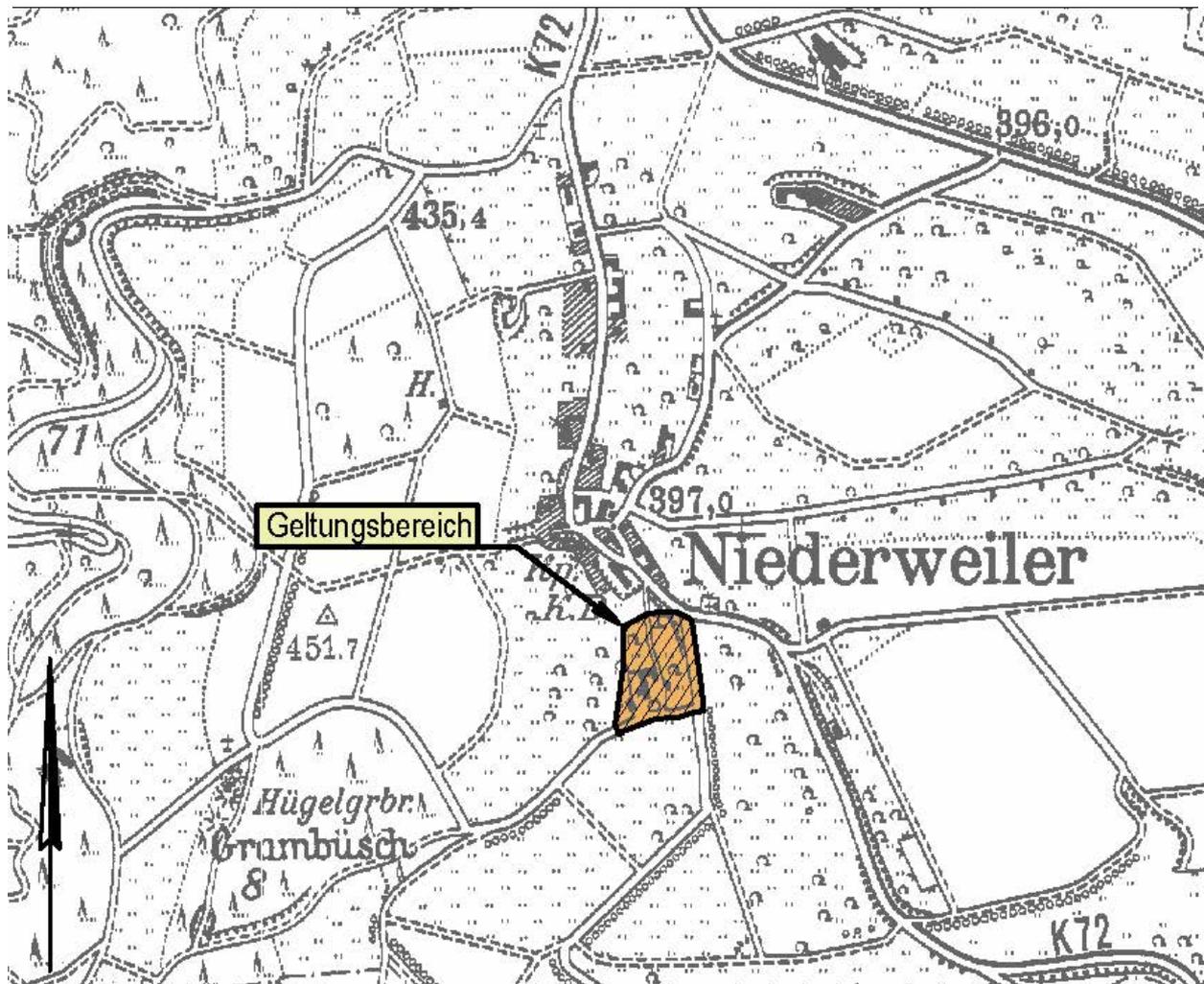


# Ortsgemeinde Niederweiler

## Bebauungsplan – Teilgebiet „Im Rothenberg“

- Begründung -



Stand: Satzungsausfertigung (April 2016)

## Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass .....	3
2. Bestandssituation.....	3
2.1. Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung .....	4
2.3. Bestehende Erschließung .....	5
2.4. Planungsrechtliche Situation .....	5
2.4.1. Landesentwicklungsprogramm.....	5
2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier .....	5
2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	6
2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne .....	7
2.4.5. Fachplanungen.....	7
2.4.6. Schutzgebiete/-objekte .....	7
3. Planungskonzeption.....	9
3.1. Planung .....	9
3.2. Erschließung des Plangebietes.....	9
3.3. Infrastrukturelle Erschließung; Ver- und Entsorgung.....	10
3.4. Grünordnung .....	10
3.5. Denkmalpflege .....	11
4. Begründung der Planinhalte.....	11
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.2.1. Grundflächenzahl .....	12
4.2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	12
4.2.3. Zahl der Vollgeschosse .....	13
4.3. Bauweise .....	13
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
4.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	13
4.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
4.7. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)	14
5. Hinweise und Empfehlungen .....	15
6. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen.....	15
7. Bodenordnende Maßnahmen .....	16
8. Kosten .....	16
9. Planungsalternativen.....	16

