

# Bebauungsplan "Ökohof Gehrweiler", 1. Änderung in der Gemeinde Gehrweiler Donnersbergkreis

## Begründung



Oktober 2020





### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen gelegen hat und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Gemeinde Gehrweiler war, übereinstimmt.

### **Auftraggeber**

Ortsgemeinde Gehrweiler  
Herrn Bürgermeister Bernhard Kiefer  
Haselhecke 5  
67724 Gehrweiler

Gehrweiler,

den

---

Herr Bernhard Kiefer  
- Ortsbürgermeister -

### **Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Oktober 2020

---

(Stempel, Unterschrift)

### **Beschlüsse/Verfahren**

Aufstellungsbeschluss:  
Beschluss, Entwurf und Offenlage:  
Satzungsbeschluss:



## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Art der Änderungen</b>	<b>5</b>
2.1	Änderungen im Bebauungsplan	5
2.1.1	Anpassung an das aktuelle Kataster	5
2.1.2	Anpassung der Zuwegung (Anbindung Landwirtschaftsweg an die L 387)	5
2.1.3	Änderungen der Baufenster	6
2.1.4	Zusätzliche Ausgleichsflächen	6
2.2	Änderungen der Textlichen Festsetzungen	7
2.2.1	Änderung der Dachneigung (II.1.2)	7
2.2.2	Ergänzungen der Höhenfestsetzung im SO <sub>LuF</sub> 2 (II.1.3)	7
2.2.3	Zulassung von Auffüllungen in einem eng begrenzten Bereich (II.1.3)	8
2.2.4	Erhöhung des Volumens für die Wasserfläche (I.7)	9
2.2.5	Werbeanlagen (II.4)	9
2.2.6	Geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche (I.1.1)	9
2.2.7	Ergänzung weitere Ausgleichsfläche (III.2.1) (s. a. 2.1.4)	9
2.2.8	Anpassung der Ausgleichsfläche Nr. 3	10
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Planungsänderungen</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>13</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1	Neuer Bereich für Auffüllungen	8
Abbildung 2	Bebauungsplan bisher	10
Abbildung 3	Bebauungsplan, 1. Änderung (neu)	10

## **Anhang**

<b>Anhang 1</b>	Brandschutztechnische Bewertung
-----------------	---------------------------------

## **Quellenangaben**

### **Geobasisdaten**

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



## **1. Ausgangslage**

In der Gemeinde Gehrweiler möchte ein privater Vorhabenträger im Außenbereich ein landwirtschaftliches Anwesen errichten. Deshalb wurde von der Gemeinde ein Bebauungsplan aufgestellt und am 19.05.2013 als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde möchte nun in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Donnersbergkreis einige unklare und unspezifische Festsetzungen ergänzen und präzisieren, um die Einbindung in die Landschaft wegen des stark bewegten Geländes zu verbessern. Diese Klarstellungen und Optimierungen wirken sich nur unwesentlich auf die Gestaltung aus bzw. ermöglichen sogar eine Verbesserung der Einbindung in die Landschaft. An den maximal überbauten Flächen wird jedoch festgehalten.

Der Gemeinderat Gehrweiler möchte diese 1. Bebauungsplanänderung vornehmen, um das Projekt weiter zu unterstützen, aber auch um eine optimierte Integration der geplanten Bebauung in die Landschaft zu erreichen. Durch die 1. Änderung wird auch der Eingriff etwas reduziert.

## 2. Art der Änderungen

Im Folgenden werden die verschiedenen Änderungen dargestellt und erläutert.

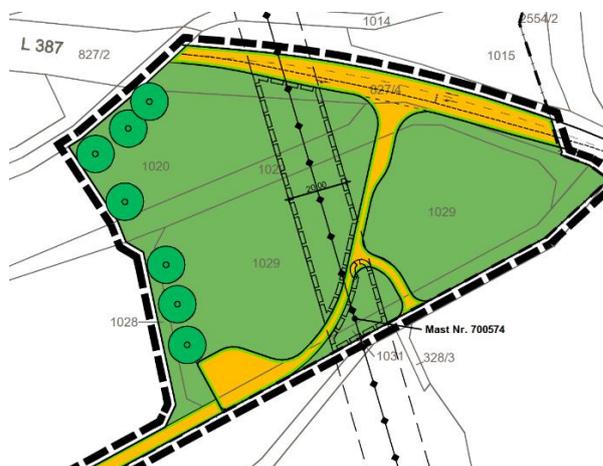
### 2.1 Änderungen im Bebauungsplan

#### 2.1.1 Anpassung an das aktuelle Kataster

Inzwischen wurden die Flächen für den Ökohof neu umgelegt. Die aktuellen Katasterunterlagen werden im Bebauungsplan ergänzt. Negative Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten.

