

Stadt Wadern Stadtteil Lockweiler

Begründung zum Bebauungsplan „Dösterhof“



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

Stand:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Stadt Wadern

Völklingen, im März 2020



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 des Stadtbezirks Wadern liegt der Aussiedlerhof „Dösterhof“, welcher als Hauptbetrieb landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Funktion hat und in dieser durch touristische Nutzung mit landwirtschaftlicher Direktvermarktung unterstützt wird.

In jüngster Vergangenheit wurden die Wohn- und Betriebsgebäude des bestehenden historischen Vierseithofes renoviert und saniert sowie neue, tiergerechte Stallungen für eine zukunftsfähige Landwirtschaft errichtet. Nun ist geplant die bestehende touristische und genehmigte Nutzung zu erweitern und den Hof wirtschaftlich durch die Ansiedlung eines Ferienbetriebs mit dem Motto „Ferien auf dem Bauernhof“ zu unterstützen. Die genehmigten Nutzungen definieren sich durch ein Hofcafé mit integriertem Hofladen inkl. Küche, Biergarten und Toilettenanlage (insgesamt 139 qm), drei Ferienwohnungen (2x75 qm für jeweils 2 Personen und 1x92 qm für 4 Personen)

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, sowohl vorrangig in der Landwirtschaft als auch im Ferienbetrieb, einer erhöhten Nachfrage gerecht werden zu können. Die Anlage des Dösterhofs eignet sich aufgrund ihrer Standortfaktoren gut für die bereits modernisierte Land- und Forstwirtschaft sowie für die beschriebene Form der Feriennutzung. Ziel ist es die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan zu schaffen. Der primäre Fokus des Hofes liegt weiterhin klar auf der Land- und Forstwirtschaft. 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 unter anderem die historische, sanierte Hofstelle des Dösterhofs, welche zwischen Altland und Vogelsbüsch an der Straßenkreuzung nach Lockweiler liegt. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Lockweiler der Stadt Wadern. Es handelt sich um eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Hofanlage

mit entsprechenden Stallungen, Nutz- und Maschinengebäuden sowie einer landwirtschaftlichen Bergehalle.

Ansonsten definiert sich der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Acker, Wiese, Weide mit angrenzenden Gebüsch- und Baumstrukturen sowie Waldflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Fläche des Plangebietes umfasst neben dem Sondergebiet „Ferienutzung“ auch eine landwirtschaftliche Fläche, die in ihrer Funktion als Nutzfläche des landwirtschaftlichen Betriebes Hofgut Dösterhof aktuell bestehen bleibt und nicht verändert wird. Auch bleibt die Hofstelle des Dösterhofs als solches baulich in ihrer Kubatur unverändert und dient weiterhin ihrer land- und forstwirtschaftlichen Primärnutzung. Auf dieser landwirtschaftlichen Fläche des Plangebietes können ggf. landwirtschaftliche Gebäude oder Gebäude der untergeordneten gastronomischen Funktion bei einer notwendigen Vergrößerung des Agrarbetriebes / parallel des gastronomischen Anteils errichtet werden. Dies wird bereits eingeplant, da der landwirtschaftliche Betrieb in den Jahren 2018 und 2019 eine deutliche Vergrößerung sowohl in Bezug auf die land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Eigentum und Pacht als auch in Bezug auf die Tierzahlen in der Viehhaltung durchgeführt hat.

Weiterhin ist in der Fläche des Plangebietes ein Besucherparkplatz enthalten, der nördlich der kommunalen Straße verläuft. Die Einrichtung eines Parkplatzes wird notwendig, um auch nach Einschätzung der Ortspolizeibehörde Wadern das zwar nur gering erhöhte Verkehrsaufkommen bei Erweiterung der touristischen Nebennutzung sicher zu lenken und Fahrzeuge außerhalb der bestehenden kleinen Straßen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs abzustellen. Besonders zu Zeiten erhöhter Besucherzahlen hat sich diese Notwendigkeit bereits gezeigt.

3 BESTANDSSITUATION

Vorhandene

Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Teil größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Ackerstrukturen.

