

# Stadt Wadern Stadtteil Lockweiler

## Begründung zum Bebauungsplan „Dösterhof“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
der Stadt Wadern

Völklingen, im März 2019

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND  
UMWELTPLANUNG GMBH  
Saarbrücker Straße 178  
66333 VÖLKLINGEN  
Tel.: 06898 / 33077  
Fax: 06898 / 37403  
e-mail: info@agsta.de

## 1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

*Aufstellung* Der Rat der Stadt Wadern hat am 08.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dösterhof“ einschließlich paralleler Flächennutzungsplanteiländerung und gemeinsamem Umweltbericht gefasst.

*Planungsanlass/*

*Planungsziel* Innerhalb der Stadtbezirks Wadern liegt der Aussiedlerhof „Dösterhof“, welcher in seiner landwirtschaftlichen Funktion durch die Feriennutzung unterstützt wird. Sowohl die Stallungen des Viehs als auch die Wohn- und Betriebshäuser wurden in jüngster Vergangenheit renoviert und saniert. Nun ist geplant den Hof wirtschaftlich durch die Ansiedlung eines Ferienbetriebs in Form von Ferienwohnungen zu unterstützen und das Angebot des Hofes nach dem Motto „Leben auf dem Bauernhof“ zu erweitern. Um den Nutzern ein dauerhaftes Nutzungsrecht einzuräumen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, ist es notwendig die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines alten Stallgebäudes in einen Veranstaltungsraum mit darüberliegenden Ferienzimmern zu schaffen. Daneben soll eine Erweiterungsfläche ausgewiesen werden, die in noch unbestimmter Zukunft bebaut werden kann, um bei positiver Entwicklung, einer erhöhten Nachfrage gerecht werden zu können. Das Areal eignet sich aufgrund seiner Standortfaktoren gut für diese Form der Feriennutzung. Ziel ist es die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan zu schaffen. Dennoch liegt der Fokus des Hofes weiterhin klar bei der Landwirtschaft und bei der Versorgung des Viehs. Dies wird in nachfolgender Begründung noch detaillierter erläutert.

*Verfahren* Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB), einschließlich Umweltbericht und einer parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP), aufgestellt.

*Rechtliche*

*Grundlagen* Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

## 2 PLANGEBIET

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet umfasst u. a. den Hof, welcher zwischen Altland und Vogelsbüsch an der Kreuzung nach Lockweiler liegt. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Wadern. Es handelt sich dabei um eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Hofanlage mit entsprechenden Stallungen und Nutzgebäuden wie einem Maschinengebäude.

Ansonsten definiert sich der Geltungsbereich durch Wiesen mit Gebüsch- und Baumstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Waldflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Fläche umfasst neben dem Sondergebiet „Feriennutzung“ auch eine landwirtschaftliche Fläche, die vorerst in ihrer Funktion und als Nutzfläche des Hofgutes bestehen bleibt und nicht verändert wird. Potenziell können landwirtschaftliche Gebäude bei einer notwendigen Vergrößerung darauf errichtet werden. Daneben ist ein Besucherparkplatz enthalten, der nördlich der kommunalen Straße verläuft.

### 3 BESTANDSSITUATION

#### *Vorhandene Nutzung*

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Teil größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Ackerstrukturen. Auch werden die Flächen teilweise zur Haltung von Rindvieh / Kleinvieh / Schweinen etc. genutzt. Der Bauernhof wird vorrangig landwirtschaftlich zur Erzeugung von Produkten wie Fleisch und Eiern genutzt. Der Bahnhof tritt dem saarländischen Trend der Schließung von Viehbetrieben entgegen, indem er nicht nur seinen Betrieb aufrechterhalten will, sondern im Gegenteil in noch ausbauen möchte. Zum Hof gehören 45 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und einen 20 ha Ackerfläche, die vorwiegend zur Feldfutterherstellung genutzt werden. Ende 2018 wurden weitere 35 ha Grünland dazu gekauft, um eine ausreichende Versorgung des Viehs sicherzustellen. Um die Intention des Bauernhofs zu verdeutlichen, werden nachfolgend die aktuellen Zahlen an Vieh aufgelistet:

