



Verbandsgemeinde Arzfeld

25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld in der Ortsgemeinde Daleiden

Teilbereich „Olmscheider Weg“

im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Begründung

Stand: 30. Januar 2024

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der
Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Rechtsgrundlagen	4
Teil B	Begründung.....	5
1	Anlass und Ziele der Planung.....	5
2	Rechtliche Ausgangssituation.....	6
3	Verfahrensverlauf	7
4	Das Plangebiet / Planungskonzeption	7
4.1	Lage und Geltungsbereich	7
4.2	Nutzung und Bebauung	9
4.3	Topographie.....	10
4.4	Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	10
4.5	Planungskonzept	10
5	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	11
5.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	11
5.2	Regionaler Raumordnungsplan und Entwurf ROPneu	11
5.3	Schlussfolgerungen für die Planung	14
6	Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme	14
7	Berücksichtigung der Umweltbelange	16
7.1	Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft.....	16
7.2	Immissionsschutz.....	17
8	Planungsalternativen.....	17
9	Ergebnis der Abwägung.....	18

Die Begründung zur vorliegenden 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld, im Bereich der Ortsgemeinde Daleiden, basiert auf den Aussagen der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan „Olmscheider Weg“ in der Ortsgemeinde Daleiden.

Teil A Rechtsgrundlagen

BUND (Stand zur frühzeitigen Beteiligung)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

LAND (Stand zur frühzeitigen Beteiligung)

Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2000, 578), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. 2000, 578), § 2 geändert, § 11 neu gefasst durch Gesetz vom 03. September 2018 (GVBl. S. 272)

Teil B Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Daleiden beabsichtigt EDEKA Schmitz ihren Lebensmitteldiscountmarkt in der Kirchstraße aufgrund mangelnder räumlicher Kapazitäten an den südlichen Ortseingang zu verlagern und dort zu erweitern. Nach dem aktuellen Planungskonzept soll dabei die bestehende Filiale innerhalb der Ortslage aufgegeben werden und angrenzend an das Mischgebiet am Falkenaueleerweg ein neuer Markt bis zu einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² errichtet werden. Da die Erweiterung im derzeitigen Außenbereich geplant ist, ist als Voraussetzung zur Realisierung die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Bei dem gewählten Standort mit einer Gesamtgröße von rund 1,1 ha, handelt es sich um einen Bereich, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld aus dem Jahr 2001 als Fläche für die Landwirtschaft – Acker, Grünland oder Sonderkulturen dargestellt wird (siehe Abb##).

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit nicht entsprochen. Vor dem Hintergrund des Entwicklungsgebots ist eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche notwendig. Zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist somit seitens der Ortsgemeinde Daleiden ein Bebauungsplanverfahren und parallel dazu eine Flächennutzungsplanteilfortschreibung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Die 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Arzfeld erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplans „Windbusch“.