Das Plangebiet umfasst nur einen sehr kleinen Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen des Agrarbetriebes Dösterhof. Der Hof betreibt als Kernaufgabe Land- und Forstwirtschaft auf einer Fläche von 226 ha Eigentum und 48 ha Pachtflächen. Er entspricht damit in seinen Kernaufgaben dem Vorranggebiet für Landwirtschaft, in dem er liegt. Der landwirtschaftliche Betrieb weist durch den hohen Anteil an Eigentumsflächen und geringere Abhängigkeit von Pachtland eine wirtschaftlich deutlich gesichertere Stellung im Vergleich zu vielen landwirtschaftlichen Betrieben im Saarland, mit ihren geringen Eigentumsanteilen und hoher Abhängigkeit von Pachtflächen, auf.

An der Primärnutzung Landwirtschaft ändert auch die geplante Nutzung des ergänzenden Ferienbetriebs nichts. Die oben beschriebenen landwirtschaftlichen Flächen des Hofes werden zum einen zum Anbau des Futters (Rauh-, Saft-, Kraffutter) für die gehaltenen landwirtschaftlichen Nutztiere und zum anderen dienen sie in Form von Weiden der saisonalen Haltung und Fütterung der Nutztiere. Außerhalb der Weidesaison

wird das Vieh in den bereits bestehenden Stallungen untergebracht und versorgt. Es werden zur landwirtschaftlichen Produktion Rinder, Schweine, Schafe, Gatterwild (Rotwild und Damwild), Hühner und Gänse gehalten.

Der Dösterhof dient vorrangig der Landwirtschaft zur Erzeugung von regionalen, tiergerechten und hochwertigen Lebensmitteln (Rindfleisch, Schweinefleisch, Lammfleisch, Wildbret, Mastgänse, Masthähnchen, Freiland Eier aus dem Mobilstall, Streuobstsäfte und -schnäpse und daraus in eigener Produktion verarbeitete Lebensmittel wie z.B. Wurstwaren). Diese werden zur höheren Wertschöpfung vom landwirtschaftlichen Betrieb Hofgut Dösterhof direkt an den Endverbraucher vermarktet. Damit tritt der Hof dem saarländischen Trend zum „Bauernhof-Sterben“ entgegen.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden über 50 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 2 ha Forstflächen zugekauft und ungefähr 48 ha landwirtschaftliche Nutzfläche vom Betrieb gepachtet. Die Flächen sind notwendig, um der Betriebsvergrößerung (gesteigerte Zahlen durch Herdenvergrößerung) im Bereich der Tierhaltung Rechnung zu tragen.

Tabellarisch verdeutlicht stellt sich die Flächensituation wie folgt dar:

Landwirtschaftliche Fläche	Forstwirtschaftliche Fläche
Im Eigentum: 96	Im Eigentum: 132 ha
Davon Zukauf 2019: 52 ha	Davon Zukauf 2019: 2 ha
Zusätzliche Pachtfläche: 48 ha	Zusätzliche Pachtfläche: 0 ha
Gesamtbewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche: 146	Gesamtbewirtschaftete forstwirtschaftliche Fläche: 132 ha
Gesamtfläche bewirtschaftet: 276 ha	

Der Ausbau des landwirtschaftlichen Anteils des Hofguts Dösterhof übertrifft demnach bereits jetzt sichtbar den Ausbau des untergeordneten gastronomischen Anteils.

Damit wird das Hofgut Dösterhof auch mit der geplanten Umnutzung einiger Räume in Bereich der historischen Hofstelle den Zielen des Vorranggebietes für Landwirtschaft entsprechen.

