

BEBAUUNGSPLAN „RIEDHOF“

VERBANDSGEMEINDE SAARBURG, ORTSGEMEINDE MANNEBACH

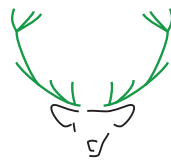
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Stand: 15. Apr. 2016

Auftraggeber / Vorhabenträger:

Herr Peter Büdinger
Riedhof
54441 Mannebach

Bearbeitung:



STUDIODOREIZEHN
Architektur & Stadtplanung

An der Lokrichthalle 3
54294 Trier
Fon +49 (0)651 / 999 887-0
Fax +49 (0)651 / 999 887-99
www.studiodreizehn.de
willkommen@studiodreizehn.de

Projektleitung:
Mike Gorges, Architekt & Stadtplaner

1	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....	4
1.1	DAS PLANUNGSGEBIET IN DER BESTANDSÜBERSICHT.....	4
1.1.1	LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
1.1.2	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN.....	5
1.2	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	6
1.2.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM.....	6
1.2.2	RAUMORDNUNGSPLAN REGION TRIER.....	6
1.2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
1.2.4	VORHANDENE BEBAUUNGSPLÄNE.....	8
1.2.5	FACHPLANUNGEN.....	8
1.2.6	SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE.....	8
1.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	12
1.4	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR.....	12
1.5	ALTABLAGERUNGEN / ALTLASTEN.....	12
1.6	BERGBAU / ALTBERGBAU.....	13
1.7	BODEN UND BAUGRUND.....	13
1.8	RADONPROGNOSE.....	13
2	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	14
3	DER BEBAUUNGSPLAN: ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG.....	15
3.1	KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	15
3.2	BETRIEBSBESCHREIBUNG.....	15
3.2.1	DIE MANNEBACHER MARKTLEUT.....	15
3.2.2	ÖFFNUNGSZEITEN.....	15
3.2.3	VERKEHRSREGELUNG UND ORDNUNGSDIENST.....	16
3.3	BAUFLÄCHEN.....	16
3.3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §5 BAUNVO I.V.M §1 ABS. 5 BAUNVO I.V.M. §1 ABS. 7 BAUNVO I.V.M. §15 ABS. 1 BAUNVO.....	16
3.3.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUND- UND GESCHÖßFLÄCHENZAHL GEM. §9 ABS. 1 NR.1 BAUGB I.V.M. §16 ABS. 2-3 BAUNVO, §17 ABS. 1 BAUNVO UND §19 BAUNVO.....	17
3.3.3	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. §9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §20 ABS. 1 BAUNVO.....	17
3.3.4	HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §18 BAUNVO.....	17
3.3.5	BAUWEISE GEM. §9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. §22 ABS. 4 BAUNVO.....	18
3.3.6	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB.....	18
3.3.7	STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. §21 A BAUNVO.....	18
3.3.8	FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§9 ABS.1 NR.15, 20 UND 25A BAUGB).....	18
3.4	VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG.....	18
3.5	GRÜNFLÄCHEN.....	19
3.6	LÄRMSCHUTZ.....	20



3.7	VERKEHRLÄRM UND GEWERBELÄRM	20
3.8	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§88 ABS.1 NR.1 LBAUO).....	20
3.9	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	21
3.10	VER- UND ENTSORGUNG.....	21
4	NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE.....	21
5	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	22
6	KOSTEN	22
7	VERFAHRENVERMERKE	22
7.1	RECHTSGRUNDLAGEN	22
7.2	VERFAHRENSVERMERKE UND BETEILIGUNGEN.....	23
Abb. 1:	Lage des Plangebietes.....	5
Abb. 2:	Auszug aus dem rechtsgültigen Raumordnungsplan der Region Trier von 1985.....	6
Abb. 3:	Auszug aus dem Entwurf des neuen Raumordnungsplans der Region Trier	7
Abb. 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg.....	7
Abb. 5:	Naturpark „Saar-Hunsrück“, Abgrenzung Kernzone	9
Abb. 6:	Wasserschutzgebiet Nr. 511 „Mannebachtal“	10
Abb. 7:	Wasserschutzgebiet Nr. 512 „Mannebachtal -Wawerner Bruch“	10
Abb. 8:	Auszug aus dem Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz (Biotope)	11
Abb. 9:	Auszug aus dem Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz (schutzwürdige Biotope)	12
Abb. 10:	Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.....	19
Abb. 11:	Lage der Stellplätze im Geltungsbereich.....	19



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB in exponierter, unbeplanter Außenbereichslage der Ortsgemeinde Mannebach. Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg vom 12.11.2003 ist das Plangebiet als Aussiedlerhof festgesetzt. Der Aussiedlerhof „Riedhof“ besteht aus zwei freistehenden Wohngebäuden und zwei landwirtschaftlich geprägten Gebäuden (Stall samt Scheune und Geräte-Schuppen) sowie einer Gülle-Grube.

Der Riedhof entstand Ende der 1970'er Jahre, nachdem der ursprüngliche landwirtschaftliche Betrieb der Familie Büdinger aufgrund einer fortschreitenden städtebaulichen Neugestaltung der Ortsmitte in den Außenbereich verlagert wurde. Die innerörtlichen Gebäude- und Platzstrukturen standen zunehmend der Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs in Form einer Milchvieh- und Rinderzuchthaltung entgegen.

Seit der Aussiedlung des Hofes hat sich ein wirtschaftsbedingter Wandel innerhalb des familiengeführten Betriebs vollzogen. Die Landwirtschaft hat in den vergangenen Jahrzehnten an einkommensrelevanter Bedeutung verloren. Die vormals ausgeübte landwirtschaftliche Tätigkeit beschränkt sich heute nur noch auf den Nebenerwerb. Hieraus resultiert der dringende Bedarf zur Nutzungsänderung eines Teilbereichs des großflächigen Wirtschaftsgebäudes.

Die Landwirtschaft wird jedoch weiterhin die prägende Nutzungsform innerhalb des Plangebietes bleiben; die Fortführung der Mutterkuhhaltung mit Färsenmast wird angestrebt.

Die Beurteilung der städtebaulichen Zulässigkeitsvoraussetzung zur Nutzungsänderung einzelner Teilbereiche des Aussiedlerhofes erfolgt gemäß § 35 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Alle baulichen Anlagen bleiben in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt ausschließlich die Nutzungsänderung des heutigen Bestandes.

Angestrebtes Ziel der Planung ist es ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu implementieren, welches keinen öffentlichen Belangen gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegensteht und welches die frei gewordenen Flächenpotentiale ressourcenschonend einer neuen Nutzung zuführt.

1.1 DAS PLANUNGSGEBIET IN DER BESTANDSÜBERSICHT

1.1.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt in nordöstlich exponierter Lage zur Ortsgemeinde Mannebach und umfasst insgesamt eine Fläche von 7.750m². Das Plangebiet ist südlich, westlich und nördlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Der Anliegerweg „Im Ried“ verläuft östlich des Plangebiets und erschließt das Plangebiet über zwei separate Einfahrten (s. Abb. 1).



