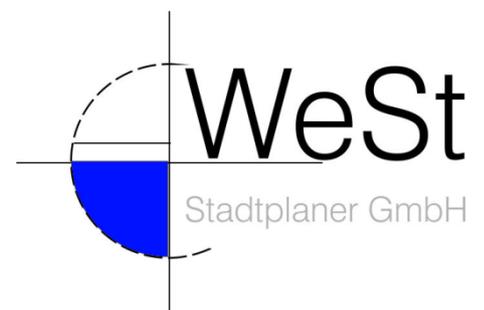
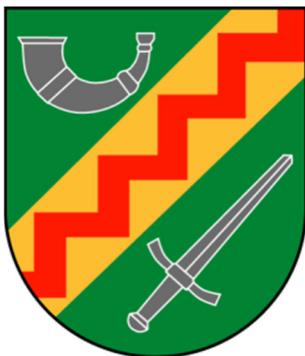


2025

Bebauungsplan "Vor der Langheck" OG Darscheid



Vorentwurf

Februar 2025

Bebauungsplan "Vor der Langheck" - OG Darscheid

Inhalt

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
1.1	ANLASS DER PLANUNG	2
1.2	ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	3
3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
5	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
5.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV	5
5.2	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER	6
5.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE GEROLSTEIN	7
5.4	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	8
6	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
6.1	NUTZUNG/VERKEHR	8
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN	9
7.1	STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT	9
7.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
7.1.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	10
7.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	11
7.1.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	11
7.1.5	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 I.V.M. NR. 25 A) UND B) BAUGB)	11
7.2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	12
7.3	FLÄCHENBILANZ	12

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Darscheid hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Vor der Langheck" beschlossen, um dringend benötigte gewerbliche Erweiterungsflächen bauplanungsrechtlich zu erschließen. Der Ortsgemeinde liegen bereits konkrete Anfragen für gewerbliche Bauflächen vor.

Das Plangebiet liegt westlich der „Karl-Kaufmann Straße“ und ist derzeit noch bewaldet.

Die planungsrechtliche Grundlage stellt der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde dar. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung ist bereits als Gewerbegebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

1.2 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, ein Gewerbegebiet zu entwickeln das städtebaulich-funktional den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Handwerk und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht wird. Darüber hinaus soll ein gerechter Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen der Gewerbebetriebe 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.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Langheck“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Wesentlichen begrenzt durch

- die „Karl-Kaufmann Straße“ im Osten,
- die Bahnanlagen im Süden,
- die Gemarkungsgrenze zur Ortslage Hörscheid und
- Waldflächen im Westen.

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

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Westen von Darscheid und hat eine Größe von ca. 17.812 m².