Um die Intention des aktiven Agrarbetriebes noch zu verdeutlichen, werden nachfolgend die aktuellen Zahlen der landwirtschaftlichen Tierhaltung aufgelistet (Stand 30.09.2019):

Rinderhaltung (Mutterkuhhaltung, Herdbuchzucht):

Rassen: Original Allgäuer Braunvieh; Aberdeen Angus; Limousin

- Kühe: 35
- Färsen: 4
- Mastbullen und -färsen: 10
- Zuchtbullen: 3
- Kälber: 32

Schweinehaltung:

Rasse: Bunte Bentheimer Schweine

- Zuchtschweine: 3
- Mastschweine: 25 (über den Jahresverlauf insges. 80 Mastschweine pro Jahr momentan, da baulich begrenzt)

Schafhaltung:

Rassen: Braunes Bergschaf, Coburger Fuchse

- Mutterschafe: 31
- Lämmer: 11
- Zuchtböcke: 2

Gatterwild (Haltung auf 6,5ha genehmigtem Wildgatter):

- Rotwild adult: 20
- Rotwild Kälber: 10
- Damwild: 20

Geflügelhaltung:

- Masthähnchen: 200 über den Jahresverlauf
- Legehennen (in Stall an Hof und Mobilstall): 250
- Zuchtgeflügel (Bresse-Herde, Stämme Ostfries. Möwen): 30
- Zuchtgänse (Diepholzer Landgans): 20
- Mastgänse: 90

Der landwirtschaftliche Betrieb des Hofguts Dösterhof ist zudem als „Archehof“ von der G.E.H. e.V. zertifiziert und setzt sich durch die Haltung, Zucht und wirtschaftliche Nutzung von gefährdeten Haustierrassen für deren Erhaltung und Förderung ein. Es geht im Programm der „Archehöfe“ nicht um die Errichtung von „Schauhaltungen“ und „Streichelzoos“, sondern vielmehr darum selten gewordene und dadurch vom Aussterben bedrohte Nutzierrassen ganz aktiv durch die landwirtschaftliche Nutzung zu bewahren. Die gehaltenen, alten Haustierrassen haben gegenüber den modernen Hochleistungsrassen auf dem eher kargen Standort des Dösterhofs durch ihre Eigenschaften wie Robustheit und Langlebigkeit bei exzellenter Fleischqualität für den Betrieb einen deutlichen Vorteil.

Durch die ausschließliche Direktvermarktung der eigenen, oben beschriebenen landwirtschaftlichen Produkte an den Endverbraucher wird für den Agrarbetrieb eine deutlich höhere Wertschöpfung erzielt, als wenn klassisch über den Handel vermarktet würde.

Als Erweiterung im Bereich Stallungen ist als nächster Schritt der Bau eines neuen Stalls zur Schweinehaltung geplant. Dadurch kann der landwirtschaftliche Betrieb eine höhere Anzahl an Mastschweinen pro Jahr tiergerecht halten und die Wirtschaftlichkeit

der hofeigenen Schlachtung und Direktvermarktung steigern. Weiterhin wird momentan die in einem Gebäude befindliche und bereits genehmigte eigene Schlachtung und Verarbeitung modernisiert und ausgebaut.

Ebenfalls dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig ist der Haanweiher, ein Fischteich mit 0,75 ha Wasserfläche. Durch den Verkauf von Angelerlaubnisscheinen werden zusätzlich Einnahmen im Bereich Landwirtschaft generiert.

Für die kommenden Jahre ist die Umstellung der Landwirtschaft von konventionell auf biologischen Landbau geplant, welcher zu einer weiteren Verbesserung der Qualität und zur Schonung der natürlichen Ressourcen sowie der Umwelt beitragen soll. Erste Schritte in Richtung einer artenreichen Landwirtschaft werden durch die Teilnahme am „Blühflächenprogramm“ bereits umgesetzt, so wurden in der letzten Förderperiode bereits jährlich 5 ha der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Blühflächen angelegt. Dies fördert den Reichtum an Insekten und auch die Bodenbrüter (Rebhuhn, Fasan).

Ein weiteres Standbein des Hofguts Dösterhof ist die Forstwirtschaft. Direkt an die landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Hofstelle arrondiert befindet sich der ca. 130 ha große Wirtschaftswald, der in nachhaltiger Forstwirtschaft bewirtschaftet wird. Auch die Waldfläche wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens durch Zukauf von 2 ha neuer Eigentumsfläche stetig vergrößert.

Die wirtschaftliche Nutzung des Hofguts Dösterhof in Form von Landwirtschaft mit Acker- und Futterbau sowie Viehzucht und Fleischerzeugung sowie die Forstwirtschaft sollen zukünftig **untergeordnet** durch die Feriennutzung unterstützt werden.