Mutterkuhhaltung: 15 Kühe, ein Zuchtbulle und Kälber (Angus und Original Braunvieh)

Schweinehaltung: ca. 25 Mast- und Zuchtschweine (Bunte Bentheimer Schweine)

Schafhaltung: 31 Mutterschafe, zwei Böcke und Lämmer (Coburger Fuchse, Braunes Bergschaf)

Gatterwild (6,5 ha): 14 Stücke Rotwild und 9 Kälber, 17 Stücke Damwild

Geflügelhaltung: ca. 250 Legehennen, ca. 100 Zucht- und Mastgänse

Bei dem Hof handelt es sich um einen Archehof der GEH, der sich für eine Erhaltung gefährdeter Haustierrassen einsetzt und diese fördert. Er hat das Ziel vom Aussterben bedrohte Tierarten aktiv zu erhalten und weiter zu züchten.

Für die kommenden Jahre ist Umstellung auf Biolandbau geplant, welcher zu einer Verbesserung der Qualität und zur Schonung der natürlichen Ressourcen sowie der Umwelt beitragen soll. Das Fleisch wird ausschließlich auf dem Hof selbst direkt vermarktet. In einem der Gebäude wird gerade die bereits genehmigte eigene Schlachtung und Verarbeitung modernisiert und ausgebaut.

Ebenfalls zu nennen ist der  $\frac{3}{4}$  ha Wasserfläche, die unter anderem für die Gänse genutzt wird. Neben der landwirtschaftlichen Komponente des Hofes, besitzt er ein zweites wichtiges Standbein: die Forstwirtschaft. Direkt anschließend an ihnen liegen ca. 130 ha Wirtschaftswald, die bewirtschaftet werden.

Neben Ackerbau, Viehzucht und Waldwirtschaft soll die wirtschaftliche Tätigkeit künftig untergeordnet durch die Feriennutzung unterstützt werden. In der jüngsten Vergangenheit wurde der Hof durch ein Hofcafé mit Biergarten und einen Hofladen ergänzt. Daneben wurden die bestehenden Stallungen für das Vieh modernisiert und Parkplatzflächen für die neuen Nutzungen geschaffen. Neben den Verkaufsstellen wurde auch ein

Teil der Gebäude als Wohnung für den Hofverwalter umgebaut und drei Ferienwohnungen eingerichtet. Die entsprechenden Umbauten und Neunutzungen wurden bereits von der unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Aussagen des Bauantrags. Damit handelt es sich um eine Bestandssicherung. Die Ergänzung des Hofes um Ferienwohnungen dient auch der Erlebbarmachung von zu schützenden Tierrassen für Jung und Alt.

Südlich der Kommunalstraße liegt eine Waldfläche, die sich größtenteils durch einen Stangenholzbestand aus Ahornbäumen, Eschen und Eichen auszeichnet. Im westlichen Teil kommen einige stärkere Eichen vor, die in den künftigen Parkplatz integriert und nicht gefällt werden sollen. Die vorhandenen Flurwege bilden die Zufahrten zum geplanten Parkplatz.

*Erschließung* Da das Plangebiet an einer Kreuzung liegt, wird es über die vorhandenen Landstraßen, die nach Lockweiler, Altland und Vogelsbüsch führen, erschlossen. Es gibt mehrere Zu- und Ausfahrten in das Plangebiet. Die innere Erschließung erfolgt über eine teilversiegelte Fläche. Auch die Parkplätze sind größtenteils geschottert.

*Naturraum* Laut Daten des Geoportals zur naturräumlichen Gliederung des Saarlandes ist das Plangebiet dem Prims-Hochland (Naturraum Nr. 194.2) zugeordnet.

