

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Mandelbachtal

Bebauungsplan

„Hunacker Hof“ mit

paralleler Flächennutzungsplanteiländerung

Zusammenfassende Erklärung

**Bebauungsplan „Hunacker Hof“ mit
paralleler Flächennutzungsplanteiländerung**

Bearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Mandelbachtal
Theo-Carlen-Platz 2
66399 Mandelbachtal



Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg/Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Sylvia Schlicher (AKS)
Dipl.-Ing. Marco Diehl

Grünordnung:

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: **25.06.2018**

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>1</u>	<u>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</u>	<u>1</u>
1.1	Ziel der Bebauungsaufstellung	1
1.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	1
1.3	Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung	2
1.4	Ergebnis der Behördenbeteiligung	2
1.5	Abwägung / anderweitige Planungsmöglichkeiten	4

1 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10 Abs.4 bzw. § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplanteiländerung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanteiländerung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde.

1.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines geplanten überdachten Reitplatzes in Erweiterung der bestehenden Reithalle in nördlicher Richtung auf den Parzellen 1725/1 und 1726/1. Zudem ist der Betrieb einer „Reiterklausen“, d.h. einer hofeigenen Gastronomie mit eigenproduzierten landwirtschaftlichen Erzeugnissen im östlich an die Reithalle angrenzenden Anbau geplant. Im gleichen Teil des Gebäudes soll zudem ein Hofladen mit Direktvermarktung angegliedert sein.

Die landwirtschaftliche Nutzung bildet in Ausmaß und Bedeutung den Schwerpunkt des Hunacker Hofes. Alle anderen Nutzungen (Wohnen für Betriebsinhaber und Angehörige, Hofladen mit Verkauf sowie Reiterklausen als hofeigenes gastronomisches Angebot) sind und sollen auch in Zukunft mitgezogene Nutzungen zur Landwirtschaft bleiben. Die Landwirtschaft als Haupterwerb steht sowohl baulich als auch im Hinblick auf die inhaltliche Ausrichtung im Vordergrund.

Das Gebiet wird als Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB gesehen und ist als solches privilegiert. Aber durch die vielen verschiedenen Nutzungen soll das Ensemble im Sondergebiet klar definiert werden. Es handelt sich aber faktisch um Landwirtschaft.

Zudem muss auch der Flächennutzungsplan durch ein paralleles Änderungsverfahren an die neue Situation angepasst werden.

1.2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange zum vorliegenden Bebauungsplan wurden innerhalb eines Umweltberichts, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, ausführlich behandelt. Der Inhalt des Umweltberichts richtet sich nach den Vorgaben des § 2a BauGB.

Der Bebauungsplan „Hunacker Hof“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hofladens sowie der Anlage eines Reitplatzes im Bereich eines bestehenden Hofes schaffen. Insofern wird der Geltungsbereich derzeit vom bestehenden Gebäudekomplex des Reiterhofes aus unter anderem Ställen, Scheunen, Reithalle, Wohngebäuden, Reitplätzen sowie weiteren funktionalen Nebenflächen eingenommen. Im Plangebiet selbst dominieren daher voll- und teilversiegelte Flächen (55 %), Biotoptypen haben geringe Flächenanteile (45 %), wobei es sich ausschließlich um künstlich geschaffene sowie anthropogen überformte Lebensräume handelt. Bedeutende Lebensräume mit besonderer Habitatstruktur für Flora und Fauna sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Umsetzung der Planung sind nur geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Errichtung der geplanten Gebäude oder Funktionsflächen erfolgt überwiegend auf bereits versiegelten oder teilversiegelten Flächen. Lediglich sehr kleinflächig werden am Nordrand des Plangebietes Weideflächen sowie ein Entwässerungsgraben mit kleinflächigem ruderalen Rohrkolbenröhricht überplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen jedoch durch die Ergänzung bestehender sowie der Schaffung neuer Gehölzlebensräume auf eine intensive Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches ab, gleichzeitig wird das entfallende Rohrkolbenröhricht im Bereich neu anzulegender Drainagegräben durch Anpflanzung standortgerechter Vegetation wieder angelegt. So können die Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter im Plangebiet deutlich reduziert werden. Maßnahmen zum Artenschutz wirken zusätzlich eingriffsmindernd und vermeiden artenschutzrechtliche Konflikte. Die Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter sind vernachlässigbar gering, da der Eingriff hauptsächlich im Bereich voll- und teilversiegelter Flächen stattfindet.

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff kann innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden. Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

1.3 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB u.a. zur Information über die voraussichtlichen Auswirkungen fand in der Zeit vom 14. August 2017 bis zum 15. September 2017 statt. In diesem Zeitraum sind keine Anregungen zum Bebauungsplan „Hunacker Hof“ sowie zur Flächennutzungsplanteiländerung eingegangen.