In der jüngsten Vergangenheit wurde der Hof durch ein Hofcafé mit integriertem Hofladen und einem Biergarten ergänzt (insgesamt 139 qm). Daneben wurden die bestehenden Stallungen für die landwirtschaftlichen Nutztiere modernisiert und Parkplatzflächen für das Hofcafé und den Hofladen geschaffen. Neben den Verkaufsstellen zur Direktvermarktung wurde auch ein Teil der Gebäude als Wohnung für den Hofverwalter (angestellter Agraringenieur) umgebaut und drei Ferienwohnungen eingerichtet (2x75 qm für jeweils 2 Personen und 1x92 qm für 4 Personen). Die entsprechenden Umbauten und Neunutzungen wurden bereits baubehördlich genehmigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Aussagen des Bauantrags. Damit handelt es sich um eine Bestandssicherung.

Südlich der Kommunalstraße liegt eine Waldfläche, die sich durch einen dünnen holzigen Jungbaumbestand auszeichnet. Im Plangebiet des Waldparkplatzes befinden sich keine älteren, stärkeren Bäume, sollten im Verlauf der Einrichtung der Parkfläche stärkere Einzelbäume einbezogen werden, so werden diese erhalten und in die versickerungsoffene Parkfläche integriert. Da der Charakter eines Waldparkplatzes“ erhalten werden soll, ist die Erhaltung starker Altbäume ein Ziel in der Planung. 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,

<i>Hydrologie</i>	<p>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 abfluss-trägen Reliefpositionen aufgebaut ist.</p> <p>Die Quartärkarte sagt aus, dass die Böden aus periglazären Lagen über Konglomera-ten der Wadern Formation des Rotliegenden gebildet werden. Die Hauptlagen bilden Regosol und Braunerde über älteren Deckschichten.</p> <p>Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.</p>
<i>Biotoptypen</i>	<p>Neben der vorhandenen Bebauung in Form des Dösterhofs und einer teilversiegelten Zufahrt sowie der inneren Hoffläche und der notwendigen Arbeitsfläche ist das Plan-gebiet in erster Linie von einer intensiv genutzten Ackerfläche geprägt. Diese wird be-stellt und weist daher keine Anzeichen von Verbrachung oder Verbuschung auf. Süd-lich der Straße nach Altland besteht eine Waldstruktur, die zur Holzernte genutzt wird. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches verschiedene Ziergehölzstruk-turen.</p> <p>Eine detaillierte Beschreibung des Bestandes ist dem gemeinsamen Umweltbericht zu entnehmen.</p>
<i>Schutzobjekte/ -gebiete</i>	<p>Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG) anzutreffen. An das Plangebiet grenzt ein Landschafts-schutzgebiet LSG-L_1_00_06, bestehend aus Wald südlich der Prims zwischen Wa-dern-Büschfeld und Wadern-Altland. Dieses wird durch die Planung nicht beeinflusst.</p>
<i>ABSP</i>	<p>Der Geltungsbereich liegt nicht in einer ABSP Zielfläche.</p>
<i>LAPRO</i>	<p>Das Landschaftsprogramm (LAPRO) weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutz-fläche aus. An den Geltungsbereich grenzt im Osten ein unzerschnittener Raum nach § 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-Richt-linie) 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 ge-schützte 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 Bebauungsplanaufstel-lung 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 / Habitatstruk-turen, die für einige planungsrelevante Artgruppen potenziell geeignet sind. Sollten im</p>

Geltungsbereich Alt- und Höhlenbäume vorkommen, sind weitere Kontrollen vor Umsetzung der Planung erforderlich.

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.

Umweltbericht Der gemeinsame Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als gesondertes Dokument erstellt.

Landschaftsbild/

Erholung

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. das Hofcafé und die großzügige Außenfläche im Hofinneren. Durch den Bebauungsplan soll die Erholungsfunktion noch weiter gestärkt werden. Überörtlich besitzt die Fläche keine Funktion.

