

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### ZIMMEREI WENDEL

### ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER

#### - Begründung



## Entwurf

Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäss § 3 (2) BauGB

und für die Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäss § 4 (2) BauGB

(2. Beteiligungsverfahren)

Stand: 16.10.2014

## **BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

### **ZIMMEREI WENDEL**

### **ORTSGEMEINDE NIEDERWEILER**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Im Jahr 2013 gab es eine Anfrage der Zimmerei Wendel (Inhaber Herr Dirk Wendel, Grundstückseigentümerin Frau Antonia Zinndorf – Wendel, beide Eheleute fungieren als Vorhabenträger) zur Erweiterung des bestehenden Zimmereibetriebs um eine Abbundhalle und ein Betriebsleiterwohnhaus mit Garage. Die bestehenden, in einem ehemaligen Bauernhof am Ortsrand von Niederweiler untergebrachten Räumlichkeiten müssen aufgrund der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebs erweitert werden. Heutige betriebliche Anforderungen mit veränderten Arbeitsabläufen sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Da mit der Betriebserweiterung Arbeitsplätze in einer ohnehin strukturschwachen Region gesichert bzw. auch weitere noch geschaffen werden, unterstützt die Gemeinde Niederweiler das Vorhaben des Herrn Wendel.

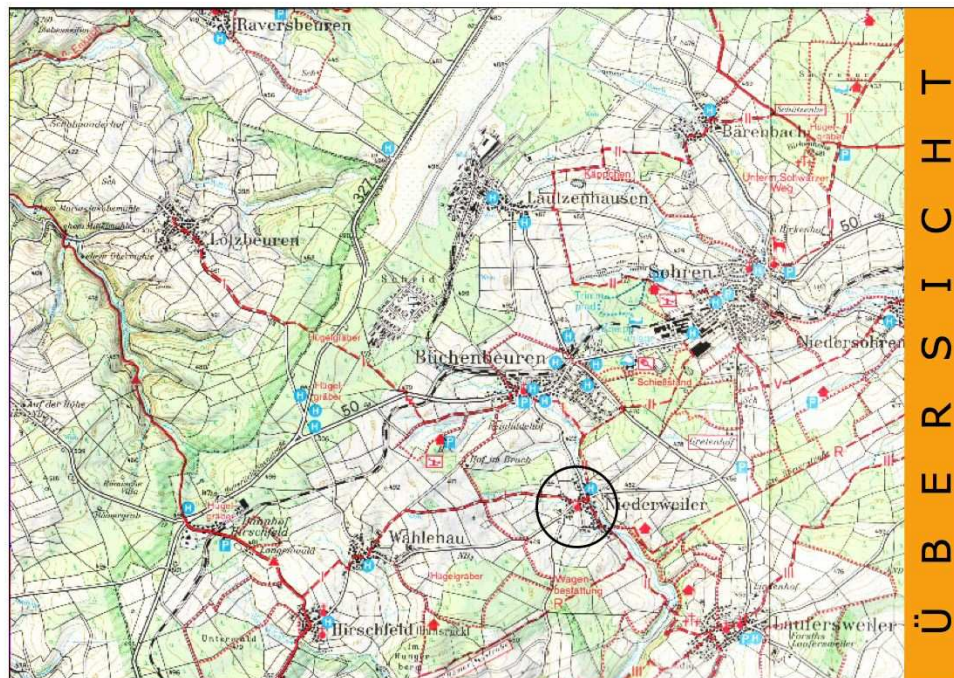
Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung waren nicht gegeben, da die Erweiterungsfläche im Aussenbereich liegt und das Vorhaben nicht privilegiert ist.

Um die gewünschte Erweiterung zu ermöglichen, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Überörtliche Planungen

