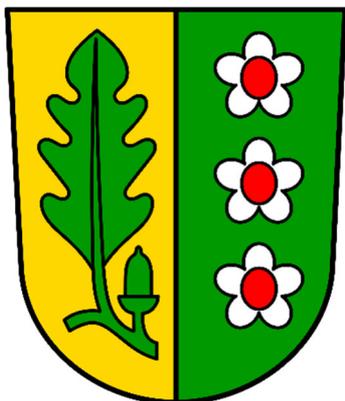
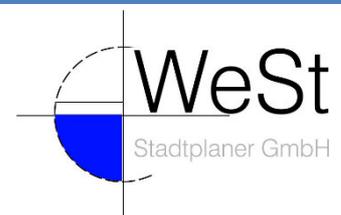


2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ehemaliges Jagdhaus Stroheich“ der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich



Stand: Vorentwurf
Juni 2023



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ehemaliges Jagdhaus“ der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

Inhaltsverzeichnis

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	LAGE IM RAUM	4
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	5
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) IV	5
3.2	RAUMORDNUNGSPLAN	6
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	8
5	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	9
6	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
7	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	11
8	BODENORDNUNG	12
9	FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	12
10	TEXTFESTSETZUNGEN	13
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	14
11	FLÄCHENBILANZ	15

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich stellt für den Bereich ‚ehemaliges Forsthaus Stroheich‘ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, um auf der Parzellen 58/1 der Flur 8 die baurechtliche Nutzung abschließend zu regeln.

Auf dem Grundstück befindet sich das ehemalige Jagdhaus, eine Garage und Nebengebäude welche nunmehr privat genutzt werden.

Das v.g. Grundstück liegt im Außenbereich der Ortsgemeinde ObereheStroheich.

Das Gebäude wurde Anfang der 1960er Jahre als Jagdhaus (mit Garage) genehmigt. Für das Nebengebäude bestand keine Baugenehmigung.

Das Nebengebäude wurde durch die Flut im Juli 2021 so stark beschädigt, so dass dieses an gleicher Stelle neu aufgebaut wurde. In dieses Gebäude sollen neben einer neuen

Heizungsanlage, welche auch das Haupthaus mitversorgt, auch Schlafräume für Familienangehörige und Gäste errichtet werden.

Nicht zulässig soll die Fremdvermietung für Feriengäste im Sinne eines gewerblichen Beherbergungsbetriebes bzw. einer Ferienwohnung sein.

Damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit bzw. Realisierung des geplanten Nebengebäudes geschaffen werden können, hat die Grundstückseigentümerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Gemeinde beantragt.

Der Ortsgemeinderat Oberehe-Stroheich hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 seine Zustimmung hierzu erteilt und den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliges Jagdhaus Stroheich“ gefasst.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Planbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Gleichzeitig stellt der Plan die Grenze der baulichen Entwicklung für den Planbereich dar.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 450 m².

Die geplante Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Gerolstein als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wäre diese Fläche als Mischbaufläche bzw. Grünfläche in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Im Gassengarten“ gewährleistet.

2 LAGE IM RAUM



Abbildung 1: Quelle Top 50

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Stroheich.



Abbildung 2: Luftbild, Google Maps

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

Nachfolgend werden die übergeordneten regionalen Planungen und Schutzgebiete im näheren und weiteren Umfeld des Projektgebietes dargestellt.