Die umliegenden Flächen bieten zudem ebenfalls gute Erholungspotenziale durch die Lage an einem ausgewiesenen Wanderweg.

Altlasten

Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

Ver- und

Entsorgung

Derzeit wird das Regenwasser in der Fläche versickert und damit dem natürlichen 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 der 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. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Hofguts Dösterhof steht weiterhin im Vordergrund, so dass dem Vorranggebiet für Landwirtschaft entsprochen wird. Bisher wird das sanierte Bestandsgebäude nicht umfassend genutzt, da es als ehemaliger Kuhstall mit Anbindehaltung den heutigen Anforderungen an eine artgerechte Haltung von Nutztieren nicht mehr entspricht. Das Gebäude soll zu einem Veranstaltungsbauwerk mit Ferienzimmern umgebaut werden, um so ein weiteres Standbein für den Hof zu schaffen. Bisher wurden in den südlicher gelegenen Bestandsgebäuden bereits ein Hofcafé und Hofladen sowie eine Betriebswohnung für den landwirtschaftlichen Hofverwalter und drei Ferienwohnungen genehmigt und gebaut, wobei bereits im Altbestand eine Verwalterwohnung und eine Ferienwohnung bestanden.

Neben der vorrangigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung des Hofes soll mit dem Bebauungsplan ebenfalls die Möglichkeit einer Erweiterung für Feriennutzung geschaffen werden. Diese soll sich in Form des Ausbaus von 3 Bestandsräumen zu Ferienzimmern und einem Veranstaltungssaal inkl. Nebenräumen (insgesamt ca. 250qm) äußern. Dazu sollen Parkplätze für Kunden der landwirtschaftlichen Direktvermarktung, Besucher und Feriengäste angelegt werden. Die Parkplätze sollen nicht vollversiegelt, sondern mit versickerungsoffenen Flächen ausgebildet werden und im Falle des Vorhandenseins von erhaltenswerten Bäumen sollen diese in den Parkplatz integriert werden. Der Parkplatz soll den Charakter eines „Waldparkplatzes“ tragen.

Der Bebauungsplan überlagert den bereits genehmigten und umgebauten Teil des Dösterhofs.

Sondergebiet

„Freizeitgelände“ Festgesetzt wird ein **Sondergebiet „Landwirtschaft und 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:

- Landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Nutzungen sowie deren zugehörige Nebenanlagen
- Aufenthalts- und Freizeitgebäude, die der Unterbringung und Vergnügung von Gästen dienen.
- Eventräume und Veranstaltungsräume bis 300 qm, Ferienzimmer in einem der landwirtschaftlichen Hauptnutzung untergeordnetem Umfang
- Wege und Flächen, die der internen Erschließung dienen.

Um dem Ziel einer vorrangigen landwirtschaftlichen Nutzung des Hofes zu entsprechen, wird ebenfalls festgesetzt, dass landwirtschaftliche Nutzungen wie Stallungen etc. auch im Sondergebiet zulässig sind. Da ein Erweiterungsbau vorerst nicht projektiert ist, ist es durchaus möglich, dass der wie bereits beschrieben geplante Schweinestall auf der Fläche Platz findet. Diese Möglichkeit soll durch die Festsetzung geschaffen werden.

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 m³ 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. Der südlich der kommunalen Straße gelegene soll den Charakter eines Waldparkplatzes erhalten. Daher sollen auf dem Parkplatz stehende Einzelbäume nach Möglichkeit erhalten bleiben.

*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. Auch im Bereich des Sondergebiets sind weiterhin landwirtschaftliche Nutzungen zulässig, wie sie es bereits im Bestand sind. Damit entspricht auch das Sondergebiet vorrangig der landwirtschaftlichen Ausrichtung des Hofes.

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 extensiv bewirtschaftet werden. 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 Wiesenmähd zu ermöglichen, ohne die Bäume zu schä-

digen, und andererseits eine größtmögliche Besonnung der Wiesenflächen zu gewährleisten. Dadurch kann sich mittel- bis langfristig eine artenreiche Wiese entwickeln. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft in ihrer festgelegten Funktion zu erhalten (§15 Abs.4 BNatSchG). Eventuelle Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es dürfen nur gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsbezogener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) verwendet werden.

