

# **Bebauungsplan „Wifood Center Schneebergerhof“**

**Begründung zur Beteiligung  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Ortsgemeinde: **GERBACH**  
Verbandsgemeinde: **NORDPFÄLZER LAND**  
Landkreis: **DONNERSBERGKREIS**

Gerbach, den .....

Daniel Heinz  
Ortsbürgermeister (Dienstsiegel)

Verfasser: **Dieter Gründonner, Landschaftsplaner u. Umweltingenieur (FH)**  
**Nadine Müller-Samet, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**  
**Martin Müller, Stadtplaner B. Sc. Raumplanung /**  
**Mitglied der Architektenkammer RLP**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1 PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VORGABEN</b>	<b>3</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.2 Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	5
2.2.2 Flächennutzungsplan	6
2.2.3 Bebauungsplan	6
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus	6
<b>3 BESTANDSANALYSE</b>	<b>11</b>
3.1 Bestehende Nutzungen	11
3.2 Erschließung	11
3.3 Versorgungsleitungen	11
3.4 Gelände	12
3.5 Angrenzende Nutzungen	12
3.6 Externe Ausgleichs- und Regenrückhaltefläche	12
<b>4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>12</b>
4.1 Grundzüge der Planung	12
4.2 Erschließung	13
4.3 Versorgungsleitungen	13
4.4 Entwässerung	13
4.5 Immissionsschutz	14
4.6 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz	14
<b>5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>15</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	15
5.4 Verkehrsflächen	16
5.5 Private Grünflächen	16
5.6 Flächen für die Wasserwirtschaft	16
5.7 Grünordnung/ Maßnahmen	16
<b>6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>17</b>
<b>8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>17</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

---

Im Zuge der vorgesehenen Realisierung, bzw. Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebs mit ökologischem Freilandanbau um eine Aquaponik-Anlage, Lebensmittelverarbeitung und -vertrieb, Seminar- und Herbergszentrum durch die WiFood Center GmbH & Co. KG plant die Ortsgemeinde Gerbach im Schneebergerhof die Aufstellung eines Bebauungsplans. Dadurch soll Baurecht für das Bauvorhaben geschaffen werden.

Die Ortsgemeinde Gerbach verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung eines Sondergebiets „Wifood Center“.

Geplant ist damit die Ergänzung von dem bestehenden ökologischem Freilandanbau durch eine moderne Aquaponik-Anlage, die eine innovative und ressourcenschonende Gemüse- und Speisefischproduktion demonstrieren soll. Außerdem sollen Führungen und Seminare zu den Themen nachhaltiger Lebensmittelproduktion, Ressourcenschonung und Umweltbewusstsein durchgeführt und die Gäste in einem modernen, energieeffizienten Herbergs- und Seminarzentrum mit Küche und Restaurant untergebracht werden.

Der gesamte Betrieb wird auf erneuerbare Energie ausgerichtet und möchte ein innovatives Vorzeigeprojekt zum Thema Nachhaltigkeit darstellen. Aufgrund der vorhandenen Gebäude mit gärtnerischer Nutzung der Freiflächen bietet sich die Erweiterung der vorhandenen Strukturen und Nutzungen an.

Der am 21.02.2002 in Kraft getretene Bebauungsplan „Schneebergerhof (Solaranlage)“ der Ortsgemeinde Gerbach wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und ersetzt.

## 2 PLANGEBIET UND VORGABEN

---

### 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungskörpers des Schneebergerhofes der Ortsgemeinde Gerbach. Der Siedlungskörper erstreckt sich im Westen und Norden weiter hinaus, sodass sich das Plangebiet in dem Dreieck an die nördliche und westliche Siedlungsfläche anfügt. Zudem befindet sich östlich der angrenzenden Straße („Schneebergerhof“/ Kreisstraße K 33) ein weiteres Wohngebäude.

Nördlich grenzt die Straße („Schneebergerhof“/ K 33) und dahinter Wohngebäude, teilweise mit Scheunen/ Hallen, an. Östlich verläuft die Straße weiter, dahinter befinden sich ein Wohngebäude (nordöstlich) und landwirtschaftliche Nutzfläche (südöstlich). Südlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Nordwestlich liegt ein Wohngebäude mit Scheune/ Halle und südwestlich landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der Flurstücknummern 2132, 2132/2 und 2130/4, Flur 0.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücks-Nrn. in der Flur 0 an:

- Nördlich: Flurstück Nr. 2170/5.
- Östlich: Flurstücks Nr. 2170/5.
- Südlich: Flurstück Nr. 2130/5, 2130/6 und 2120/1.
- Westlich: Flurstücks-Nrn.: 2130/6, 2134 und 2130/2.

Für die Rückhaltung des innerhalb des Sondergebietes anfallenden Regenwassers und für die Umsetzung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird die Parzelle 2325, 2321/2 und 2315 mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese dient ausschließlich zur Umsetzung von Maßnahmen im Sinne des Naturschutz- und des Wasserhaushaltsgesetzes. An diese Flächen

grenzen im Süden und Osten Wirtschaftswege, im Norden ein Graben und im Nordosten eine Ackerfläche (Parzelle 2300) an.

