

ORTSGEMEINDE RITTERSDORF VG BITBURG-LAND



BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET 'REITERHOF'

Begründung – Teil 1: Städtebau

August 2008

ORTSGEMEINDE RITTERSDORF VERBANDSGEMEINDE BITBURG-LAND

BEBAUUNGSPLAN TEILGEBIET 'REITERHOF'

BEGRÜNDUNG – TEIL 1 - STÄDTEBAU

INHALT

1	AUFGABENSTELLUNG UND RECHTLICHE SITUATION	2
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3	BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	2
4	ÜBERSICHTSLAGEPLAN, STÄDTEBAULICHE SITUATION UND ERSCHLIESSUNG	3
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
5.1	Vorgaben der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	5
6.1	Städtebauliche Festsetzungen	5
6.2	Landespflegerische Festsetzungen	7
6.3	Immissionsschutz.....	7
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8

ANLAGEN:

LAGEPLANSKIZZE ZUM VORHABEN MIT ERLÄUTERUNGEN

1 AUFGABENSTELLUNG UND RECHTLICHE SITUATION

In der Ortsgemeinde Rittersdorf der Verbandsgemeinde Bitburg-Land soll im Bereich 'Dameshof' – westlich des sich derzeit entwickelnden Wohngebietes – ein bereits in kleinerem Rahmen bestehender Reiterhof weiter entwickelt und vergrößert werden.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, 1. Teilfortschreibung 'Wohnen und Gewerbe', derzeit als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Für den geplanten Reiterhof sind Einstellplätze von bis zu 30 Pferden vorgesehen. Da die Anforderungen des § 201 BauGB nicht erfüllt sind handelt es sich nicht um ein privilegiertes landwirtschaftliches Vorhaben. Somit ist eine planungsrechtliche Zulässigkeit in dem derzeit eindeutig als Außenbereich zu definierenden Gebiet nach § 35 BauGB nicht gegeben. Zur Regelung der Nutzung ist darum die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erforderlich. Parallel dazu ist der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde entsprechend zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 1,25 ha liegt im Südwesten der Ortslage, unmittelbar nordwestlich des Sondergebiets 'Modellhaftes Wohnen am Dameshof' und umfasst die Parzellen 37/1 und 37/2 in Flur 12, Gemarkung Rittersdorf.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten: durch den zur Erschließung des Anwesens und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dienenden Fahrweg
- im Nordosten und Südosten: durch Bau- und Freiflächen des angrenzenden Wohngebietes 'Dameshof'
- im Südwesten: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1/1.000.

3 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Investoren möchten die bereits in den vorhandenen baulichen Anlagen (Reitplatz, kleinere Stallungen, Wohnhaus) stattfindende Nutzung aufgrund der bestehenden Nachfrage erweitern. Es handelt sich dabei in erster Linie um die Unterbringung von Pferden in Stallungen und auf den umliegenden Weiden (sowohl eigene als auch Pensionstiere) sowie Trainingsarbeiten, überwiegend im Turnierbereich. Hierzu sind Neubauten und Ausbauten erforderlich. Zudem möchten die Eigentümer auf dem Gelände wohnen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens soll eine Reithalle gebaut und die Stallungen mit ihren zugehörigen Anlagen vergrößert werden. Ebenfalls soll der Reitplatz verlagert werden und ein neues Wohnhaus entstehen.

Siehe erläuternd dazu den Bebauungsvorschlag im Anhang.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Vorgaben der Raumordnung

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine entsprechende Landesplanerische Stellungnahme eingeholt¹. Danach ist das Vorhaben mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Hinsichtlich der Anpassung an die Ziele der Raumordnung wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

Freiraumfunktionen mit landesweiter Bedeutung sind im Bereich des Vorhabens nicht betroffen, so dass hier lediglich die Berücksichtigung der grundsätzlichen Vorgaben zum Freiraumschutz zu prüfen ist. Dies ist in der Planung erfolgt, siehe hierzu die Ausführungen im Umweltbericht.

Entwurf des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV)

In der Landesplanerischen Stellungnahme wird aus dem Entwurf des LEP IV angeführt, dass dieser Entwurf als Ziel zur Freiraumnutzung u.a. vorsieht, dass in den landesweit bedeutsamen Räumen für die Landwirtschaft die notwendige Weiterentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu berücksichtigen ist (geplantes Ziel 185).² Diesem geplanten Ziel wird ebenfalls entsprochen.