Auf die geplante Nutzung von Ferienwohnungen wird auf Wunsch der Investorin verzichtet. Es verbleibt lediglich die Wohnnutzung durch Betriebsinhaber und Angehörige.

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 22. Januar bis zum 23. Februar 2018 statt. In dieser Zeit lag die Planung zum Bebauungsplan „Hunacker Hof“ mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung im Rathaus zu jedermanns Einsicht aus. Während der Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit weder Einwendungen noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

1.4 ERGEBNIS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.08.2017 angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Folgende Stellungnahmen und Anregungen sind eingegangen und wurden in die Planung eingestellt:

- Aufgrund der Stellungnahme der **energis-Netzgesellschaft mbH** wurden die Standorte der Gittermaststation sowie die Mittelspannungserdkabel in die Planzeichnung übernommen. Niederspannungskabel sowie Telekommunikations-Leerrohre werden auf der Ebene des Bebauungsplans aufgrund der Übersichtlichkeit nicht dargestellt.
- Die **EVS – Abfallwirtschaft** hat in ihrer Stellungnahme folgende Bedenken geäußert:
 - Evtl. Beeinträchtigungen für die in der Nähe befindlichen Anlagen (Deponie, Kompostwerk, Wertstoff-Zentrum, Umladestation und der Grüngutsammelplatz) erteilte Betriebsgenehmigung sowie hohes Verkehrsaufkommen durch Kleinanlieferer aber auch durch Schwerlastverkehr beim Betrieb aller oben aufgeführten Anlagen; dabei Zunahme des Schwerlastverkehrs für die nächsten Jahre durch in den nächsten Jahren anstehende Deponieverfüllung und Rekultivierung
 - Zur Vermeidung von Konflikten regt die EVS an, auf diese vorgesehenen Nutzungen (Ferienwohnungen sowie Reiterklausen) zu verzichten oder diese möglichst weit von Straße und Deponie entfernt einzuplanen.
 - Der Rat der Gemeinde Mandelbachtal bleibt bei der vorgesehenen Planung und argumentiert folgendermaßen: Die geplanten Ferienwohnungen fallen auf Wunsch der Investorin weg. Die geplante Reiterklausen sowie der Hofladen sind nach GEOPORTAL etwa 150 m von der L 238 und ca. 380 m von der Deponie entfernt. Zusätzlich befinden sich zwischen Deponie und geplanter Reiterklausen sowie Hofladen noch Gebäude, die abschirmend wirken. Außerdem sind Reiterklausen und Hofladen nach Südosten ausgerichtet und somit von der im Nordosten befindlichen Deponie abgewandt. Das Gelände ist nach Norden zur Reiterklausen hin über eine Geländewelle leicht abschüssig, von der Straße kaum einsehbar. Zwei Gehölzgürtel (Einer davon wird durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (P2) noch zusätzlich verdichtet) befinden sich derzeit zwischen den Gebäuden des Reiterhofes und der Landstraße und hierbei im engeren Umfeld um die Gebäude. Restflächen werden von Weideflächen eingenommen.
 - Weiterhin wird von der EVS angemerkt: Den Planunterlagen sind zwei Zuwegungen zu entnehmen. Direkt von der L 238 und von der vom EVS errichteten Zufahrtstraße zur Deponie. Die Nutzung der Deponie-Zufahrtstraße würde aus Sicherheitsgründen von der EVS nicht

gestattet werden, da durch den Schwerlastverkehr das Unfallrisiko viel zu hoch wäre. In der telefonischen Abstimmung konnte geklärt werden, dass im Bebauungsplan nur die südliche, direkte Zuwegung von der Landstraße 238 festgesetzt ist.

