

2023

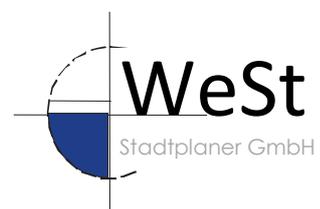
OG Mückeln Bebauungsplan „Unter dem Alferweg“



Entwurf

Begründung

Dezember 2023



Bebauungsplan ‚Unter dem Alferweg‘

Inhaltsverzeichnis

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
2.1	LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG	3
3	AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
4	DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5	ANLASS DER PLANUNG	5
5.1	PLANUNGSZIELE	6
6	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	6
6.1	ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE	6
7	PLANUNGSKONZEPTION	6
8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN	7
8.1	STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	7
9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	9
10	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	9
10.1	WASSERVERSORGUNG:	9
10.2	SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG	9
10.3	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	9
10.4	STROMVERSORGUNG	10
10.5	TELEFONANSCHLUSS	10
10.6	BAUMPFLANZUNGEN:	10
11	BODENORDNUNG	10
12	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	10
12.1	LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE , ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ	10
12.2	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	11

Begründung

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE- REICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Ortsgemeinderat Mückeln hat in seiner Sitzungen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Unter dem Alferweg‘ zur Schaffung weiterer gewerblicher Bauflächen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Dabei soll für den bestehenden Betrieb ein Gewerbegebiet mit Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt durch

- die Wirtschaftswegeparzelle 120/4 im Norden,
- die nordwestliche Parzellengrenze 27 Südosten,
- die Wirtschaftswegeparzelle 95/1 und die Grundstücke 28/1 und 29/1 im Westen und
- landwirtschaftliche Grünlandflächen im Osten.

Der Planbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Mückeln, Flur 6, Flurstück 28/3.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 LAGE UND GRÖSSE SOWIE VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Unter dem Alfer Weg‘ befindet sich im Osten der Ortslage von Mückeln, unmittelbar an das Siedlungsgefüge angrenzend. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt etwa 1,08 ha.

Verkehrlich ist das Plangebiet über die „Hauptstraße“ an den überörtlichen Verkehr angebunden.



Abbildung 1: Luftbild, Geoportal RLP

3 AUSGANGSSITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNG

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Teilen bereits von der ansässigen Zaunanlagenfirma genutzt. Die Restflächen sind Brachflächen

4 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

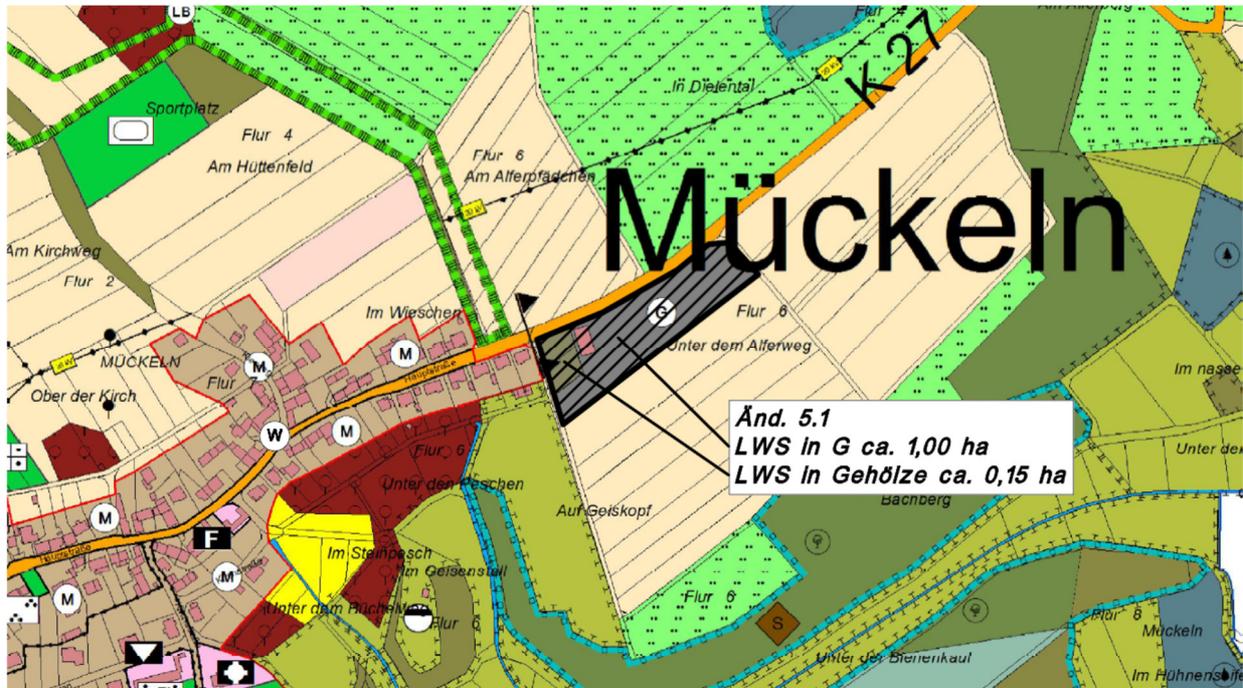


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Daun

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun stellt für den Erweiterungsbereich gewerbliche Bauflächen dar.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet im Naturpark Vulkaneifel.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet. Eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5 ANLASS DER PLANUNG