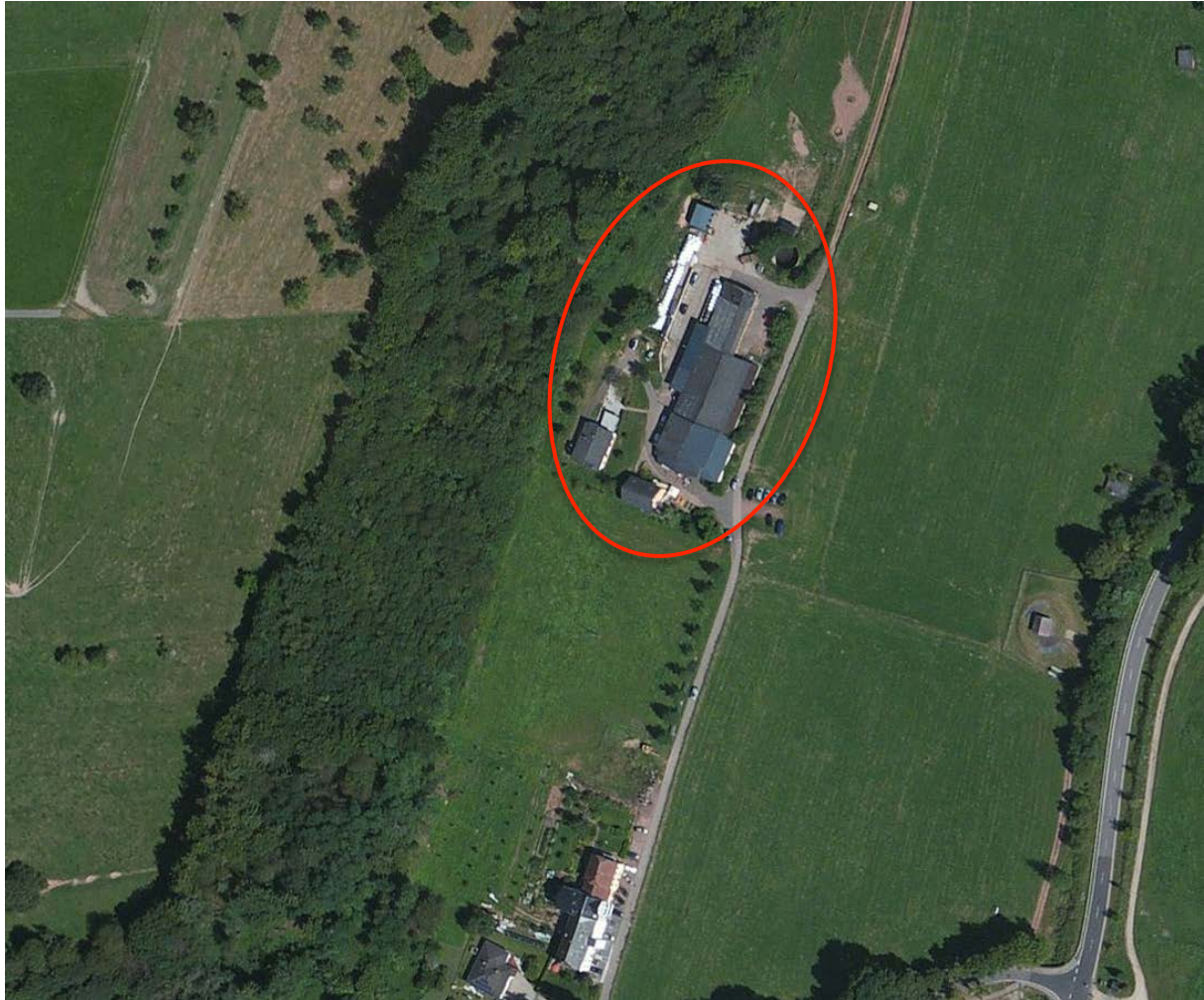


Abb. 1: Lage des Plangebietes
(Luftbild, Quelle: Bing Maps)

Der Geltungsbereich begrenzt sich ausschließlich auf das Flurstück der Gemarkung Mannebach, Flur 1, Nr. 106.

Das Geländeprofil des Plangebietes verläuft von Westen nach Osten zur Talauie samt Bachlauf (Mannebach) hin kontinuierlich abschüssig.

1.1.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich insgesamt vier Gebäude unterschiedlicher Nutzung. Im südlichen Bereich des Plangebiets prägen zwei freistehende Wohngebäude (insgesamt 222m²) das Erscheinungsbild des Aussiedlerhofs. Diese unterscheiden sich sowohl durch ihre Grundfläche, Geschossigkeit als auch topographischen Höhenlage voneinander.

Das freistehende Wirtschaftsgebäude (Stall mit Scheune) bestimmt durch seine imposante Gesamtfläche von knapp 1.450m² das Gesamtbild des Riedhofs. Ergänzt wird dieses durch einen kleinen Geräteschuppen (75m²) im nordwestlichen Bereich des Plangebiets.

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich eine Gülle-Grube (78,5m²).

Große Bereiche des Plangebietes (Hofflächen) sind zur Lagerung von Geräten (Mähaufsätze), Fahrzeuge (Traktoren, Anhänger) und Futtermittel (Heuballen) wasserundurchlässig versiegelt worden.

1.2 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen.

1.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet das unmittelbare Umfeld des Plangebietes als landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im landesweit bedeutsamen Bereich für Freizeit und Tourismus als auch für Grundwasserschutz. Östlich des Plangebietes ist im Landesentwicklungsprogramm IV ein landesweit bedeutsamer Raum für Forstwirtschaft und großräumig bedeutsamen Freiraumschutz gekennzeichnet.

1.2.2 RAUMORDNUNGSPLAN REGION TRIER

Der gültige Raumordnungsplan der Region Trier (ROP 1985) weist der Ortsgemeinde Mannebach weder eine zentralörtliche noch besondere Funktion zu.

Das Plangebiet ist im gültigen Raumordnungsplan der Region Trier mit keiner besonderen Funktion bedacht. Die Fläche ist im v.g. Raumordnungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche (einschließlich Ganzertragsböden) berücksichtigt und befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Westlich an das Plangebiet grenzt ein schmaler, von Süden nach Norden verlaufender Waldstreifen an. Östlich befindet sich ein offenzuhaltendes Wiesental (Mannebachtal) (s. Abb. 2).

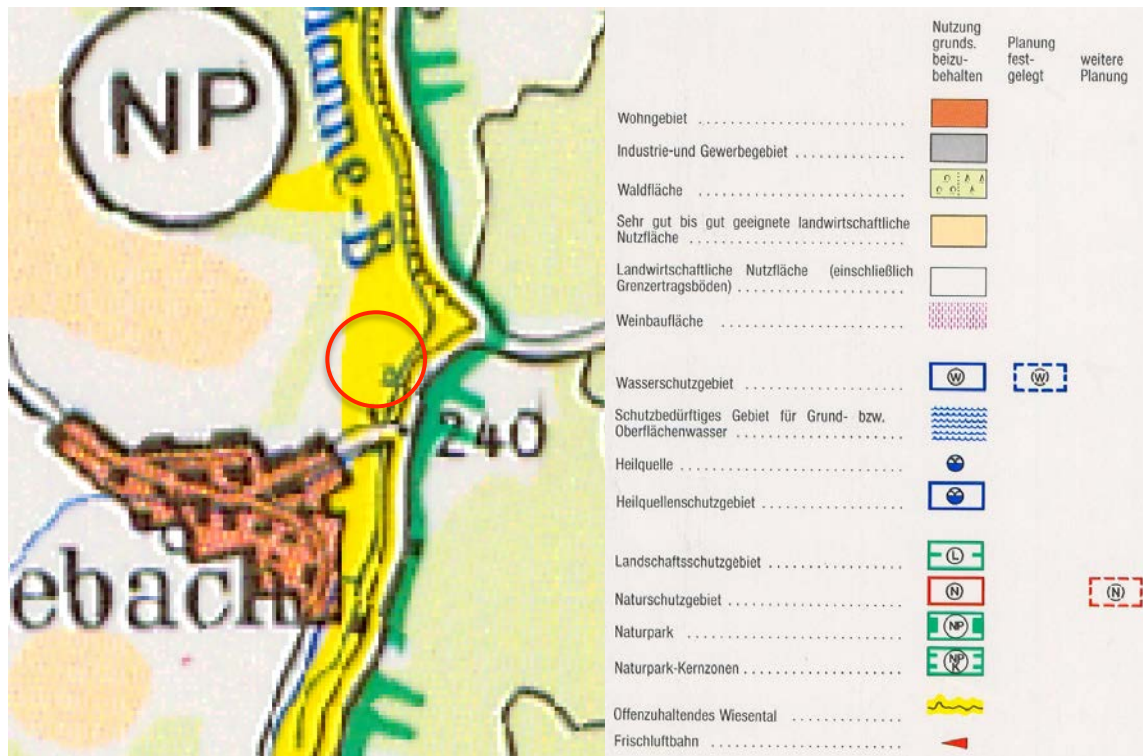


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Raumordnungsplan der Region Trier von 1985
(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier)

Gemäß des im Entwurfstand befindlichen neuen Raumordnungsplans der Region Trier ist das Plangebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Westlich des Plangebiets schließt ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft an. Die östlich anschließende Talaue ist als Vorranggebiet für Hochwasserschutz gekennzeichnet. Im Süden schließt ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft die Lücke zur Randbebauung des Ortsgemeinde Mannebachs. Das gesamte Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Grundwasserschutz (s. Abb. 3).