*Geologie, Boden,  
Hydrologie*

Laut Aussage der Daten des Geoportals befindet sich das Plangebiet in der Kreuznach, Wadern-, und Donnersberg-Formation mit Kreuznacher und Waderner Schichten. Der Untergrund des Plangebietes setzt sich aus Schutt- und geröllführendem, lehmigem Sand bis sandigem Lehm zusammen, der terrestrisch (grundwasserfern) mit abflussträgen Reliefpositionen aufgebaut ist.

Die Quartärkarte sagt aus, dass die Böden aus periglazären Lagen über Konglomeraten der Wadern Formation des Rotliegenden gebildet werden. Die Hauptlagen bilden Regosol und Braunerde über älteren Deckschichten.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

*Biotoptypen* Neben der vorhandenen Bebauung in Form des Dösterhofs und einer teilversiegelten Zufahrt sowie der inneren Hoffläche und der notwendigen Arbeitsfläche ist das Plangebiet in erster Linie von einer intensiv genutzten Ackerfläche geprägt. Diese wird bestellt und weist daher keine Anzeichen von Verbrachung oder Verbuschung auf. Südlich der Straße nach Altland besteht eine Waldstruktur, die zur Holzernte genutzt wird. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches verschiedene Ziergehölzstrukturen.

Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes ist dem gemeinsamen Umweltbericht zu entnehmen.

*Schutzobjekte/  
-gebiete*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG) anzutreffen. An das Plangebiet grenzt ein Landschaftsschutzgebiet LSG-L\_1\_00\_06, bestehend aus Wald südlich der Prims zwischen Wadern-Büschfeld und Wadern-Altland. Dieses wird durch die Planung nicht beeinflusst.

*ABSP* Der Geltungsbereich liegt nicht in einer ABSP Zielfläche.

*LAPRO* Das Landschaftsprogramm (LAPRO) weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. An den Geltungsbereich grenzt im Osten ein unzerschnittener Raum nach

---

	<p>§ 6 Abs.1 SNG, der jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.</p>
<i>Natura2000</i>	<p>Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).</p>
<i>saP</i>	<p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung mit folgendem Ergebnis durchgeführt (vgl. Umweltbericht):</p> <p>Nach Auswertung der Datenlage sind planungsrelevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. des Anhang I der VS-Richtlinie im übergeordneten Planungsraum bekannt. Innerhalb des Plangebietes finden sich zudem Lebensräume / Habitatstrukturen, die für einige planungsrelevante Artgruppen potenziell geeignet sind. Insbesondere das Vorkommen von Alt- und Höhlenbäumen bringt eine potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten mit sich und macht weitere Kontrollen vor Umsetzung der Planung erforderlich.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben könnten nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn entsprechende Vorsorgemaßnahmen, wie Einhaltung der Rodungszeiten im Winterhalbjahr (Oktober bis einschl. Februar) außerhalb der Brutzeiten eingehalten werden. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes lokaler Populationen relevanter Arten ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.</p>
<i>Umweltbericht</i>	<p>Der gemeinsame Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als gesondertes Dokument erstellt.</p>
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>	<p>Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die landwirtschaftliche Nutzung (Felder im Umfeld) geprägt, die durch Waldstrukturen durchzogen und gegliedert ist. Die Fläche erfüllt insofern eine Freizeit- und Erholungsfunktion, dass sie für Wanderer, Spaziergänger und Fahrradfahrer als lokales Ausflugsziel gilt, aber auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Dazu dient u.a. ein Veranstaltungsraum und die großzügige Außenfläche im Hofinneren. Durch den Bebauungsplan soll die Erholungsfunktion noch weiter gestärkt werden. Überörtlich besitzt die Fläche keine Funktion.</p> <p>Die umliegenden Flächen bieten zudem ebenfalls gute Erholungspotenziale durch die Lage an einem ausgewiesenen Wanderweg.</p>
<i>Altlasten</i>	<p>Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.</p>
<i>Ver- und Entsorgung</i>	<p>Derzeit wird das Regenwasser in der Fläche versickert und damit dem natürlichen</p>

Kreislauf zugeführt. Der Hof verfügt über eine Kleinkläranlage (SBR Anlage: Aquato für 30 Personen). Diese wird auch künftig genutzt, um die Erweiterungsgebäude zu entwässern. Das Regenwasser wird weiterhin in die Fläche versickert.