Raumordnungsplan Region Trier

Die Ortsgemeinde liegt im direkten Einzugsbereich des Mittelzentrums Bitburg.

Der geltende Raumordnungsplan weist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Wohnen sowie Landwirtschaft zu. Beiden Funktionen widerspricht das Vorhaben nicht.

Die Änderung der Darstellung widerspricht auch nicht der Ausweisung landwirtschaftlicher Vorrangflächen im geltenden Raumordnungsplan: in dem zu überplanenden Bereich sind bauliche Vorhaben überwiegend in dem bereits bebauten Teil des Plangebietes vorgesehen. Im übrigen Bereich werden wie bisher Weideflächen liegen. Die Fläche wird somit nicht der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Gleiches gilt für die geplante Ausweisung landwirtschaftlicher Vorrangflächen im vorliegenden Entwurf eines Freiraumkonzeptes für die Region Trier, das wiederum in der Fortschreibung des Raumordnungsplanes der Region Trier Berücksichtigung finden wird.

Bei der Prüfung der Übereinstimmung des Planungsvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kommt die Untere Landesplanungsbehörde unter Punkt III der Stellungnahme³ somit zu folgenden Ergebnissen:

Immissionsschutz: Die Beeinträchtigungen für das angrenzende Wohngebiet dürfen ein zumutbares Maß nicht überschreiten. Somit sind die Bedingungen des immissionsrechtlichen Gutachtens verbindlich festzulegen. Siehe hierzu ausführlich Punkt 6.3-Immissionsschutz

¹ Kreisverwaltung Eifelkreis Bitburg-Prüm: Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG zum Bebauungsplan Teilgebiet 'Reiterhof', Bitburg, 24.04.2007

² a.a.O., Seite 3

³ a.a.O., Seite 4f

Landwirtschaft: Dem Ziel der Landesplanung, wonach der gesamte Bereich als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt ist, steht das Vorhaben nicht entgegen.⁴ Siehe hierzu die Ausführungen oben zum Raumordnungsplan Region Trier.

Naturschutz: Die Anforderungen aus der Landesplanerischen Stellungnahme wurden erfüllt, siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 6.2-Landespflegerische Festsetzungen sowie im Umweltbericht:

- Eingriff und Ausgleich wurden bilanziert und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.
- Festsetzungen zu Rückhaltung und Versickerung wurden getroffen.
- Kompensationsmaßnahmen wurden frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und passen sich an die örtlichen Gegebenheiten und die Maßnahmen im Gebiet 'Dameshof' an.
- Es wurden Festsetzungen zur landschaftsbildverträglichen Gestaltung der Baukörper getroffen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land in der Fassung der 1. Teilfortschreibung 'Wohnen und Gewerbe' stellt für das Plangebiet 'Flächen für die Landwirtschaft' dar. Die bisherige Nutzung der Pensionstierhaltung und Turniertraining im kleinen Rahmen (z.Zt. etwa 9 Pferde) entspricht noch der auf diesen Flächen zulässigen privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung. Die geplante Nutzung bedingt die Aufstellung eines Bebauungsplanes und somit die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den abschließenden Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Rat der Verbandsgemeinde Bitburg-Land voraussichtlich in seiner Sitzung am 25. September 2008 fassen.

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Städtebauliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die besondere Nutzung des vergrößerten Reiterhofes zu regeln wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Definition 'Reiterhof' festgesetzt.

Differenzierter werden hierzu die Möglichkeiten der sportlichen, sozialen und gesundheitlichen Zwecke definiert, die den Reiterhof begründen.

Die Festsetzung ermöglicht die Unterbringung von Pferden in Stallungen. Die Anzahl wird aufgrund der möglichen Geruchsimmissionen auf 30 Pferde begrenzt, siehe hierzu auch Punkt 6.3.

Zur sportlichen und auch gesundheitlichen Zwecken dienenden Tätigkeit des Reitens ist die Errichtung einer Reithalle –auch als offene Überdachung- und auch eines Reitplatzes umsetzbar.

⁴ a.a.O., Seite 5

Da die Investoren und späteren Betreiber wie bei landwirtschaftlichen Anwesen üblich auf dem Reiterhof wohnen möchten, ist ergänzend die Möglichkeit zu Errichtung von zwei Wohnungen vorgesehen. Diese können sinngemäß auch von persönlichen Angehörigen oder Betriebsangehörigen benutzt werden. Fremdnutzer sind aufgrund der möglichen Immissionskonflikte ausgeschlossen. Aus diesem Grund erfolgt auch eine Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen auf maximal zwei.