Die ansässige Firma möchte sich baulich entwickeln und auch für zukünftige Entwicklungen gerüstet sein.

Des Weiteren ist eine technische Infrastruktur verfügbar, die die Erweiterung ermöglicht. Zunächst ist der Bau einer weiteren Halle geplant. Das Betriebsgelände soll insgesamt neu geordnet und eine weitere gewerbliche Entwicklung des Betriebes ermöglichen.

5.1 PLANUNGSZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt ein Gewerbegebiet zu entwickeln das städtebaulich-funktional den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird. Darüber hinaus soll ein Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen der Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe mit ihren zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft andererseits, herbeigeführt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen berücksichtigt.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 ANGEWANDTE PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Planungen zum Bebauungsplan "Unter dem Alferweg" gehen von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll die Entwicklung der bestehenden Firma ermöglichen bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder des unmittelbaren Umfelds; er soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln; im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen; Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

7 PLANUNGSKONZEPTION

Die Erschließung des Plangebiets ist über den „Hauptstraße“ gesichert. Die verkehrliche Erschließung von der Hauptstraße zur Betriebszufahrt wird bis zu einer Breite von 6,0 m ausgebaut.

Das Grün- und Freiraumkonzept beinhaltet neben landespflegerischen auch gestalterische Maßnahmen, die in Form von differenzierten Pflanzbindungen realisiert werden. Die Pflanzbindungen werden durch die Artenlisten mit einheimischen standortgerechten Gehölzen ergänzt (siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen).

8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

8.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

8.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Bebauungsplan ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Im Gewerbegebiet sind Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (1.500 m bis 200 m) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen unzulässig (= eingeschränktes Gewerbegebiet GEE).

Ausnahmen hiervon sind für Betriebsarten dieser Abstandsklassen nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden können, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Gebiete zu erwarten sind.

Die o.a. Abstandsliste ist den Textfestsetzungen im Anhang beigelegt.

a) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (siehe jedoch Regelung Textfestsetzung 1.1.1),
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,

c) Nicht zulässig sind:

1. Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung,
2. Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden allgemein zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die nicht zulässigen Anlagen werden aufgrund der fehlenden Integrationsmöglichkeiten und des Flächenbedarfs für das Plangebiet ausgeschlossen.

Bei dem bestehenden Betrieb handelt es sich laut Gewerbeaufsicht praktisch um einen sog. stehenden Betrieb, bei dem der Großteil der Arbeiten bei den Kunden erbracht wird. Vor Ort ist demnach in der Hauptsache lediglich mit Anliefer-, Abfuhr- und Rangierverkehr zu rechnen.

8.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl gemäß § 16 BauNVO festgesetzt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um die Flächenversiegelung im Zusammenhang mit der Grundwasserneubildung zu begrenzen.

Die Baumassenzahl (BMZ) wurde auf 10,0 beschränkt. Dies trägt dazu bei, dass sich geplante Baukörper in das Landschaftsbild und in die Umgebung integrieren.

Korrespondierend hierzu wurde die maximale Gebäudehöhe für den Bebauungsplan auf 10,50 m definiert.

Dadurch soll eine möglichst harmonische Integration der Baukörper in die Umgebung gewährleistet werden.

8.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Um auch in Zukunft einen breiten Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten, sind Festsetzungen zur Bauweise im Plangebiet entbehrlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Diese ermöglichen dem Bauherrn einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zur Organisation seiner Betriebsabläufe.

8.1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Dies verhindert, dass entsprechende Nebenanlagen ‚wild‘ auf dem Grundstück angeordnet werden.

8.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Einfahrt zum Gewerbebereich ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

8.1.6 GRÜNORDNUNG

Aus landespflegerischer Sicht ist die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich.

Als externe Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese festgelegt.

Die Maßnahme erfolgt auf einem ca. 4675 m² großen Teilstück der Parzelle Gemarkung Mückeln, Flur 4, Flurstück 62. Dort wird im Winterhalbjahr die bestehende Tannenbaumkultur/Weihnachtsbaumkultur gerodet und in Folge wird dort eine mindestens mäßig artenreiche Glatthaferwiese entwickelt.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen beschränken sich auf die Werbeanlagen und die Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Aufgrund des Bestandes der Firma und der bisher vorhandenen gestalterischen Rahmenbedingungen wurde auf weitergehende Festsetzungen und Regelungen verzichtet.