*Denkmalschutz* Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

*Störfallbetrieb  
(Seveso III)*

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs, so dass von Beeinträchtigungen für das Plangebiet nicht auszugehen ist.

#### 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

*LEP* Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen.

*FNP* Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wadern stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und als Waldfläche dar. Zudem ist die Hofstelle als Piktogramm eingezeichnet. Des Weiteren queren Leitungen das Plangebiet. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb einer Fläche, unter derer der Bergbau umgeht bzw. die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist. Damit der Bebauungsplan „Dösterhof“ mit seiner Sondergebietsfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

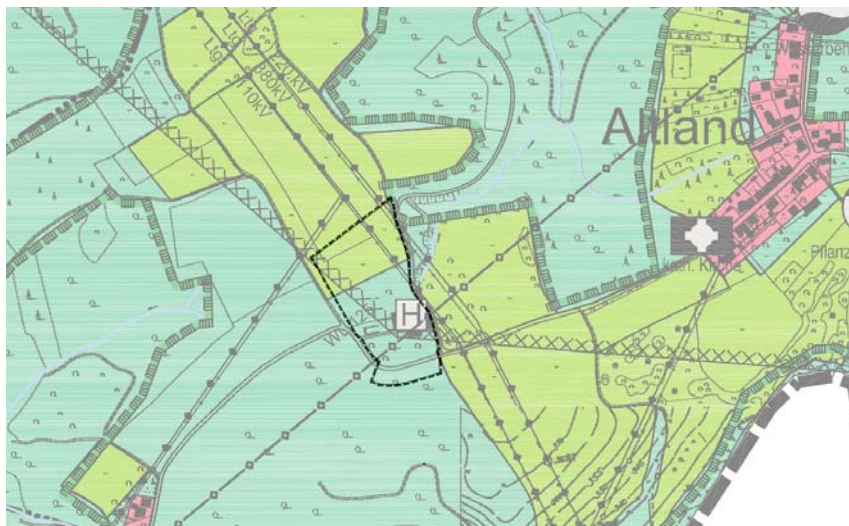


Abb: Auszug aus FNP, o.M. genordet

## 5 PLANUNGSKONZEPT / FESTSETZUNGEN

### Planungs- konzept

Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des nördlich gelegenen Bestandsgebäudes geschaffen werden. Bisher wird das Gebäude noch nicht umfassend genutzt. Das Gebäude soll zum Veranstaltungsgebäude mit Ferienzimmern umgebaut werden, um ein weiteres Standbein des Hofguts zu schaffen. Bisher wurden in den südlicher gelegenen Gebäuden bereits ein Hofcafé und ein Hofladen sowie eine Wohnung für den Hofverwalter und drei Ferienwohnungen genehmigt und gebaut. Mit dem Bebauungsplan soll ebenfalls die Möglichkeit einer Erweiterung der Feriennutzung geschaffen werden. Dazu sollen Parkplätze für Besucher und Feriengäste angelegt werden. Die Parkplätze sollen nicht vollversiegelt ausgebildet werden und die vorhandenen erhaltenswerten Bäume in den Platz integriert werden. Der Bebauungsplan überlagert den bereits genehmigten und umgebauten Teil des Dösterhofs. Die landwirtschaftliche Fläche soll gesichert werden und u.a. als Maßnahmenfläche zur naturschutzrechtlichen Kompensation dienen. Dort sollen als Ausgleich Streuobstwiesen angelegt werden, die von den Besuchern selbst abgeerntet werden können. Der Bebauungsplan soll neben bestandssichernden Aussagen einen möglichst großen Handlungsspielraum für künftige Umbaumaßnahmen gewährleisten.