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) IV

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Es setzt Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Das Plangebiet liegt in einen bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus sowie für Grundwasserschutz am Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Weitere für das Plangebiet relevanten Inhalte des LEP IV sind nachfolgend kurz zusammengefasst:

- Raumstrukturgliederung: ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Biotopverbund: Keine Betroffenheit für das Plangebiet
- Forstwirtschaft: Keine Betroffenheit für das Plangebiet

Das Landesentwicklungsprogramm mit seinen drei Teilfortschreibungen formuliert für den Bereich Erholung und Tourismus folgende wesentlichen Grundsätze (G) und Ziele (Z):

Erholung und Tourismus

G133: „Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.“

Z134: „Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.“

G135: „Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.“

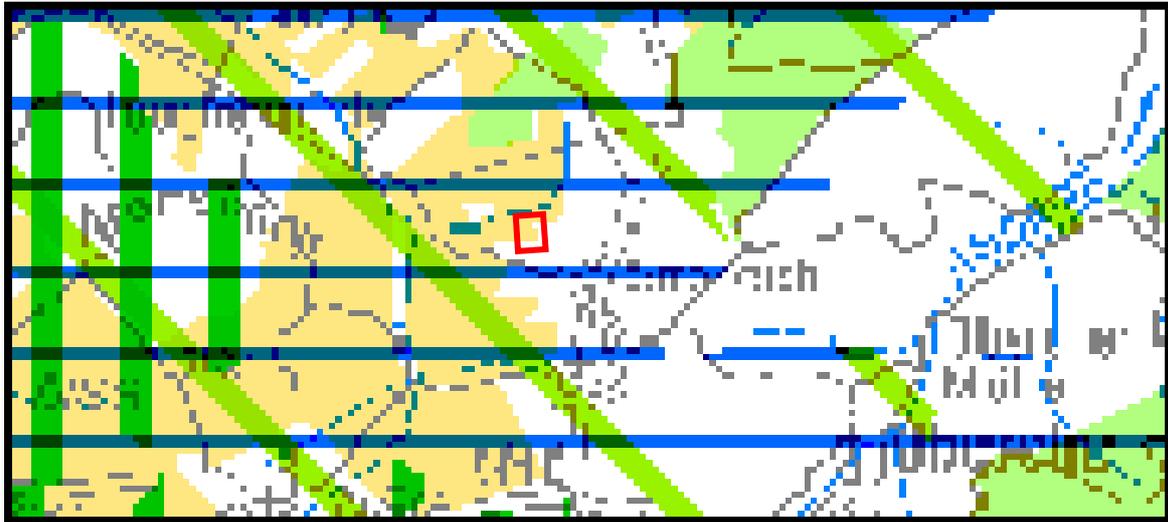


Abbildung 3: Das Plangebiet als rote Markierung im Ausschnitt aus dem LEP.1

3.2 RAUMORDNUNGSPLAN

Das Plangebiet gehört zum Raumordnungsplan Region Trier. Es liegt innerhalb eines Schwerpunktbereiches der für Landwirtschaft. Der Neuentwurf von 2014 nennt es jedoch bereits als Siedlungsbereich.

