



Ortsgemeinde M A N D E R N

Landkreis Trier-Saarburg

AUSSENBEREICHSSATZUNG „UNTERSTE MÜHLE“ DER ORTSGEMEINDE MANDERN

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 10.12.2019

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB erlässt die Ortsgemeinde Mandern folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Unterste Mühle“ der Ortsgemeinde Mandern umfasst die Grundstücke mit der Gemarkung Mandern , Flur 36, Flurstück 35. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung beigefügt.

§ 3

Vorhaben

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4

Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorhaben die der Wohnnutzung dienen zulässig. Begrenzt wird die Außenbereichssatzung auf insgesamt 9 Wohneinheiten. Die zusätzlich erforderlichen Parkplätze werden in der Verlängerung der vorhandenen Parkplätze entlang des Burkelsbachs angelegt.

§ 5

Naturschutzfachliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Entfällt, da die baulichen Aktivitäten im Bestand erfolgen.

§ 6

Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Unterste Mühle“ der Ortsgemeinde Mandern tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Mandern,
Ortsgemeinde Mandern

.....
Ortsbürgermeister Tim Kohley

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom _____ die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Unterste Mühle“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Alle an dem Verfahren beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mittels Bauvoranfrage vom 22.06.2017 über das geplante Bauvorhaben informiert, es bestanden keine Einwände.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde den Behörden mit Schreiben vom _____ zur Stellungnahme gemäß §4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

4. Abwägung

Der Ortsgemeinderat hat die im Zuge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.

5. Satzungsbeschluss

Die Ortsgemeinde Mandern hat mit Beschluss des Bauausschusses vom _____ die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der aktuellen Fassung als Satzung beschlossen.

6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung „Unterste Mühle“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten.

Die Außenbereichssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs.2 BauGB).

Mandern, den.....

Ortsgemeinde Mandern

.....
Ortsbürgermeister Tim Kohley



Ortsgemeinde Mandern

Landkreis Trier-Saarburg

BEGRÜNDUNG
zur Außenbereichssatzung „Unterste Mühle“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 10.12.2019

Anlage 1: Luftbild
Anlage 2: Katasterauszug

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Unterste Mühle“ der Ortsgemeinde Mandern umfasst das Grundstück der Gemarkung Mandern , Flur 36, Flurstück 35. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles.

2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Bei der „Untersten Mühle“ in Mandern handelt es sich um ein orts- und landschaftsprägendes Gebäudeensemble mit repräsentativen Charakter und historischer Bedeutung. Die ältesten Gebäudeteile wurden 1806 als Nachfolger eines Vorgängerbaus errichtet und stehen unter Denkmalschutz, ebenso eine dazugehörige Kapelle aus dem Jahr 1882 an der Grundstückszufahrt sowie ein Totengedächtniskreuz aus dem Jahr 1785 an der Einmündung zum Mühlenweg. Ein Erhalt dieses für die Gemeinde Mandern bedeutsamen Kulturdenkmals ist jedoch nur möglich, wenn die Gebäude auch sinnvoll genutzt werden können.

Die vorliegende Satzung soll daher die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohneinheiten durch Umbau eines ehemaligen Ökonomiegebäudes sowie des angrenzenden Wohnhauses mit Mühlenteil schaffen.

Die Ortsgemeinde Mandern möchte dieses Vorhaben daher unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Im Geltungsbereich ist bereits Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten.

3. Flächennutzungsplan

Der seit dem _____ rechtswirksame Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Mandern sieht innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung gemischte Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen als Grünland vor.

Gemischte Bauflächen grenzen an. Der Bereich um den Burkelsbach ist als wertvoller Landschaftsbestandteil eingestuft, es schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen als Grünland an.

4. Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

5. Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt am westlichen Rand des Ortsteils Mandern, östlich der Zerfer Straße. Das Grundstück der Gemarkung Mandern, Flur 36, Flurstück 35 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche dargestellt, die restlichen Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen, tatsächlich sind diese Flächen aber z.T. bebaut bzw. als Gartenflächen genutzt.

Die Anordnung und Funktion der Gebäude auf Flur 36, Flurstück 35 lassen noch erkennen, dass dies ehemalige Nutzgebäude waren, diese Nutzung wurde inzwischen teilweise aufgelöst. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Nutzung überwiegend durch Wohnungen und durch eine Schreinerei samt Sägewerk geprägt.