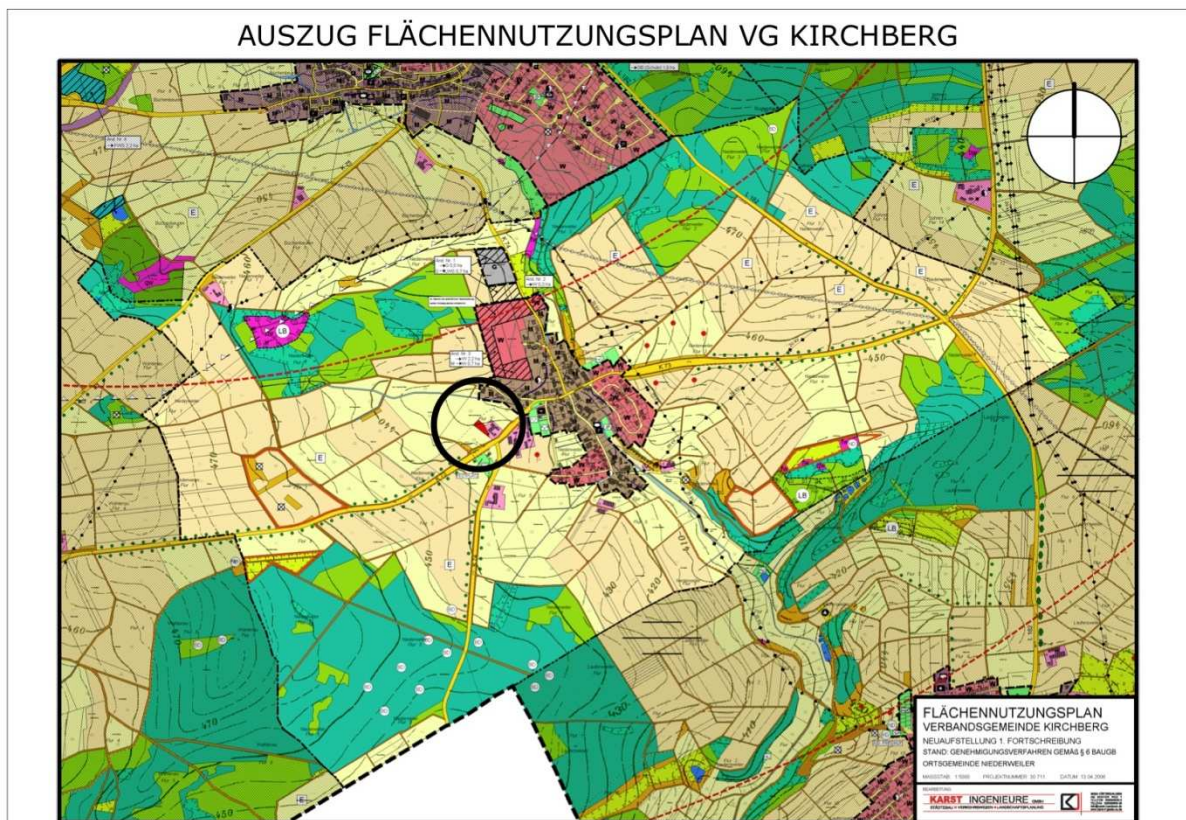
Das Plangebiet befindet sich in südwestlicher Richtung angrenzend an das Dorfgebiet Niederweiler entlang der K 75. Der Geltungsbereich liegt weder in einem Naturschutzgebiet, noch in einem Landschaftsschutzgebiet und auch nicht in einem FFH – Gebiet.



Übersichtskarte mit OG Niederweiler (VG Kirchberg)



## 2.2 Örtliche Planungen



Der geltende Flächennutzungsplan vom 22.06.2006 weist die Fläche noch als Aussiedlung (daneben Streuobstbestand, Gehölz bzw. landwirtschaftliche Fläche – Dauergrünland) aus. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Planung wurde durch den Ortsgemeinderat Niederweiler am 31.03.2014 beschlossen und zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss beantragt.

## 2.3 Verfahren

Da hier ein konkretes Bauvorhaben eines privaten Bauherrn realisiert werden soll, wurde das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gewählt.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 31.03.2014 gefasst. Zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte in der Zeit vom 16. 05. 2014 bis einschliesslich 16. 06. 2014 die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und parallel dazu wurden mit Schreiben vom 30. 04. 2014 die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme ersucht. Die in diesen Beteiligungsverfahren

eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäss § 1 (7) BauGB vom Ortsgemeinderat Niederweiler gewürdigt. Die Würdigung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung vom 01. 09. 2014 vom Ortsgemeinderat beschlossen. Der Ortsgemeinderat nahm den Entwurf des Bebauungsplans in dieser Sitzung mit den Festsetzungen zum Bebauungsplan an. Es wurden zudem Hinweise zum potentiellen Radonvorkommen im Planungsgebiet und zur zeitlichen Ausführung der Kompensationsmassnahmen in den Entwurf mit aufgenommen.

Im Anschluss werden nun die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

### **3. Planung**

#### **3.1 Erschliessung / Verkehr**

Die verkehrsmässige Anbindung des Planbereiches erfolgt von der östlich am Grundstück vorbeiführenden K 75 , von der das bestehende Zimmereigelände bisher auch schon erschlossen wird. Die bestehende Anbindung an die K 75 ist auch für die Belieferung und den Abtransport mit grossen Fahrzeugen ausreichend bemessen. Auf dem Betriebsgrundstück ist eine Wendemöglichkeit für die grossen Liefer- und Transportfahrzeuge vorhanden, so dass keine weitere Anbindung an die K 75 zu erfolgen hat. Die notwendigen Stellplätze werden auf der bestehenden Hoffläche bzw. in der Nähe des Wohnhauses untergebracht.