¹ Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>

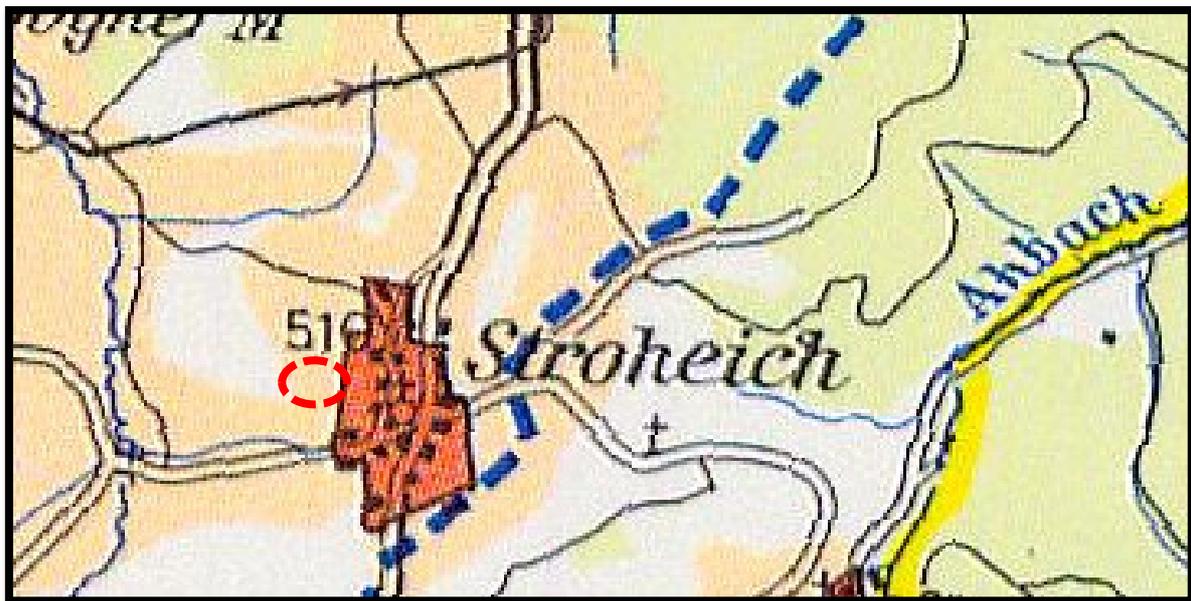


Abbildung 4: Auszug aus dem Raumordnungsplan²

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der VG Hillesheim stellt für den Bereich als Außenbereich dar.