#### 2.1.2 Anpassung der Zuwegung (Anbindung Landwirtschaftsweg an die L 387)

Nachdem nun die Baumaßnahmen für die Zuwegung und Neuansbindung des Landwirtschaftsweges an die L 387 etwas modifiziert wurden, um auch hier den Eingriff in den Boden zu minimieren und die Wegeföhrung in die Topografie zu optimieren. Die Detailplanung des Weges war erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich. Die Wendemöglichkeit wird entfernt, da sie nicht mehr erforderlich ist, was zu einer Verringerung des Eingriffes und der Bodenbewegungen föhrt (ca. 20 m<sup>2</sup>). Die geringe Anpassung der Straßenränder wirkt sich nicht negativ aus. Es erfolgt nur ein Abgleich mit der optimierten Umsetzung. Die zu pflanzenden Bäume wurden verschoben und befinden sich alle auf Flächen im Eigentum des Vorhabensträgers.



Bebauungsplan bisher



Bebauungsplan, 1. Änderung (neu)

### 2.1.3 Änderungen der Baufenster

Das Baufenster für das Hauptgebäude (SO<sub>LuF</sub> 1) soll leicht gedreht werden, damit das Gebäude im Sondergebiet SO<sub>LuF</sub> 1 besser der natürlichen Geländebewegung folgen kann und um die Ausgleichsfläche (Eingrünung) zu vergrößern und zu optimieren. Dabei wird an der Größe des Baufensters nichts verändert, sodass keine neuen Eingriffe durch zusätzliche Versiegelung erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch die Zuwegung zum Hauptgebäude (in den Sondergebieten und privaten Grünflächen) mit verändert, da die ursprüngliche Zuwegung aufgrund der Topografie eine erschwerte Umsetzung mit erheblichen Bodenbewegungen zur Folge hätte. Durch diese Drehung wurden auch die Sondergebietsflächen grafisch angepasst (Parallelausrichtung) ohne Änderung der Flächengröße. Durch die Drehung des Baufensters sind keine negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten, da die Größe beibehalten wird.

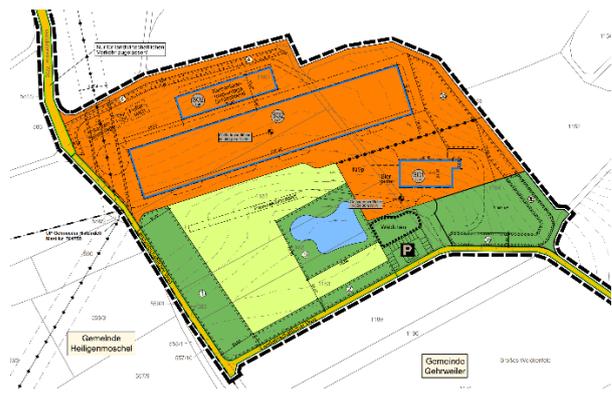
Das nördlichste Baufenster im SO<sub>LuF</sub> 2 (Karbonisierungsanlage/Schlachtereier) wird etwas verschoben bzw. die Abmaße bei gleichbleibender Größe geändert. Nachdem die Detailplanung fortgeschritten ist, ergibt sich durch diese Verschiebung eine verbesserte Anbindung. Bodenbewegungen können reduziert werden. Dies steht auch im Zusammenhang mit der benachbarten Reinigung des Abwassers.

Da sich die Größe des Baufensters durch das Verschieben nicht verändert, sind keine zusätzlichen Eingriffe, sonstige Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Drehung der Baugrenze im Bereich des Hauptgebäudes (SO<sub>LuF</sub> 1) und die Anpassung der Zuwegungen wird auch die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche Nr. 3) an die neuen Flächen angepasst. Dadurch vergrößert sich die Ausgleichsfläche um etwa 140 m<sup>2</sup> etwas und wird als zusammenhängende Fläche dargestellt, um die Eingrünung der Gebäude des Ökohofes zu optimieren. Negative Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.