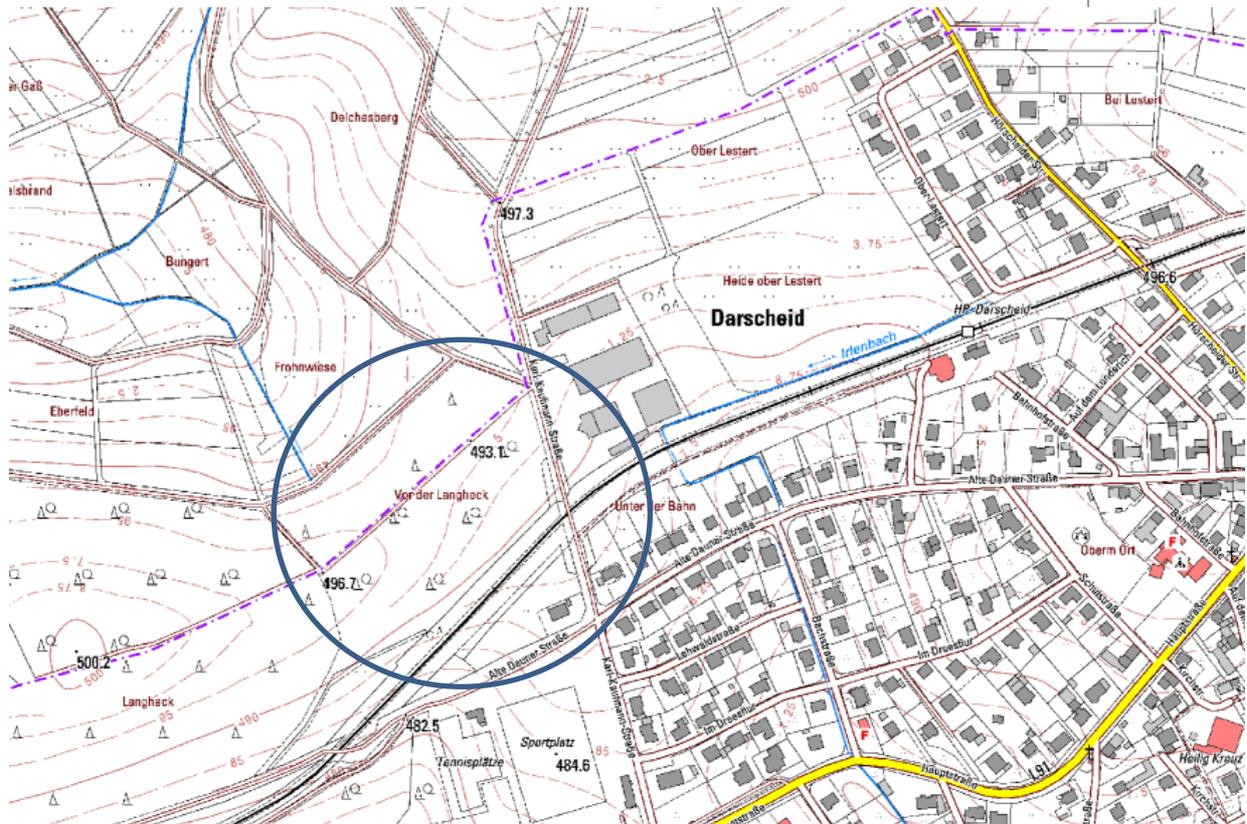


Abbildung 1: Übersicht, Quelle Geoportal Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Flächen sind bewaldet.

Das angrenzende Gewerbegebiet ist vollständig mit Hallen und Bürogebäuden bebaut.

4.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die „Karl-Kaufmann Straße“ erschlossen.

5 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

5.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN LEP IV

Folgende Grundsätze und Ziele der Landesplanung sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beachtlich:

Die Ortsgemeinde Darscheid liegt in einem bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Arbeiten und Gewerbe

Ziele und Grundsätze

G 52

Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

Die vorhandenen Gewerbeflächen sind vollständig bebaut, so dass der Ortsgemeinde im Sinne der Eigenentwicklung nur die Ausweisung weiterer maßvoller Gewerbeflächen übrig bleibt, um das bestehende Gewerbe zu stärken. Darüber hinaus bestehen auch Überlegungen den gemeindlichen Bauhof im Gewerbegebiet anzusiedeln, da die jetzigen Anlaufstellen sehr ungünstig gelegen sind.

Freizeit, Erholung und Tourismus

Ziele und Grundsätze

G 133

Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.

Z 134

Die Erholungs- und Erlebnisräume (s. Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

G 135

Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.

Begründung/Erläuterung

zu Z 134 und 135

Die Erholungs- und Erlebnisräume wie auch die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus stellen gemeinsam das Grundgerüst eines weitgehend vernetzten Systems der unter den genannten Gesichtspunkten bedeutendsten Landschaften, ergänzt durch weitere Aspekte der Erholung und des Tourismus, dar.

Vor dem Hintergrund der jeweiligen Betroffenheit können einzelne Gemeinden, Landkreise oder Regionen entsprechende Konzepte für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert erarbeiten.

5.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN TRIER

Folgende Grundsätze sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beachtlich:

Gewerbliche Wirtschaft

G 56

Der Wirtschaftsstandort Region Trier soll in seiner räumlichen Struktur so weiter entwickelt werden, dass er den künftigen Anforderungen der gewerblichen Wirtschaft gerecht werden kann und seine Konkurrenzfähigkeit auf den europäischen Märkten zu festigen vermag.

G 57 In allen Teilräumen der Region sollen die infrastrukturellen und flächenmäßigen Voraussetzungen für die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung neuer Betriebe der gewerblichen Wirtschaft gesichert bzw. verbessert werden.

G 67 Sofern es aus örtlicher Nachfrage sowie aus versorgungsstruktureller Sicht notwendig ist, können die Träger der Flächennutzungsplanung das vorstehende Standortkonzept ergänzen. Bei der Ausweisung eines neuen interkommunalen Gewerbezentrums ist aufzuzeigen, welche Gemeinden unter Verzicht auf eigene Gewerbeflächenausweisungen an der Planung partizipieren.

G 69 Die ansiedlungsreife Aufbereitung gewerblicher Bauflächen mit überregionaler, regionaler und überörtlicher Bedeutung erfordert erhebliche finanzielle Aufwendungen, die die Finanzkraft einzelner Gemeinden häufig überfordert. Daher sollten diese in der Regel als interkommunale Gewerbeflächen betrieben werden.