² Quelle: <https://www.plg-region-trier.de/index.php/materialien/regionalplan>

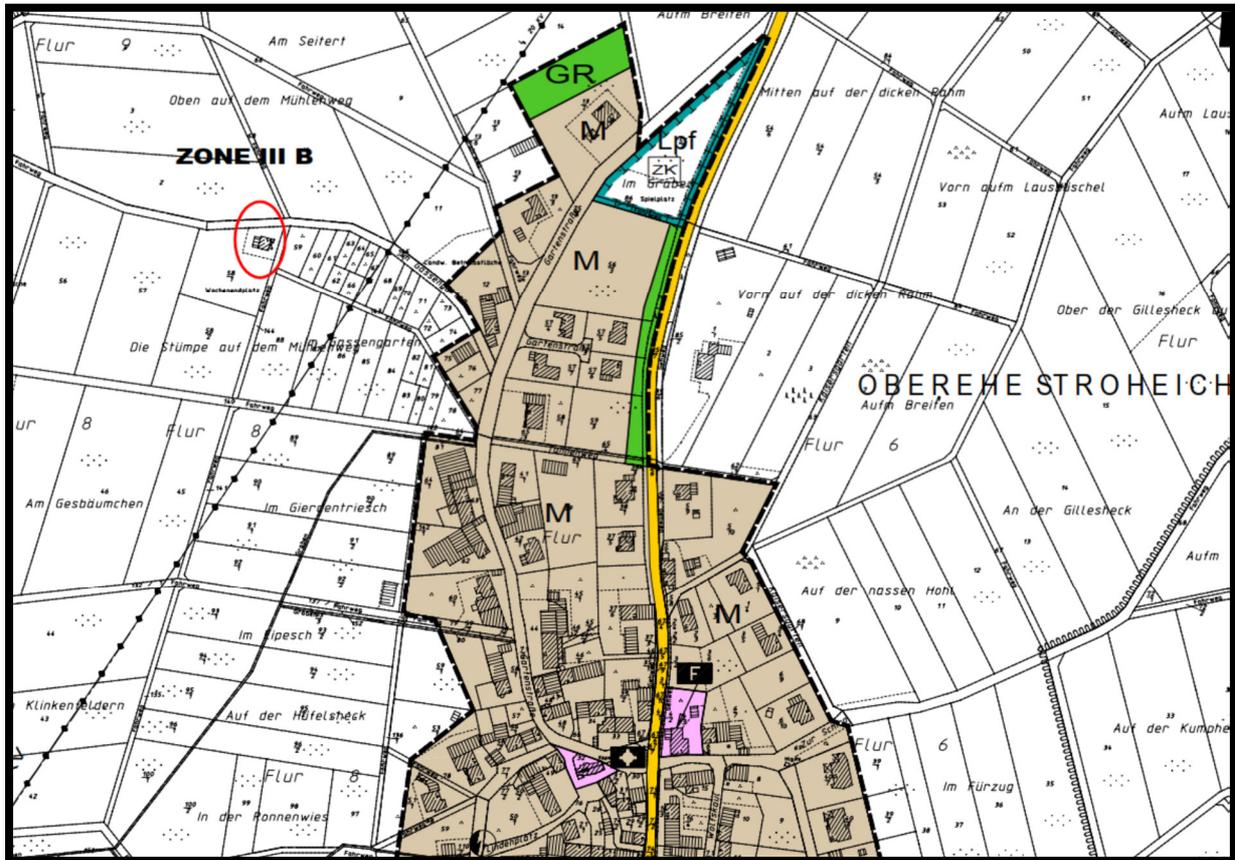


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, VG Hillesheim

4 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

4.1 Angewandte Planungsgrundsätze

Die Planungen gehen von folgenden Grundsätzen aus:

- Die Satzung soll insbesondere den Anbau eines Heizungsgebäudes auf dem definierten Grundstücksbereich regeln.
- Die Planung soll dazu beitragen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht wird.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln;
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln;

- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen;
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch nehmen sowie
- Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich möchte im Bereich der Verlängerung der Straße „Im Gassengarten“ ein konkretes Bauvorhaben ermöglichen und gleichzeitig die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Richtung begrenzen.

Neben der Schaffung von Anbaumöglichkeiten zur besseren Nutzung des Grundstückes, wird auch die sonstige Grundstücksnutzung abschließend geregelt.

5.2 Verkehr

Der Planbereich ist über die Straße „Im Gassengarten“ an den überörtlichen Verkehr angebunden.

5.3 Grünordnung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (als Teil der Umweltbelange) und der Auswirkungen der Planung auf diese gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, vorgenommen.

Zielvorstellungen im Plangebiet

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf bereits bebaute Bereiche zurück. Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen,
- Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese

5.3.1 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei weiten Teilen des Plangebietes handelt es sich um bereits bebaute und verdichtete Flächen. Das Niederschlagsbewässerungskonzept sieht vor, dass sämtliche Niederschläge zurückgehalten bzw. versickert werden.

Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende

6 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des Absatzes 1 dienen § 5 Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies liegt zum einen in der Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie an dem erhöhten Flächenbedarf dieser Einrichtungen.

Auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da dadurch sowohl Störungen zur geplanten Nutzung als auch zur vorhandenen Wohnnutzung zu erwarten sind. Sonstige Gewerbebetriebe werden ausnahmsweise zugelassen, so dass im Einzelfall eine besondere Prüfung des Betriebes und seiner Störwirkungen auf angrenzende Nutzungen erfolgen müssen.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Der gewählte Orientierungswert räumt den künftigen Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihres Baukörpers ein und ist auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Dorfgebiet die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt worden. Dieser Wert orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe definiert.

Im MD ist die Firsthöhe auf 6,50 m festgesetzt. Die unteren Bezugspunkte stellen das natürliche Geländeniveau dar.

6.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im MD in Anlehnung an das projektierte Vorhaben mit geringen Spielräumen festgesetzt.

6.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der landschaftsökologische Kompensationsbedarf eines Eingriffs leitet sich aus dem Umfang des Eingriffs sowie anrechenbarer Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ab. In Rheinland-Pfalz wird der Kompensationsbedarf in der Regel anhand des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ von Mai 2021 ermittelt. Dieser baut auf ein standardisiertes Bewertungsverfahren bei dem sowohl die Schwere der Beeinträchtigung als auch der Wert der einzelnen Biotope vor und nach dem Eingriff mit einbezogen werden.