Unter Berücksichtigung des gesamten baulichen Siedlungsansatzes stellt der Umbau der Gebäude auf dem Grundstück der Gemarkung Mandern , Flur 36, Flurstück 35 eine sinnvolle und damit logische Nutzung dar. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzung als Wohneinheiten festzustellen, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

6. Planungskonzeption

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Umbauten der vorhandenen Gebäude ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet, wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Mittels Baugrenzen sind die überbauten Grundstücksflächen gekennzeichnet, innerhalb dieser sind Umbauten möglich.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

Die Bauvorhaben unterliegen der Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende bauliche Umfeld einfügen. Die Ortsgemeinde Mandern ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei die Satzung nichts an der Außenbereichslage ändert.

Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan oder würden den Belang "Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung" beeinträchtigen.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von "Splittersiedlungen" im Außenbereich ermöglichen.

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Wohngebäude im Bereich der "Untersten Mühle" können als Siedlungsansatz bzw. als "bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht" bezeichnet werden. Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem "Ortsteil" im Sinne des § 34 BauGB.

Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat (bei etwa 15 Wohngebäuden). Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen. Die Wohnbebauung muss im Hinblick auf den Siedlungsansatz städtebaulich relevante Gesichtspunkte berühren, insbesondere müssen sich die durch die Außenbereichssatzung begünstigten "Lückenfüllungs-Vorhaben" in den bebauten Bereich einfügen.

Eine landwirtschaftliche Prägung liegt hier nicht vor, da innerhalb und in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Hofstellen existieren. Durch die o.g. Einschränkung soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden.

Die Satzung greift hier nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die Schließung von Lücken. Sie begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder lässt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich ist über einen Wirtschaftsweg zu erreichen und grenzt im Osten an die Zerfer Straße, die in die Hans-Bilstein-Straße mündet auf der auch Linienbusse des ÖPNV verkehren. Somit gibt es eine kurze Verbindung zur Ortsmitte, so dass von einer vergleichsweise günstigen Anbindung zum Ortskern ausgegangen werden kann. Der Wirtschaftsweg, der an die Zerfer Straße angrenzt, wird nur in geringem Umfang für das Anwesen Gubernator, sondern hauptsächlich zum Betrieb des nahe gelegenen Klärwerkes sowie von Touristen, Spaziergängern, Radfahrern, Forstbetrieben, Landwirten, Anliegern usw. genutzt. Durch die Entstehung von max. 6 weiteren Wohneinheiten ist aber nicht von einer signifikanten Mehrbelastung der asphaltierten Zuwegung auszugehen.

Die Nutzung des Wirtschaftsweges durch die Bewohner wird durch einen Wegemitbenutzungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Grundstückseigentümer sichergestellt.

Weder geplante noch bestehende Gebäude liegen innerhalb der Bauverbotszone.

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden und gesichert, dies ist aber abschließend durch die Verbandsgemeinde zu beurteilen.

Das Oberflächenwasser wird derzeit in den angrenzenden Burkelsbach eingeleitet. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies auch für neue Bauvorhaben möglich ist.

Sollte eine Einleitung nicht möglich sein sind Anlagen zu Niederschlagswasserversickerung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu bemessen und zu errichten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. durch entsprechende Boden- oder Versickerungsgutachten und wasserrechtliche Genehmigungsverfahren eine ordnungsgemäße Versickerung dem Stand der Technik entsprechend nachzuweisen.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Ortsgemeinde Mandern zur Genehmigung vorzulegen.

8. Lärmschutz

Die Maschinen- und Werkzeugausrüstung der Schreinerei Gubernator befindet sich auf einem Stand, der den neusten Ansprüchen und Richtlinien genügt. Dies gilt auch für die Fenster und Türen mit denen die Schreinerei 2008 komplett ausgestattet wurde.

Weiterhin sind die Wohneinheiten nochmals durch Lagerräume, die dem Betrieb zuzurechnen sind, getrennt. Auch bei laufender Produktion ist daher im Innenhof, sowie in den neuen, angrenzenden Wohneinheiten nicht mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen. Zusätzliche bauliche Veränderungen zur Lärmvermeidung sind daher nicht notwendig.

9. Sonstige Belange

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes gemäß LBO, sowie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Eine Hochwassergefährdung oder Gefährdung durch wild abfließendes Wasser ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit z.T. hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Keller sind dementsprechend wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Im Planungsgebiet befinden sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus sowie ein Werkstattgebäude. Mit Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Ortsgemeinde Mandern frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Kreisverwaltung Trier zu benachrichtigen. Der Aushub ist in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt ist.

Mandern, den

Ortsgemeinde Mandern

.....
Ortsbürgermeister Tim Kohley



Luftaufnahme ohne Maßstab