## **1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass**

---

Für das Gelände des Hofes Becker im Süden der Ortsgemeinde Niederweiler soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Anlass der Planung ist die Absicht auf dem Grundstück des Hofes in unregelmäßigen Abständen Unterhaltungsveranstaltungen durchzuführen. Die Firma Afunti und die Eigentümer des Hofes möchten zu diesem Zweck ein auf dem Gelände befindliches, ehemals landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude als sog. Eventscheune für Vereinsveranstaltungen, Feste und verschiedene Freizeitprogramme kommerziell nutzen. Hierzu sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das entsprechende Grundstück befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Niederweiler und eine privilegierte (§ 35 Abs. 1 BauGB) wie auch sonstige Zulässigkeit (§ 35 Abs. 2 BauGB) für die Veranstaltungen ist dort nicht möglich. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeine Bitburger Land ist das Grundstück derzeit als bestehende Fläche für die Landwirtschaft mit landespflegerischer Bestandsfestlegung „Streuobstwiese“ dargestellt. Grundlagen für die Nutzung als Eventscheune werden somit zusätzlich über eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erzielt werden.

Bei dem Hof handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Ferner wird eine Abfindungsbrennerei betrieben, so dass auch eine Vermarktung von Produkten der Landwirtschaft sowie Herstellung, Hofverkauf und Probierausschank von Produkten der Abfindungsbrennerei erfolgt. Die zur Landwirtschaft hinzukommende Nutzung soll nun im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gesichert werden. Des Weiteren soll selbstverständlich auch die Hauptnutzung als landwirtschaftlicher Betrieb, die Produktion, Handel sowie der Hofverkauf von Brennereierzeugnissen und das Betriebswohnen, einschließlich Wohnen und Ferienwohnen, weiterhin zulässig sein.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu den die Landwirtschaft ergänzenden Nutzungsformen auf dem Betriebsgelände zu schaffen. Die grundsätzliche Eingliederung in die im Geltungsbereich bestehenden Nutzungen, sowie die Umgebungsnutzungen, ist gegeben. Das bestehende Wegenetz stellt die Erschließung des künftig als Sondergebiet festzusetzenden Bereiches sicher.

Die Planung dient der Sicherung der beabsichtigten Nutzungsstruktur als landwirtschaftlicher Betrieb mit Veranstaltungen für feste Nutzerkreise (z. B. u. a. Betriebsfeiern, Hochzeiten, Familienfeste u. dgl.) in einer sog. „Event-Scheune“.

## **2. Bestandssituation**

---

### **2.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Er wird begrenzt durch

- Grünland im Süden und Osten des Plangebietes,
- Obstwiesen im Westen
- die Ortslage von Niederweiler im Norden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,9 ha und erstreckt sich auf dem Bereich der nachfolgend aufgelisteten Flurstücke:

Flur 3: Nr. 22 (teilw.)

Flur 2: Nrn. 102 (Fahrweg), 103 (teilw.) (Fahrweg).

## Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“

Die Abgrenzung des Plangebiets ist weitestgehend flurstückbezogen. Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im März 2014 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land ausgegeben wurde.

### 2.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Begrünung

Für das Plangebiet sind über die Jahre gewachsene Nutzungsstrukturen vorhanden und ausgebaut. Im Zentrum des Geltungsbereiches befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude, das von dem Eigentümer des Hofes als Wohn- und Verwaltungsgebäude genutzt wird. In einem eingeschossigen Anbau befindet sich eine Ferienwohnung. An den Wohntrakt rechtwinklig angebaut sind die Wirtschaftsgebäude; es handelt sich somit um einen Zweiseit-/Hakenhof. Weiter westlich wurden im Laufe der Zeit modernere Nebenbauten angegliedert.

Der Wirtschaftstrakt wird zum einen Teil als Lagermöglichkeit und zu den mit der Abfindungsbrennerei verbundenen Nutzungen, d. h. Brennerei und Verkostungsräume, verwendet. Zum anderen Teil sind dort die Räumlichkeiten für Veranstaltungen untergebracht.



*Blick von Süden auf das Wohngebäude mit Ferienwohnen (rechts) und Wirtschaftsgebäude (links)*



*Veranstaltungsscheune*

Das Umfeld der Bestandsgebäude sowie die Zufahrt zum Hof sind befestigt. Rund um das Anwesen befinden sich gärtnerische Strukturen sowie zum Hof gehörende Streuobstbestände, die das Gelände eingrünen und es somit sehr gut in die Umgebung einbinden.



Das vorhandene Wegenetz ist in ausreichender Form ausgebaut. Der östlich des Hofes verlaufende und nach Westen abknickende Wirtschaftsweg, der gleichzeitig zur Erschließung des Hofes dient, ist mit Asphalt befestigt. Die asphaltierte Vorfläche des Hofes kann zum Wenden und parken von Fahrzeugen genutzt werden. Die zur Verfügung stehende Fläche ist zudem ausreichend dimensioniert, dass auch Busse dort parken und wenden (Wenden mit Zurückstoßen) können. Somit ist für diese Zwecke keine zusätzliche Inanspruchnahme oder Befestigung von Flächen erforderlich.

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

Der Fahrweg wird auch weiterhin uneingeschränkt mit landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden können, um die südlich, westlich und östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erschließen.

### **2.3. Bestehende Erschließung**

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden der Ortslage von Niederweiler und ist über den von der *Hauptstraße* (Kreisstraße 72) abzweigenden asphaltierten Fahrweg erreichbar. Über diesen gemeindeeigenen Weg erfolgt, wie auch bisher, die Erschließung des Geländes.