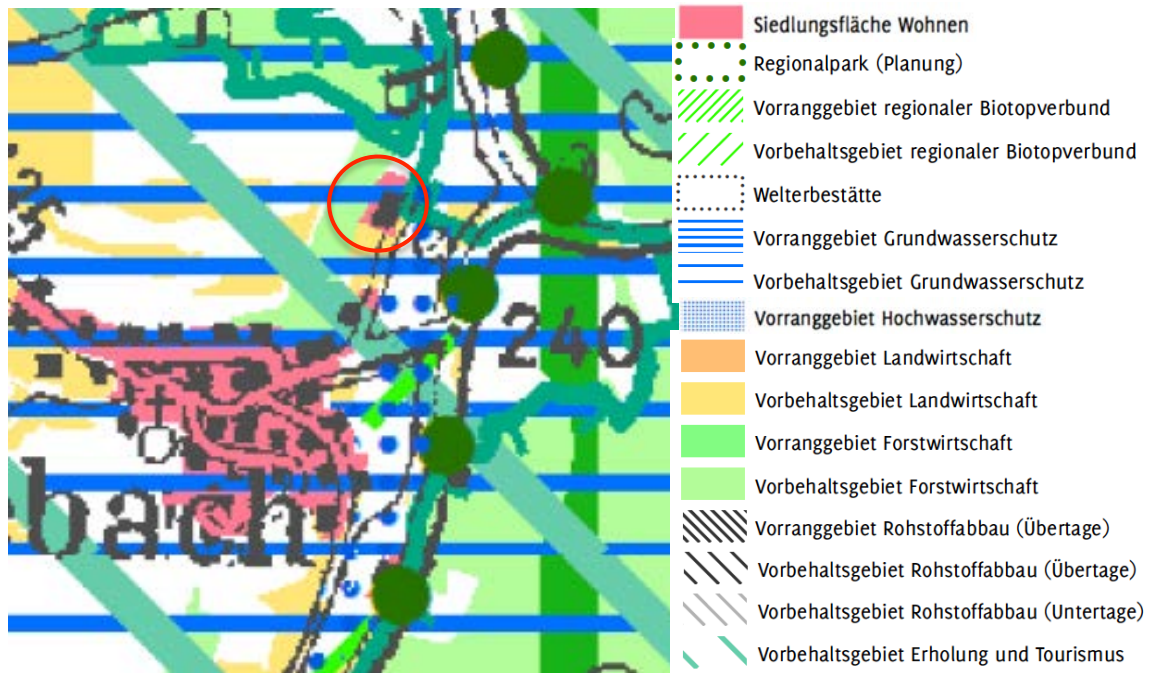


Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf des neuen Raumordnungsplans der Region Trier
(Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier, Stand: Januar 2014)

1.2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg von 2003 stellt das Plangebiet als Aussiedlerhof dar (siehe Abb.4). Hiermit wird dem Charakter des Riedhofs als landwirtschaftlicher Betrieb Rechnung getragen.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist vor dem Hintergrund, dass der landwirtschaftlich genutzte Teil des Geltungsbereichs auch nach erfolgter Nutzungsänderung gebietsprägend erhalten sein wird, gegeben.

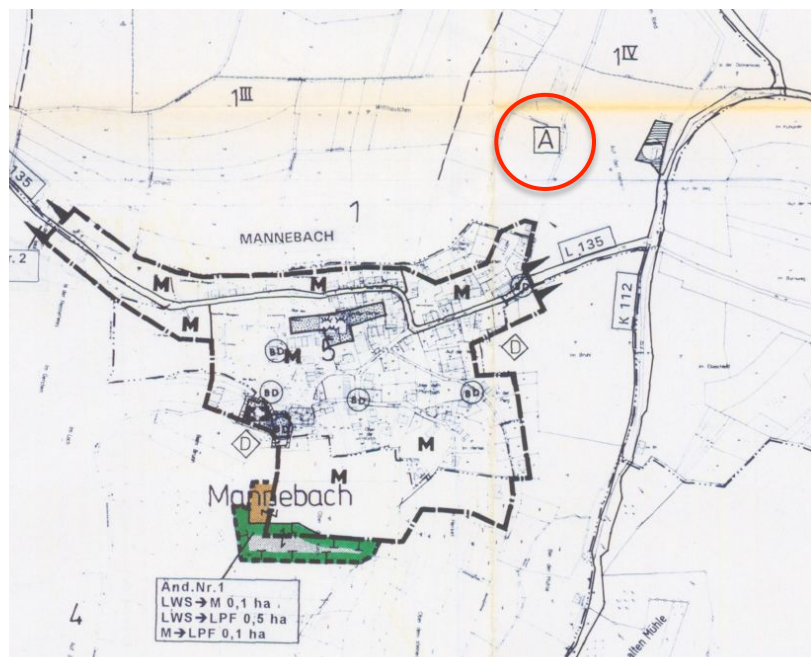


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saarburg
(Quelle: VG Saarburg, Stand: 2003)

1.2.4 VORHANDENE BEBAUUNGSPLÄNE

Es bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne im Bereich des Plangebiets. Es handelt sich somit um einen unbeplanten Außenbereich.

1.2.5 FACHPLANUNGEN

Es sind keine Fachplanungen bzw. Planungsabsichten Dritter bekannt, die das vorliegende Planvorhaben indirekt oder direkt tangieren.

1.2.6 SCHUTZGEBIETE UND -OBJEKTE

Schutzgebiete

Naturpark „Saar-Hunsrück“

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Saar-Hunsrück“, welcher durch die Landesverordnung vom 14. Februar 1980 bestimmt wurde. Gemäß § 2 Abs. 2 der v.g. Landesverordnung (GVBl. S. 53 - Geändert durch Verordnung v. 21. 1. 1992 (GVBl. S. 41)) sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Naturparks.

Das Plangebiet befindet sich westlich der ersten Kernzone (Mannebachtal), welches im Sinne des § 19 Abs. 3 Landespflegegesetz bestimmt und gem. § 3 Abs. 2 Landesverordnung über den Naturpark „Saar-Hunsrück“ beschrieben ist (s. Abb. 5).

Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartales mit den begleitenden Höhenzügen von der Landesgrenze bis Kanzem.

Zusätzlicher Schutzzweck für die sieben Kernzonen ist es, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen.

Da mit dem Bebauungsplan keine bauliche Ausweitung erfolgt und auch kein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet werden, sind auch keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Naturpark gegeben. Die Planung verfolgt lediglich das Ziel verträgliche Nutzungen in einem bestehenden Gebäude bauplanungsrechtlich zu sichern.