Die Unterscheidung in $SO1_{\text{Reiterhof}}$ und $SO2_{\text{Reiterhof}}$ erfolgt zur Ordnung der das angrenzende Wohngebiet möglicherweise störenden Anlagen auf dem Grundstück. Diese Festsetzung basiert auf den Ergebnissen der Immissionstechnischen Stellungnahme⁵. Siehe hierzu ausführlicher Punkt 6.3

6.1.2 Zeitliche Begrenzung bestimmter Nutzungen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen soll von der Errichtung von baulichen Anlagen mit zeltähnlichem Charakter abgesehen werden. Um den Investoren zur Überbrückung der Zeit bis zur Fertigstellung der Reithalle die Möglichkeit zur Errichtung eines Reitzeltes zu geben wurde für diese Anlagen eine zeitliche Begrenzung festgesetzt.

6.1.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung, das durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen definiert wird, orientiert sich hinsichtlich der Grundflächenzahl am Bedarf für die entsprechenden Einrichtungen, hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen am Bedarf sowie grundsätzlich an den Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes.

So ist für die Errichtung von Wohngebäuden eine Höhe von maximal 9,0 m festgesetzt, wodurch eine zweigeschossige Bauweise ermöglicht wird. Da aufgrund der Hängigkeit des Geländes im südöstlichen Gebietsteil eine größere Höhe der baulichen Anlagen über Gelände entstehen könnte wurde die Höhe ab einer Grundstückstiefe von 50 m differenziert festgesetzt. Hier ist lediglich eine Gebäudehöhe von 8,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche (im rechten Winkel gemessen) zulässig.

Eine weitere Differenzierung erfolgte für Hallen und Wirtschaftsgebäude: Aufgrund ihrer Größe und prägenden Eigenschaften wird hierfür die Höhe auf 7,0 m beschränkt. Durch die Ermöglichung einer Dachneigung ab 7° liegt keine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Vorhabens vor. Von Bedeutung für die Festsetzung war insbesondere die Einbindung des Gesamtvorhabens in die Landschaft. Anhand einer durch die Investoren vorgelegten Hallenkonstruktion als Beispiel konnte dies nachgewiesen werden.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Wahrung eines Abstandes zum Wohngebiet 'Dameshof' wurde mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein Abstand zur dort festgesetzten Wohnbebauung vorgegeben, der auf der Grundlage der ersten Planungsskizzen für die Entwicklung des Reiterhofes noch Spielraum lässt.

⁵ isu – Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung GmbH: Immissionstechnische Stellungnahme zur Ausweisung eines Sondergebietes Reiterhof, Bitburg, August 2006

6.1.5 Stellplätze und Garagen, Zufahrten

Ebenfalls um einen Abstand zum Wohngebiet einzuhalten wurde die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen bis zu einer Grundstückstiefe von 50 m –von dem erschließenden Wirtschaftsweg aus gemessen- beschränkt.

Diese Festsetzung resultiert auch aus den Ergebnissen der Immissionstechnischen Stellungnahme, die das Einhalten eines Abstandes von mindestens 30 m zur Wohnbebauung bei Anordnung von Stellplätzen im Innenhof vorschlägt.⁵

Zur Gestaltung des Gebietsrandes zur Straße hin wurde die Zahl der Einfahrten und ihre Breite begrenzt. Zur Optimierung des Betriebsablaufes darf eine dieser Einfahrten die auch zur Kompensation festgesetzte Fläche M1 durchschneiden. Dies ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

6.2 Landespflegerische Festsetzungen

Durch Begrenzung der eigentlichen Bauflächen auf den weitestgehend auch bisher genutzten Bereich werden größere Eingriffe bereits vermieden.

Die Reduzierung des Eingriffs ist darüber hinaus durch Erhaltungsfestsetzung für die vorhandenen Hecken gewährleistet.

Zur Kompensation ist innerhalb des Gebietes in einem Teilbereich die Umwandlung der Nadelbaumhecke in Laubbaumhecke im Bereich der Straße festgesetzt (Maßnahme M1). Die mögliche Unterbrechung dieser Fläche durch eine Zufahrt ist in der Kompensationsberechnung berücksichtigt.

Zur grundsätzlichen Kompensation der ermittelten Eingriffe ist die Anlage einer extensiven Baumwiese (Maßnahme M2) festgesetzt, die auf der bisher als Weide genutzten Fläche im Übergang zum benachbarten Wohngebiet anzulegen ist.