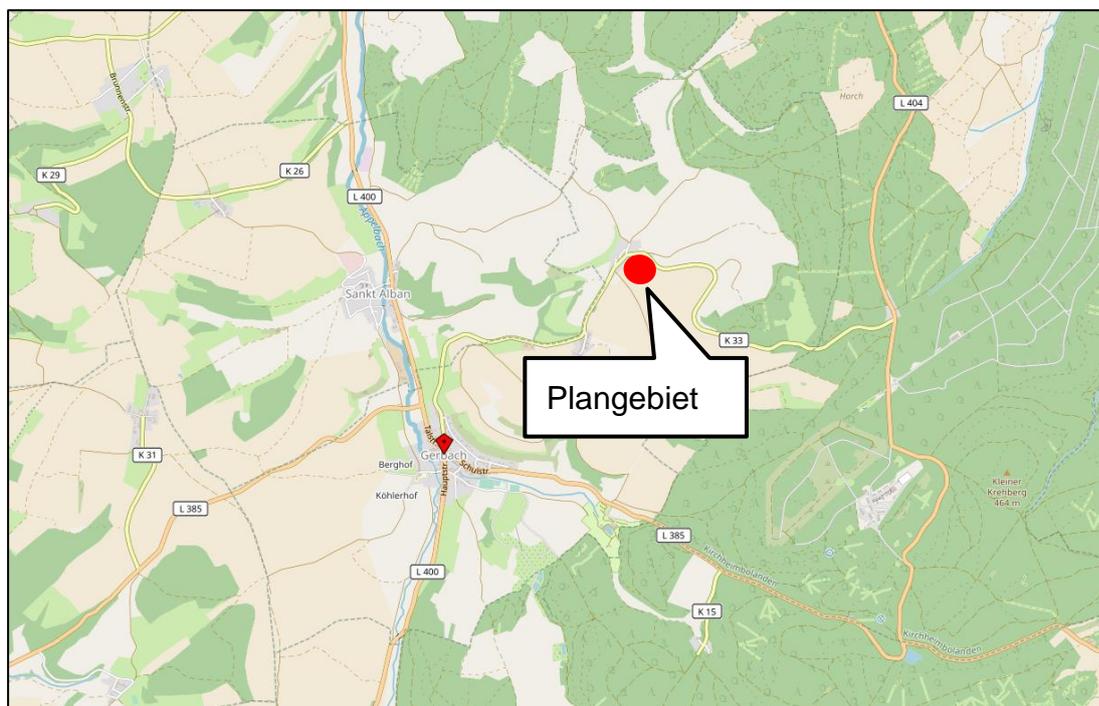


Abb. 1: Lageplan © FOSSGIS e.V., openstreetmaps, <https://www.openstreetmap.de/karte.html#>; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

## 2.2 Einfügung in die Gesamtplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) 2008 liegt Gerbach im ländlichen Raum zwischen den beiden Mittelzentren Rockenhausen und Kirchheimbolanden.

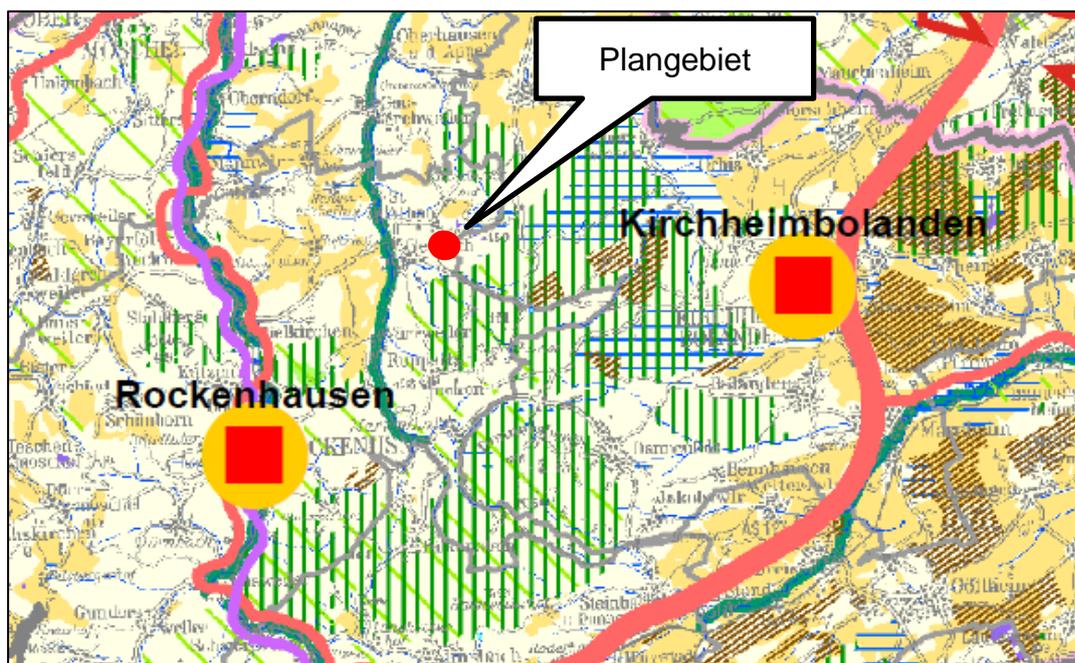


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV 2008, Gesamtkarte; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Weiterhin sagt das LEP folgendes aus:

**Z 31:** Die qualitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Aufgrund der Erweiterung einer bestehenden Nutzung sowie der Einbeziehung vorhandener Gebäude und Infrastruktur, sind keine geeigneteren Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des LEP.

Weitere konkretisierte Vorgaben werden erst im Regionalen Raumordnungsplan im folgenden Kapitel gemacht.

### 2.2.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Des Weiteren wurden die raumordnerischen Darstellungen des regionalen Raumordnungsplans Westpfalz (ROP IV) 2012 mit der 2. Teilfortschreibung 2016 und der 3. Teilfortschreibung 2018, welche am 18.05.2020 genehmigt wurden, betrachtet.

Die Fläche liegt nach der aktuellen Karte zum Raumordnungsplan Westpfalz (ROP IV) in einer sonstigen Freifläche und grenzt an die Siedlungsfläche Wohnen an, in welcher sie nördlich auch teilweise liegt. Im Umfeld des Schneebergerhofes befinden sich einige Vorranggebiete Landwirtschaft. Nordöstlich liegt eine Fläche des Landesweiten Biotopverbunds, westlich liegt ein Vorranggebiet des Regionalen Biotopverbunds. Südöstlich ist ein Vorranggebiet Windenergienutzung ausgewiesen.