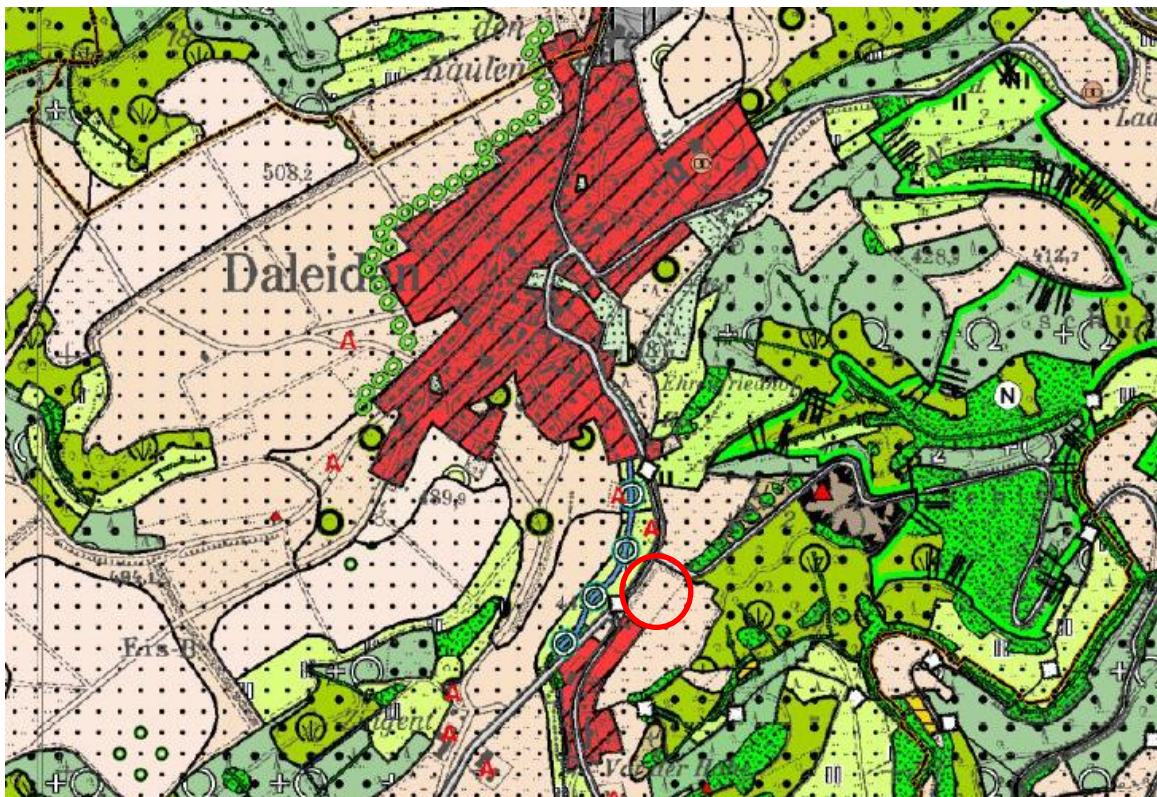


Abb. 1: Darstellung Baugebiet „Windbusch“ rot umrandet im FNP der VG Arzfeld mit integriertem Landschaftsplan; FNP-Änderung von Landwirtschaftsfläche zu gewerblicher Fläche
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis des FNP mit integriertem Landschaftsplan der VG Arzfeld, 2001)



Abb. 2: Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld.
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis des FNP der Verbandsgemeinde Arzfeld 2010, ohne Maßstab)

2 Rechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2010¹ stellt die Fläche aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 1).

Da für das Plangebiet im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der ein Gewerbegebiet ausweist, entspricht dies nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, welches vorsieht, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit nicht entsprochen. Es wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt,

¹ Verbandsgemeinde Arzfeld; Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Arzfeld, Fortschreibung 2010

beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v. a. aus § 13 Abs. 1 und § 14 BNatSchG: „Die Landschaftspläne werden als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.“

3 Verfahrensverlauf

Der Verbandsgemeinderat der VG Arzfeld hat in seiner Sitzung am _____ die 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

In der VG-Ratssitzung am _____ wurde der Vorentwurf zur 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Arzfeld gebilligt.

Zu der geplanten 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom _____ eine Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG beantragt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis zum _____ stattgefunden.

Die erforderliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde seitens des Verbandsgemeinderats nach Vorliegen der Landesplanerischen Stellungnahme vom _____ in seiner Sitzung am _____. gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____. bis zum _____. durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom _____. bis zum _____. durchgeführt.

Nach der Prüfung der Stellungnahmen stellt der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Arzfeld die 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans Arzfeld in der Fassung vom _____. fest.

4 Das Plangebiet / Planungskonzeption

4.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Daleiden liegt nord-westlich von Bitburg im Eifelkreis Bitburg-Prüm in der Verbandsgemeinde Arzfeld.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen von der Ortslage Daleiden, direkt an der Bundesstraße B410 und der Kreisstraße K 142. Die unmittelbare Anbindung an die Kreisstraße K 142 und der Bundesstraße B 410 garantieren eine gute verkehrlich Anbindung.

Das Plangebiet umfasst eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen im nordwestlichen Bereich. Aktuell ist die Fläche des Plangebiets unbebaut. Die Umgebung besteht im Südosten aus Landwirtschaftsflächen, im Nordwesten aus gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, im Nordosten verläuft die Kreisstraße K 142 und im Nordwesten die B410.

Der räumliche Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes betrifft folgende Flurstücke:
Gemarkung Daleiden: Flurstücke 13, 70/1, 70/4 in Flur 8

Die Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.



Abb. 3: Verortung des Plangebiets in Topographischen Karte
(Quelle TK25 © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | bearbeitet von ISU 2022; ohne Maßstab)



Abb. 4: Luftbild mit Abgrenzung vom Plangebiet
(Quelle Luftbild © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2021, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> |
bearbeitet von ISU 2022; ohne Maßstab)

4.2 Nutzung und Bebauung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde (VG) Arzfeld soll das bisher als Außenbereich und Fläche für Landwirtschaft dargestellte Plangebiet in eine gewerbliche Baufläche (G) umgewidmet werden.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiet Falkenauer Weg soll räumlich verbunden werden mit der bestehenden angrenzenden südwestlichen Bebauung. Die Firma SB-Märkte Schmitz beabsichtigt einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² auszuweisen.