Bebauungsplan bisher



Bebauungsplan, 1. Änderung (neu)

### 2.1.4 Zusätzliche Ausgleichsflächen

Für die neu zulässigen Bodenbewegungen ist weiterer Ausgleich erforderlich. Dieser wurde mit ca. 4 000 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und liegt westlich der Ortslage von Gehrweiler. Es ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese anzulegen mit mindestens 17 heimischen Obstbäumen zu bepflanzen.



## 2.2 Änderungen der Textlichen Festsetzungen

### 2.2.1 Änderung der Dachneigung (II.1.2)

Die Hallenkonstruktion wurde so optimiert, dass ein flacheres Dach (5° Dachneigung) möglich ist, um die Gebäudehöhe zu reduzieren. Das entspricht aber nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier ist im SO<sub>LUF</sub> 2 bislang eine Dachneigung von 8° bis 20° zulässig. Es sollen nun Dachneigungen statt bisher 8° auf 5° bis 20° ermöglicht werden. Auch die Dachneigung im SO<sub>LUF</sub>1 (Wohnhaus) wird von bisher 20° bis 40° auf 10° bis 40° reduziert, um eine Anpassung aller Gebäude mit flacheren Dächern zu ermöglichen. Als zulässige Dachfarben wird noch die Farbe "Grün" ergänzt (unter II.1.1), da diese Farbe sich besser in die Landschaft einordnet. Im SO<sub>LUF</sub> 2 wird bei den Dachformen noch das "Pulldach" ergänzt, was einen besseren Umgang der Bebauung mit der Topografie erlaubt.

Somit werden sich die Gebäude insgesamt besser in die Landschaft einfügen. Auch hierdurch entstehen keine zusätzlichen Eingriffe, sondern eine Verbesserung hinsichtlich der Gestaltung und der Integration in das Landschaftsbild.

### 2.2.2 Ergänzungen der Höhenfestsetzung im SO<sub>LUF</sub> 2 (II.1.3)

Im Bebauungsplan sind im Sondergebiet SO<sub>LUF</sub> 2 bislang keine Höhenfestsetzungen getroffen worden. Das soll nun ergänzt werden. Es wird für das Gebiet SO<sub>LUF</sub> 2 eine maximale Gebäudehöhe wie in Gebiet im SO<sub>LUF</sub> 1 von 12,0 m festgesetzt. Als Bezug wird die festgesetzte Geländeoberfläche als Ebene mit 348,5 m NHN bestimmt und liegt somit ca. 5,50 m unter der Festsetzung des SO<sub>LUF</sub> 1. Die Festsetzung zu möglichen Windenergieanlagen bleibt hiervon unberührt. Diese Festsetzungen haben ebenfalls keine negativen Auswirkungen, wirken sich jedoch positiv auf den Eingriff in das Landschaftsbild aus und regeln nun auch die Höhe der baulichen Entwicklung im SO<sub>LUF</sub> 2.

In den Festsetzungen wird für den Bezug der Höhenfestsetzungen und der Geschossigkeit auch für die Nebenanlagen statt des Begriffes "Bezugshöhe" nun die "Geländeoberfläche als Ebene" mit den entsprechenden Höhen NHN definiert, was einer Klarstellung mit den Regelungen der Landesbauordnung dient.

Ergänzt wird im SO<sub>LuF</sub> 2 die Errichtung von Siloanlagen bis 18,0 m. Diese sind zur Lagerung von Futtermitteln und Getreide erforderlich. Da die Standardausführungen 18,0 m hoch sind, und damit die festgesetzte Höhe von 12,0 m überschreiten, wird für Siloanlagen eine Höhe von 18,0 m zugelassen. Auswirkungen sind lediglich auf das Landschaftsbild zu erwarten, die jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen darstellen, da die Siloanlagen wegen der 5,50 m tieferen Bezugshöhe im SO<sub>LuF</sub> 2 kaum über das Hauptgebäude herausragen werden und baulich den anderen Baukörpern untergeordnet sind.

Damit sich die Silos besser in die Landschaft einfügen können, sollen diese, sofern technisch möglich, durch z. B. eine Baumreihe eingegrünt werden.