Zwischen dem Betreiber der Eventscheune und der Ortsgemeinde wird eine Sondernutzungsvereinbarung zur Benutzung des Fahrweges getroffen. Jährlich wird ein Kostenbeitrag an die Ortsgemeinde geleistet.

Die nordöstlich des Plangebietes verlaufende *Hauptstraße* stellt die überörtliche Anbindung sicher; sie verläuft in nördlicher Richtung zur Landesstraße 12 und in südlicher Richtung zur Landesstraße 9, die beide zum Mittelzentrum Bitburg und der Bundesstraße 51 führen. Diese bietet Anschlussmöglichkeiten zum Oberzentrum Trier und zur Autobahn 60.

### **2.4. Planungsrechtliche Situation**

#### **2.4.1. Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet das unmittelbare Umfeld des Plangebietes als einen landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft. Hierbei ist von Bedeutung, dass die Ortslage von Niederweiler allerdings insgesamt vom landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft umschlossen ist. Des Weiteren ist ein landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz gekennzeichnet. Südlich und Westlich von Niederweiler liegt ein landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus.

#### **2.4.2. Raumordnungsplan Region Trier**

Nach dem noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan (ROPI 1985) für die Region Trier erfüllt die Ortsgemeinde Niederweiler keine zentralörtliche Funktion und mit der besonderen Funktion Landwirtschaft (L) bezeichnet. In den Gemeinden, die mit dieser besonderen Funktion benannt sind, kommt der Landwirtschaft auch künftig eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Über die Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung räumlich so zu lenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich Veredelung, gesichert bleiben. Dies wird im Bebauungsplan sichergestellt.

Das Plangebiet selbst ist im noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan mit keiner besonderen Funktion bedacht, sondern als Siedlungsfläche berücksichtigt. Diese grenzt an eine sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche, wobei diese Nutzung grundsätzlich beizubehalten ist. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete soll die Verfahrensregelung Anwendung finden, welche die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im Nachgang zu dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz verfügt hat („Auswirkungen des Urteils des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.02.2001 - 8 C 10001/98.OVG - wegen landwirtschaftlicher Vorranggebiete“). Diese besagt, dass Vorranggebiete für die Landwirtschaft im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten und zu behandeln sind. Hierbei darf es nicht zu planungsbedingten Nachteilen für die Landwirtschaft kommen. Die landwirtschaftliche Nutzung und die Erreichbarkeit landwirtschaftlich genutzter Flächen werden zukünftig nach wie vor uneingeschränkt möglich sein.

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

Gemäß der Festlegungen des regionalen Raumordnungsplanes liegt der Geltungsbereich 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. Unter Berücksichtigung dieser Belange ist besonderer Wert darauf zu legen, dass eventuell erforderliche Umbauten, Anbauten etc. an das vorhandene Ortsbild angepasst sind. Unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die an die Bestandsbebauung angepasst sind, wird eine angepasste städtebauliche Entwicklung zulassen. Im Fokus steht jedoch die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung zu Veranstaltungszwecken. Absichten zur baulichen Erweiterung bestehen aktuell nicht. Darum wurden die überbaubaren Grundstücksflächen an die bestehenden Baukörper angepasst. Des Weiteren soll die Sonderbaufläche in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Durch die vorhandenen Streuobstbestände um den Hof ist die landschaftliche Einbindung bereits sicher gestellt. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass die vorhandenen Streuobstwiesen um die Bestandsbebauung in der privaten Grünfläche dauerhaft zu erhalten sind.

Gemäß dem derzeitigen Entwurfsstand des regionalen Raumordnungsplans (ROPneu) ist die in Rede stehende Fläche als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Diese ist umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, welches jedoch von der Planung nicht berührt wird. Das gleiche gilt für das westlich gelegene Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die grünordnerische Einbindung des Hofes in die umgebende Kulturlandschaft sichergestellt.

### **2.4.3. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollumfänglich „Fläche für die Landwirtschaft“ mit landespflegerischer Bestandsfestlegung „Streuobstwiese“ dar. Hierzu zählt auch der Bereich in dem sich die Wohn- und Wirtschaftsgebäude des Aussiedlerhofes befinden. Im Umfeld des Plangebietes grenzen nördlich, westlich, südlich und östlich weitere Flächen mit dieser Kennzeichnung an. Die Bereiche südlich des Plangebietes sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die im Norden liegenden Siedlungsbereiche von Niederweiler sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburger Land werden die innerhalb des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Im Rothenberg“ gelegenen Bereiche, gemäß der Darstellung im Bebauungsplan, als Sonderbauflächen ausgewiesen.

Bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm wurde diesbezüglich eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz eingeholt, welche am 17.10.2014 vorgelegt wurde.

## Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land (nicht maßstäblich)

### 2.4.4. Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Es handelt sich um unbeplanten Außenbereich.

### 2.4.5. Fachplanungen

Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Baugebiet berühren, sind nicht bekannt.