Für die weitere Beschreibung des Plangebietes bzw. des geplanten Vorhabens wird auf die städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

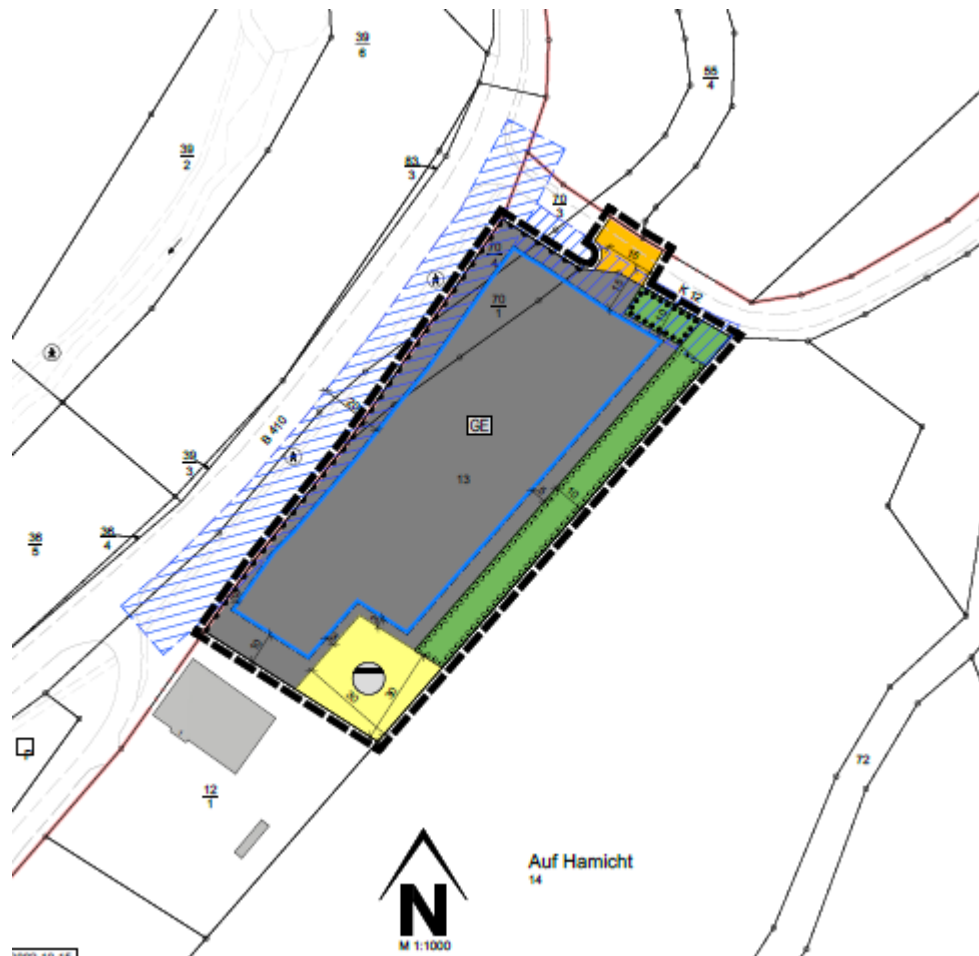


Abb. 5: Ausschnitt des Bebauungsplan-Entwurfs „Einzelhandelsmarkt Schmitz“ in der Ortsgemeinde Daleiden, Stand zur frühzeitigen Beteiligung
(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP2002-10-15, Büro ISU November 2023, ohne Maßstab)

4.3 Topographie

Das Gelände des Plangebiets befindet sich auf einer Höhe von ca. 440 m über Normal Null.

4.4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die Ortsgemeinde Daleiden ist über die Bundesstraße B 410 gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die geplanten Bauflächen werden über die angrenzende Kreisstraße (K 142) erschlossen, welche direkt in nordwestlicher Richtung an die B 410 anschließt. Darüber hinaus verbindet die Bundesstraße B410 das Plangebiet mit dem Ortskern.

Die Bundesstraße B410 führt in nördlicher Richtung über die Ortsgemeinde Daleiden, nach Arzfeld und weiter Richtung Prüm bis zur Autobahn A 60. In südwestlicher Richtung führt die Bundesstraße B 410 bis zur luxemburgischen Grenze.

4.5 Planungskonzept

Die geplante künftige Nutzung des Plangebiets ist ein Einzelhandelsmarkt bzw. ein Gewerbegebiet i.S. d § 8 BauNVO vorgesehen. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Falkenauer Weg soll räumlich mit der bestehenden angrenzenden südwestlichen Bebauung verbunden werden.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP) IV weist das Plangebiet als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus aus.