Das das wiederaufzubauende Gebäude nicht genehmigt war, wird davon ausgegangen, dass vorher dort auch Ziergarten war und die Kompensation für die Versiegelung dessen berechnet. Im vorliegenden Fall besteht ein Kompensationsbedarf. Es sollen auf den Parzellen Gemarkung Oberehe, Flur 5, Flurstück 11 sowie Gemarkung Stroheich, Flur 8, Flurstück 14/2 entlang der benachbarten Wirtschaftswege je zwei Wildobstbäume (insgesamt 4 Stück) gepflanzt werden. Dies soll zu einer Aufwertung dieser Flächen mit einer Verbesserung von Leitstrukturen für z.B. Fledermäuse und einer Verbesserung der Bodenqualität führen.

7 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

7.2 Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an dem örtlichen Netz.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist gewährleistet.

7.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationseinrichtungen ist durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

8 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da der Bauherr das Grundstück besitzt.

9 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

9.1 Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Koblenz

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu melden.

10 TEXTFESTSETZUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD – Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Firsthöhe (höchster Teil der Dachfläche) **max. 6,50 m**. Die Höhe wird stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als unterer Maßbezugspunkt gilt der angrenzende erschließende Wirtschaftsweg in Wandmitte.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt.

4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Kompensationsmaßnahme (K)

Externe Maßnahme 1 (K1): Pflanzen von 4 Wildobstbäumen

Die Maßnahme findet statt auf den Parzellen Gemarkung Oberehe, Flur 5, Flurstück 11 sowie Gemarkung Stroheich, Flur 8, Flurstück 14/2 entlang der benachbarten Wirtschaftswege. Hier sind je Fläche zwei Wildobstbäume zu pflanzen.

- Folgende Sträucher und Bäume eignen sich für die beschriebene Maßnahmen. Diese Auswahl dient der Orientierung und kann um Arten erweitert werden, die vergleichbare Qualität und Eignung haben:
 - Malus sylvestris - Holz-Apfel
 - Cornus mas – Kornelkirsche
 - Corylus avellana – Haselnuss
 - Prunus Avium – Vogelkirsche
 - Pyrus pyraster – Wildbirne
 - Juglans regia - Walnuss
 - Sambucus nigra - Holunder
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Sorbus aria- Mehlbeere
- Die Bäume müssen nach Anpflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen
- Der Baumabstand muss 10-15 Meter betragen
- Die Bäume sind mit Stammhosen/ Kaninchenschutz gegen Wildverbiss zu schützen
- Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen

Umsetzungszeitraum der Maßnahmen

- a) K1: In der nächsten Pflanzperiode nach Satzungsbeschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

5 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz)

Eine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung wird für das Plangebiet nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort selbst durch private ausreichend dimensionierte Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften. Dies kann entsprechend der festzustellenden Versickerungseigenschaften des Untergrundes z. B. durch Mulden, Rigolen oder unterirdische Versickerungsblöcke erfolgen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

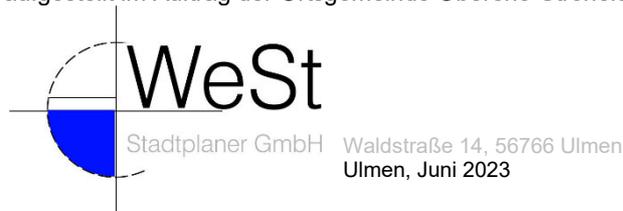
- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

- 2 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 4 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde (Keltengräber) zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu melden.
- 5 Sollten bei einem Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

11 FLÄCHENBILANZ

Durch die Änderung werden ca. 190 m² Flächen als bebaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

aufgestellt im Auftrag der Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich durch



Oberehe-Stroheich, den __. __. ____
Ortsgemeinde Oberehe-Stroheich

gez. (DS)

(Dominik Kaiser)
I. Beigeordneter