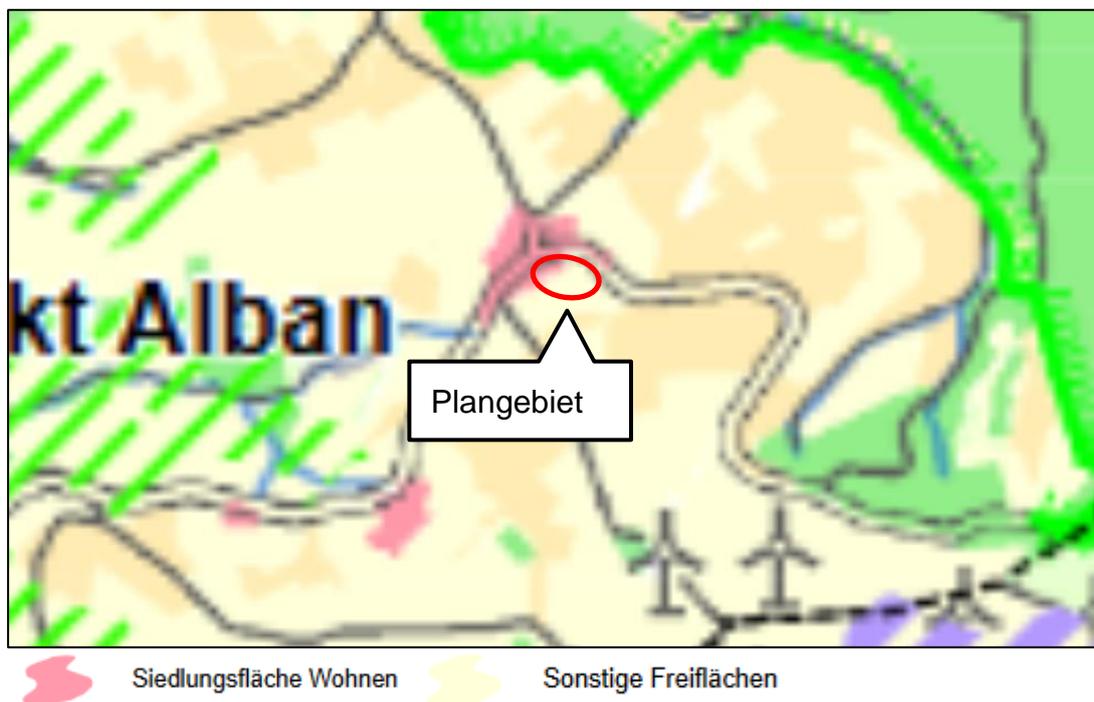


Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalplan Westpfalz (ROP IV) 2020; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Die Planung widerspricht den Zielen und Grundsätzen des ROP nicht.

## 2.2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land weist den Geltungsbereich in der Ortsgemeinde Gerbach, Schneebergerhof, aktuell fast vollständig als Fläche für Landwirtschaft aus. Ein kleiner Teilbereich wird nordwestlich als Mischgebiet/ Dorfgebiet ausgewiesen.

Die derzeitigen Festsetzungen entsprechen somit nicht der geplanten Nutzung. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 zu ändern.

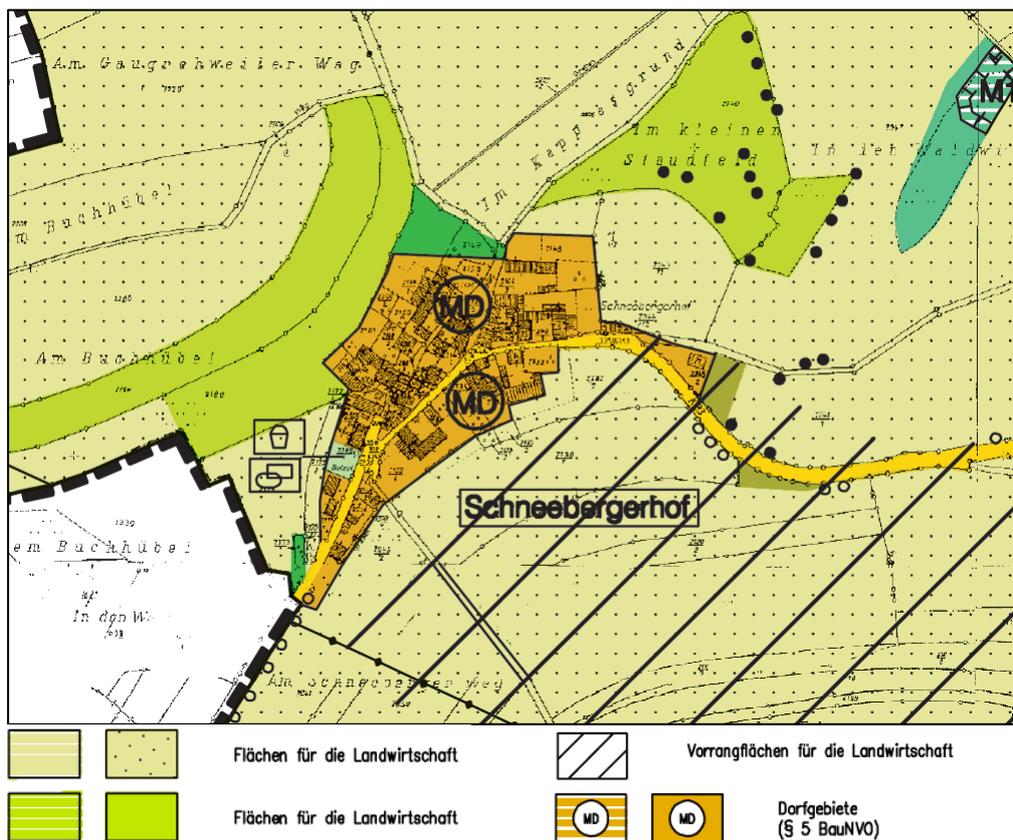


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

## 2.2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt teilweise in einem seit 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gerbach für das Teilgebiet „Schneebergerhof“. Dieser wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wifood Center Schneebergerhof“ überplant und ersetzt.

Es grenzen keine rechtsgültigen Bebauungspläne an.