### 2.2.3 Zulassung von Auffüllungen in einem eng begrenzten Bereich (II.1.3)

Um den schützenswerten Oberboden auffüllen zu können, wird eine Auffüllung um bis zu 1,0 m in der Grünfläche südlich des SO<sub>LuF</sub> 1 mit einer Flächengröße von 3 947 m<sup>2</sup> abweichend der Regelungen der Landesbauordnung zugelassen. Damit wird erreicht, dass der gesamte Oberboden auf der Fläche verbleiben kann und damit geschützt wird. Er wird in die Gestaltung der Freianlagen einbezogen und entsprechend begrünt.

Da diese Auffüllung eine Beeinträchtigung des gewachsenen Bodens darstellt, wird eine zusätzliche Ausgleichsfläche (Nr. 7, Flurstück-Nr.: 368/1) festgesetzt (s. a. 2.2.7).

Das Bundesbodenschutz- und Kreislaufwirtschaftsgesetz ist zu beachten.

Die sonstigen Bodenbewegungen werden im Rahmen des Bauantrages einer Genehmigung zugeführt, da sie im Zusammenhang mit der Bebauung stehen.

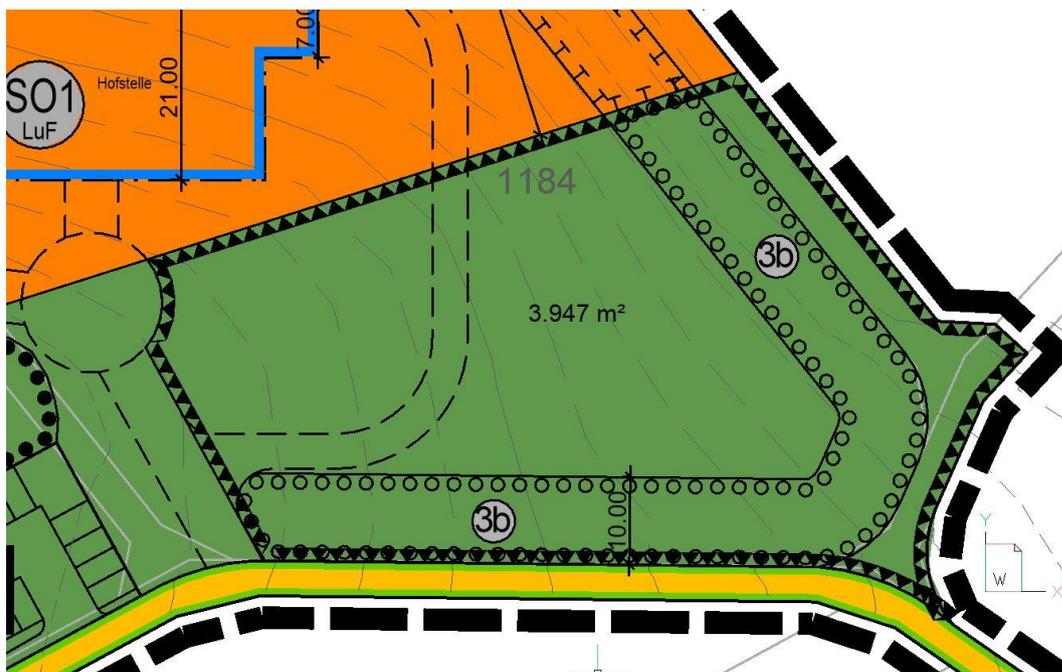


Abbildung 1 Neuer Bereich für Auffüllungen



#### **2.2.4 Erhöhung des Volumens für die Wasserfläche (I.7)**

Im Bebauungsplan ist eine Wasserfläche als Feuerlöschteich und zur Rückhaltung des Oberflächenwassers mit bisher 1 200 m<sup>3</sup> festgesetzt. Aufgrund der Klimaänderungen ist mit immer stärkeren Großregenereignissen zu rechnen. Um dies zu berücksichtigen, soll deshalb das Volumen der Wasserfläche auf 3 000 m<sup>3</sup> erhöht werden. Damit kann während längerer Trockenperioden auch das erforderliche Löschwasservolumen über das Regenwasser gewährleistet werden und eine Nachspeisung mit Trinkwasser kann vermieden werden. Eingriffe sind hierdurch keine zu erwarten. Das höhere Rückhaltevolumen wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Wasser und Klima aus.