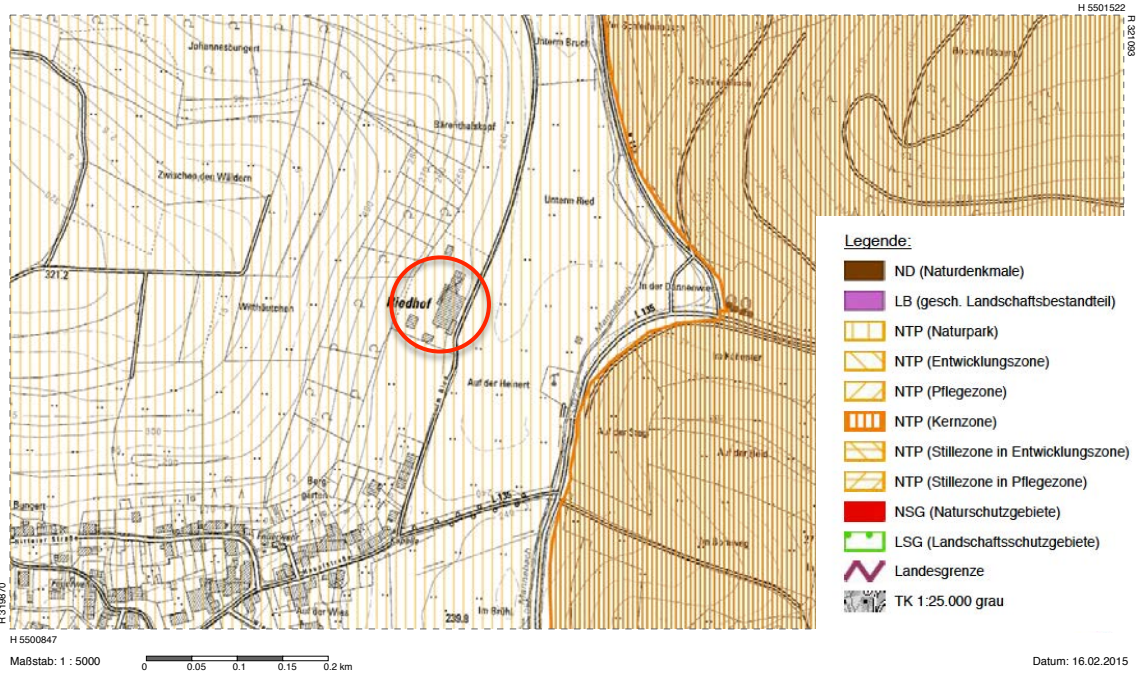


Abb. 5: Naturpark „Saar-Hunsrück“, Abgrenzung Kernzone
(Quelle: LANIS, Stand: 2015)

Wasserschutzgebiet Nr. 511 Mannebachtal

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Wasserschutzgebiet Mannebachtal Nr. 511 mit Rechtsverordnung vom 17.11.1986. Während der Großteil des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III liegt, befindet sich der nördliche Bereich mit Geräteschuppen und Gülle-Silo in Schutzzone II (s. Abb. 6)

Zone II

Die engere Schutzzone soll den Schutz vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten, die von verschiedenen menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und wegen ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders gefährdet sind. Durch diese Zone soll hauptsächlich der Schutz vor bakteriellen Beeinträchtigungen gegeben sein. Die Zone II reicht von der Grenze der Zone I bis zu einer Linie, von der aus das Grundwasser etwa 50 Tage bis zum Eintreffen in der Fassungsanlage benötigt.

Zone III

Die Schutzzone III erfasst das gesamte ober- und unterirdische Einzugsgebiet der Wasserfassungsanlage. Sofern das Einzugsgebiet weiter als 2 km von der Fassungsanlage reicht, kann eine Aufteilung in Schutzzone III A und Schutzzone III B vorgenommen werden.

Wasserschutzgebiet Nr. 512 „Mannebachtal -Wawerner Bruch“

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich ebenfalls in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Mannebachtal -Wawerner Bruch“, welches am 07.12.2011 abgegrenzt wurde und mit der Abgrenzungsniederschrift vom 29.02.2012 für die Träger öffentlicher Belange bindend ist (s. Abb. 7).

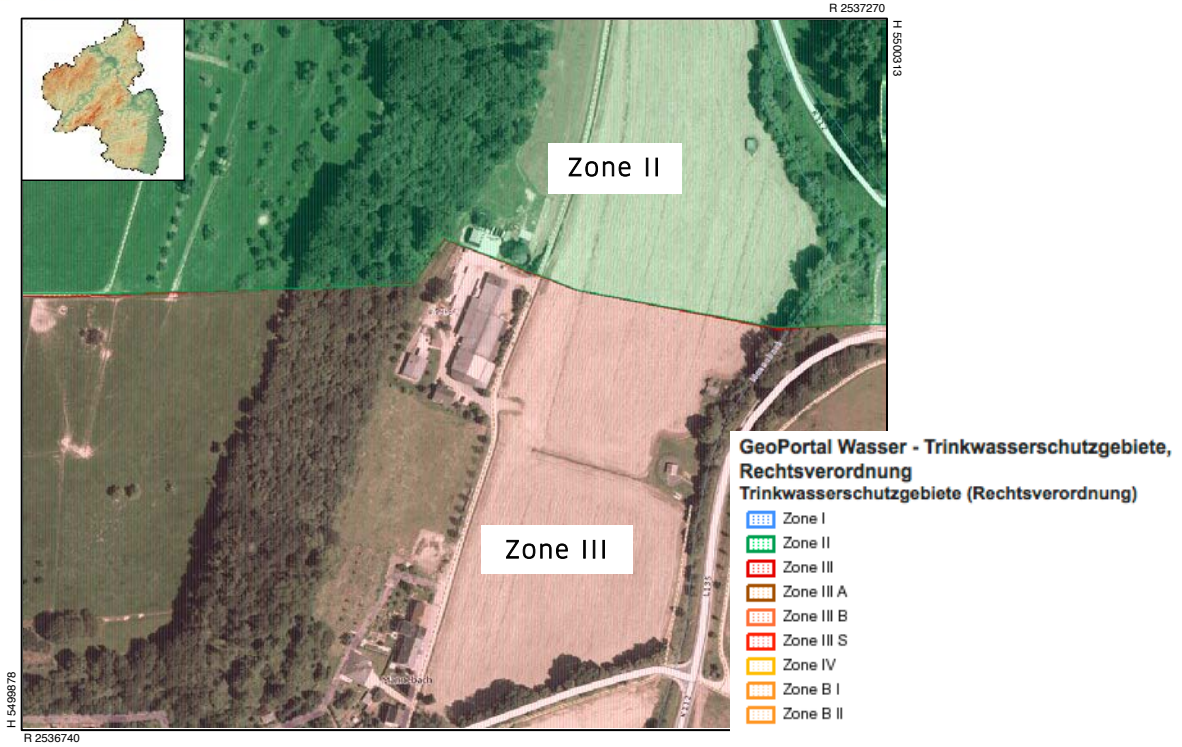


Abb. 6: Wasserschutzgebiet Nr. 511 „Mannebachtal“
(Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz (nicht maßstäblich), Stand: 2015)