### 2.4.6. Schutzgebiete/-objekte

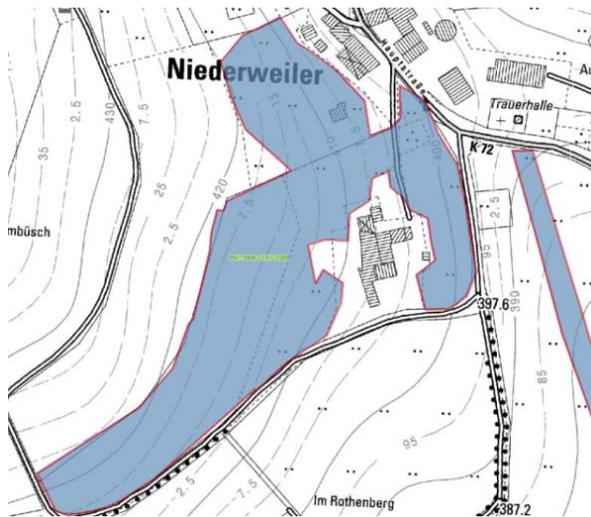
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Randbereich des Naturparks Südeifel. Da mit dem Bebauungsplan keine bauliche Ausweitung erfolgt und auch kein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet werden, sind auch keine Auswirkungen auf den Naturpark gegeben. Die Planung verfolgt lediglich das Ziel verträgliche Nutzungen in einem bestehenden Gebäude bauplanungsrechtlich zu sichern.

Im Umfeld des Hofes befindet sich das gemäß Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz schutzwürdige Biotop „Tal und Streuobstgürtel in und nördlich von Biersdorf“ (BK-5904-0197-2009).

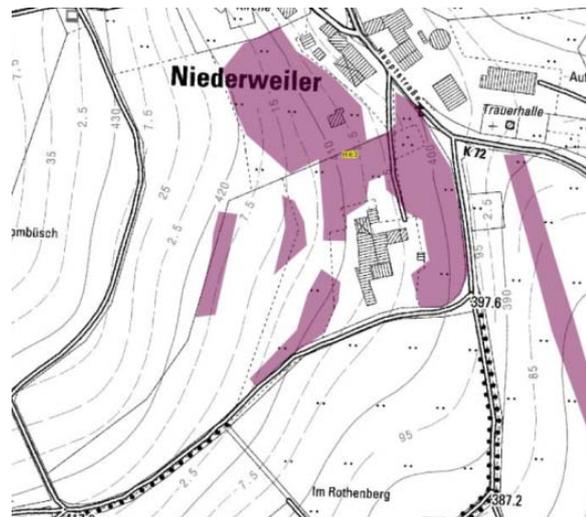
Die Kartierung der Biotope weist des Weiteren das Biotop „Streuobstweiden südlich von Niederweiler mit dem Biototyp Streuobstweide“ (BT-5904-0645-2009) aus.

Indem die Freiflächen um den Hof als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ festgesetzt werden, wird es zu keiner sich ändernden Form der Flächennutzung kommen, sofern ein schutzwürdiger Biotopbereich betroffen ist. Das Schutzziel des Erhalts und der Förderung der Streuobstflächen wird auf diese Weise unterstützt.

## Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“



Auszug aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz, schutzwürdige Biotope



Auszug aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz, Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Naturpark Südeifel, außerhalb der Naturparkkernzone. Diese beginnt ca. 600m weiter nordwestlich. Es werden mit dem Bebauungsplan keine baulichen Ausweitungen und keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beabsichtigt. Auswirkungen auf den Naturpark sind daher nicht gegeben.

Weitere Schutzgebiete außerhalb liegen nicht innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches, ebenso wenig in einem Umkreis von 500 m.

### 2.4.7. Bodenbelastungen, Altablagerungen

Altablagerungen, Rüstungsalzstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte sind nach Angabe der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier im Geltungsbereich nicht kartiert. Das Vorhandensein nicht registrierter Altablagerungen, Rüstungsalzstandorte, militärischer Altstandorte oder gewerblich-industrieller Altstandorte sowie das Auftreten von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z. B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine systematische Erhebung von bergbaulichen Altablagerungen (Halden) oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen liegt nicht vor. Es sind keine Auffälligkeiten aktenkundig.

Auf den „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ wird hingewiesen.

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll sichergestellt sein, dass keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, Gefahren erhebliche

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Ferner muss die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, im Sinne des § 1 BauGB, gewährleistet sein, was im vorliegenden Fall gegeben ist.

### **3. Planungskonzeption**

---

#### **3.1. Planung**

Das vorliegende Planungskonzept beinhaltet die Ausweisung einer Sondergebietsfläche im Zentrum des Bebauungsplanes, die von privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ im Norden Westen und Osten umgeben ist. Die Sondergebietsfläche umfasst die Bestandsgebäude des Hofes mit Wohn- und Verwaltungsgebäude, die Nebengebäude mit Wirtschafts-, Brennerei- und Veranstaltungsräumen sowie freistehende Garagen und Schuppen und die dazugehörigen Zufahrts- und Hofflächen. In diesem Bereich soll unter Berücksichtigung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die an die Bestandsbebauung angepasst sind und eine angepasste städtebauliche Entwicklung zulassen, eine Realisierung von An-, Um- oder Neubauten in geringem, verträglichen Ausmaß nicht verhindert werden. Im Fokus steht jedoch die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung zu Veranstaltungszwecken. Ohnehin bestehen keine Absichten zur baulichen Erweiterung. Darum wurden die Baugrenzen an die bestehenden Baukörper angepasst. Lediglich um die Nebengebäude im Westen wurde ein Abstand zwischen Baugrenze und Bestandsbaukörpern gewählt, um dort einen geringfügigen Entwicklungsspielraum für Um-, An- oder Ersatzbaumaßnahmen auf den ohnehin bebauten/versiegelten Flächen einzuräumen.