## 2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Schutzgebiete. Weitere Schutzgebiete in der Umgebung werden in den folgenden Tabellen aufgelistet:

### Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Wälder westlich Kirchheimbolanden	VSG-6313-401	Südöstlich ca. 1.600 m entfernt
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Donnersberg	FFH-6313-301	Nordöstlich ca. 420 m entfernt
FFH-Lebensraumtypen	1.000 m	Hainsimsen-Buchenwald	BT-6313-0065-2010	Nordöstlich ca. 470 m entfernt
		Waldmeister-Buchenwald	BT-6313-0069-2010	Nordöstlich ca. 900 m entfernt

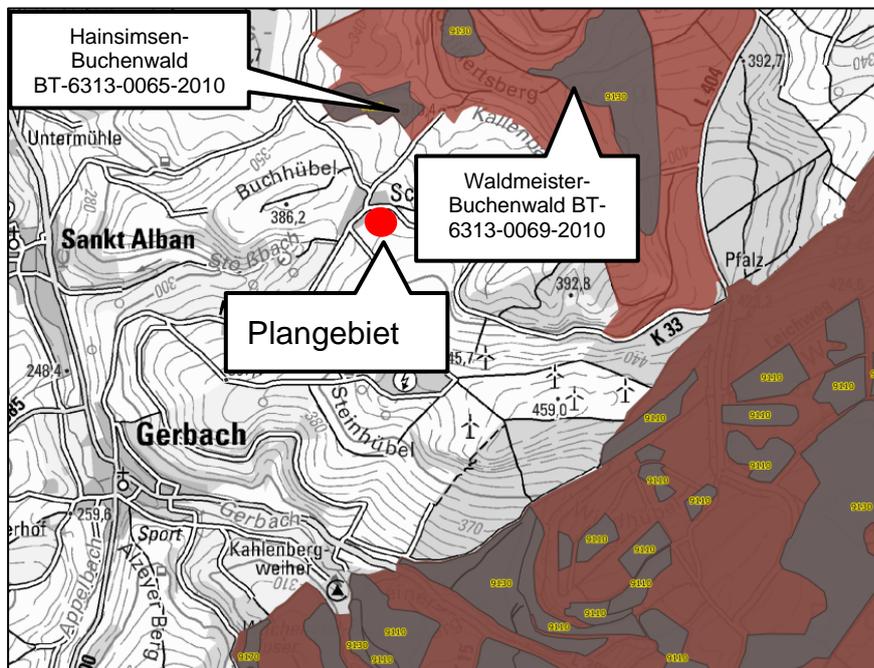


Abb. 5: FFH-Lebensraumtypen, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

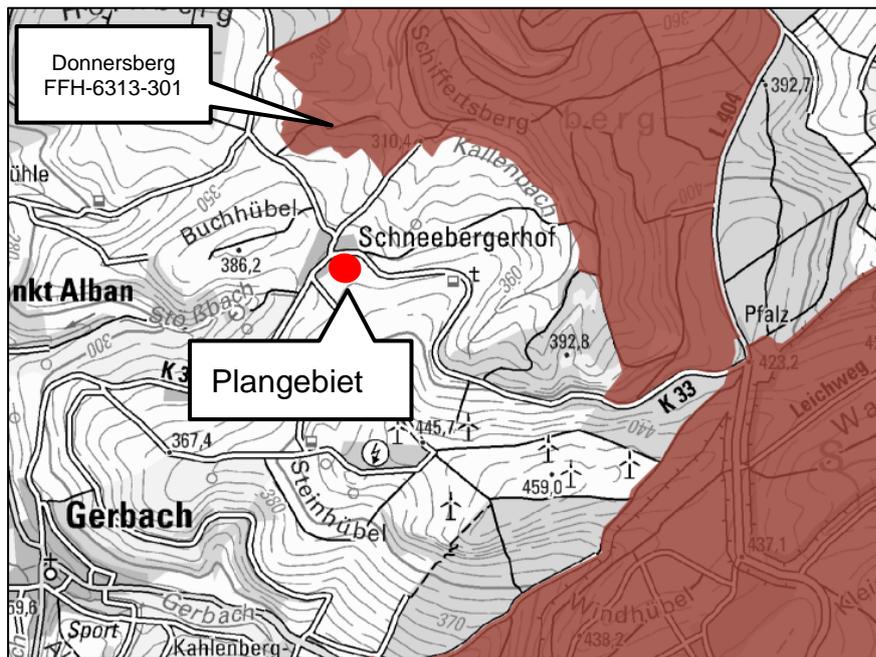


Abb. 6: FFH-Gebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

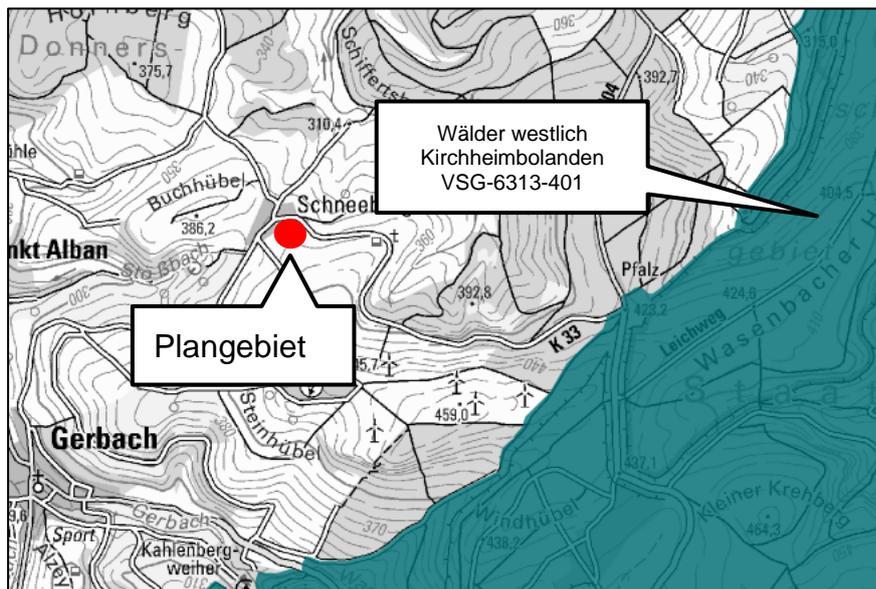


Abb. 7: Vogelschutzgebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

### Weitere Schutzgebiete

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Wasenbacher Höhe	NSG-7333-222	Östlich ca. 1.800 m entfernt
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	Quellbach/ Oberlauf eines Baches zwischen Schneebergerhof und Althof	BT-6313-1030-2010	Südwestlich ca. 340 m entfernt