10 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

10.1 WASSERVERSORGUNG:

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz sichergestellt. Im geplanten Gewerbegebiet kann nur so wenig Löschwasser geliefert werden, dass dort nur außergewöhnlich kleine Brandabschnitte zugelassen werden können.

Der Bauherr muss im Gewerbegebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung selbst sorgen.

10.2 SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Für das Plangebiet erfolgt ausschließlich eine Erweiterung der vorhandenen Schmutzwasserleitung.

10.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept wurde vollinhaltlich aus der entwässerungstechnischen Begleitplanung des Sachverständigen für Abwassertechnik und Wasserwirtschaft Dipl. Ingenieur (FH) Jörg Engel übernommen. Am südlichen Rand des Bebauungsplans wurden entsprechende Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung vorgesehen. Der Grünstreifen erstreckt sich über die komplette Länge der Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes. Aufgrund des kontinuierlich abfallenden Geländes von Nord nach Süd ist ein breitflächiger Abfluss von Niederschlagswasser in Richtung des Grünstreifens schon vorgegeben. Ein Anschluss der geplanten Niederschlagswasserrückhaltung bzw. Versickerung mittels Überlaufs an den öffentlichen Regenwasserkanal ist ausgeschlossen.

Für das Betriebsgelände liegen keine bodenkundlichen Aufschlüsse vor, sodass hier für die Ermittlung des kf-Wertes ein Versickerungsversuch „INSITU“ durchgeführt wurde.

Der Versuch wurde im Grünstreifen der geplanten Versickerungsanlage angeordnet und ist somit für die weitere Berechnung verifiziert.

Aufgrund der nicht vorhandenen Möglichkeit einen Überlauf kontrolliert abzuleiten, ist die Ausführung der Niederschlagswasserbehandlung als Versickerungsanlage geplant.

Für die aus dem örtlichen Aufschluss beschrieben durchlässigen Böden mit einem k_f – Wert im Bereich vom 10-4 wurde eine Mulden-Rigolen-Lösung konzipiert.

Erfahrungsgemäß kann die Versickerungszeit hier bis zu 60 Tage in Anspruch nehmen, sodass eine Retention hier dienlich sein kann, da kein Überlauf in ein übergeordnetes System möglich ist.

Da die Niederschläge über das Jahr sehr ungleichmäßig verteilt sind, soll der Speicherraum für die notwendige Entlastung sorgen.

Die Details sind dem Erläuterungsbericht und der Begründung zur entwässerungstechnischen Begleitplanung, Dipl. Ingenieur (FH) Jörg Engel vom Dezember 2023 zu entnehmen.

10.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist über einen Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt.

10.5 TELEFONANSCHLUSS

Weitere Telefonanschlüsse sind durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

10.6 BAUMPFLANZUNGEN:

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu den Kabeltrassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

11 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da das Grundstück dem Bauherrn gehört.

12 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

12.1 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE , ABT. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, KOBLENZ

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu melden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Mückeln ‚Unter dem Alferweg‘

Mückeln, den ____.

DS

(Stephan Krahl, Ortsbürgermeister)

12.2 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Bebauungsaufstellung soll die Nutzung eines Teilbereichs der Ortsgemeinde für eine Gewerbegebietserweiterung ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben mit entsprechenden Nebenanlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Gleichwohl soll für eine, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und somit dem Grundsatz, wonach der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung bzw. wesensfremden Einrichtungen freizuhalten ist, Rechnung getragen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes über die „Hauptstraße“ vor. Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen angedacht. Das Erfordernis nach Eingrünung des geplanten Betriebsgrundstückes ergibt sich insbesondere aus der Lage im Außenbereich. Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben des Fachbeitrags.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden, haben sich keine wesentliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ‚Boden‘, ‚Wasser‘ sowie ‚Landschaft‘ herauskristallisiert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz zum Bebauungsplan unter Anwendung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.

Auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter ‚Boden‘ und ‚Wasser‘ kann der Bebauungsplan durch

- die Festlegung von überbaubaren Flächen,
- einer möglichst flächensparenden Bebauung unter Berücksichtigung der Nutzeransprüche des Betriebs,

reagieren.

Um eine wirkungsvolle Einbindung der noch zu errichtenden baulichen Anlagen in das Landschaftsbild erzielen zu können, sind die im Fachbeitrag Naturschutz genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollinhaltlich umzusetzen. Durch die Festsetzungen werden klar definierte und voneinander getrennte Nutzungsbereiche geschaffen.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann derzeit zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird, durch die keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.