#### **2.2.5 Werbeanlagen (II.4)**

Im Einfahrtbereich an der L 387 soll für das geplante Restaurant und die allgemeine Verkaufsstelle ein/e Hinweistafel/-schild bis maximal 2 m<sup>2</sup> und maximal 2 m Höhe ermöglicht werden. Die Aufstellung ist wegen der Bauverbotszone mit dem LBM abzustimmen. Die Hinweistafeln/-schilder dürfen den Fahrverkehr nicht durch Beleuchtung oder Blendwirkungen stören. Hierdurch ist ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

#### **2.2.6 Geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche (I.1.1)**

Im SO<sub>LUF</sub> 1 sind bislang Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung bis maximal 20 m<sup>2</sup> festgesetzt. Um etwas Spielraum zu haben, um eventuell das Angebot zu erweitern, soll die Verkaufsfläche auf 30 m<sup>2</sup> erhöht werden. Zudem wird die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe auf eine begrenzt. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **2.2.7 Ergänzung weitere Ausgleichsfläche (III.2.1) (s. a. 2.1.4)**

Durch die Zulassung von Auffüllungen bis maximal 1,0 m auf der Grünfläche südlich vom SO<sub>LUF</sub> 1 gemäß Planeintrag (3 947 m<sup>2</sup>) ist ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Gemäß der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird eine weitere Fläche Nr. 7 auf dem Grundstück 368/1 in der Gemarkung Gehrweiler festgesetzt, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Dort ist eine intensiv genutzte Wiese in eine extensiv genutzte Streuobstwiese zu ändern. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Initialansaat mit 5 g/m<sup>2</sup> regionalem Saatgut RSM 8.1
- 1- bis 2-schürige Mahd, 1. Mahd frühestens ab dem 15.05.
- Mahd im 1. Jahr dreimal, im 2. Jahr zweimal und im 3. Jahr mindestens einmal. Die Mahd ist jeweils abzufahren.

Des Weiteren sind insgesamt 17 standortgerechte, heimische Obstbäume der Artenliste B (Apfelbaum, Kirsche, Kultur-Birne, Sauerkirsche, StD 14 cm bis 16 cm, 3 x v., mD) zu pflanzen.

Dadurch sind positive Auswirkungen zu erwarten.

## 2.2.8 Anpassung der Ausgleichsfläche Nr. 3

Durch die Zulassung von Auffüllungen bis maximal 1,0 m auf der Grünfläche südlich vom SO<sub>LUF</sub> 1 gemäß Planeintrag (3 947 m<sup>2</sup>) wird die Ausgleichsfläche Nr. 3 in 3a und 3b aufgeteilt. Es soll eine Eingrünung erfolgen, allerdings kann diese im Bereich der zulässigen Auffüllungen nicht als Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 angerechnet werden und wird deshalb lediglich als Bereich zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und als Flächen Nr. 3b bezeichnet. Die Fläche Nr. 3a bleibt weiter als Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume bleibt in der Summe (3a und 3b) ebenfalls gleich.

Dadurch sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.



Abbildung 2 Bebauungsplan bisher

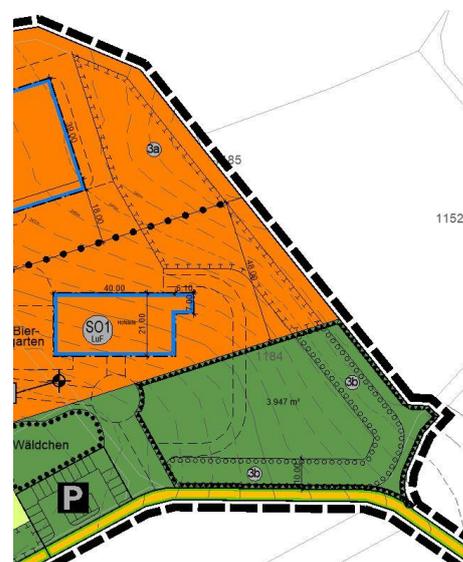


Abbildung 3 Bebauungsplan, 1. Änderung (neu)



### **3. Auswirkungen der Planungsänderungen**

Sowohl durch die geringfügige Drehung vom Baufenster im SO<sub>LuF</sub> 1 und geringfügige Verschiebung des nördlichen Baufensters im SO<sub>LuF</sub> 2 bei Beibehaltung der Größe der Baufenster, als auch durch die sonstigen zusätzlichen Klarstellungen und Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft. Auch die Dachneigung sowie die ergänzten Regelungen zu Gebäudehöhen wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus, da nun flachere Gebäude ermöglicht werden können.