Laut Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV liegt die Ortsgemeinde Daleiden im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur. 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 (**Z134**). Vor dem Hintergrund der jeweiligen Betroffenheit können einzelne Gemeinden, Landkreise oder Regionen entsprechende Konzepte für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert erarbeiten (G135).

Bezüglich der Gewerbeflächen sollen vorrangig bestehende Angebote genutzt werden (G52). Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist ausnahmsweise in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zu einer Verkaufsfläche bis zu insgesamt 1.600 m² zulässig (**Z60**).

5.2 Regionaler Raumordnungsplan und Entwurf ROPneu

Der Regionale Raumordnungsplan RRÖP von 1985 mit Teilfortschreibung 1995 weist der Ortsgemeinde Daleiden die besonderen Funktionen L-Landwirtschaft, E-Erholung und W-Wohnen zu.

Besondere Funktionen sind Gemeinden zuzuordnen, die sich in ihrer Bedeutung für die Raumstruktur erheblich von den übrigen Funktionen der Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenentwicklung abheben und überörtlichen Charakter aufweisen.

Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist.

Die besondere Funktion Erholung wird Gemeinden zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen und infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzung für eine ökologische und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen.

Die besondere Funktion Wohnen wird Gemeinden zugewiesen, in denen sich die künftige Siedlungsentwicklung vorrangig vollzieht. Neben dem Oberzentrum Trier und den zentralen Orten mittlerer und unterer Stufe sind es solche Gemeinden, die über die wesentliche Einrichtung der wohnungsnahen Infrastruktur verfügen.

Neben den besonderen Funktionen wird die Gemeinde Daleiden im Regionalen Raumordnungsplan RRÖP, als Kleinzentrum (KIZ) ausgewiesen. Die Kleinzentren sollen mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten. Eine entwicklungsbezogene Ausweisung von Unter- u. Kleinzentren dient dem Ziel, in den peripher gelegenen Gebietsteilen der Region ein qualitativ höheres zentralörtliches Versorgungsniveau zu erreichen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Darstellung des RRÖP in einem Gebiet mit sehr gut bis gut geeigneten landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bezüglich der „Sicherung der land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen“ (Punkt 5.1) sind zu berücksichtigen:

- 5.1.1 Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen und Flächen, die aufgrund ihrer strukturellen Bedeutung für die Landwirtschaft in der Region erhalten bleiben müssen.
- 5.1.3 Vorranggebiete dürfen nur in unabweisbaren Fällen anderweitig in Anspruch genommen werden. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass sowohl die natürliche Eignungsgrundlage dieser Gebiete als auch deren wirtschaftliche Nutzbarkeit erhalten bzw. nach Möglichkeit verbessert wird. Die Siedlungstätigkeit hat sich den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft anzupassen.