- Weiterhin wird aufgrund der Stellungnahme ein Hinweis bzgl. der Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS sowie berufsgenossenschaftlichen Vorschriften in die Planunterlagen aufgenommen.
- Aufgrund der Stellungnahme des **Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz** (LUA) wurde folgende Ergänzungen vorgenommen:
 - Natur- und Artenschutz: Ein Hinweis zum Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Außenwänden der Stallgebäude und Scheunen wurde in den Planunterlagen ergänzt.
 - Entwässerung: Entsprechend der Stellungnahme und nach telefonischer Abstimmung wurden die Planunterlagen mit entsprechenden Festsetzungen zur Entwässerung (ua. Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken – ehemals Tümpel-, der vergrößert wird; Überlauf des Regenrückhaltebeckens in vorhandenen Regenwasserkanal; Versickerung des Niederschlagswassers über belebte Bodenzone; Flächen und Anlageteile der Regenrückhalteanlagen versickerungsunfähig; Schmutzwasserreinigung über zwei Kleinkläranlagen) ergänzt.
- Es fand aufgrund der Stellungnahme ein Abstimmungstermin mit der Landesplanung am 08. November 2017 in Saarbrücken statt. Folgende Ergebnisse wurden in den Planunterlagen ergänzt:
 - Statt „Schank- und Speisewirtschaft (Reiterklausen) mit Außenbestuhlung“ - „Hofeigene Gastronomie mit eigenproduzierten Produkten“ sowie statt „Hofladen mit Verkauf“ – „Hofladen mit Direktvermarktung“
 - In der Begründung an den entsprechenden Punkten klar herausstellen, dass das Vorhaben ein hauptsächlich landwirtschaftlicher Betrieb ist und bleibt. Die landwirtschaftliche Nutzung bildet in Ausmaß und Bedeutung den Schwerpunkt des Hunacker Hofes. Alle anderen Nutzungen (Wohnen für Betriebsinhaber und Angehörige, Hofladen mit Direktvermarktung sowie Reiterklausen als hofeigene Gastronomie mit eigenproduzierten Produkten) sind mitgezogene Nutzungen zur Landwirtschaft.
- Die **Technischen Werke Mandelbachtal** weisen zum einen auf den Feuerlöschbedarf und die damit verbundenen eingeschränkten Liefermengen sowie zum anderen auf die Abwasserentsorgung hin. Die Entwässerung ist mit dem LUA abschließend abgestimmt (siehe oben). Der Feuerlöschbedarf wird im Rahmen der weiteren Bauausführung beachtet.
- Sonstige vorgebrachte Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und ggf. in die weitere Planung eingestellt.

Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB

Mit Schreiben vom 10.01.2018 wurden **parallel zur öffentlichen Auslegung** die weiterhin betroffenen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf mit paralleler Flächennutzungsplanänderung gebeten (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Folgende Stellungnahmen und Anregungen sind eingegangen und wurden in die Planung eingestellt:

- Aufgrund der Stellungnahme des **EVS - Abfallwirtschaft** wurde folgender Hinweis aufgenommen: „Deponie“: „Kompostwerk, Wertstoff-Zentrum, Umladestation und der Grüngutsammelplatz der Gemeinde Mandelbachtal werden auf Dauer betrieben. Daraus resultiert ein hohes Verkehrsaufkommen durch Kleinanlieferer (Kunden des Wertstoff-Zentrums, des Grüngutsammelplatzes und der Umladestation), aber auch durch Schwerlastverkehr beim Betrieb aller oben aufgeführten Anlagen. Das Zwischenlager für Restabfall wird noch für die nächsten Jahre bis zur Restverfüllung der Deponie betrieben. Mit Beginn der Deponieverfüllung und der anschließenden Rekultivierung wird der Schwerlastverkehr über viele Jahre drastisch zunehmen.“

- Aufgrund der Stellungnahme des **Freiwilligen Feuerwehr Mandelbachtal (Technische Werke Mandelbachtal)** wurde ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen; dass auf dem Grundstück eine ausreichende Menge an Löschwasser vorzuhalten ist. Hierzu bietet sich eine Zisterne mit einem Volumen von ca. 50 m³ an.
- Sonstige vorgebrachte Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und ggf. in die weitere Planung eingestellt.

1.5 ABWÄGUNG / ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Durch die gastronomische Nutzung ergeben sich gegebenenfalls Lärmeinwirkungen auf die nah angrenzende Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets. Diese sind jedoch zeitlich auf den Betrieb der Gastronomie beschränkt und beeinträchtigen die Wohnnutzung nur unwesentlich.

Die Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets werden durch Umsetzung des Bebauungsplans nicht berührt, da sich der Bebauungsplan im Wesentlichen an den bereits vorhandenen Gegebenheiten orientiert. Die nächstgelegene Wohnbebauung außerhalb des Areals befindet sich in ca. 1,4 km nördlich bzw. 2 km südlich des Areals, sodass Beeinträchtigungen der Wohnfunktion hier auszuschließen sind.