### Sondergebiet

„Freizeitgelände“ Festgesetzt wird ein **Sondergebiet „Feriennutzung“** (SO) gemäß § 11 BauNVO, dessen Zulässigkeiten sich wie folgt darstellen:

Es wird ein Sondergebiet „Feriennutzung“ gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Aufenthalts- und Freizeitgebäude, die der Unterbringung und Vergnügung von Feriengästen dienen.
- neben der Umnutzung des Bestandsgebäudes auch der Neubau innerhalb der Baugrenzen
- die dazugehörigen Wege und Flächen, die der internen Erschließung dienen.

### Maß der baulichen

### Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen eine Bebauung möglich ist und die Gebäude noch einen gewissen Spielraum haben. Das Bestandsgebäude soll vorrangig umgebaut werden, sodass dafür die Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Die Baugrenze umschließt das Gebäude, sodass Spielräume für evtl. Anbauten eingeräumt werden. Es wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,7 festgesetzt. Dadurch, dass das Sondergebiet relativ eng gewählt wurde, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Gebiets und seines Umfelds als gering einzuschätzen. Derzeit ist eine Bebauung auch noch nicht geplant, lediglich eine Umnutzung des Bestandsgebäudes. Damit wird sichergestellt, dass der Umfang der Versiegelung des Bodens innerhalb des Plangebietes auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird.

Die zulässige **Höhe der baulichen Anlagen** (vgl. Eintragungen in der Planzeichnung) wird gem. § 20 BauNVO durch die maximale Zahl der Vollgeschosse (II) bestimmt. Ziel ist das Einfügen des Gebäudes in die Umgebung.

*Bauweise* Im Geltungsbereich wird für die Bebauung eine offene **Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO festgesetzt.

*Überbaubare  
Grundstücksflächen*

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Sondergebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO bestimmt. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

**Nebenanlagen** sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dabei dürfen sie eine definierte Größe von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Diese Vorschrift wurde in die Textfestsetzungen mit aufgenommen, um den Grad der Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten und damit auch die mit der Realisierung der Planungsabsichten verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst zu minimieren, gleichzeitig aber einen gewissen Spielraum zu bieten.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, zulässig. Entsprechend der o.g. Festsetzungen werden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässig gemacht.

*Verkehrsfläche* Im Geltungsbereich wird die bestehende Straße nach Altland als öffentliche **Verkehrsfläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Daneben wird der Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, der als notwendiger Parkplatz für die Besucher und die Feriengäste dienen soll. Die bisherigen Parkplätze sind fast ausschließlich geschottert und wasserpermeabel ausgeführt. In selbiger Weise soll der neue Parkplatz ebenfalls ausgeführt werden. Die auf dem Parkplatz bestehenden stärkeren Eichen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Der südlich der kommunalen Straße gelegene Parkplatz soll den Charakter eines Waldparkplatzes erhalten.

*Landwirtschaftliche*

*Fläche* Da das Hauptgeschäft des Hofes weiterhin bei der Landwirtschaft liegt, wird auch ein Teil der bereits landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bebauungsplan als **landwirtschaftliche Fläche** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Es handelt sich dabei um bestandssichernde Maßnahmen. Innerhalb der Flächen sind landwirtschaftliche Gebäude zulässig, die ohnehin als privilegierte Anlagen im Außenbereich zulässig gewesen wären. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind auch Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Streuobstwiese vorgesehen.

*Flächen mit Leitungsrechten*

Entlang der Erschließungsstraßen verlaufen Telekommunikationsleitungen, die als **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt werden. Explizit verläuft entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Leitungstrasse mit Kommunikationskabeln, die zu freizuhalten und bei Bauarbeiten zu schützen ist. Diese Trasse verläuft ebenfalls entlang der Straße im Bereich des Waldparkplatzes (s. Plan). Näheres ist den Hinweisen der Telekom zu entnehmen.