Primär soll und wird das Sondergebiet weiterhin der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Herstellung und Vermarktung von Brennereierzeugnissen dienen. Außerdem soll neben der Wohnnutzung das Ferienwohnen zulässig sein.

Die nördlichen, westlichen und östlichen Bereiche des Plangebietes enthalten die Festsetzung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiesen“. Auf diese Weise wird die bestehende Flächennutzung aufgegriffen und infolgedessen gesichert. Eine bauliche Nutzung wird somit innerhalb diesen Bereichen ausgeschlossen und ein Beitrag zur Erhaltung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes geleistet.

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet über das bestehende Wegenetz erschlossen. Ein gesonderter Ausbau wird aufgrund der gegebenen Wegebeschaffenheit nicht erforderlich werden.

Zwischen der bebauten Nachbarschaft (Mischgebiet) und dem Standort der Eventscheune liegt ein großer Abstand von mehr als 150 Meter, so dass Konflikte in immissionsrechtlicher Sicht auszuschließen sind.

#### **3.2. Erschließung des Plangebietes**

Die äußere Erschließung des geplanten Baugebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist bereits vorhanden. Sie erfolgt über einen von der Hauptstraße abzweigenden Fahrweg, der auch bisher den Aussiedlerhof an die Ortslage angebunden hat.

Der Teilabschnitt bis zum Hof wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Eine Widmung für den öffentlichen Straßenverkehr ist nicht vorgesehen, da lediglich Anlieger den Weg nutzen. Eine Regelung wird in Form einer Sondernutzungsvereinbarung mit der Ortsgemeinde getroffen.

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

Gesonderte Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, denn das bestehende Wegenetz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sowie des Hofes in Dimensionierung und Ausbauzustand ausreichend. Bei den Veranstaltungen in der Event-Scheune wird es sich um Einzelereignisse handeln, für die ein Wegeausbau nicht gerechtfertigt ist.

Maßnahmen zur inneren Erschließung des Gebietes werden nicht erforderlich, da das Hofgelände befestigt ist. Diese Vorflächen bieten außerdem genügend Raum, um bei Veranstaltungen Pkw und Busse parken zu können. Diese können auch auf der bestehenden Hofvorfläche wenden, so dass die Berücksichtigung einer Wendemöglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, ebenso wie die Kennzeichnung von Stellplatzflächen. Ohnehin wird der Stellplatzbedarf gering sein, da der überwiegende Teil der Gäste zur Eventscheune geschüttelt wird. Nur bei wenigen Privatfesten, wie Hochzeiten, kann es auch mal zu Individualanfahrten kommen. Dies ist aber keineswegs der Regelfall. Hierfür reicht der Parkraum in der privaten Hoffläche auch aus. Die Zahl von bis zu 200 Gästen steckt die absolute Obergrenze ab. Der Großteil der Feste wird deutlich kleiner ausfallen. Demzufolge ergeben sich auch keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen in der Ortsgemeinde.

### **3.3. Infrastrukturelle Erschließung; Ver- und Entsorgung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung des Gebiets vollständig vorhanden.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits städtebaulich bzw. landwirtschaftlich überprägten Bereich handelt, wird mit dem Oberflächenwasser künftig in gleicher Weise wie bereits jetzt umgegangen. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung werden keine Anlagen vorgehalten (Außenbereichslage des Grundstücks). Wie bisher soll das unbelastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf dem Grundstück - breitflächig und ohne gezielte Ableitung - in der umliegenden belebten Bodenzone versickern.

Die abwassertechnische Erschließung ist leitungsgebunden bereits geregelt.

Dem entsprechend kann die Abwasserbeseitigung im vorliegenden Fall als gesichert vorausgesetzt werden.

Der Hof wird heute bereits durch den Abfallentsorger angedient. Die Planung verursacht diesbezüglich keinen Änderungsbedarf.

### **3.4. Grünordnung**

Die naturschutzfachlichen Belange sind im Umweltbericht erfasst, analysiert und bilanziert worden. Dieser ist der Begründung zum Bebauungsplan angefügt und kann den Anlagen entnommen werden. Im Rahmen dieser Bewertung werden Aussagen zur Standorteignung für das Planvorhaben getroffen werden. 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

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

einem engen Rahmen um die vorhandenen Gebäude legen wird dem baugesetzlich 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.

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes- oder EU-Recht liegen nicht in planungsrelevanter Entfernung. Auch mit artenschutzrechtlichen Belangen ist das Vorhaben vereinbar.

Über die Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hinaus werden keine Ersatzmaßnahmen erforderlich, weil bauliche Eingriffe nicht vorbereitet werden. Weitere bauliche Eingriffe erfolgen nicht und sind daher nicht kompensationsrelevant.

### **3.5. Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine denkmalgeschützten Gebäude.

Es soll jedoch auf die nördlich des Hofes gelegene Denkmalzone im Bereich der Hauptstraße 18-23 und das unter Denkmalschutz stehende Anwesen Hauptstraße 23 hingewiesen werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich des Weiteren ein denkmalgeschütztes Wegekreuz.