Durch den Bebauungsplan werden bereits vorhandene Wohneinheiten planungsrechtlich gesichert. Insofern dient die Planung auch dem Erhalt der Wohnnutzung für Betriebsinhaber und Angehörige in dem Gebiet. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Erweiterung des Angebotes um die Möglichkeit zur Direktvermarktung eigenproduzierter landwirtschaftlicher Erzeugnisse hat positive Auswirkungen auf das touristische Angebot der Region, insbesondere im Hinblick auf die Zielsetzung des Biosphärenreservat Bliesgau. Gleiches gilt für die Erweiterung der Reithalle, die dem in der Gemeinde Mandelbachtal bereits etablierten Reittourismus neue Impulse gibt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Grenzen der bereits bestehenden Bebauung, ebenso wie die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Anzahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen). Der neu entstehende gastronomische Betrieb und der Hofladen werden innerhalb der Abgrenzung eines bereits genehmigten Gebäudes realisiert. Lediglich die geplante Erweiterung der Reithalle nach Norden stellt eine größerflächige bauliche Anlage (ca. 40 x 20 m) dar. Aufgrund der relativ geringen Höhe des geplanten Gebäudes sowie der Tatsache, dass es sich um eine eher offene Dachkonstruktion handelt, kann davon ausgegangen werden, dass das Orts- und Landschaftsbild von der Umsetzung der Planung nicht negativ beeinflusst wird.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung wird der Reiterhofbetrieb mit Turnierstätte planungsrechtlich gesichert. Hierdurch wird ein lokal ansässiger, hauptsächlich landwirtschaftlicher Betrieb gesichert, der sich unter anderem auch auf eigenproduzierte landwirtschaftliche Erzeugnisse in Direktvermarktung spezialisiert hat. Die hier regional hergestellten landwirtschaftlichen Produkte können so einen Beitrag zur Versorgung des täglichen Bedarfs beisteuern. Negative Auswirkungen ergeben sich hieraus nicht.

Der landwirtschaftliche Betrieb „Hunacker Hof“ wird durch Umsetzung der Planung in seinem Bestand gesichert. Darüber hinaus werden dem Hof durch die Festsetzung neuer Nutzungen (Überdachte Reithalle, Reiterklausen, Hofverkauf) zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten geboten, die der langfristigen Sicherung des Betriebes zugutekommen. Durch die Flächennutzungsplanteiländerung wird diesen neuen Erfordernissen Rechnung getragen. Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wird diesem Umstand bereits im Bestand nicht gerecht. Die Darstellung als Sondergebiet „Reiterhof und Turnierstätte“ sichert daher auch die zukünftige Nutzung des Hofes. Negative Auswirkungen sind keine zu erwarten.

Im Plangebiet selbst dominieren voll- und teilversiegelte Flächen (55 %), Biotoptypen haben geringe Flächenanteile (45 %), wobei es sich ausschließlich um künstlich geschaffene sowie anthropogen überformte Lebensräume handelt. Bedeutende Lebensräume mit besonderer Habitatstruktur für Flora und Fauna sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Umsetzung der Planung sind nur geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Errichtung der geplanten Gebäude oder Funktionsflächen erfolgt überwiegend auf bereits versiegelten oder teilversiegelten Flächen. Lediglich sehr kleinflächig werden am Nordrand des Plangebietes Weideflächen sowie ein Entwässerungsgraben mit kleinflächigem ruderalen Rohrkolbenröhricht überplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen jedoch durch die Ergänzung bestehender sowie der Schaffung neuer Gehölzlebensräume auf eine intensive Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches ab, gleichzeitig wird das entfallende Rohrkolbenröhricht im Bereich neu anzulegender Drainagegräben durch Anpflanzung standortgerechter Vegetation wieder angelegt. So können die Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter im Plangebiet deutlich reduziert werden. Maßnahmen zum Artenschutz wirken zusätzlich eingriffsmindernd und vermeiden artenschutzrechtliche Konflikte. Die Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter sind vernachlässigbar gering, da der Eingriff hauptsächlich im Bereich voll- und teilversiegelter Flächen stattfindet.

Für den gesamten Geltungsbereich ergibt sich ein ökologischer Wert von 129.088 Ökopunkten (Bestand). Dem gegenüber steht ein ökologischer Wert von 144.522 Ökopunkten im Planungszustand. Es ergibt sich hieraus ein rechnerischer Überschuss von 15.434 Ökopunkten, was 12 % des Bestandswertes entspricht. Damit kann innerhalb des Geltungsbereiches eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung bestehender Nutzungen im Bestand. Standortalternativen waren damit nicht gegeben und wurden daher nicht untersucht.

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes:

- Planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Nutzungen
- Sinnvolle Ergänzung an zukunftsorientierten Nutzungen, die den Erhalt des Reiterhofes, auch als Turnierstätte, langfristig sichern

Im Rahmen der Bauleitplanung hat die Gemeinde Mandelbachtal die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit abgewägt.

Da die Argumente für die Realisierung eindeutig überwiegen, kommt die Gemeinde Mandelbachtal zum dem Ergebnis, den Bebauungsplan „Hunacker Hof“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung zur realisieren.