*Flächen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft*

Im Geltungsbereich werden zur Kompensation für Eingriffe durch die geplante Bebauung, Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Es werden zwei **Maßnahmenflächen** definiert, die sich durch eine Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Bewirtschaftung (M1) definieren. Die Fläche soll als Blickpunkt vom Hof aus zu sehen sein und auch als optisches Erlebnis für die Gäste dienen. Die Fläche ist in einem Pflanzraster von mind. 12m x 14m mit alten Hochstamm-Obstsorten zu bepflanzen. Das vorgegebene Raster ist notwendig, um einerseits eine maschinelle Wiesenmohd zu ermöglichen, ohne die Bäume zu schädigen, und andererseits eine größtmögliche Besonnung der Wiesenflächen zu gewährleisten. Dadurch kann sich mittel- bis langfristig eine artenreiche Wiese entwickeln.

Des Weiteren soll ein Waldsaumstreifen angelegt werden (M2), der den Parkplatz zum Wald hin abschirmt. Hier sollen Saumgehölze in den Wald in einer Breite von 2 m gepflanzt werden.

### **Ersatzfläche für die in Anspruch genommene Waldfläche**

Für die im Geltungsbereich entfallene Waldfläche ist eine Ausgleichsfläche (Wald) im Verhältnis 1:1 in Abstimmung mit der obersten Forstbehörde anzulegen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Die Fläche für den Waldausgleich hat die Parzellennummer 28/8, Flur 10, Ober der Römerstraße. Die Fläche eignet sich besonders zur Anlage eines Waldstücks, da sie an einen bestehenden Wald angrenzt. Es handelt sich um einen Flächenausgleich von rund 2.200 qm. Es sind nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Vorkommensgebiet 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze zu verwenden. Die Pflanzen sind vor Verbiss durch einen umliegenden Zaun zu schützen. Die näheren Details werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 11 BauGB in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### *Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Innerhalb der gekennzeichneten Streuobstwiese sind Obstbäume zu pflanzen. Auf dem Randstreifen, der die Fläche zur freien Landschaft hin begrenzen soll, sind Obstbäumen zu pflanzen.

Zwischen der öffentlichen Straße und dem Bedarfsparkplatz sind die Bäume in einer Breite von ca. 2 m zu erhalten. Dies dient der Abschirmung des Parkplatzes zur Straße hin. Der Streifen darf für eine Aus-/ Zufahrt unterbrochen werden, auch wenn grundsätzlich geplant ist, die bestehenden Aus-/Zufahrten zu nutzen.

Die Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

#### *Örtliche Bauvorschriften*

Die Festsetzungen sollen dazu beitragen gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden und dem Vorhaben zu einem optisch ansprechenden Gesamtbild zu verhelfen. Dazu werden örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 85 LBO erlassen. Diese dienen auch dem Schutz der Nutzer im Bereich der Freileitung bzw. im Schutzstreifenbereich.

### **Spielplätze**

Spielplätze sind nach Bundesimmissionsschutzverordnung nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs der Höchstspannungsleitung zu errichten. Dies dient zum Schutz der Kinder vor elektrischen und magnetischen Feldern.

### **Außenanlagen**

Im Bereich der Freileitung und deren Schutzstreifen sind nur geschlossene Gebäude ohne Balkone und Terrassen etc. zulässig. Dies dient dem Schutz der Nutzer.

### **Dächer**

Im Bereich der Freileitung und deren Schutzstreifen sind Glasdächer unzulässig. Die Bedachungen müssen ebenfalls nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 ausgeführt sein. Des Weiteren sind sie in einer mit der Umgebung verträglichen Farbe zu gestalten.