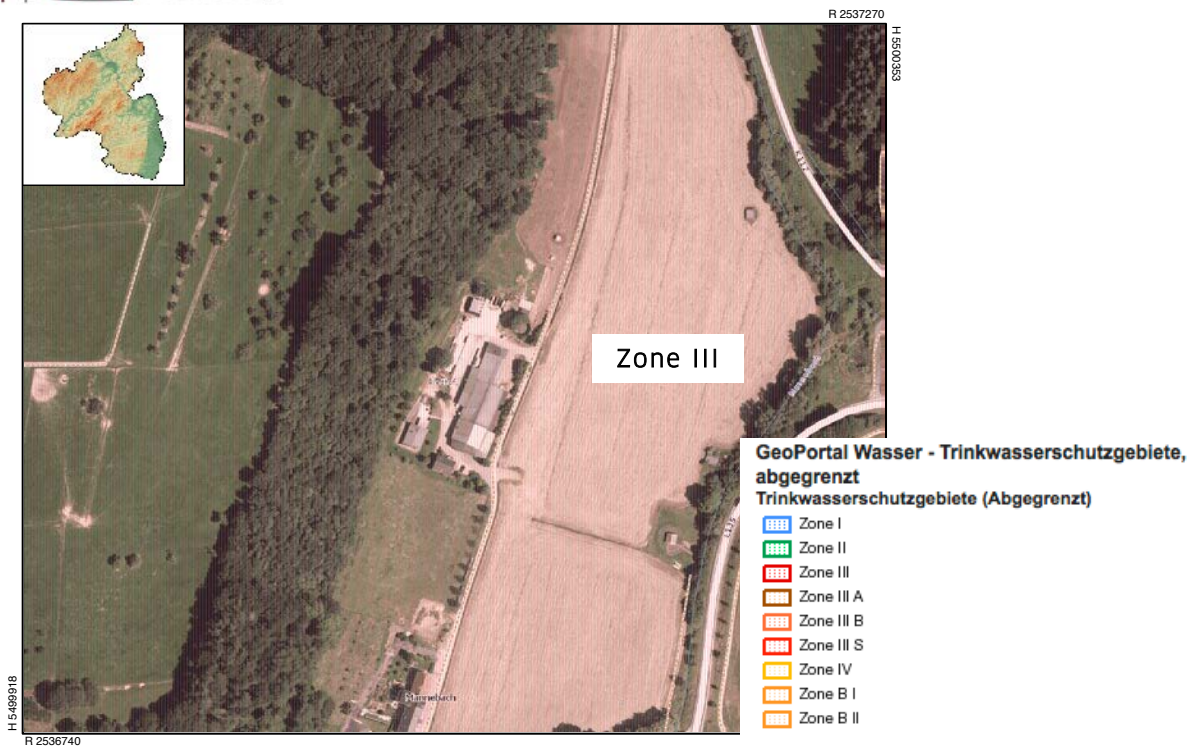


Abb. 7: Wasserschutzgebiet Nr. 512 „Mannebachtal - Wawerner Bruch“
(Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz (nicht maßstäblich), Stand: 2015)

Biotope

Im Umfeld des Hofes befinden sich laut Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz vier geschützte und drei schutzwürdige Biotope (s. Abb. 8 & 9). Zu nennen sind an dieser Stelle folglich als

geschützt:

1. Streuobstweiden nördlich Mannebach I (BT-6305-2216-2007), südwestlich des Plangebietes,
2. Streuobstweide nördlich Mannebach "Zwischen den Wäldern" (BT-6305-2187-2007), westlich des Plangebietes,
3. Altbuchenbestand nördlich Mannebach (BT-6305-2191-2007), nördlich des Plangebietes,
4. Mannebach-Oberlauf (BT-6305-2299-2007), östlich des Plangebietes

schutzwürdig:

1. Obstwiesen bei Mannebach (BK-6305-0725-2011) westlich des Plangebietes,
2. Altbuchenkomplexe nördlich von Mannebach (BK-6305-0724-2007) nördlich des Plangebietes,
3. Bachaue des Mannebachtales zwischen Mannebach und Tawern (BK-6305-0042-2013) östlich des Plangebietes.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Ausweitung baulicher Anlagen verfolgt. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die umgebenen Biotope zu erwarten.

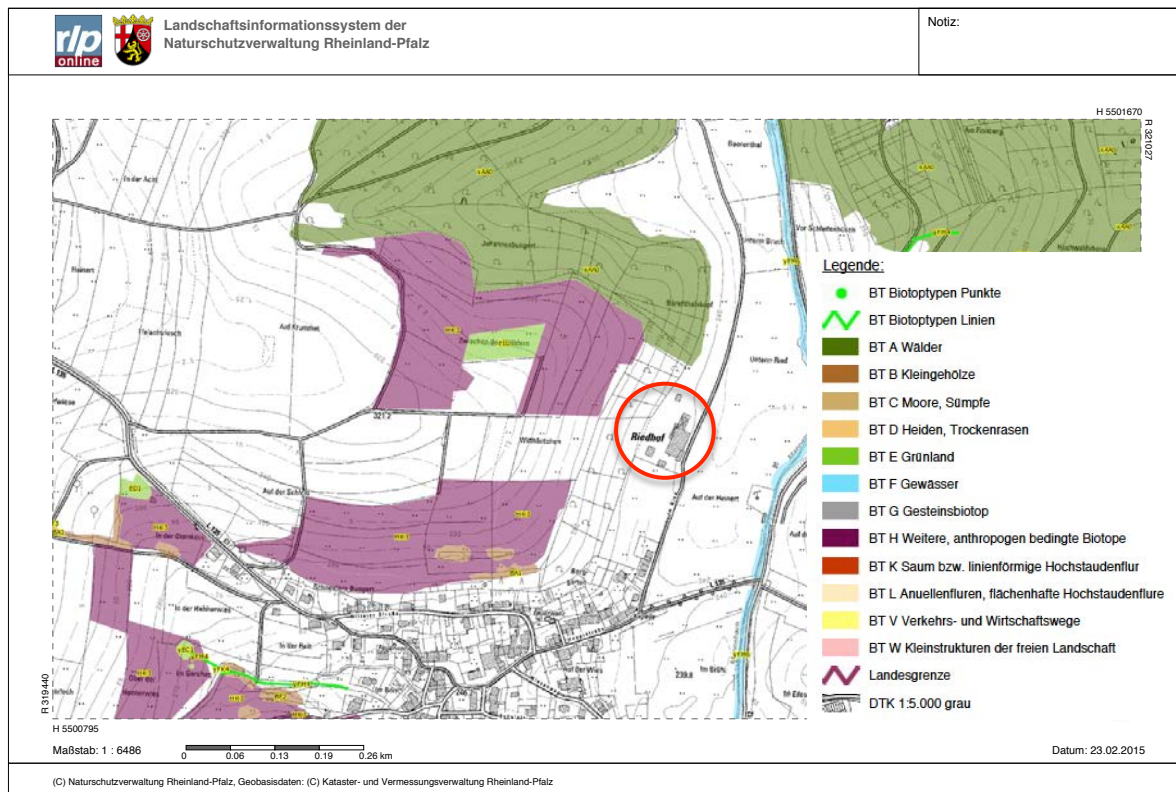


Abb. 8: Auszug aus dem Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz (Biotope)
(Quelle: LANIS, 2015)

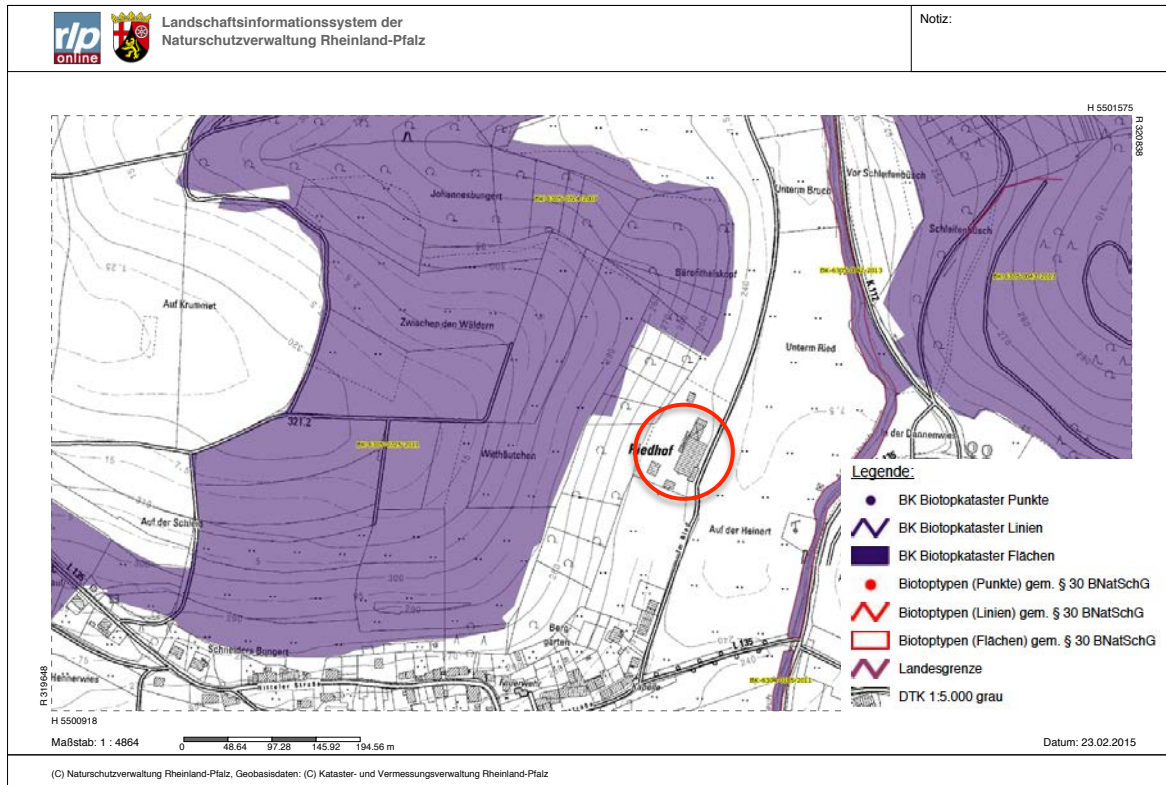


Abb. 9: Auszug aus dem Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz (schutzwürdige Biotope)
(Quelle: LANIS, 2015)