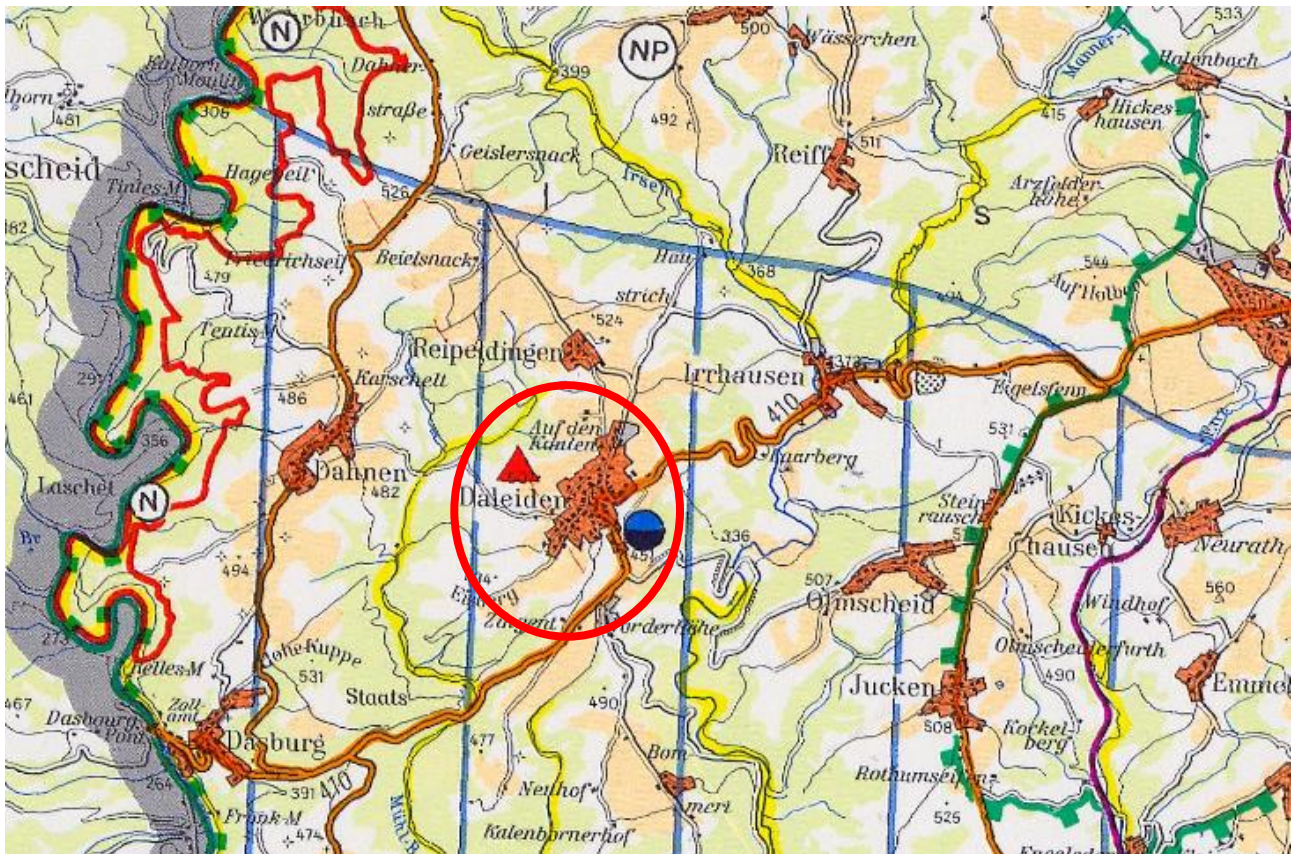


Abb. 6: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalen Raumordnungsplan Region Trier, 1985, mit Teilfortschreibung von 1995
(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier, ohne Maßstab)

Derzeit befindet sich der Raumordnungsplan der Region Trier in der Neuaufstellung. Im aktuellen Entwurf des regionalen Raumordnungsplans (Stand: Januar 2014) ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (II.2.4.4) dargestellt. Des Weiteren ist die Gemeinde Daleiden als Gemeinde mit der besonderen Funktion Wohnen, Landwirtschaft und Freizeit/ Erholung benannt. Entsprechend sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze genannt:

G 36 Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierenden überörtlichen Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden). [...]

- G 37** Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur. [...]
- Z 42** Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). [...]
- G 44** Die besondere Funktion Freizeit/ Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. (F/E-Gemeinden).
- Z 45** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunktorde der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristische Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen [...].

Die Grundzentren Arzfeld und Daleiden bilden einen grundzentralen Verbund, welcher die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahrnimmt.

Z_{N58}85 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist [...] ausnahmsweise in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig.

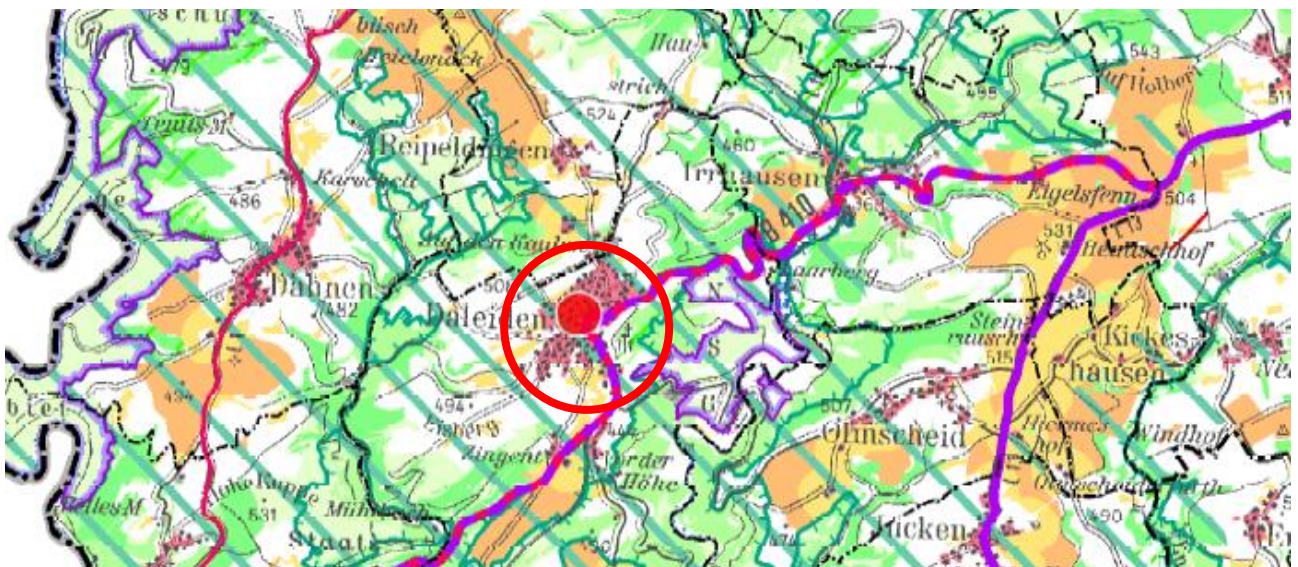


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier, Januar 2014 (Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier, Stand Entwurfsfassung: 10.12.2013, ohne Maßstab)