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 Flächen für den Waldausgleich haben die Parzellennummern 19, 20, Flur 004, Gemarkung 3830 Weierweiler. 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. Darüber hinaus werden über 1000 qm weitere Fläche mit Gehölzen bestockt, die als Waldsaum dienen. 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. Zum Herstellen der Streuobstwiese ist als Unternutzung der Obstgehölze eine extensive Grünlandnutzung in Form einer 2-schürigen Mahd frühestens ab dem 15. Juni durchzuführen. Auf dem Randstreifen, der die Fläche zur freien Landschaft hin begrenzen soll, sind Obstbäumen zu pflanzen. Die Verwendung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie ein Grünlandumbruch der Wiesenfläche sind nicht zulässig.

Nach spätestens 5 Jahren sollen mindestens 5 typische Kennarten* der mageren Glatthaferwiese eingestellt haben und der Deckungsgrad der Krautschicht 15-30% erreicht haben, ansonsten ist die Nutzung weiter zu extensivieren. Nach Ablauf von 5 Jahren ist eine Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde zu beantragen um das Erreichen des Entwicklungsziels zu überprüfen und ggfs. anzupassen. (*Typische Kennarten sind z.B. Glatthafer, Weisenkerbel, Wiesenglockenblumen, Flockenblumen, Wiesenpippau, Wilde Möhre, Wiedenlabkraut, Wiesen-Storchschnabel, Bärenklau, Witwenblume, rauer Löwenzahn, Gewöhl. Magerite, Moschus-Malve, Pastinak, Kümmelblättriger Haarstrang, große Bibernelle, Großer Wiesenkopf, Knöllchen-Steinbrech, Wiesen-Silge, Wiesen-Bocksbart, Wiesen-Goldhafer, Wiesen-Wicke)

Zwischen der öffentlichen Straße und dem Bedarfsparkplatz sind die Bäume und sämtliche anderen Gehölze 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. Bei der Auswahl von Gehölzen ist sich an der Gehölzliste des Pflanzplans zu orientieren bspw. für Waldsäume.

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.

Nachrichtliche Übernahmen gem. früherer Genehmigungen

Aufgrund der Situation, dass große Bereiche des bisherigen Umbaus des Dösterhofs genehmigt ohne Bebauungsplan durchgeführt wurden, ergibt es sich, dass die auf dem Gelände verortbaren Ausgleichsmaßnahmen nachrichtlich bauplanungsrechtlich übernommen werden und die Inhalte der Genehmigungen in den Bebauungsplan überführt werden. Bei den nachfolgenden Aussagen handelt es sich um Festsetzungen, die aus den Genehmigungen entnommen wurden. Die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen sind dem Plan zu entnehmen.

Für die Feldgehölz-Anpflanzungen dürfen auf der Grundlage des § 40 BNatSchG nur gebietsheimische Gehölze (mindestens 5 verschiedene Arten) mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) verwendet werden. Die Gehölze (Pflanzqualität: 1x verpflanzte, leichte Sträucher in der Größe 90 – 120 cm und verpflanzte Heister in der Größe 125 – 150 cm) sind in Reihen (Abstand 1,50 m)

mit einem Pflanzabstand von 1 m in der Reihe zu pflanzen. Die Sträucher sind gruppenweise mit je ca. 3 bis 8 Sträucher einer Art zu pflanzen, wobei ca. alle 8 – 10 m ein Baum (Heister) zu setzen ist.

Folgende Ausgleichsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs gelegen:

- Anpflanzung von 5 großkronigen Laubbäumen im Nahbereich des Mutterkuhstalls und der Bergehalle.
- Anpflanzung von 3 großkronigen Laubbäumen im Bereich der geplanten Pflanzenkläranlage.
- Anpflanzung einer Feldgehölzhecke im Bereich der Dunglagerstätte, Größenordnung ca. 150 m².
- Der über den Löschwassertanks entstandene Wall ist mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Die Laubbäume entlang der geplanten Stellplätze sind zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand entlang der Zufahrt und entlang der Straße „Zur alten Burg“ soll erhalten werden.
- Anpflanzen einer Feldgehölz-Hecke im Bereich der Zuwegung zum Mutterkuhstall, Größenordnung ca. 30 m²
- Anpflanzen von 5 hochstämmigen Obstbäumen entlang des Fußweges zwischen Parkplatz und Freisitzfläche
- Anpflanzen einer Feldgehölz-Hecke nördlich der Bergehalle, Größenordnung ca. 100 m²
- Anpflanzen einer Feldgehölz-Hecke im Hangbereich nördlich des Wohntraktes, Größenordnung 200 m²

Folgende Ausgleichsflächen sind außerhalb des Geltungsbereichs gelegen:

- Flurstück 6/1, Fl. 10 , gem. Lockweiler: Anpflanzung von 10 Obststamm-bäumen, Hochstamm zur Aufwertung einer Streuobstwiese
- Flurstück 6/1. Fl. 10, Gem. Lockweiler: Herstellung einer Streuobstwiese durch die Anpflanzung von 11 hochstämmigen Obstbäumen und einer extensiven Unternutzung auf einer Fläche von 1.100 m² Flurstück 29/1, Fl. 10, Gem. Lockweiler: Anpflanzung von 10 Obstbäumen, Hochstamm.
- Flurstück 47/40, Fl. 10, gem. Lockweiler: Anpflanzung von 14 hochstämmigen Obstbäumen und Aufwertung einer lückenhaften Feldgehölzhecke auf einer Länge von ca. 160 m durch Anpflanzung von Wildobst.
- Flurstück 12/1, Fl. 10, Gem. Lockweiler: Anpflanzung von 7 hochstämmigen Obstbäumen.
- Flurstück 28/8, Fl. 10, gem. Lockweiler: Anpflanzung von 9 hochstämmigen Obstbäumen.

Die großkronigen Laubbäume sowie die Obstbäume sind durch geeignete Baumverankerungen zu sichern.

Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Wild- und Viehverbiss zu schützen.

Die festgelegten Pflanzungen sind zu pflegen und in ihrer Funktion auf Dauer zu erhalten.

Eventuell ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Für die Anpflanzung der Obsthochstämme sind lokaltypische Sorten mit einer Stammhöhe von 180 - 200 cm und einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu verwenden. Der

Pflanzabstand hat ca. 10 m zu betragen. Es ist eine Auswahl der in der Publikation „Apfel, Birne & Co – 60 heimische Obstsorten im Überblick“ des Ministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit dem Verband der Obst- und Gartenbauvereine Saarland/Rheinland/Pfalz aufgeführten Sorten zu pflanzen. Die Obstbäume sollen einschließlich des 4. Standjahres eine Vorratsdüngung durch Kompost oder Stallmist auf einer ca. 1 m² großen Baumscheibe erhalten. Für den Aufbau des Waldsaums und zur Anlage der Hecke am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs sollte eine mind. 3-reihige Anpflanzung erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft in ihrer planerisch festgelegten Funktion zu erhalten (§ 15 Abs. 4 BNatSchG).

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 Abzweikkästen 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 **Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz** 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.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass für die Anlage der Wiese dürfen auf Grundlage des § 40 BNatSchG nur zertifizierte gebietsheimische Saatgutmischungen mit regionaler Herkunft „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (Region 6) ohne Anteil von Centaurea- Arten verwendet werden. Bei der Ausführung ist eine Ansaatdichte 2-4 g/m zu beachten, eine Feinplanung gemäß DIN 18917 durchzuführen, das Saatgut einzugeln, die Fläche zu walzen und bis zum Auflaufen feucht zu halten. Alternativ ist die Fläche im Heudruschverfahren mit Heu einer geeigneten Spenderfläche anzusäen. Die verwendete Saatgutmischung bzw. die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Von der Planung mehrere starke Einzelbäume und Höhlenbäume betroffen sind, die artenschutzrechtlich relevanten Arten als mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 dienen können. Bäume mit Spalten, Astabbrüche, Spechthöhlen oder abgeplatzten Rindenteilen stellen Teilleberäume typischer Baumhöhlenbewohner wie Abendsegler, Rauhaufledermaus und Siebenschläfer dar, welche Baumhöhlen auch als Winterquartier nutzen. Die Beschränkung der Rodung auf die gesetzlich festgelegte Rodungszeit während der Wintermonate reicht nicht aus, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wirksam zu verhindern. Alle zu rodenden Bäume mit Spalten, Astabbrüchen, Spechthöhlen und abgeplatzten Rindenteilen bedürfen vor ihrer Rodung daher der vorherigen Begutachtung und Absicherung, dass kein Quartierbaum betroffen ist. Für die Wochenstuben genutzte Baumhöhlen und regelmäßig im Winter aufgesuchte Baumhöhlen sind ebenfalls ganzjährig geschützt.