Schutzobjekte

Im Geltungsbereich befinden sich keine Einzeldenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz.¹

1.3 VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung vollständig vorhanden. Die Stromversorgung erfolgt über eine Freileitung der Westnetz GmbH. Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt. Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers (Abwasser) ist sichergestellt. Sie erfolgt über eine Hebeanlage im Geltungsbereich durch eine private Druckleitung entlang des Anliegerweges „Im Ried“ zu einem Anschlusspunkt des öffentlichen Kanalnetzes.

1.4 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Anliegerweg „Im Ried“. Das Plangebiet verfügt über zwei separate Einfahrten (s. Abb. 3), welche die großflächigen, hofartigen Straßenflächen anbinden.

1.5 ALTABLAGERUNGEN / ALTLASTEN

Im Geltungsbereich sind, gemäß der Stellungnahme der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 20.08.2015, keine Altablagerungen, Rüstungsalstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.²

¹ gem. der Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege vom 17.08.2015.

² gem. der Stellungnahme der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 20.08.2015.

1.6 BERGBAU / ALTBERGBAU

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedhof“ liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeldes „Mannebach II“. In dem In Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.³

1.7 BODEN UND BAUGRUND

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN En 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.⁴

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.⁵

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Sonderabfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM GmbH) zur Entsorgung anzudienen.⁶

1.8 RADONPROGNOSE

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in seiner Stellungnahme vom 07.09.2015 um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen in Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt.

Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radon-

³ gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 07.09.2015.

⁴ gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 07.09.2015.

⁵ gem. der Stellungnahme der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 20.08.2015.

⁶ gem. der Stellungnahme der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 20.08.2015.



schutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.⁷

2 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Somit werden durch die Planung keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

⁷ gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 07.09.2015.



3 DER BEBAUUNGSPLAN: ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG

3.1 KURZBESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Planungen im Geltungsbereich berücksichtigen zwei wesentliche Planungsziele. Zum einen soll die Eigenart des Aussiedlerhofes als landwirtschaftlicher Betrieb erhalten und gestärkt werden. Zum anderen soll eine nachhaltige Nutzung eines Teilbereichs des größten landwirtschaftlichen Gebäudes im Geltungsbereich angestrebt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass der landwirtschaftliche Betrieb der Familie Büdinger nur noch im Nebenerwerb existiert, dient die angestrebte Nutzungsänderung eines Teilbereichs des Wirtschaftsgebäudes (MD3) zu einer Kombination aus Hofcafe und -laden (ca. 135m²) mit angeschlossener Eventscheune (ca. 210m²) einerseits der baulichen Bestandserhaltung und andererseits der Förderung regionaler Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe.

Durch die Bereitstellung von Verkaufsflächen und -ständen in und am Wirtschaftsgebäude des Riedhofs sollen Synergie-Effekte entwickelt werden, welche in Form einer gemeinsamen Vermarktung der dort angebotenen regionalen Produkte zu einem wirtschaftlichen Aufschwung der einzelnen Betriebe beitragen können. Eine Kooperation lokaler landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe, welche bereits unter dem Begriff „Mannebacher Marktleit“ regional etabliert und deren Mitinitiator der Vorhabenträger ist, soll zukünftiger Nutzer der Verkaufsflächen werden. Hierbei soll besonders Wert auf die regionale Herkunft der angebotenen Produkte gelegt werden (Produkte aus der Region für die Region).

3.2 BETRIEBSBESCHREIBUNG

3.2.1 DIE MANNEBACHER MARKTLEUT

Die „Mannebacher Marktleit“, als künftige Nutzer der Räumlichkeiten, setzen sich aus den folgenden Einzelbetrieben und deren angebotenen Erzeugnissen zusammen:

Peter Büdinger (Vorhabenträger) – De Keijsmeicher, Mannebach

Handwerklich hergestellter Rohmilchkäse, Schnittkäse, Bergkäse, Nusskäse, Bärlauchkäse, Schnittkäse mit ital. Kräutern, Knobistange, Mannebert, Pfannenkäse, saisonal Frischkäse

Peter Marxen - De Bääker, Dittlingen

Holzofenbrot nach traditioneller Teigführung & Holzofen-Pizza oder saisonal Flammkuchen
Duftendes frisches Brot, hergestellt vom Bäckermeister nach den Regeln alter Bäckerkunst und vor Ort im Holzofen gebacken

Herbert Stors - Viez und Apfelsaft, Mannebach

Viez und Apfelsaft aus eigenem Anbau in Flaschen oder 5 Liter Bag-in-Box

Weingut Schmitt-Kranz, Riol

Fruchtige Moselweine, auch zum Probieren

Brennerei Norbert Fell, Mannebach

Trester, Edelobstbrände und Liköre aus heimischem Obst in der hauseigenen Brennerei destilliert

Imker Günter Emmerich, Saarburg

Erlesene Honigsorten, Kerzen, Produkte aus Honig

Fam Müller, Geflügel aus Rommelfangen

Hähnchen- und Putenfleisch bzw. Wurst aus eigener Freilandhaltung

3.2.2 ÖFFNUNGSZEITEN

Die Öffnungszeiten des Hofcafes und -ladens werden sich nach derzeitigem Planungsstand auf die folgenden Zeiträume beschränken:

- donnerstags und freitags von 14 bis 19 Uhr,
- samstags von 10 bis 16 Uhr (von Ostern bis Weihnachten)



Zudem wird die Eventscheune in periodischen Abständen auch ausserhalb der vorgenannten Öffnungszeiten für Feste und Veranstaltungen genutzt.

3.2.3 VERKEHRSREGELUNG UND ORDNUNGSDIENST

Während den Öffnungszeiten des Hofcafes und -ladens bzw. bei Veranstaltungen und Festen in der Eventscheune werden die Nutzer dieser Räumlichkeiten für einen reibungslosen Ablauf des an- und abfahrenden Besucherverkehrs Sorge tragen. Sie verpflichten sich des Weiteren im Notfall die Zuwegung für Rettungsfahrzeuge freizuhalten.

3.3 BAUFLÄCHEN

3.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §5 BAUNVO I.V.M §1 ABS. 5 BAUNVO I.V.M. §1 ABS. 7 BAUNVO I.V.M. §15 ABS. 1 BAUNVO

Festsetzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß §5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO für die Gebiete **MD1, MD2, MD4, MD5, MD6**:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO für die Gebiete **MD1, MD2, MD4, MD5, MD6**:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen,
6. Vergnügungsstätten gem. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO für das Gebiet **MD3**:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO für das Gebiet **MD3**:

1. sonstige Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten gem. §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO



Erklärung / Begründung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet trägt zum einen dem Bestandcharakter des Plangebietes Rechnung und ermöglicht zum anderen eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes ohne Beeinträchtigungen auf das Umfeld und die Natur. Aufgrund der Außenbereichslage des Plangebietes werden folglich einzelne Nutzungsarten als unzulässig festgesetzt, die negative Auswirkungen auf Natur und Umfeld nach sich ziehen könnten.