Diese o. g. Elemente werden von der Planung jedoch nicht berührt.

Nach dem bisherigen Wissenstand sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt.

## **4. Begründung der Planinhalte**

---

Der Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen zur Art und das Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zulässig, wenn sie den darin getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Rothenberg“ werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich der Gebietsart wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Abfindungsbrennerei mit angegliederter Eventhalle“ gemäß § 11 BauNVO zugrunde gelegt und festgesetzt, da sich der gewünschte Festsetzungsgehalt mit keiner anderen Gebietsart der Baunutzungsverordnung erreichen lässt. Ein Mischgebiet (MI oder MD) würde zwar grundsätzlich die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie zusätzlich von Schank- und Speisewirtschaften verschiedener Art und Größe, des Weiteren Anlagen für kulturelle Zwecke etc. ermöglichen. Im MI und MD sind aber auch u. a. das Wohnen und andere Nutzungen in ausgewogenen Verhältnissen zueinander gleichermaßen zulässig und sogar notwendig, um dem Gebietscharakter ordnungsgemäß zu entsprechen. Dieses ist vorliegend auf Grund der besonderen Nutzungsstruktur mit Eventscheune aber gar nicht möglich und auch nicht beabsichtigt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB käme rechtsgrundsätzlich sodann auch noch in Frage, um die beabsichtigten Nutzungen bauplanungsrechtlich zu erfassen. Hiergegen spricht jedoch die im vorliegenden Fall fehlende Bindung an ein

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

konkretes Vorhaben, da die hier in Rede stehende Planung nur zu einem kleinen Teil Neunutzungsvorhaben, im Wesentlichen aber Bestandssicherungen ohne Vorhabenbezug (im Sinne von Neubauvorhaben oder erstmaliger Erschließungen) implementiert.

Aus diesem Grund wurde als Gebietsart das Sonstige Sondergebiet gewählt. In diesem sind als besondere Nutzungsart die Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Vermarktung von Produkten der Landwirtschaft sowie Herstellung, Hofverkauf und Probierausschank von Produkten einer Abfindungsbrennerei, Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien (Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) zulässig. Darüber hinaus soll auch die Durchführung von Veranstaltungen für feste Nutzerkreise, wie z.B. Betriebsfeiern, Hochzeiten, Familienfeste u. dgl. in einer sogenannten „Event-Scheune“, jeweils mit Getränke-Ausschank, Musikunterhaltung und Speisebewirtschaftung durch externe Zulieferung (Catering) möglich sein. Die maximale Besucheranzahl ist je Veranstaltung auf ca. rund 200 Besucher begrenzt.

Die Art der baulichen Nutzung fügt sich nachgewiesenermaßen in die Umgebungsnutzung ein. Bisher auf dem Gelände des Hofes mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen, sollen in Zukunft auch weiterhin im Plangebiet zulässig sein und nicht zurückgedrängt werden. Im Detail handelt es sich dabei um Büro- und Lagerflächen/-räume, Wohnungen einschließlich Ferienwohnen, Hausverwaltung, haustechnische Einrichtungen, Küche, Anlieferung, Stellplatzflächen, Zufahrten, Landwirtschaftliche Nutzflächen inklusive Sonderkulturen (Streuobstbestände). Als planerischer Rahmen, in dem sich die zukünftige Entwicklung des Standorts vollziehen kann, werden Nutzungen, die nicht der planerischen Absicht der Gemeinde für den in Rede stehenden Standort entsprechen, ausgeschlossen.

Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung entsprechen der für das Plangebiet beabsichtigten Nutzungsstruktur, besonders vor dem Hintergrund der besonderen städtebaulichen Situation als landwirtschaftlicher Betrieb im Ortsrandbereich und sind im geordneten Nebeneinander von verträglichen Nutzungen mit der gemischten Nutzung in der nördlich des Geltungsbereiches liegenden Ortsgemeinde konfliktfrei.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaß, hinreichend bestimmt.

#### **4.2.1. Grundflächenzahl**

Von der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird abgesehen. Stattdessen wird die maximal zulässige Grundfläche als absolute Zahl in Quadratmetern nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese bildet die bereits überbauten Flächen und vorhandenen versiegelten Flächen, d. h. Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten (nach Maßgabe von §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) bleibt darüber hinaus unzulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist vor dem Hintergrund des bereits realisierten umfassenden Bestandes baulicher Anlagen als angemessen zu betrachten. Eine darüber hinausgehende bauliche Entwicklung wird damit limitiert.

#### **4.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen geregelt.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt bezogen auf das vorhandene angrenzende Gelände maximal 12,0 m - gemessen am den höchsten Punkt des Gebäudes.

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

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

### **4.2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Höhe der Gebäude ist eine Zahl von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen im nördlichen Teil mit Wohn- und Büroräumlichkeiten und maximal einem zulässigen Vollgeschoss im südlichen Teil des Sondergebietes mit den dortigen Funktionsgebäuden festgesetzt. Es wird damit ebenfalls der Zielsetzung der Entwicklung von an die bestehende Bebauung angepassten An-, Um- oder Ersatzbauten gefolgt.

### **4.3. Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise für das gesamte Plangebiet vorgegeben. Eine Länge der Baukörper von 90,0 m darf nicht überschritten werden. Die bauordnungsrechtlich definierten seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

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.