Ergänzend ist die Durchgrünung des privaten Baugrundstückes vorgegeben, was jedoch aufgrund der Anrechnung auch der vorhandenen Gehölze nicht in die Kompensationsbilanzierung einfließt, sondern als gestalterische Maßnahme zu werten ist.

Siehe hierzu die Ausführungen im Umweltbericht, Punkt 5.1

Die Festsetzung der verbleibenden Grünfläche erfolgt mit der Zweckbestimmung 'Weidefläche', um trotz der geringen Größe eine entsprechende Nutzung in untergeordneter Größenordnung (maximal 4 Pferde) noch zu gewährleisten.

Die im Umweltbericht/Naturschutzrechtlichem Fachbeitrag vorgeschlagene 'Eigenentwicklung vorhandener Brachen' der Fläche wurde darum nicht in die Festsetzungen übernommen.

6.3 Immissionsschutz

Zur Überprüfung der grundsätzlichen Machbarkeit der Vorhabens in unmittelbarer Nähe des sich derzeit entwickelnden Wohngebietes 'Dameshof' wurde im Vorfeld eine Immissionsschutztechnische Stellungnahme erarbeitet⁵. Diese kam zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Geräuschemissionen:

Stellplätze für Pkw sollen einen Abstand von mehr als 30 m zur Wohnbebauung einhalten. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundstückstiefe von max. 50 m zulässig sind, wird dies gewährleistet.

Für die Fahrten mit Lkw, Traktor und sonstigen landwirtschaftlichen Maschinen wird im Gutachten für den Tagzeitraum ermittelt, dass zur Einhaltung der Grenzwerte ein Abstand der Fahrten von 15 m zur Wohnbebauung nicht überschritten werden darf. Diese Anforderung kann gewährleistet werden, da die im Bebauungsplan 'Modellhaftes Wohnen Dameshof' festgesetzten Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes bereits 15 m Abstand zur Grundstücksgrenze des Reiterhofes einhalten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist darüber hinaus zu regeln, dass eine Benutzung der genannten Gerätschaften im Nachtzeitraum (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) nicht erfolgen darf.

Geruchsimmissionen

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Schwerpunkt der Geruchsemissionen nicht näher als 110 m an der nächstgelegenen Wohnbebauung liegen darf. Hieraus resultiert die Festsetzung der Unterscheidung in SO₁_{Reiterhof} und SO₂_{Reiterhof}. In den Sondergebieten₂_{Reiterhof}, die eine Unterscheidung aufgrund der Festsetzungen zur Gebäudehöhe in Nord und Süd haben, wird die Einrichtung von stark emittierenden Anlagen, wie Dunglage oder zentrale Ablufteinrichtungen von Ställen, ausgeschlossen.

Ergänzend sollte i.R. der Baugenehmigung die tägliche Säuberung der Reithalle und des Reitplatzes nach Benutzung geregelt werden.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bei dem geplanten Reiterhof handelt es sich zwar um ein eigenständiges Vorhaben. Dennoch wird angestrebt, dass sich Materialwahl und Struktur an den Bereich 'Dameshof' angliedern, so dass ein Großteil der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen übernommen worden sind. Angestrebt werden die Wahl von ortstypischen Baumaterialien sowie eine Einpassung in die Landschaft.

U.a. aufgrund der erforderlichen Höhen von Reithalle und Stallungen wurde für diese Gebäude von dieser Anpassung abgewichen: Eine geringere Dachneigung als bei Wohngebäuden ist zulässig.

**Diese Begründung ist Bestandteil des
Bebauungsplanes Teilgebiet 'Reiterhof'
der Ortsgemeinde Rittersdorf
Rittersdorf, den 21.01.2009**

(S)

gez. **Johann H o o r**
(Ortsbürgermeister)

Diese Begründung (Teil 1: Städtebau) hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 BauGB beigelegt.

54634 Bitburg, den 13.01.2009

Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm

Im Auftrag:

(S)

gez: **Gerhard A n n e n**

Anlage

Lageplanskizze zum Vorentwurf des Bauantrags

Erläuterungen

- 1 Bestehende Ställe mit Nebenräumen, Aufstockung der Pferdeboxen durch Umbau
- 2 Erweiterung Pferdestall
- 3 Zufahrt
- 4 Geräte- und Bergehalle
- 5 Reithalle
- 6 Bestehender Reitplatz
- 7 Hof- und Verkehrsflächen
- 8 Wohnhäuser
- 9 (entfallen)
- 10 Baufenster bestehendes Baugebiet
- 11 Dunglager