3.3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUND- UND GESCHOßFLÄCHENZAHL GEM. §9 ABS. 1 NR.1 BAUGB I.V.M. §16 ABS. 2-3 BAUNVO, §17 ABS. 1 BAUNVO UND §19 BAUNVO

Festsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zum genehmigten Bestand der baulichen Anlagen gemäß §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,6 wird zum einen dem aktuell genehmigten Bestand an baulichen Anlagen Rechnung getragen und zum anderen einer weiteren Errichtung baulicher Anlagen entgegen gewirkt. Eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Dorfgebieten (gem. §17 Abs. 1 BauNVO) ist aus städtebaulichen Gründen gem. §17 Abs. 2 BauNVO zu vertreten. Es entstehen weder negative Auswirkungen bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet noch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

3.3.3 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. §9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §20 ABS. 1 BAUNVO

Festsetzung

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für die zu Wohnzwecken genutzten Gebäude (MD1 und MD2) im südlichen Bereich des Plangebietes auf Zwei und im nördlichen Bereich der gewerblich genutzten Gebäude (MD3 – 6) auf Eins festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im südlichen und einem Vollgeschoss im nördlichen Geltungsbereich dient einerseits der Bestandssicherung und andererseits der Eingriffsminimierung.

3.3.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §18 BAUNVO

Festsetzung

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird analog zur Festsetzung der maximalen Geschosshöhe auf 9,0m festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Die maximale Gebäudehöhe entspricht dem realisierten Bestand im Plangebiet. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich An-, Um- oder Neubauten an die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung anpassen und sich homogen in das Landschaftsbild einfügen.



3.3.5 BAUWEISE GEM. §9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. §22 ABS. 4 BAUNVO

Festsetzung

Es wird eine abweichende Bauweise für die gewerblich genutzten Gebäude (MD3 – 6) vorgegeben. Die Baukörper dürfen eine Länge von 70m nicht überschreiten. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Für die Wohnbauflächen (MD1 und MD2) im südlichen Bereich des Plangebietes werden ausschließlich Einzelhäuser als zulässig festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Durch diese Festsetzung wird einer unverträglichen Verdichtung des Planungsgebietes sowie der Schaffung überdimensionierter Bauten entgegengewirkt. Darüber hinaus wird hiermit der Bedarf nach adäquaten Räumlichkeiten im Sinne der Art der baulichen Nutzung entsprechend den städtebaulichen Bedürfnissen für den Aussiedlerhof erfüllt.

3.3.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Festsetzung

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (MD1 und MD2) wird gem. §9 Abs.1 NR.6 BauGB auf Eins festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Durch diese Festsetzung wird dem bestehenden Gebietscharakter des Riedhofs als landwirtschaftlich geprägter Aussiedlerhof Rechnung getragen. Die Wohngebäude im Plangebiet dienen vorrangig den Wohnzwecken der Hofeigentümer.

3.3.7 STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. §9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. §21 A BAUNVO

Festsetzung

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden im Plangebiet Stellplatzflächen ausgewiesen. Der Ausweisung steht §19 Abs. 4 Abs. 4 BauNVO nicht entgegen. Bei Bedarf ist die Anlage weiterer Stellplätze auch ausserhalb der im Plangebiet festgesetzten Flächen zulässig. Eine Ausweisung weiterer Stellplätze ausserhalb des Geltungsbereichs ist nicht geplant.

Erklärung / Begründung

Die Ausweisung der Stellplätze erfolgt aufgrund der angestrebten Nutzung des Wirtschaftsgebäudes als Hofladen und -cafe mit angeschlossener Eventscheune. Sie dient der Strukturierung des Besucherverkehrs innerhalb des Geltungsbereichs. Die Hofflächen des Riedhofs bleiben in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Die Ausweisung der Stellplätze erfolgt auf bereits versiegeltem Grund. Der Stellplatznachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

3.3.8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UND FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§9 ABS.1 NR.15, 20 UND 25A BAUGB)

Die als Pflanzbindung festgesetzten Gehölze entlang des Anliegerweges „Im Ried“ sind als freiwachsende Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu erhalten und bei Abgängigkeit neu anzulegen.

3.4 VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Erschließung des Planungsgebietes

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den bestehenden gemeindeeigenen Anliegerweg „Im Ried“ sichergestellt. Aufgrund der gänzlich einsehbaren Streckenführung des Anliegerweges sowie der für den Begegnungsfall Pkw / Pkw ausreichend dimensionierten Straßenbreite bei verminderter Geschwindigkeit sind keine weiteren straßenverkehrlichen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Der Anliegerweg wird bis zur nördlich gelegenen Hofeinfahrt für den Besucherverkehr freigegeben.

Im Plangebiet erfolgt die straßenverkehrliche Erschließung durch die beiden Hofeinfahrten im Osten. Die südliche Einfahrt dient der Erschließung der beiden Wohngebäude im Geltungsbereich. Die nördlich gelegene Einfahrt wird zukünftig neben dem landwirtschaftlichen Anliegerverkehr auch dem Besucherverkehr des Hofladens und -cafes dienen.



Stellplatzanzahl und Lage

Gemäß der Anlage zu § 47 LBauO kommen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren unterschiedliche Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs zum tragen. Diese werden im Rahmen der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans bereits bei der Festsetzung der Stellplätze berücksichtigt. Im südlichen Geltungsbereich befinden sich die Stellplätze der Wohngebäude. Hier können bis zu max. 7 Stellplätze ausgewiesen werden. Im nördlichen Geltungsbereich werden Stellplatzflächen für bis zu 30 Fahrzeuge ausgewiesen, welche den gewerblich genutzten Gebäuden zuzuordnen sind. Hiermit wird der ermittelte Bedarf an Stellplätzen mehr als gedeckt.

Die Berechnungsgrundlage ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs				
Lfd. Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	anrechenbare Fläche	ermittelter Stellplatzbedarf
1.1	Einfamilienhäuser	1-2 Stpl. je Wohnung	-	4
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 40m ² Verkaufsfläche	135m ²	4
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 12m ² Gastraum	210m ²	18

Abb. 10: Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
(Quelle: www.fm.rlp.de/fileadmin/fm/downloads/bauen/.../VV_Stellplatz.pdf)

Die genaue Lage der Stellplätze ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 11: Lage der Stellplätze im Geltungsbereich
(Quelle: Google Maps, Bearbeitung Studiodreizehn GmbH)

3.5 GRÜNFLÄCHEN

Die privaten Grünflächen im Plangebiet werden in ihrem derzeitigen flächig begrünten Bestand erhalten und sind bei Abgängigkeit mit Laubbäumen und Sträuchern zu gliedern.

3.6 LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der Außenbereichslage des Riedhofes und dessen angestrebten Teilnutzungsänderung zum Hofladen und -cafe ist kein genereller Anstieg der Lärmemissionen zu erwarten. In periodischen Abständen kann es bei Veranstaltungen in der angeschlossenen Eventscheune in Einzelfällen zu einem geringfügigen Anstieg der Lärmemissionen kommen. Die nächstgelegene Wohnbebauung in der Ortsgemeinde Mannebach befindet sich in einer Entfernung von 140m zum Geltungsbereich. Folglich ist davon auszugehen, dass keine Lärmenschutzmaßnahmen notwendig sind.

Auf die Bestimmungen der TA Lärm für seltene Ereignisse unter 6.3 und 7.2 wird ergänzend hingewiesen. Zur Einhaltung der vorgegebenen Werte sind gegebenenfalls organisatorische und/oder bauliche Maßnahmen zu treffen.

3.7 VERKEHRSLÄRM UND GEWERBELÄRM

Verkehrslärm

Es ist nicht davon auszugehen, dass es infolge der angestrebten Nutzungsänderung des Wirtschaftsgebäudes zu einem erheblichen Anstieg des Anliegerverkehrs über den gemeindeeigenen Anliegerweg „Im Ried“ kommen wird. Somit sind folglich keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die angestrebte Nutzungsänderung zu erwarten. In periodischen Abständen ist von einem geringfügigen Anstieg des Verkehrslärms infolge des Anliegerverkehrs zu einzelnen Veranstaltungen in der Eventscheune zu rechnen. Eine aussagekräftige Prognose bezüglich der Häufigkeit von Events und dem damit verbundenen Anstieg der Lärmemissionen ist aufgrund fehlender Erfahrung nicht möglich.