### **4.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgelegt. Das sog. „Baufenster“ wurde im Sinne einer Angebotsplanung auf die bereits versiegelten Hofflächen bemessen. Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung sind auf diese Weise bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Sondergebiet bedarfsgerecht in angemessenem Umfang gegeben.

### **4.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehen für die Errichtung von Stellplätzen Garagen sowie auch für halboffene und offene Garagen die Regelung vor, dass diese innerhalb der Sondergebietsfläche zulässig sind.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades wird die Festsetzung getroffen, dass eventuelle neue Stellplätze in unbefestigter Bauweise auszuführen sind. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan geregelt, dass Bestandsbäume und vorhandene Grünflächen nicht durch Stellplätze und Garagen überplant werden dürfen. Im Sinne der Bestandserhaltung und der Verhinderung eines Eingriffes in den Naturhaushalt wird der Zerstörung von Grünstrukturen vorgebeugt.

### **4.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Fahrweg, der südlich von der Hauptstraße abzweigt und den Aussiedlerhof erschließt, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ mit Sondernutzungsrecht für die Eventhalle und die Abfindungsbrennerei dargestellt. Er diene bislang der Erschließung des Hofes bzw. der Anbindung des Areals an die Ortslage von Niederweiler und das überörtliche Straßennetz. Dies wird auch zukünftig in dieser Form

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

erfolgen. Eine öffentliche Widmung des Fahrweges ist jedoch nicht beabsichtigt, sondern es wird eine Sondernutzungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Ortsgemeinde getroffen. Diese Vorgehensweise stellt bei der beabsichtigten Nutzung mit geringer Intensität die treffendste Lösung dar. Bei den Veranstaltungen in der Event-Scheune wird es sich um Einzelereignisse handeln, für die ein Wegeausbau außerdem nicht gerechtfertigt ist.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches ist auch weiterhin sicher gestellt. Die Zugänglichkeit sowohl dieser als auch der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Generell ist die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebiets vollständig vorhanden und entsprechend der gegebenen und beabsichtigten Nutzungsart in ausreichender Dimensionierung ausgebaut.

Eine Berücksichtigung von Stellplätzen ist nicht erforderlich, da einerseits ausreichend befestigte Flächen im Sondergebiet vorhanden sind und andererseits Veranstaltungsbesucher mehrheitlich mit Bussen anreisen. Für eben diese Busse sind ferner auch ausreichend dimensionierte Stellflächen vorhanden. Nur bei wenigen Privatfesten, wie Hochzeiten oder Geburtstagen, kann es auch mal zu Individualanfahrten kommen. Dies ist jedoch keineswegs der Regelfall. Hierfür reicht der Parkraum in der privaten Hoffläche aber auch aus.

Die Hoffläche kann ebenso für Wendemanöver von Pkw und Bussen genutzt werden. Neuversiegelungen sind somit nicht erforderlich.

### **4.7. Naturschutzfachliche Regelungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)**

Nach Maßgabe der Fachgesetzgebung sind Eingriffsfolgen soweit als möglich auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu minimieren (Minimierungsgebot). Da es sich bei dem Plangebiet um eine Bestandsüberplanung eines bereits bebauten Gebietes handelt, wird kein signifikanter Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt vorbereitet.

Vorhandene Grünstrukturen und Einzelbäume sollen in unveränderter Form erhalten bleiben und auch künftig geschützt werden. In diesem Sinne werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen

- bauliche Anlagen in den Grünflächen, insbesondere in den Streuobstbeständen zu verhindern,
- die vorhandenen Streuobstwiesen in der privaten Grünfläche dauerhaft zu sichern.

Zur Sicherung der o. g. naturschutzfachlichen Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden textliche Festsetzungen auf der Planurkunde formuliert. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass Freiflächen bei Neubefestigung so zu gestalten sind, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist.

Über die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Eventscheune 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.

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich, denn bauliche Eingriffe erfolgen nicht und sind daher nicht kompensationsrelevant.

### **5. Hinweise und Empfehlungen**

---

Hinweise und Empfehlungen werden in den Textfestsetzungen zu folgenden Themenbereichen gegeben:

- Schutz des Bodens
- Boden und Baugrund
- Nutzung von Niederschlagswasser
- Schutz von Pflanzenbeständen
- Grenzabstände für Pflanzen und Einfriedungen
- Herstellung von Pflanzungen
- Bodendenkmalpflegerische Belange
- Baugrunduntersuchungen
- Altlasten
- Regional-, naturraum- oder ortstypische Bauformen

Insgesamt handelt sich um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die teilweise als Hinweise und Erweiterungen zu den jeweiligen Festsetzungen oder aber als allgemeine Empfehlungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu verstehen sind.

### **6. Wechselwirkungen mit vorhandenen Nutzungen**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst ein bereits städtebaulich genutztes Gebiet einschließlich Landwirtschaft/Abfindungsbrennerei. Infolgedessen umfasst er bestehende Nutzungen, die auch in dieser Form aufrecht erhalten werden sollen.