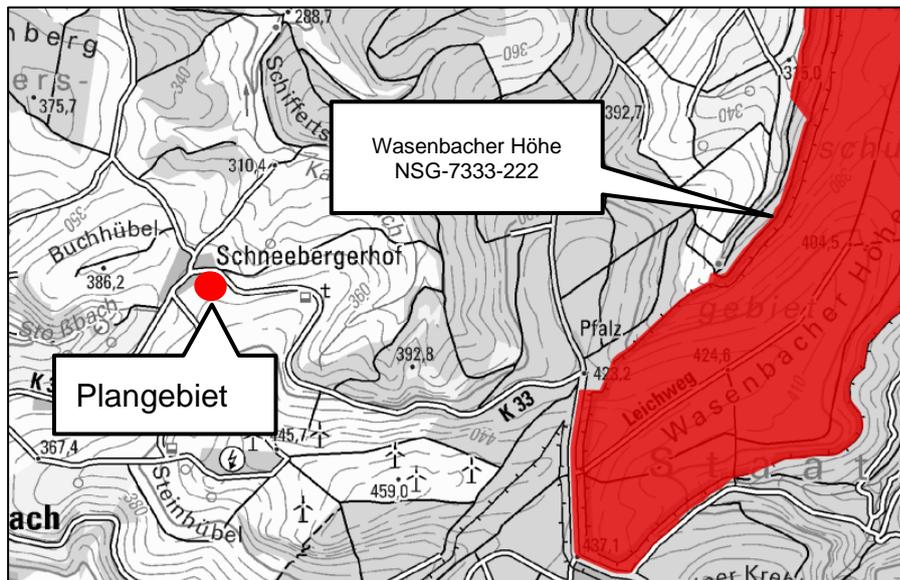


Abb. 8: Naturschutzgebiete, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

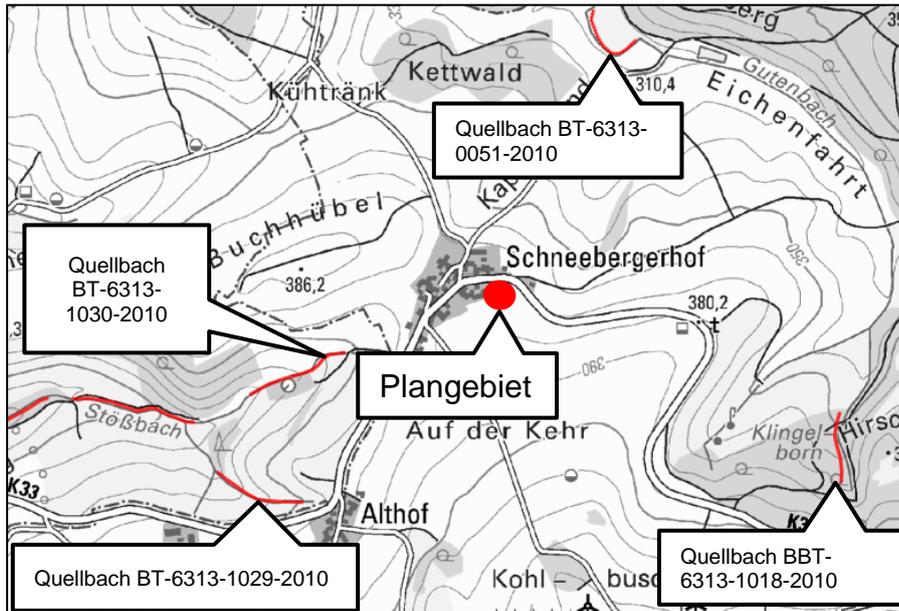


Abb. 9: Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

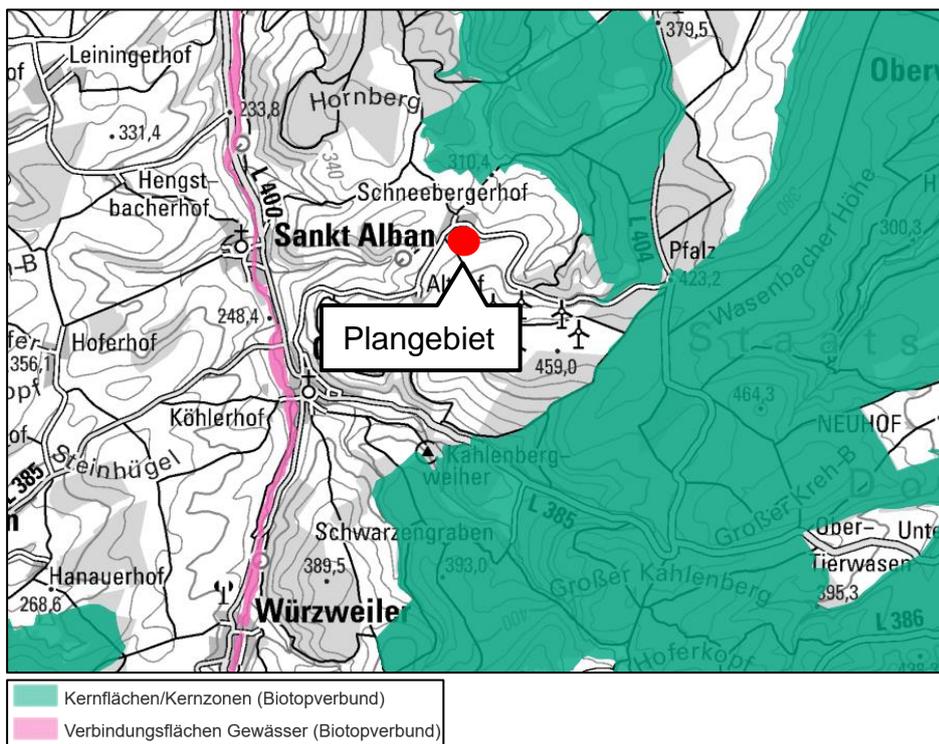


Abb. 10: Landesweiter Biotopverbund, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 20.01.2021, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2021

Weiterhin wird das Plangebiet, bzw. der Schneebergerhof, von Kernflächen (ca. 450 m nördlich) sowie Verbindungsflächen Gewässer (ca. 1.700 m westlich) des Biotopverbunds umgeben.

### 3 BESTANDSANALYSE

#### 3.1 Bestehende Nutzungen

Aktuell wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich befindet sich ein Hauptgebäude und Nebengebäude (Scheune/ Halle; WiFood) sowie im nordöstlichen Bereich Gehölze. Im südlichen Bereich befindet sich ausschließlich landwirtschaftliche Nutzfläche.