5.3 Schlussfolgerungen für die Planung

Mit einer Größe von rund ca. 1,1 ha weist das Plangebiet eine angemessene Größe und geeignete topographische Gegebenheiten zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche i.S.d § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO auf.

Die Planung steht im Einklang mit den Vorgaben und Zielen des regionalen Raumordnungsplans der Region Trier und den des Landesentwicklungsprogramms, da durch die Errichtung des neuen Edeka Marktes die Aufgabe der Grundversorgung des Nahbereiches gesichert bleibt, die der Gemeinde durch ihren grundzentralen Verband mit Arzfeld zukommt. Die Verkaufsfläche des neuen Marktes überschreitet die 800 m² nicht und entspricht somit dem Z_{N5885} des regionalen Raumordnungsplan Trier.

Die im RROP von 1985 mit Teilfortschreibung 1995 ausgewiesene sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche wird in der Neuaufstellung des RROP von 2014 nicht mehr als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die Planung die landschaftliche Attraktivität und die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten nicht negativ beeinflusst, wird ebenso nicht mit einer negativen Auswirkung auf die Funktion Freizeit/ Erholung und keine Einschränkung für den landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus erwartet.

6 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Zu den geplanten Flächennutzungsplanänderungen wurde mit Schreiben vom 06.04.2023 eine Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Kreisverwaltung eingeholt. Im Folgenden werden die Inhalte und Ergebnisse der Landesplanerischen Stellungnahme vom 13.07.2023 wiedergegeben.

Unter der Beachtung der im LEP IV und im RROP Region Trier (einschließlich Teilfortschreibung Einzelhandel 1995) enthaltenen Erfordernisse der Raumordnung sowie der in Aufstellung befindlichen Ziele des RROP Region Trier neu/E erfolgt die raumordnerische Beurteilung des geplanten Vorhabens. Die landesplanerische Stellungnahme verweist auf die für das vorliegende Vorhaben einschlägigen Ziele und Grundsätze in Kapitel 3.2.3. des LEP IV. Insbesondere in Kapitel 4.3.3 der Teilfortschreibung Einzelhandel 1995 des RROP Trier sowie in Kapitel II.2.7 des RROPneu/E finden sich die relevanten Erfordernisse der Regionalplanung.

Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region sowie Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen

In der landesplanerischen Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Marktes, in der angedachten Größenordnung, zur Sicherung der vorhandenen und ggf. zur Schaffung neuer sowie wohnortnaher Arbeitsplätze beitragen kann. Das Vorhaben steht somit in Einklang mit den o.g. Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes und wird von Seiten der Regionalplanung diesbezüglich positiv bewertet.

Immissionsschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass unter Beachtung der diesbezüglichen Ziele der Regionalplanung ist in den nachfolgenden Verfahren dafür Sorge zu tragen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Immissionen verursacht werden. Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein.

Sicherung der land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Flächen

Das Plangebiet liegt nach den Vorgaben des derzeit gültigen regionalen Raumordnungsplanes (ROPI) der Region Trier von 1985 auf landwirtschaftlich gut bis sehr gut geeigneten Nutzflächen (landwirtschaftliche Vorranggebiete). Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten und zu behandeln. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen darf.

Ferner wird der Ortsgemeinde Daleiden im ROPI und auch im ROPneu/E die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zugewiesen. In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Durch die örtliche Bauleitplanung ist daher die bauliche Entwicklung so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben (Z 42 ROPneu/E). So ist auch bei der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass landwirtschaftliche Betriebe weder räumlich noch durch immissionsschutzrechtliche Vorgaben in ihren Entwicklungsmöglichkeiten behindert werden.

Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche/ Daseinsvorsorge

Der Ortsgemeinde Daleiden wird im ROPI die Funktion eines Kleinzentrums (= Grundzentrum) zu gewiesen. Im ROPneu/E soll Daleiden gemeinsam mit der Ortsgemeinde Arzfeld als kooperierendes Grundzentrum festgelegt werden. Nach den Zielen des ROPI (Kap. 2.2.3.5 ROPI) sollen Unter- und Kleinzentren (= Grundzentren) mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten. Auch im ROPneu/E wird den Grundzentren die Aufgabe zugewiesen, die überörtliche Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen in dem ihnen zugeordneten Verflechtungsbereich zu gewährleisten. Sie sollen das erreichte Versorgungsniveau sichern und weiterentwickeln und somit zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beitragen (Z 26 ROPneu/E). Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Marktes in der Ortsgemeinde Daleiden somit grundsätzlich mit den genannten verbindlichen und in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung übereinstimmt.

In der landesplanerischen Stellungnahme wird darum gebeten, dass im weiteren Verfahren darauf hinzuwirken, dass von dem Vorhaben die innerörtliche Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte hierdurch nicht beeinträchtigt werden (G 91 ROPneu/E).

Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs / Sicherung der Erholungsräume

Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungen des ROPI in einem Vorranggebiet für Erholung mit hervorragender Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung. Diese Gebiete sind aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und klimatischen Gunst für die Erholung besonders geeignet. Bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass Naturhaushalt und Landschaftsbild als natürliche Eignungsgrundlagen dieser Gebiete erhalten bleiben bzw. nach Möglichkeit verbessert werden (Kap. 5.2.1 ROPI). Zudem liegt das Vorhaben in einem Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung. Das Plangebiet liegt ferner in einem im ROPneu/E festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.

Weiterhin wird der Ortsgemeinde Daleiden im ROPI die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Auch im ROPneu/E wird der Ortsgemeinde die besondere Funktion Freizeit/Erholung zuerkannt. Die Gemeinden mit dieser besonderen Funktion sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Tourismus besonders berücksichtigt werden.

Gemäß der Zusammenfassung des Schreibens stehen dem Planungsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen, sofern die aufgeführten Punkte beachten

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

7.1 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Nachfolgend werden die vorliegenden wesentlichen Grundlagen und Vorgaben für die Planung, die sich aus den Belangen des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes ergeben, beschrieben.

in ca. 100 m Entfernung ist das FFH-Gebiet ‚Oortal‘ europaweit ausgewiesen. Auch wenn derzeit keine Wahrscheinlichkeiten einer möglichen erheblichen Beeinträchtigung dieses überregionalen Schutzgebietes von außen prognostiziert werden, wird im Rahmen der späteren Bauleitplanung eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt, um etwaige Belange von NATURA 2000 gemäß den planungsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen. Geschützte Lebensraumtypen des FFH-Gebiets sind lt. LANIS (Abfrage: 27. März 2023) allerdings erst > 500 m vom Vorhabengebiet entfernt erfasst (z.B. dortige Buchenwälder, Heiden, etc.).

Das Plangebiet liegt im Naturpark ‚Südeifel‘, jedoch nicht in einer Kernzone. Die grundsätzlichen Belange des Naturparks sollen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden, insbesondere durch Festlegungen zur Begrünung und Einbindung des geplanten Baugebiets in Natur und Landschaft (vgl. unten).

Zahlreiche weitere mögliche Schutzkategorien wie Vogelschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Nationale Naturmonumente, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind hingegen örtlich insgesamt nicht betroffen (LANIS / WASSERPORTAL 2023).

Auch etwaig bereits bestehende nachhaltige Naturschutzmaßnahmen / -flächen (z.B. eines Ökokontos und / oder Ersatzzahlungsmaßnahmen) sind nicht berührt (LANIS 2023).

Die Landschaftsplanung (BIELEFELD + GILLICH 1996) traf keine unüberwindbaren Vorgaben an das bauleitplanerische Vorhaben. Im Plangebiet wären demnach ohnehin bis dato nur landwirtschaftliche Nutzflächen zu sichern gewesen, ohne besondere naturschutzfachliche Zielvorstellungen (z.B. zur Grünlandextensivierung). Die geringwertigen landschaftsplanerischen Vorgaben wurden entsprechend auch in die rechtswirksame Flächennutzungsplanung übernommen (vgl. Kap. 2: Flächen für die Landwirtschaft).

Auch ein etwaiger Biotoptypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG) ist im Vorhabengebiet lt. LANIS 2023 nicht berührt. Eine abschließende aktuelle Verifizierung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung; nutzungsbedingt ist allerdings höchstwahrscheinlich nicht von einem entsprechenden Schutz, insbesondere Grünlandschutz auszugehen.

Örtliche Vorgaben bezüglich Gewässer sowie Hochwasser / Überschwemmung sind aufgrund der montanen Hochflächenlage vollständig ausgeschlossen. Das Plangebiet entwässert derzeit weitgehend natürlich in das östliche tiefelegene ‚Irsental‘.