#### *Hinweise*

Die **Amprion** weist darauf hin, dass eine Hochspannungsfreileitung im Geltungsbereich verläuft. Innerhalb des Schutzstreifenbereichs sind verschiedene Anforderungen (Vgl. Festsetzung gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 85 LBO zu beachten. Zudem weist sie darauf hin, dass die Leitung und die Maststandorte jederzeit, auch für schwere Fahrzeuge, zugänglich bleiben müssen. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Folgendem Passus ist zu folgen: Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Sollte die vorgeschriebene Wuchshöhe von 9 m von Anpflanzungen oder sonstigem Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die **Telekom** weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Telekommunikationsleitungen befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigungskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu befolgen. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und eine Einweisung anzufordern und die Telekom wieder zu beteiligen.

Die **EVS** weist auf die Einhaltung der Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012,

bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie der einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hin.

Das **LUA** weist darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planbereich Altablagerungen der Deponie "Lockweiler 6" (WAD 19120) befinden. Falls altlastenverdächtige Flächen bekannt werden oder sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Der **NABU** weist darauf hin, dass vor Rodung der Parkplatzfläche nochmals auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen sind.

Das **Oberbergamt** weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich am Rande einer Manganerzkonzession befindet und geraten wird, bei Ausschachtungsarbeiten auf Bergbauanzeichen zu achten.

Die **VSE** weist darauf hin, dass bei allen Arbeiten im Bereich von Kabeln und Freileitungen das Merkheft für Baufachleute zu beachten ist.

## 7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Wie oben angedeutet, handelt es sich beim Dösterhof um einen bestehenden Hof, der zu großen Teilen renoviert wurde. Die bereits durchgeführten Umbauten wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde alle genehmigt. Die Erweiterung und Umnutzung des Bestandsgebäudes lässt keine Alternativen zu, die einen geringeren Flächenverbrauch hat. Es wurde darauf Wert gelegt, dass der Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß reduziert wird und ein optisch ansprechendes Bild mit genügend Freiräumen zwischen den Gebäuden bestehen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Bestandssicherung mit einer Erweiterungsoption. Daher erübrigt sich die Alternativenbetrachtung.

Eine Variante wäre die 0-Variante, die keine Veränderung der Situation bedeuten würde. Dabei würde die Bestandssituation erhalten bleiben. Da der Vorhabenträger aber das Gebäude zum Eventhaus umnutzen will und sich in dem Zuge auch die Möglichkeit einer späteren Erweiterung einräumen möchte, ist die 0 Variante keine Eventualität.

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf die **bauliche Umgebung** des Plangebietes ergeben sich durch die Planung und den Abstand zu den nächsten baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen.

**Auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung** wird in dem Maß eingegangen, indem den Belangen von Freizeit und Erholung Rechnung getragen wird. Der Dösterhof hat neben seiner landwirtschaftlichen Funktion auch Erholungsfunktionen, die den Besuchern durch das Hofcafé und den Hofladen sowie die zukünftige

Veranstaltungsräume eine Möglichkeit der Entspannung geben. Zukünftig sollen auch Feste und Events stattfinden können. Die Feriennutzung wird durch die Übernachtungsmöglichkeit noch verstärkt.

Da der Hof im Plangebiet in der Vergangenheit genutzt wurde und auch bereits Ferienwohnungen und das Hofcafé und den Laden betrieben hat, ist kaum ein erhöhtes **Verkehrsaufkommen** zu erwarten. Auch werden das Café und die Veranstaltungsräume nicht täglich genutzt, da sie nur am Wochenende geöffnet haben. Es handelt sich bei den angrenzenden Straßen um ausreichend dimensionierte Straßen, die derzeit schwach befahren sind. Diese sind also für den nur gering ansteigenden Befahrungsdruk ausreichend dimensioniert. Dadurch ergeben sich keine spürbar negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** sind aufgrund der festgesetzten Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten. Zu allen Seiten des Geltungsbereichs sind ausreichende Abstände eingehalten, sodass etwaige Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

Durch die vorliegende Maßnahme wird vorerst praktisch kein zusätzlicher **Grund und Boden** in Anspruch genommen, da es sich um eine Umnutzung des Bestandsgebäudes handelt. Für die Fläche des Parkplatzes und der geplanten Bebauung werden Ausgleichsflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs geschaffen.