Abb. 11: Luftbild Plangebiet; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 08.04.2021 ©Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2023

#### 3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden über die angrenzende Straße („Schneebergerhof“/ K 33).

#### 3.3 Versorgungsleitungen

Es sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Beschädigungen sind zu vermeiden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) muss der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich sein. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

### 3.4 Gelände

Das Gelände fällt geringfügig von West (ca. 374 m im nordwestlichen Bereich; ca. 377 m im südwestlichen Bereich) nach Ost (370 m im nordöstlichen Bereich; 374 m im südlichen Bereich) zur Straße hin ca. 3-4 m ab.

Ebenso fällt es geringfügig von Süd (ca. 379 m) nach Nord (ca. 372 m) um ungefähr 6-7 m ab.

### 3.5 Angrenzende Nutzungen

Im Norden grenzt die Straße („Schneebergerhof“/ K 33) an. Dahinter befindet sich im Nordwesten ein Wohnhaus mit Nebengebäuden (Scheune/ Halle) und im Nordosten ein Wohnhaus mit kleiner Halle. Östlich verläuft die Straße weiter, dahinter befindet sich ein weiteres Wohngebäude im nordöstlichen Bereich. Südöstlich grenzt hinter der Straße landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Süden liegt landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Westen grenzen im nordwestlichen Teil Gebäude mit Nebenanlagen an, im südwestlichen Teil landwirtschaftliche Nutzfläche.

### 3.6 Externe Ausgleichs- und Regenrückhaltefläche

Die in den Geltungsbereich aufgenommenen Parzellen 2325, 2321/2 und 2315, die als Fläche für die Regenrückhaltung sowie als externe Ausgleichsfläche genutzt werden sollen, werden bisher vollständig ackerbaulich bzw. als Entwässerungsgraben genutzt.

## 4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

---

### 4.1 Grundzüge der Planung

Am Schneebergerhof soll durch Kernsanierung und Umbau eines ehemaligen Bauernhofs mit Wohngebäude, Scheune und Remise ein modernes und energieeffizientes Beherbergungs- und Seminarzentrum mit Küche entstehen, das zusammen mit ökologisch betriebenen Obst- und Gemüseanbau auf mehreren Hektar Fläche Lebensmittel für lokale und überregionale Märkte produziert und vertreibt und gleichzeitig ein attraktiver touristischer Anlaufpunkt werden soll. Die in der Küche veredelten Produkte sollen nicht nur vor Ort angeboten werden, sondern sollen Firmen und Einrichtungen zur Verköstigung ihrer Mitarbeiter zur Verfügung stehen.

Ergänzt wird der ökologische Freilandanbau durch eine moderne Aquaponik-Anlage, die eine innovative und ressourcenschonende Gemüse- und Speisefischproduktion demonstrieren soll. Zudem soll eine Heizanlage betrieben werden, die zur Erzeugung klimapositiver Energie lokale Holzstoffe verwertet und CO<sub>2</sub> nachhaltig in Pflanzenkohle speichert.

Ebenfalls vorgesehen sind ein Ziergarten und Naturteich, welche neben ökologischen auch ästhetische Funktionen erfüllen und die Anlage umgeben.

Führungen und Seminare zu Themen nachhaltiger Lebensmittelproduktion, Ressourcenschonung und Umweltbewusstsein sollen die Besucher aus der Region und darüber hinaus für Themen der Nachhaltigkeit sensibilisieren und den Kontakt zur Natur ermöglichen. Gleichzeitig können die nachhaltig produzierten Lebensmittel auch direkt vor Ort verköstigt werden. Das Angebot richtet sich dabei sowohl an Schüler und Familien als auch an Privatpersonen und Bildungseinrichtungen und ist auf alle Altersklassen ausgerichtet.

Wanderer und Radfahrer erhalten einen attraktiven Anlaufpunkt in der Region, wo sie sich zum Rasten, Essen und Übernachten niederlassen können. Ein eigenes E-Bike-Angebot ermöglicht Besuchern, die Schönheit der umliegenden Naturregion des Donnersberger Landes auf eigene Faust zu erkunden.

Der gesamte Betrieb wird auf erneuerbare Energie ausgerichtet und möchte ein innovatives Vorzeigeprojekt zum Thema Nachhaltigkeit darstellen.

Planerisches Ziel ist es, Baurecht für das Vorhaben durch die Ausweisung eines Sondergebietes zu schaffen. Die Gemeinde möchte dieses Planungsvorhaben, das insbesondere einen Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zum Klimaschutz leistet, unterstützen und erachtet deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes für geboten und erforderlich.

Dem Gebot der Innenentwicklung wird hier in angemessenem Maße Folge geleistet, da die vorhandene Infrastruktur einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle genutzt und die aktuelle Nutzung der gärtnerischen Nutzung erweitert wird. Die Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich liegenden Flächen wird auf ein Gewächshaus mit Aquaponik-Anlage begrenzt und beschränkt sich damit auf eine landwirtschaftlich ausgerichtete Nutzung. Andere Flächen im Innenbereich, die ein vergleichbares Potenzial aufweisen, sind nicht vorhanden.

#### **4.2 Erschließung**

Für die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist die nördlich angrenzende Straße („Schneebergerhof“/ K 33) vorgesehen. Weitere Erschließungen mit technischen Infrastrukturen wie Strom-, Wasser- und Kommunikationsleitungen sind ebenfalls über die angrenzende Straße bzw. das bestehende Ortsnetz vorgesehen.

Eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Informationen 214-033) ist im Rahmen der Bauausführung zu gewährleisten..

#### **4.3 Versorgungsleitungen**

Die weitere Erschließung mit technischen Infrastrukturen wie Strom-, Wasser- und Kommunikationsleitungen ist ebenfalls über die Straße („Schneebergerhof“/ K 33) bzw. das bestehende Ortsnetz vorgesehen.

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.

#### **4.4 Entwässerung**

Es wurde ein Niederschlagswasserkonzept (26.05.2023) für den Bebauungsplan erstellt. Das gesamte Niederschlagswasser aller befestigten Flächen soll zur Retention in ein Speicherbecken geleitet werden. Dieses Speicherbecken soll auch ein Nutzvolumen zur Bewässerung der Anbauflächen und der Beete im Gewächshaus vorhalten.