Gewerbelärm

Die v.g. Nutzungsänderung des Wirtschaftsgebäudes wird in periodischen Abständen zu einem Anstieg der Lärmemissionen durch Veranstaltungen in den Räumlichkeiten der Eventscheune führen. Aufgrund der Außenbereichslage des Riedhofs und der damit verbundenen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortsgemeinde Mannebach (140m) ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Lärmemissionen durch die angestrebte Nutzungsänderung verursacht werden.

3.8 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§88 ABS.1 NR.1 LBAUO)

Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Metallverkleidungen zulässig. Die Farbgebung der Fassaden darf einen Hellbezugswert von 50 nicht überschreiten.

Im Bereich der Gewerbeflächen sind nur natürliche Farbtöne (beige, braun, ocker, grün) zulässig, jedoch keine auffälligen Farben.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große, ungegliederte Glasflächen wie Wintergärten, Panoramafenster etc. aus Vogelschutzglas herzustellen oder anderweitig für Vögel erkennbar zu machen.

Dachgestaltung

Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach von 15° bis 45° zulässig. Dächer sind mit nicht-spiegelnden Materialien in matten, schiefergrauen Farbtönen zu decken. Solarmodule sind zulässig.

Anlagen der Aussenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur UV-arme Leuchtquellen zulässig.

Anlagen der Aussenwerbung

Beleuchtete Aussenwerbung ist in jeglicher Form unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Bereich der südlichen Einfahrt zulässig. Die dauerhafte Anlage einer unbeleuchteten Werbetafel bis zu einem max. Maß von 2,50m x 1,00m zum Zwecke der Aussenwerbung ist zulässig. Im Rahmen der Bewerbung öffentlich zugänglicher Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Riedhofs ist eine kurzfristige und zeitlich begrenzte Aufstellung bzw. Anlage von Werbebannern zulässig.



3.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die naturschutzfachlichen Belange sind im Umweltbericht erfasst, analysiert und bilanziert worden. Dieser ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und kann den Anlagen entnommen werden. Im Rahmen dieser Bewertung werden Aussagen zur Standorteignung für das Planvorhaben getroffen. Dabei erfolgt eine Einschätzung der umweltrelevanten Auswirkungen (Art der baulichen Nutzung, sonstige, z. B. betriebsbedingte Folgewirkungen) im Rahmen des denkbar stärksten potenziellen Wirkungsniveaus.

Grundsätzlich ist diesen Überlegungen voranzustellen, dass es sich bei den überplanten Flächen um bereits bestehende private Anlagen handelt, zu denen keine Ergänzung mit weiteren baulichen Anlagen geplant ist. Grundsätzliche oder fachplanerische Zielvorstellungen der Landschaftspflege, wie Schutzgebiete und -objekte, Natura 2000, etc., stehen der verbindlichen Bauleitplanung an dieser Stelle nicht entgegen. Als fundamentale Zielsetzung der Landschaftsplanung muss im Übrigen das Minimierungsgebot gelten. Der Grünanteil in den Randlagen des Gebietes ist zu erhalten. Durch die Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen Bebauung, die sich in einem engen Rahmen um die vorhandenen Gebäude legen wird dem bauseitlich definierten Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Ebenso wird der fachgesetzlich (u. A. durch das BNatSchG, das LNatSchG und das BBSchG) definierte Minimierungsgrundsatz beachtet. Es kommt infolge der Planung zu keinen Eingriffen in noch unversiegelte und unveränderte Offenlandflächen.

3.10 VER- UND ENTSORGUNG

Schmutz- und Oberflächenwasser

Anfallende Schmutzwässer werden durch eine private Druckleitung entlang des Anliegerweges „Im Ried“ in das bestehende Kanalisationsnetz der Verbandsgemeindewerke Saarburg abgeführt. Anfallende Oberflächenwässer versickern in die unversiegelte, belebte Bodenzone.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist bereits über den Anliegerweg „Im Ried“ sichergestellt.

Verwertbarer Abfall

Anfallende Abfälle sind dem kommunalen Entsorgungssystem zuzuführen. Der Zweckverband Abfallwirtschaft im Raum Trier (A.R.T.) ist zuständig für die Abfallentsorgung im Kreis Trier-Saarburg.

Der Zweckverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Er hat die Aufgabe Abfälle innerhalb seines Entsorgungsgebietes entsprechend den Vorschriften des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes (LABfWAG) nach Maßgabe seiner Satzung zu entsorgen.

Strom

Die Stromversorgung im Plangebiet ist über ein bestehendes Leitungsnetz sichergestellt. Es sind keine Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.

Heizung

Die Wohngebäude im Geltungsbereich sind durch bestehende Heizsysteme versorgt. Die Beheizung der Räumlichkeiten des Hofladens und -cafes sowie der angeschlossenen Eventscheune ist mittels einem Holz-Pellet-Heizsystem geplant.

4 NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE

Über die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Eventscheune sowie Hofladen und -café hinaus sind keine baulichen Maßnahmen Planungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Daher sind Beeinträchtigungen von Flächen innerhalb des Plangebietes wie die Zerstörung belebten Bodens (Versiegelung) und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Aufgrund der vorausgegangenen Untersuchung und den Ergebnissen des Umweltberichtes ist festzustellen, dass durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung bereits bestehender Belastungen kein Ausgleich erforderlich wird, da es zu keinem Eingriff kommt.

Es werden über die bereits bestehenden Betriebsflächen und -anlagen hinaus keine Freiflächen in Siedlungsrandlage in Anspruch genommen. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich, denn bauliche Eingriffe erfolgen nicht und sind daher nicht kompensationsrelevant.



5 FLÄCHENBILANZIERUNG

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.750 m², wobei diese sich wie folgt untergliedert:

- Dorfgebiet: überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster): ca. 1.800 m²
- Dorfgebiet: nicht überbaubare Flächen ca. 5.105 m²
 - davon Stellplätze (max.): ca. 425 m²
- Private Grünflächen: ca. 845 m²

6 KOSTEN

Die Planung wurde durch den privaten Vorhabenträger angestoßen, der auch die Kosten der Bauleitplanung trägt. Es entstehen der öffentlichen Hand durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Kosten. Es fallen für die Gemeinde auch keine Kosten für etwaigen Grunderwerb oder für die Planungsrealisierung an.

Die Übernahme von etwaigen Folgekosten des Bauleitplanverfahrens ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Verbandsgemeinde und dem Vorhabenträger zu regeln und vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

7 VERFAHRENVERMERKE

7.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

Bundesrecht

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 G v. 31.08.2015 I 1474

Baugesetzbuch (BauGB), Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.10.2015 I 1722

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132, geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 I 1548

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 G v. 22.07.2011 I 1509

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 G v. 31.08.2015 I 1474

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 G v. 31.08.2015 I 1474

Gesetz der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen durch Geräusche Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG), Neugefasst durch Bek. v. 17.05.2013 I 1274, zuletzt geändert durch Art. 76 G v. 31.08.2015 I 1474

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 G v. 31.08.2015 I 1474

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 G v. 31.08.2015 I 1474



Landesrecht

Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch Artikel 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283, 295)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283, 296)

Denkmalschutzgesetz (DschG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 2014, S. 245)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 23.11.1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. 2015, S. 77)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283, 295)

Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt berücksichtigte Änderung: § 45 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S.181)

7.2 VERFAHRENSVERMERKE UND BETEILIGUNGEN

Aufstellungsbeschluss	14.07.2015
Offenlegungsbeschluss für die frühe Offenlage	14.07.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / frühen Offenlage	29.07.2015
Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB	06.08.2015 bis 11.09.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB	22.07.2015 bis 11.09.2015
Offenlegungsbeschluss	28.10.2015
Bekanntmachung der Offenlage	23.12.2015
Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 2 BauGB	04.01.2016 bis 05.02.2016
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB	15.12.2015 bis 05.02.2016
Beschluss über die Abwägung	14.04.2016
Satzungsbeschluss	14.04.2016
Bekanntmachung	
Inkrafttreten der Satzung	