Es ist daher vor Beginn von Rodungs- und Rückschnittarbeiten stets gutachterlich sicherzustellen, dass sich weder besetzte Höhlen oder Nester, noch mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten in dem zu rodenden Gehölzbestand befinden. Vorhandene Höhlenbäume dürfen daher erst zur Rodung freigegeben werden, wenn eine Funktion als mehrjährig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte i.S.d § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden kann oder die Funktion vorhandener Höhlen für die betroffene Population gutachterlich festgestellt wurde und ggfs. Notwendige und vorgezogene CEF-Maßnahmen (Schaffung von Ersatzquartieren, Sicherung von Altbäumen, ggfs. Weitere Maßnahmen) umgesetzt worden sind.

Die Untersuchung auf eine Funktion als vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.S.d. § 44 ist grundsätzlich auch auf den vorhandenen Gebäudebestand auszudehnen, wenn dieser von Umbau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen betroffen ist. Gebäude und Gebäudeteile sind daher frühzeitig vor Beginn solcher Arbeiten auf eine evtl. vorhandene Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte i.S.d. § 44 BNatSchG zu prüfen.

Die Maßnahmen zu Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen und zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG sind zwingend zu beachten und lassen keine Abwägung zu.

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.

Die **energis** weist auf das Vorhandensein von einer Mittelspannungsfreileitung mit Holztragmasten, einer Ortstransformatorenstation, einem Mittelspannungskabel und einem Niederspannungskabel hin. Die Mittelspannungsleitung hat einen Schutzstreifen von 14m (Jeweils 7m). Gebäude und Baumpflanzungen – bestehend oder geplant – die sich innerhalb des Leitungsschutzstreifens befinden, unterliegen einer Höhenbeschränkung. Bei Baumaßnahmen sind die unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu beachten. Baumaßnahmen sind mit der energis abzustimmen.

Das **Gesundheitsamt** des Landkreises weist darauf hin, dass die Vorgaben nach § 13 Abs. 4, § 14 Abs. 2, § 14b sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten sind.

Nach den Vorgaben der **Forstbehörde** wird der Durchführungszeitraum der Erstaufforstung auf das folgende Winterhalbjahr nach Beginn der Umwandlung des Waldes festgelegt.

Erstaufforstung auf das folgende Winterhalbjahr nach Beginn der Umwandlung des Waldes zu erfolgen hat.

Seitens des Referates für Grundsatzfragen der Energie- und Klimaschutzpolitik ergeht der Hinweis, dass eine Nutzung der Dachflächen als Photovoltaikanlage sinnvoll erscheint. Durch verschiedene Betreibermodelle, bspw. In Zusammenarbeit mit einer Bürgerenergiegenossenschaft, kann dies auch mit geringem Einsatz von finanziellen Eigenmitteln umgesetzt werden.

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 Ferienutzung 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 Befahrungsdruck 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. Vielmehr werden sie durch die Erweiterungspotenziale des Hofes und den beschriebenen Zukauf von Flächen noch unterstützt. Nur in geringem Umfang im Bereich des nördlichen Sondergebiets würde eine landwirtschaftlich genutzte Fläche bei Bebauung wegfallen, die aber im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs durch die Streuobstwiese ausgeglichen wird. Möglich sind hierbei aber auch landwirtschaftliche Gebäude, die dann wieder dem Zweck der Landwirtschaft dienen.

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.