Für die Errichtung des Rückhaltebeckens ist im Norden eine Fläche vorgesehen, die teilweise auf den Flurstücken 2315, 2321/2 und 2325 in der Flur 0 liegt. Die Fläche wird in den Geltungsbereich aufgenommen und in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

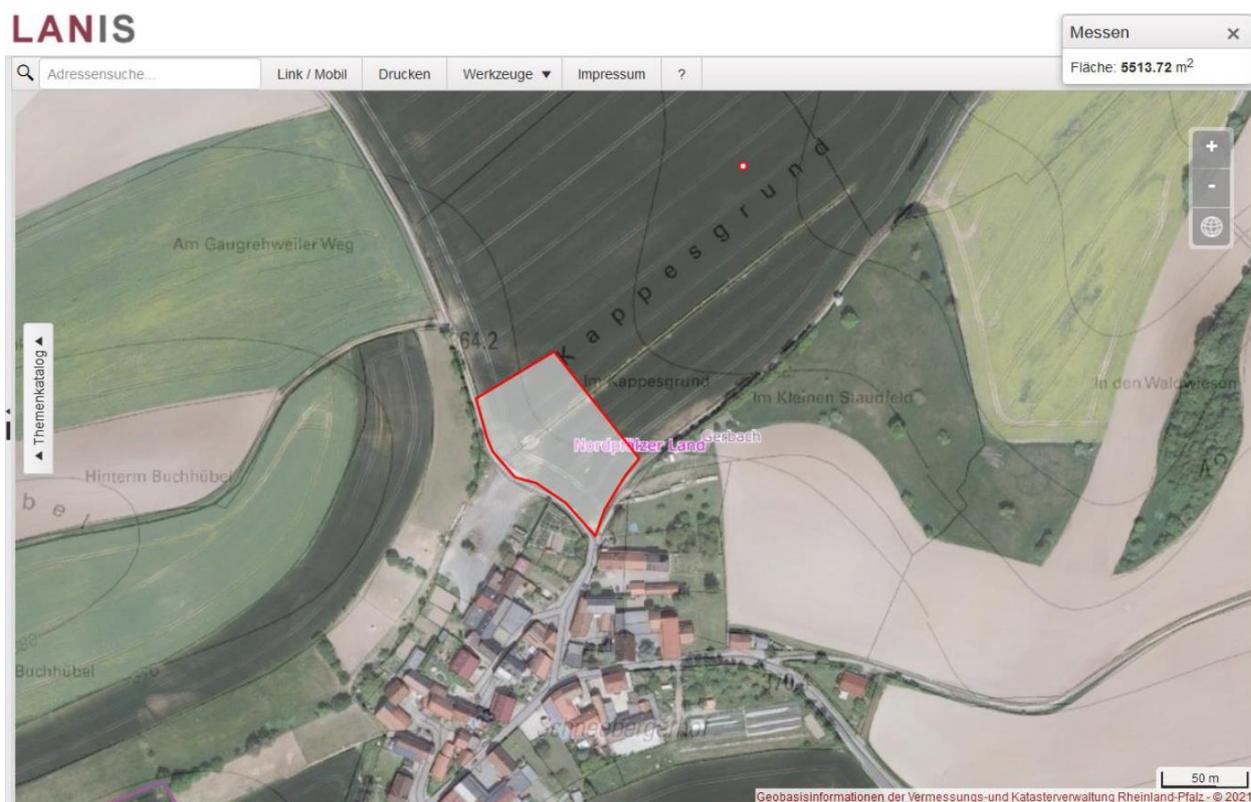


Abb. 12: Luftbild Flurstück 2325; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 30.05.2023 ©Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Das Niederschlagswasserkonzept liegt dem Entwurf bei.

#### 4.5 Immissionsschutz

Von der geplanten Anlage sind keine Immissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Bereiche zu erwarten, welche die zulässigen Richtwerte innerhalb eines Sondergebietes bzw. angrenzenden Dorfgebietes überschreiten.

#### 4.6 Landschaftspflege, Natur- und Artenschutz

Belange des Landschafts- und Naturschutzes sowie des Artenschutzes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Gemäß § 1 a und 2 a BauGB ist ein Umweltbericht, der die Ergebnisse der Umweltprüfung darstellt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, anzufertigen. Darüber hinaus beschreibt der Umweltbericht die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Aufgrund des ermittelten Bedarfs an Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes wird im Norden eine Fläche, die teilweise auf den Flurstücken 2315, 2321/2 und 2325 in der Flur 0 liegt, in den Geltungsbereich aufgenommen und entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Aufgrund der Größe der Fläche von ca. 0,6 ha kann neben den festgesetzten Pflanz- und Aufwertungsmaßnahmen dort auch das erforderliche Rückhaltevolumen für das innerhalb der sonstigen Sondergebiete anfallende Regenwasser (vgl. Punkt 4.4) umgesetzt werden.

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Der seit 2002 in Kraft getretene Bebauungsplan der Ortsgemeinde Gerbach für das Teilgebiet „Schneebergerhof“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wifood Center Schneebergerhof“ überplant und ersetzt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des SO 1 sind die Nutzung eines Herbergs- und Seminarzentrums sowie Wohngebäude zulässig. Im SO 2 ist ein Gewächshaus mit einer Aquaponik-Anlage und den erforderlichen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Zufahrten zulässig.

Die Nutzungsgliederung sieht damit im Bereich SO 1 vor allem Beherbergung und Gastronomie mit Wohnnutzung vor, durch die die vorhandene Gebäudestruktur erhalten und neu genutzt werden soll. Im Bereich des SO 2 soll die bereits vorhandene gärtnerische Nutzung erweitert und um ein Gewächshaus mit Aquaponik-Anlage ergänzt werden können.

Dadurch soll ein energieeffizientes Herbergs- und Seminarzentrum geschaffen werden können, das zusammen mit ökologisch betriebenem Obst- und Gemüseanbau Lebensmittel für lokale und überregionale Märkte produziert und vertreibt und gleichzeitig ein attraktiver touristischer Anlaufpunkt werden soll.

Ergänzt wird der ökologische Freilandanbau durch ein modernes Gewächshaus mit einer Aquaponik-Anlage, durch die eine innovative und ressourcenschonende Gemüse- und Speisefischproduktion geschaffen werden soll. Zudem soll eine Heizanlage betrieben werden, die zur Erzeugung klimapositiver Energie lokale Holzstoffe verwertet und CO<sub>2</sub> nachhaltig in Pflanzenkohle speichert.