#### **3.2 Bebauung und Gestaltung**

Die vorhandene Bebauung des bisherigen Zimmereibetriebs (incl. Löschwasserteich und privater Pferdehaltung) wird komplett erhalten. Das auf dem Gelände befindliche Wohnhaus wird zukünftig als Bürogebäude mit Sozialräumen für die Mitarbeiter genutzt. Südlich der bestehenden Gebäude entstehen eine neue Abbundhalle in Holzbauweise und ein Betriebsleiterwohnhaus mit Garage ebenfalls in Holzbauweise. Die Abbundhalle erhält ein flach geneigtes Satteldach, Wohnhaus und Garage ebenfalls Sattel – oder Walmdächer. Ausserhalb der geschlossenen Ortschaft hält die neue Bebauung einen Abstand von mindestens 15 Metern zur K 73 ein.

#### **3.3 Grünplanung, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Umweltbericht**

Gemäss dem Vorhaben- und Erschliessungsplan werden die nicht von Gebäuden überdeckten neuen Flächen aufgeteilt in befestigte Zufahrt- oder Hofflächen zu den betrieblichen Gebäuden und dem Betriebsleiterwohnhaus , einer westlich angrenzenden Rückhaltefläche für Oberflächenwasser mit zusätzlicher Baumpflanzung und daran anschliessender, weitständiger Baumpflanzungen (grosse westliche Weidefläche), einer extensiven Wiese mit Obst- und Wildobstbäumen nördlich des ehem. Gehöfts und einer Ergänzung der bestehenden Baumreihe am südlichen Plangebietsrand.

Die wasserwirtschaftlichen Massnahmen (mäandrierender Versickerungsgraben zur Versickerung von Oberflächenwasser über die Vegetationsschicht und Verdunstung) dienen der Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers.

Die Gefahr der potentiellen Belastung des Oberflächenwassers bzw. Grundwassers infolge der Verwendung von Holzschutzmitteln ist in Zimmereien stark rückläufig, da die heutigen technischen Vorgaben dem baulich konstruktiven Holzschutz und Hölzern mit natürlicher Dauerhaftigkeit Vorrang geben vor dem chemisch vorbeugenden Holzschutz. Die geplante fugendichte Stahlbetonbodenplatte der Abbundhalle verhindert zudem im Gegensatz zu eventuellen offenfugigen Belägen ein mögliches Einsickern von eventuell wassergefährdeten Stoffen.

„Die Ausführung der Kompensationsmassnahmen soll mit der zeitlichen Realisierung der Bebauung erfolgen. Im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB werden Verpflichtungen zu den grünordnerischen Massnahmen aufgenommen, wodurch die Umsetzung auch vertraglich abgesichert wird.“

#### **4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist, ebenso wie die Ableitung des Abwassers, als gesichert anzusehen. Die Wasser – und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserleitung im Bereich der K 73 (Hauptstrasse) bzw. durch die Anbindung an die auf dem Grundstück bereits vorhandene Wasserleitung und einen auf dem Grundstück bereits vorhandenen Wasserlöschteich.

Die Beseitigung des anfallenden Abwassers erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Bereich der Anbindung an die K 73 (Hauptstrasse).

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt durch die Einleitung in einen eigens anzulegenden Versickerungsgraben. Dieser ca. 6 Meter breite Graben wird als Erdbauwerk im Plangebiet angelegt und dient der Versickerung / Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers und der breitflächigen Einleitung des überschüssigen Wassers in die bestehenden Grünlandflächen entlang des Niederweiler Bachs.

Herstellung, Pflege und Unterhalt des Entwässerungssystems in öffentlichen Flächen obliegen der Gemeinde. Die Anschlussleitungen und Vorrichtungen auf privatem Grundstück sind vom Eigentümer herzustellen und zu unterhalten.

Der private Reitplatz ist aus wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt, um eine Versickerung der Niederschlagswässer zu ermöglichen. Belastetes Niederschlagswasser im Bereich des Reitplatzes ist durch das Entfernen der Exkremate und der Lagerung von Pferdemist unter einem überdachten Mistplatz zu vermeiden. Der unter einem Dach gesammelte Mist wird auf den angrenzenden Pferdeweiden während der dafür zulässigen Jahreszeiten zur Düngung verwendet.

## 5. Städtebauliche Details

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 31.929 qm (100 %). Die bebaubare Fläche beträgt ca. 7.818 qm ( 25 %).

### Anhang

Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbewertung des Büros LOP (Landschaft Objekt Planung) , Im Faller 13, 56841 Traben – Trarbach vom 08.09.2014.

Aufgestellt

Sohren, den 08. 09. 2014

Dipl. – Ing. Nikolaus Elz, Architekt