Die bereits jetzt mit dem Betrieb des Hofes verbundenen Wechselwirkungen mit der Umgebung werden sich nicht grundlegend ändern. Störungen oder nachteilige Einflüsse auf die Umgebung und insbesondere die Wohnruhe sind nicht bekannt. Eine Änderung dieses Umstandes kann allenfalls mit der Durchführung von Veranstaltungen einher gehen. Hierzu muss allerdings erwähnt werden, dass bereits in der Vergangenheit einzelne Veranstaltungen durchgeführt wurden. Damit verbundene eventuelle Belastungen für die Ortslage von Niederweiler sind bisher nie eingetreten und sind somit auch zukünftig nicht zu erwarten.

Im Gesamten schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung, dass die Nutzung des Hofes in verträglichem und sinnvollem Maß ausgeweitet werden kann, so dass in Bezug auf die umliegenden Gebiets- und Nutzungsarten keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind. Gleichzeitig werden sich künftige Gebäude oder Anbauten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung konfliktfrei in die bestehende Bebauung einfügen.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds enthält der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die Limitierung künftiger Neu-, An-, oder Umbauten, die gewährleisten, dass die Baukörper das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild lediglich in geringem Umfang ergänzen und nicht dominieren. Eine zukunftsweisende geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet wird mit dieser Planung angestrebt, wobei der Fokus auf der Bestandserhaltung steht. Überdies trägt die Erhaltung des bestehenden Grüngürtels um das Sondergebiet zur Einbindung des Hofes in die ortsumgebende Landschaft bei.

Durch die Überplanung eines bereits bestehenden Betriebs, des Verzichts auf die Planung weiterer Hochbauten und der unmittelbaren Benachbarung des bestehenden

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

Siedlungsbereichs von Niederweiler und der einfachen Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird dem baugesetzlich definierten Planungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Ebenso wird der Minimierungsgrundsatz beachtet. Infolge der Bestandsüberplanung werden Eingriffe in noch unversiegelte Offenlandflächen nicht vorbereitet. Die getroffenen Festsetzungen zur Durchführung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen wird die Ausgangslage des Naturhaushalts auch künftig in der vorhandenen Form aufrechterhalten; der Bebauungsplan ist aus Umweltsicht somit vertretbar.

Die Erholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung ist überdies nicht betroffen, denn dem Landschaftsbildschutz wird durch den Erhalt der bestehenden, den Tannenhof umgebenden Grünstrukturen Rechnung getragen.

Festzustellen ist, dass sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umgebungsstruktur werden soweit voraussehbar nicht eintreten.

## **7. Bodenordnende Maßnahmen**

---

Da sich die Fläche komplett im Besitz eines Eigentümers befindet, werden durch die Planung Bodenordnungsmaßnahmen nicht ausgelöst.

Gemeindeeigene Wege sind zwar im Bebauungsplan enthalten, sie werden auch künftig im Eigentum der Ortsgemeinde verbleiben.

## **8. Kosten**

---

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

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Investor wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

## **9. Planungsalternativen**

---

Es ist nicht von Nöten, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes andere als die nun in Rede stehende Fläche im Gemeindegebiet in Anspruch zu nehmen, da der Bebauungsplan lediglich bereits bestehende Nutzungen aufgreift und diesbezüglich bestandssichernde und weiterführende Festsetzungen trifft. Der Bebauungsplan greift ausschließlich auf bereits baulich genutzte Flächen zurück, denn durch die bisherige Nutzung als Hof- und Straßenflächen des vorhandenen Hofes, sowie durch die Nutzung der umliegenden Freiflächen als Streuobstwiese erfuhr das Plangebiet bereits zu einem früheren Zeitpunkt gerade hinsichtlich der Bodenfunktionen eine nachhaltige Beeinträchtigung, die noch heute wirksam ist. Daher ist das durch die aktuelle Planung bewirkte Eingriffspotenzial als vergleichsweise gering zu bewerten. Entsprechende Schutzvorkehrungen vor vermeidbarer Versiegelung und zur Erhaltung von Grünstrukturen durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Auflagen sind vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Neuversiegelung von Flächen vorbereitet oder begründet. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen entspricht der bereits vorhandenen Bebauung und erlaubt in nur sehr begrenztem Rahmen eine bauliche Entwicklung bzw. Änderung der vorhandenen Gebäude. Die Festsetzung der maximalen

## **Begründung zum Bebauungsplan Teilgebiet „Im Rothenberg“**

Grundfläche von 4.800 m<sup>2</sup> entspricht der Größe der bereits befestigten Flächen, so dass neue Flächenbefestigungen und -versiegelungen immer erst mit einer Flächenentsiegelung einhergehen müssen. Auswirkungen die durch eine Neuversiegelung verursacht werden sind nicht zu erwarten. Die Festsetzung Sondergebietes wurde so gewählt, das die umliegenden schutzwürdigen Biotop der Streuobstwiesen nicht überplant werden. Diese werden 1 zu 1 als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Auswirkungen auf das Schutzgut im umliegenden Bereich der Streuobstwiesen sind somit nicht zu erwarten.

Es erfolgt insgesamt keine Ausdehnung des Ortes in den Außenbereich oder nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Frage nach Standortalternativen grundsätzlicher Art stellt sich aufgrund der durch den Bebauungsplan angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung einzelner Nutzungen sowie der baulichen Sicherung vorhandener Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches daher nicht.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans Teilgebiet „Im Rothenberg“ der Ortsgemeinde Niederweiler

Niederweiler, den 22.03.2017

gez.

(S)

---

Günter Weber  
(Ortsbürgermeister)