Nebenanlagen, die für den Betrieb notwendig sind, sind ebenfalls zulässig, damit das Planvorhaben umgesetzt werden kann.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die maximale Größe von 5.000 m<sup>2</sup> der Grundflächen der baulichen Anlagen im gesamten SO, wovon 1.200 m<sup>2</sup> auf den Teilbereich SO 1 und 3.800 m<sup>2</sup> auf den Teilbereich SO 2 entfallen, können die als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen optimal ausgenutzt und die Bestandsgebäude weiterhin genutzt werden.

Um den Betrieb des vorgesehenen Zentrums zu ermöglichen und um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten, werden die Vollgeschosse im SO 1 auf maximal vier begrenzt. Dies bezieht sich ausschließlich auf bereits bestehende Gebäude. Die GFZ wird auf 2,0 als Höchstmaß festgesetzt.

Im SO 2 wird zur flexiblen Errichtung eines (einstöckigen) Gewächshauses lediglich eine maximal zulässige Firsthöhe (bzw. bei Flachfächern oder flachgeneigten Dächern bis 10 Grad) von 383 m NHN festgesetzt.

Die sich daraus ergebenden maximalen Trauf- und Firsthöhen fügen sich trotz höherer Gebäude in die umliegende Bebauung ein, da die Höhen umliegender Gebäude lediglich geringfügig überschritten werden.

### 5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise im SO 2 ermöglicht größere Baukörper und dient der Umsetzung der vorgesehenen Gesamtkonzeption.

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Umsetzung des Planvorhabens. Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und die Errichtung eines (Photovoltaik-)Zaunes, der das Plangebiet einfrieden soll, dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, um die Fläche effizient ausnutzen zu können.

Die weiteren, ebenfalls zulässigen Nutzungen außerhalb der Baugrenze, wie Grünflächen für den Gartenbau und Anbau von Gemüse sowie Nebenanlagen, die für eine landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung benötigt werden, wie beispielsweise Gartenhäuser und Unterstand sowie Ziergarten, Naturteich und wasserdurchlässige Wege ermöglichen eine flexible Gestaltung und Nutzung der Flächen.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht dem derzeitigen Bestand. Weitere Zufahrten an anderer Stelle sind nicht geplant.

Die vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt im Südosten des Geltungsbereiches zur Anfahrt der an den Geltungsbereich anschließenden Ackerflächen bleibt erhalten, die Überfahrungs-möglichkeit durch landwirtschaftliche Fahrzeuge wird privatrechtlich gesichert.

#### **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die Zufahrt zum Plangebiet soll wie zeichnerisch dargestellt nördlich über die K 33 erfolgen. Dort sind auch das Beherbergungs- und Seminarzentrum sowie Restaurant vorgesehen, wodurch die Gebäude, bzw. die Stellplätze, unmittelbar angefahren werden können. So konzentriert sich der „Gäste-Bereich“ im nördlichen Plangebiet.

Die Zu- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen zu dem Gewächshaus und der gartenbaulichen Nutzung erfolgt ebenfalls über diesen Bereich.

#### **5.5 Private Grünflächen**

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgarten“ kann eine umfassende gärtnerische Nutzung u.a. in Form von Freilandbeeten für den Gemüseanbau erfolgen. Weiterhin sind dort die für diese Nutzung erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

#### **5.6 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Gemäß des Niederschlagskonzepts sind im Bereich der Parzellen 2325, 2321/2 und 2315 Regenrückhalteeinrichtungen anzulegen, in die das innerhalb des SO-Gebietes anfallende Regenwasser abzuleiten und dort zurückzuhalten ist. So wird die Entwässerung gewährleistet.

#### **5.7 Grünordnung/ Maßnahmen**

Durch den Erhalt der Bäume wird die bestehende Bepflanzung in ihrer Funktion als Lebensraum und als landschaftsprägendes Element berücksichtigt.

Die Minimierung von Versiegelungen durch wasserdurchlässige Beläge der Stellplätze und Zufahrten trägt dazu bei, die natürlichen Funktionen des Bodens beizubehalten und Niederschlagswasser durch Versickerung dem Boden zuzuführen.

Der für die zusätzliche Versiegelung erforderliche Ausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen sowie die Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen werden durch Pflanzmaßnahmen im Bereich der o.g. Flächen für die Regenrückhaltung ausgeglichen.

## **6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

---

### **Einfriedungen**

Es ist die Errichtung eines PV-Zaunes geplant, welcher mit Rammfundamentierung im Boden verankert wird und mit Solarpanelen ausgestattet werden soll. Hierfür ist es nötig, dass Einfriedungen durch einen PV-Zaun bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig sind. Der Mindestabstand von 20 cm zwischen unterer Zaunkante und Boden gewährleistet das ungehinderte Passieren von Kleintieren.

### **Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen**

Die Festsetzungen zu Eingrünungen der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke dienen dem wohlgestalteten Anschluss des Baugebietes an die Landschaft sowie an die benachbarten Grundstücke. Gleichzeitig wird durch wasserdurchlässige Beläge eine Minimierung von Versiegelung auf den Grundstücken erwirkt.

## **7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN**

<b>Flächentyp</b>	<b>Flächengröße</b>
Sondergebiet SO 1	2.085 m <sup>2</sup>
Sondergebiet SO 2	7.440 m <sup>2</sup>
Grünfläche	5.876 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	961 m <sup>2</sup>
Externe Maßnahmenfläche	12.585 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>28.947 m<sup>2</sup></b>

## **8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG**

Gemäß § 17 UVPG ist für Bebauungspläne nach § 10 des BauGB sowohl die Umweltverträglichkeitsprüfung als auch die Vorprüfung des Einzelfalles als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Das Ergebnis dieser Prüfung, die nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen ist, wird in dem beiliegenden Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Die Durchführung der Prüfung erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, entsprechende Hinweise abzugeben. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft und abgearbeitet und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

Einzelheiten zu den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie den erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich dieser Auswirkungen können dem beiliegendem Umweltbericht im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB entnommen werden.

Erstellt: Dieter Gründonner am 30.05.2023