Durch die Neuordnung der Ausgleichsflächen ergibt sich ein zusätzliches Ausgleichspotenzial von ca. 140 m<sup>2</sup> und eine Verringerung des Eingriffes durch Wegfall der Wendemöglichkeit im Einfahrtbereich von der L 387 von ca. 20 m<sup>2</sup>. Am Umfang der bislang festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird aber festgehalten.

Um den Oberboden zu schützen, sollen auf einer Grünfläche die Auffüllungen um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Der dadurch entstehende Eingriff wurde ermittelt und eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Die Bilanzierung wurde aktualisiert, der Umweltbericht angepasst. Er befindet sich bei den Unterlagen.



#### **4. Erschließung**

Hinsichtlich der Erschließung erfolgen keine wesentlichen Änderungen. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren verschiedene Regelungen sowohl zur Wasserversorgung als auch zur Abwasserentsorgung angedacht. Zwischenzeitlich konnten mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken Nordpfälzer Land und Winnweiler Vereinbarungen getroffen werden, die sowohl die Abwasserentsorgung als auch die Wasserzuführung ermöglichen. Ein Anschluss an das Stromnetz ist mit den Pfalzwerken bereits vereinbart. Das Gleiche gilt auch für den Anschluss an das Internet. Trotzdem möchte der Vorhabenträger zusätzlich eine Abwasserreinigung auf dem Grundstück realisieren. Hier sind entsprechende Planungen in Bearbeitung. Diese werden mit den entsprechenden Fachbehörden noch abgestimmt. Es soll auch mit einem eigenen Brunnen versucht werden, die Wasserversorgung autark zu ermöglichen, um eine lange Zuleitung (1 km bis 2 km) aus hygienischen Gründen zu vermeiden. Dies würde auch eine Entlastung der öffentlichen Wasserversorgung für die Rinderhaltung ermöglichen.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt nach wie vor durch Sammlung des Oberflächenwassers und Einleitung in den im Bebauungsplan festgesetzten Teich, der gleichzeitig auch für die Löschwasserversorgung dient. Abweichend vom Hinweis in den Textlichen Festsetzungen wird aber auf Zisternen als Zwischenspeicher verzichtet und stattdessen ein weiterer Teich als Pufferspeicher zur Einleitung des unverschmutzten Dachflächenwassers genutzt. Überschüssiges Oberflächenwasser kann auf das eigene Gelände abgeleitet werden und wird dort über den gewachsenen Boden breitflächig versickern. Eine Einleitung in ein Gewässer ist nicht erforderlich.

Diese geplanten Maßnahmen sollen alle den ökologischen Charakter des geplanten landwirtschaftlichen Anwesens unterstützen.

Die verkehrliche Anbindung ist nach wie vor als landwirtschaftlicher Weg geplant. Wie mit der Gemeinde und dem Landesbetrieb Mobilität vereinbart, ist bei einer Öffnung dieses landwirtschaftlichen Weges als Zufahrt für geplante Verkaufsstätte und Restaurantbetrieb für die Öffentlichkeit dann entsprechend der bereits vorhandenen Verträge umzugestalten.



## 5. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan "Ökohof Gehrweiler" soll geändert werden, um Ergänzungen und Präzisierungen im Hinblick auf die vorhandene Topografie zu ermöglichen und einige Festsetzungen klarzustellen. Teilweise wurden geringfügige Änderungen, die sich auch aus den Bauantragsunterlagen ergeben haben, vom Gemeinderat Gehrweiler bereits als Befreiung zugestimmt. Damit soll mit dieser 1. Änderung eine Verbesserung der Einbindung in die Landschaft und der Eingriff minimiert werden. Das Gleiche gilt für kleinere Anpassungen bezüglich Dachneigung und Anpassung im aktuellen Kataster, Ausgleichsflächen, Auffüllungen und realisierten Straßenrändern.

Da sich durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht verändern, keine Beeinträchtigungen der Umweltbelange (siehe Umweltbericht) zu erwarten sind, soll die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat dem Entwurf am 23.06.2020 zugestimmt. Am ...2020 erfolgte der Satzungsbeschluss.



**Aufgestellt:**

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Oktober 2020

---

Dipl.-Ing. H. Jopp



## **Anhang 1      Brandschutztechnische Bewertung**