausgebaut und erweitert. Dadurch sind im ursprünglichen Betriebsbereich Stellflächen für Busse entfallen und auch im Zuge der Entwicklung neue Fahrzeuge hinzugekommen. Im diesem Umstand Rechnung zu tragen soll nun die vorhandene Betriebsfläche nördlich des Lametbaches erweitert werden. Das von der Erweiterung betroffene Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Auf der Erweiterungsfläche könnten 42 Mitarbeiterparkplätze und 40 Stellplätze für Omnibusse entstehen.

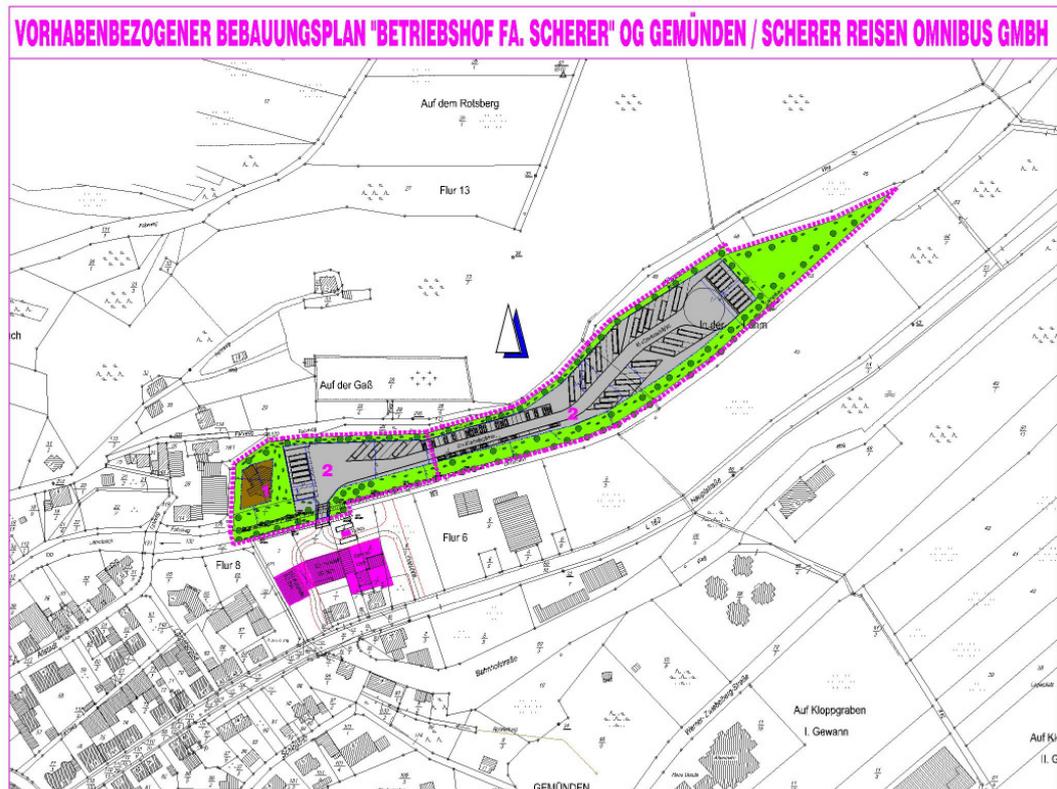
3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Um die Ziele der angestrebten Änderung zu erreichen wurde die gewerbliche Fläche des Geltungsbereiches 2 in Richtung Osten auf das angrenzende Flurstück 47 erweitert. Die Erweiterungsflächen sollen, wie die bestehenden Stellplätze, wasserdurchlässig befestigt werden um das anfallende Niederschlagswasser Vorort zu versickern. Die 10 m breite Grünfläche zwischen der nördlichen Uferkante des Lametbaches und der bebaubaren Fläche wird weiter fortgesetzt und als Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG festgesetzt. Die am östlichen Rand des Grundstückes verbleibende Fläche wird als Grünfläche festgesetzt, ebenso wie an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Grünfläche im Bereich des ehemaligen Mühlgrabens. Weiterhin wird die Möglichkeit geschaffen Unterstellmöglichkeiten für Busse zu errichten.

Innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde die Grenze unterschiedlicher Nutzung an die östliche Grenze des Flurstückes 1/1 verlegt. Die Lage und Größe der bebaubaren Fläche im Geltungsbereich 1 (Mischgebietsnutzung) ändert sich nicht.

Die Bruttobaulandfläche des Plangebietes vergrößert sich von 0,53 ha auf 1,66 ha. Der Flächenzuwachs von 1,13 ha Bruttobaulandfläche teilt wie folgt auf: Zuwachs gewerbliche Baulandfläche 0,64 ha und an privater Grünfläche 0,49 ha.

Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes:



4. Umweltbericht

Die Erweiterung des Plangebietes, für die weitere Ausweisung von Omnibusstellflächen, hat im bestehenden Fall nur unwesentliche Auswirkungen auf Umweltbelange, da überwiegend Stellflächen zur Kompensation der durch die Betriebserweiterung verloren gegangenen Flächen entstehen werden. Die Immissionssituation ist in der Anlage, Schalltechnische Untersuchung des Büros Paul Pies, Boppard, ausführlich dargestellt. Diese Untersuchung baut auf den vorangegangenen Untersuchungen des Betriebes durch das Büro Paul Pies auf.

Da die Inanspruchnahme intensiv als Grünland genutzten Flächen, stark durch die umgebenden gewerbliche Nutzung geprägt sind, ist nur mit geringfügigen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima im bestehenden Wirkungsgefüge zu rechnen. Die aus der Erweiterung resultierenden Auswirkungen auf die Güter Luft und Klima sind zu vernachlässigen.

Die hydraulischen Berechnungen der Ursprungsplanung ergaben, dass es sich bei der beplanten Baulandfläche um kein Überschwemmungsgebiet des Lametbaches handelt. Das Gewässer ist innerhalb des bestehenden Gewässerbettes in der Lage ein 100-jähriges Hochwasser abzuleiten, ohne dass die Flächen überschwemmt wer-

den. Durch die Ausweisung der bachbegleitenden Grünfläche ist eine natürliche Entwicklung des Gewässers weiterhin möglich. Der 10 m – Bereich des Lametbaches wird als Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG festgesetzt. Mit der beteiligten Unteren- und Oberen Wasserbehörde wurden zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur für diesen Gewässerabschnitt, in Verbindung mit der südlich des Lametbaches entstehenden Gewerbeansiedlung (Bebauungsplan „In der Lahm“), festgesetzt. Die folgenden Maßnahmen werden durchgeführt:

1. In den bisher als Grünflächen am Gewässer (10 m Bereiche) festgesetzten Bereichen sind keine Baumaßnahmen und keine Auffüllungen zulässig. Somit steht dem Gewässer insgesamt im Planbereich eine Breite von 24-26 m zur Verfügung.
2. Der Gehölzbestand an beiden Ufern ist zu erhalten, auch die vorhandenen Totbäume.
3. Zur Verbesserung der Gewässerstruktur werden, in den v. g. Bereichen die Ufer abgesenkt und zur neuen angrenzenden Baulandfläche abgebösch, Gewinnung von Vorlandflächen zur freien Gewässerentwicklung, Erhöhung des Hochwasserschutzes, partiell wird der Wasserlauf in die neuen Vorlandflächen verschwenkt, kein sonstiger Eingriff in den Wasserlauf des Gewässers.
4. Die vorbeschriebenen Maßnahmen werden in die Unterlagen (Festsetzungen und Begründung) der betroffenen Bebauungspläne eingearbeitet.
5. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur werden in einem Plangenehmigungsverfahren nach WHG dargestellt und der entsprechende Antrag an die Untere Wasserbehörde gestellt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem Grundstück versickert.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der geplante Standort insgesamt einen ökologisch verträglichen Standort darstellt, an dem die zu erwartenden Auswirkungen und die Wechselbeziehungen in der Summe einen geringen Umfang erreichen und durch die festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 30.11.11

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Gemünden

Gemünden, den

.....
Kaiser, Ortsbürgermeister