Zielkategorien zum Erhalt und / oder zur Entwicklung von Biotoptypen der Planung vernetzter Biotopsysteme (Infosystem, Abfrage: 27. März 2023) werden zum Vorhabengebiet nicht getroffen; im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung ist nur eine biotoptypenverträgliche Nutzung dargestellt.

Östlich landesweit erfasste schutzwürdige Biotope / Biotopkataster (‚Wald südöstlich Daleiden‘ sowie ‚Trockenrasen und Felsfluren südöstlich Daleiden‘) werden vom Vorhaben nicht berührt (LANIS 2023). Diese außerhalb schutzwürdigen Biotopkomplexe stellen lt. LANIS 2023 offenbar auch keine geschützten Lebensraumtypen von NATURA 2000 dar (vgl. oben).

Laut DATENBANK DER KULTURGÜTER IN DER REGION TRIER (Abfrage: 27. März 2023) ist im Norden an der Kreisstraße K 142 das ‚Wasenkreuz‘ berührt; im Vorhabengebiet selbst sind allerdings keine archäologischen Fundstellen sowie Boden- / Kulturdenkmale verzeichnet.

Die örtliche faktische Wertigkeit für Natur und Landschaft sowie für den Besonderen Artenschutz wird noch im Rahmen der Umweltprüfung / Grünordnungsplanung zur Bauleitplanung im Detail bzw. großmaßstäblich erfasst. Folgendes ist allerdings jetzt schon festzuhalten:

Das Vorhabengebiet wird demnach überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist somit derzeit sehr wahrscheinlich nahezu vollflächig von geringer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine differenzierte Betrachtung der Umweltbelange mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der Erarbeitung möglicher notwendiger Maßnahmen.

Zentrale Ergebnisse des Umweltberichts zur 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Arzfeld werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Den Entwurfsunterlagen zur Flächennutzungsplanfortschreibung wird darüber hinaus zur Offenlage ein Umweltbericht beigefügt.

7.2 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Nach derzeitigem Stand ist jedoch nicht davon auszugehen, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte eintreten werden.

Durch die derzeitige Nutzung und den geplanten Betrieb sind keine relevanten Emissionen zu erwarten. So zum Beispiel werden keine luftverunreinigenden bzw. -verändernden Stoffe emittiert. Lärmemissionen sind grundsätzlich anzunehmen, da es sich bei dem Vorhaben um einen gewerblichen Betrieb handelt. Das Plangebiet befindet sich in einiger Entfernung zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung, sodass aufgrund des großen Abstands von keinen relevanten Immissionen auszugehen ist, zumal die Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge über die unmittelbar angrenzende Kreisstraße (K 142) erfolgt und Stellplätze sowie die Anlieferung des Betriebs sollen abgewandt von dem anschließenden Mischgebiet errichtet werden. Nordwestlich an das Plangebiet grenzt die B410 an, die geplante Bebauung sieht in diesem Bereich die Errichtung der Parkplätze des Edeka Markt vor, welche im übrigen gewerbetypische Geräuschkombinationen darstellen. Sonstige Emissionen / Immissionen, wie z.B. Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

8 Planungsalternativen

Die Ortsgemeinde Daleiden verfügt derzeit nur über vereinzelte Baulücken, welche im Zusammenhang mit dem bestehenden Edeka Markt liegen. Im Vorfeld wurden die Innenentwicklungspotenziale geprüft. Diese stehen für eine gewerbliche Entwicklung aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung.

In der Ortsgemeinde Daleiden stehen darüber hinaus im Moment keine großflächigen bebaubaren Grundstücke zur Verfügung.

Die Firma SB-Märkte Schmitz hat sich für den vorliegenden Standort entschieden, da sich diese Fläche aufgrund des Flächenzuschnitts, der Flächengröße, der guten Anbindung an das Verkehrsnetz und aus eigentumsrechtlicher Sicht am besten eignet. Ebenso weist das Gebiet geeignete topografische Verhältnisse für eine künftige Bebauung auf.

Eine Prüfung von Alternativen wurde bereits durchgeführt. In diesem Kontext haben sich keine geeigneten Planungsalternativen ergeben. Alternativ zur intendierten Planung könnte nur auf die Planung verzichtet werden.

9 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Verbandsgemeinde Arzfeld als Planungsträger bei Änderung des Flächennutzungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Verbandsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Bei der Ausarbeitung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Diese Begründung ist Bestandteil der 25. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Arzfeld zum Bebauungsplan, „Olmscheider Weg“ in der Ortsgemeinde Daleiden.

Aufgestellt durch

Verbandsgemeinde Arzfeld

Arzfeld, den _____

(Siegelabdruck)

Johannes Kuhl, Bürgermeister der VG Arzfeld