Die Eingriffe in **Natur und Landschaft** werden so weit wie möglich minimiert, indem das Baufenster auf ein Minimum beschränkt ist. Darüber hinaus wird die GRZ nur auf die Größe der Baufenster reduziert. Die Ausgleichsmaßnahmen bilden zudem einen schönen Abschluss zur Landschaft hin, sodass ein einheitlicher Eindruck entsteht. Verwiesen wird dabei auf die Ausführung des o.g. Belangs Grund und Boden.

Im Einzelnen ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

Durch die minimalen Eingriffe in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gehen kaum **Bodenfunktionen** verloren. Es erfolgt maximal eine Versiegelung von 70% des Sondergebiets, wobei ein Baufeld bereits bebaut ist. Insgesamt entspricht die maximale Versiegelung also ca. 5.200 qm. Die Bodenfunktionen werden aber im Bereich des geplanten Parkplatzes auf einer Fläche von 2.170 qm, trotz versickerungsfähiger Ausführung beeinträchtigt.

Das **Mikroklima** wird sich nur geringfügig verändern. Die lokalen Klimate werden sich durch teilversiegelte Flächen bzw. versiegelte Flächen stärker aufheizen, was aber großräumiger keine Bedeutung hat, da es sich nur um einen kleinräumigen Eingriff handelt. Die Pflanzung einer Streuobstwiese trägt positiv zum Kleinklima bei.

Das **Landschaftsbild** wird durch den Bebauungsplan kaum verändert, da es sich um eine Bestandssicherung bzw. bei der Erweiterung um eine nach außen hin abgeschlossene Maßnahme handelt. Zu allen Seiten ist Wald bzw. eine Neupflanzung vorgesehen. Auch der Parkplatz wird von allen Seiten fast geschlossen eingehaust, sodass das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt ist. Die Gehölzpflanzungen und die Streuobstwiese tragen zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Dadurch, dass die Erschließung und Bebauung bereits größtenteils bestehen, ergeben sich im Plangebiet kaum Beeinträchtigungen des natürlichen **Wasserkreislaufes**. Eine

Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser im Plangebiet zu versickern und so dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sind weder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden, noch Lebensraumtypen (FFH-LRT) gem. FFH-Richtlinie. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Nutzungsintensität nicht erheblich verändert wird und ausreichend Ausweichhabitate für die auf den Flächen vorkommenden Arten im direkten Umfeld bestehen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche Beeinträchtigungen der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands relevanter Arten nicht zu erwarten. Die rechnerische Bilanzierung weist nach, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Vollkompensation der geplanten Eingriffe zu erreichen ist. Außerdem wird noch auf einer Fläche von rd. 2.200 qm außerhalb des Geltungsbereiches eine Ersatzaufforstung für die Inanspruchnahme der Gehölze im Bereich des Bedarfsparkplatzes durchgeführt.

Die **Erholungsfunktion** wird durch den Ausbau des Dösterhofs mit Veranstaltungsräumen und Ferienzimmern gestärkt. Die Fläche ist aufgrund der bestehenden Erschließung und des Bestandsgebäudes prädestiniert dafür.

**Forstwirtschaftliche Flächen** sind von der Planung betroffen. Diese werden 1:1 ausgeglichen durch eine Ersatzaufforstung außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Belange der **Landwirtschaft** werden nicht beeinträchtigt. Die Potenziale bleiben erhalten. Nur in geringem Umfang im Bereich des nördlichen Sondergebiets fällt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche weg, die aber im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs durch die Streuobstwiese ausgeglichen wird.

Beeinträchtigungen der Belange des **Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der zentralen Versorgungsbereiche, der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Kirchen und Religionsgesellschaften, des Personen- und Güterverkehrs, der Verteidigung, des Hochwasserschutzes, der Flüchtlinge** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Gleiches gilt für **Kulturgüter**.

**Sachgüter**, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.