5.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE GEROLSTEIN

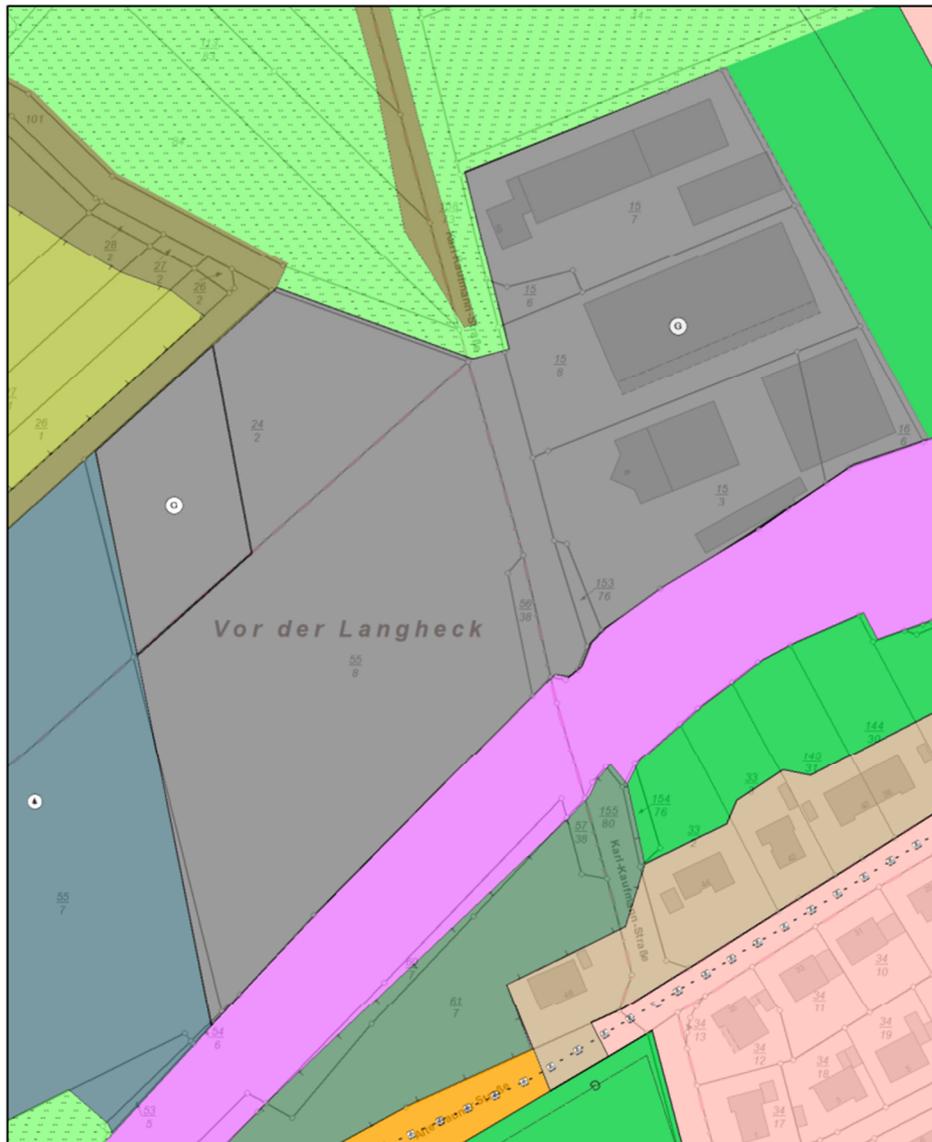


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daun

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde stellt für den zu überplanenden Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.4 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Naturparks Vulkaneifel“. Die in § 8 genannten Schutzbestimmungen gelten nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat.

6 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 NUTZUNG/VERKEHR

Das Plangebiet ist über die „Karl-Kaufmann Straße“ erschlossen, die in die L91 einmündet. Von hier aus kann direkt auf die Autobahn A1 gefahren werden.

Der Geltungsbereich ist durch Waldbereiche im Osten abgeschirmt.

Der Bebauungsplan soll die Entwicklung von Gewerbebetrieben bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder des unmittelbaren Umfelds gewährleisten; 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.



Abbildung 3: Luftbild, Quelle Lanis-RLP

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND ERLÄUTERUNGEN EINZELNER FESTSETZUNGEN

7.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND GESTALT

7.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Teilbereich I des Bebauungsplans ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Im Teilbereich I des Gewerbegebietes sind Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen die nicht zu den 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 zulässig (= eingeschränktes Gewerbegebiet GEE).

Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.

Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien, Tankstellen, und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nicht zulässigen Anlagen werden aufgrund der fehlenden Integrationsmöglichkeiten im Plangebiet ausgeschlossen.

Für den Teilbereich II des Bebauungsplans ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entsprechend § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) geplant.

Im Teilbereich II des Gewerbegebietes sind Nutzungsarten, Betriebe oder Anlagen die nicht zu den Abstandsklassen I bis V (1.500 m bis 300 m) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses von 2007 des Landes Nordrhein-Westfalen oder Betriebe mit vergleichbaren Emissionen zulässig (= eingeschränktes Gewerbegebiet GEE).

Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden.

Gewerbliche Betriebe der Tierintensivhaltung, Müll-, Abfall- und Wiederverwertungsanlagen, Schrottplätze, Recyclingbetriebe und Deponien, Tankstellen, und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nicht zulässigen Anlagen werden aufgrund der fehlenden Integrationsmöglichkeiten im Plangebiet ausgeschlossen.

7.1.2 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.

Um keine allzu starren Vorgaben zu treffen und betrieblichen Erfordernissen in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen, kann bei Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen etc. die überbaubare Grundstücksfläche bis zu 20 v.H. überschritten werden. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen vorgesehen.

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 in Anlehnung an den Bestand für den Bebauungsplan auf 10,5 m definiert.

7.1.3 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 den potentiellen Investoren einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zur Organisation ihrer Betriebsabläufe.

7.1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind im Plangebiet auch außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies ermöglicht die angesprochene Flexibilität für die Organisation der Betriebsabläufe.

7.1.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 I.V.M. NR. 25 A) UND B) BAUGB)

Der Bebauungsplan sieht folgende Maßnahmen vor:

MASSNAHME 1:

Herstellung eines umlaufenden Gehölzsaums (Breite gemäß Planeinschrieb; bei 10,00 m Breite siebenreihig und bei 5,00 m Breite dreireihig herzustellen)

MASSNAHME 2:

Pflanzung von Straßenbäumen einheim. Arten (und Sorten hieraus). Die Verschiebung der dargestellten Standorte um jeweils bis zu 15,00 m ist zulässig.

MASSNAHME 3:

Mindestdurchgrünung privater Flächen:

MASSNAHME 4:

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen, z.B. durch Wassergebundene Decke, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster (z.B. aus Einkornbeton) Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.

Der Umweltbericht kommt zu folgendem zusammenfassenden zur Benennung der Kompensationsmaßnahmen:

Aufgrund der vorausgegangenen Untersuchung ist festzustellen, dass durch Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – unter Berücksichtigung bereits bestehender Belastungen – bereits ein Teilausgleich erzielt werden kann. Weitere (externe) Kompensationsmaßnahmen sind an anderer Stelle zu ergreifen.

Für diese im Baugebiet selbst nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wurde daher zunächst die Möglichkeit überprüft, Ersatzmaßnahmen auf (potenziell geeigneten) Offenlandstandorten im Umfeld des Plangebietes zu entwickeln. Verfügbare Ersatzstandorte im Offenland stehen jedoch nach Rücksprache mit der Ortsgemeinde Darscheid nicht zur Verfügung.

Daher wurde geprüft, ob geeignete Ersatzflächen im Gemeindewald innerhalb der Gemarkung Darscheid zur Verfügung stehen. Diese sind nach den „Hinweisen zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald“ durchzuführen. Anrechenbar sind lediglich die Leistungen, die über die Regelbewirtschaftung hinausgehen.

Alle diese Ersatzmaßnahmen dienen sowohl dem Ersatz von naturhaushaltlichen Funktionen (insbesondere dem Arten- und Biotopschutz), wie auch der Entwicklung des Landschaftsbildes - auch an teils exponierter, prägnanter Stelle. Mit der Durchführung von Biotopentwicklungsmaßnahmen sind jedoch der Verzicht auf eine ertragsoptimierte Waldbewirtschaftung sowie Einbußen bei Holzerlösen, wie auch die Beachtung naturschutzfachlicher Auflagen verbunden.

Ersatzmaßnahmen im Gemeindewald Darscheid

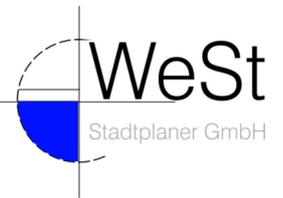
Es ist geplant, in der Waldabteilung 9a des Gemeindewaldes von Darscheid eine 5,7 ha große Waldfläche ökologisch aufzuwerten. Die nachfolgend beschriebene Ersatzfläche in der Gemarkung Darscheid liegt an der südwestlichen Abdachung des Hüttenbergs eingangs eines zum Alfbachtal zustrebenden Tälchens, innerhalb des LSG und des NTP.

7.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der gewerblichen Bauflächen Einfluss zu nehmen. Die Ortsgemeinde trifft deshalb Vorgaben zur Gestaltung und Größe von Werbeanlagen und der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

7.3 FLÄCHENBILANZ

Durch den Bebauungsplan 1.7512 m² Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 können somit insgesamt ca. 14.009,6 m² neu versiegelt werden.



aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Darscheid durch



Darscheid,
OG Darscheid

(Siegel)

(Ulrich Johann)
Ortsbürgermeister