

Stadt Wadern Stadtteil Lockweiler

Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Dösterhof“



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Stadt Wadern

Völklingen, im September 2018

agsta
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel.: 06899 / 33077
Fax: 06899 / 37403
e-mail: info@agsta.de

1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Aufstellung Der Rat der Stadt Wadern hat am 08.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dösterhof“ einschließlich paralleler Flächennutzungsplanteiländerung und gemeinsamem Umweltbericht gefasst.

Planungsanlass/

Planungsziel Innerhalb der Stadtbezirks Wadern liegt der Aussiedlerhof „Dösterhof“, welcher in seiner landwirtschaftlichen Funktion durch die Feriennutzung unterstützt wird. Sowohl die Stallungen des Viehs als auch die Wohn- und Betriebshäuser wurden in jüngster Vergangenheit renoviert und saniert. Nun ist geplant, den Hof wirtschaftlich durch die Zulässigkeit eines Ferienbetriebs in Form von Ferienwohnungen zu unterstützen und das Angebot des Hofes nach dem Motto „Leben auf dem Bauernhof“ zu erweitern. Um den Nutzern ein dauerhaftes Nutzungsrecht einzuräumen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, ist es notwendig die rechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines alten Stallgebäudes in einen Veranstaltungsraum mit darüberliegenden Ferienzimmern zu schaffen. Daneben soll eine Erweiterungsfläche ausgewiesen werden, die in noch unbestimmter Zukunft bebaut werden kann, um bei positiver Entwicklung, einer erhöhten Nachfrage gerecht werden zu können. Das Areal eignet sich aufgrund seiner Standortfaktoren gut für diese Form der Feriennutzung. Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan zu schaffen. Dazu muss auch der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Verfahren Der Flächennutzungsplans (FNP) wird parallel im Bereich des Bebauungsplans geändert, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB zu entsprechen.

Rechtliche Grundlagen

Den Darstellungen und dem Verfahren der Flächennutzungsplanteiländerung liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes mit paralleler FNP-Änderung beauftragt.

2 PLANGEBIET

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet umfasst u. a. den Hof, welcher zwischen Altland und Vogelsbüsch an der Kreuzung nach Lockweiler liegt. Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Wadern. Es handelt sich dabei um eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Hofanlage mit entsprechenden Stallungen und Nutzgebäuden wie einem Maschinengebäude.

Ansonsten definiert sich der Geltungsbereich durch Wiesen mit Gebüsch- und Baumstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Waldflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Fläche umfasst neben der Sonderbaufläche „Feriennutzung“ auch eine landwirtschaftliche Fläche, die vorerst in ihrer Funktion und als Nutzfläche des Hofgutes bestehen bleibt und nicht verändert wird. Potenziell können landwirtschaftliche Gebäude bei einer notwendigen Vergrößerung darauf errichtet werden. Daneben ist ein Besucherparkplatz enthalten, der sich nördlich der L 362 befindet.

3 BESTANDSSITUATION

Vorhandene

Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im nördlichen Teil größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Wiesen und Ackerstrukturen. Auch werden die Flächen teilweise zur Haltung von Rindvieh / Kleinvieh / Schweinen etc. genutzt. Neben Ackerbau und Viehzucht soll die wirtschaftliche Tätigkeit künftig durch die Feriennutzung unterstützt werden. In der jüngsten Vergangenheit wurde der Hof durch ein Hofcafé mit Biergarten und einen Hofladen ergänzt. Daneben wurden die bestehenden Stallungen für das Vieh modernisiert und Parkplatzflächen für die neuen Nutzungen geschaffen. Neben den Verkaufsstellen wurde auch ein Teil der Gebäude als Wohnung für den Hofverwalter umgebaut und drei Ferienwohnungen eingerichtet. Die entsprechenden Umbauten und Neunutzungen wurden bereits von der unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Aussagen des Bauantrags. Damit handelt es sich um eine Bestandssicherung.

Südlich der Straße L362 liegt eine Waldfläche, die sich größtenteils durch einen Stangenholzbestand aus Ahornern, Eschen und Eichen auszeichnet. Im westlichen Teil kommen einige stärkere Eichen vor, die in den künftigen Parkplatz integriert und nicht gefällt werden sollen. Die vorhandenen Flurwege bilden die Zufahrten zum geplanten Parkplatz.

Erschließung

Da das Plangebiet an einer Kreuzung liegt, wird es über die vorhandenen Landstraßen, die nach Lockweiler, Altland und Vogelsbüsch führen, erschlossen. Es gibt mehrere Zu- und Ausfahrten in das Plangebiet. Die innere Erschließung erfolgt über eine teilversiegelte Fläche. Auch die Parkplätze sind größtenteils geschottert.

Altlasten

Altlasten sind für die überplante Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

Ver- und

Entsorgung

Derzeit wird das Regenwasser in der Fläche versickert und damit dem natürlichen Kreislauf zugeführt. Der Hof verfügt über eine Kleinkläranlage (SBR Anlage: Aquato für 30 Personen). Diese wird auch künftig genutzt, um die Erweiterungsgebäude zu entwässern. Das Regenwasser wird weiterhin in die Fläche versickert.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.

Störfallbetrieb

(Seveso III)

Das Plangebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs, so dass von Beeinträchtigungen für das Plangebiet nicht auszugehen ist.

Umwelt

An dieser Stelle wird auf eine Beschreibung der umweltbezogenen Standortbedingungen verzichtet, da auf die Themen Naturraum, Geologie und Boden, Hydrologie, Klima

und Lufthygiene, Biotoptypen, Orts- und Landschaftsbild im gemeinsamen Umweltbericht der Begründung eingegangen wird. Ferner enthält dieser Aussagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

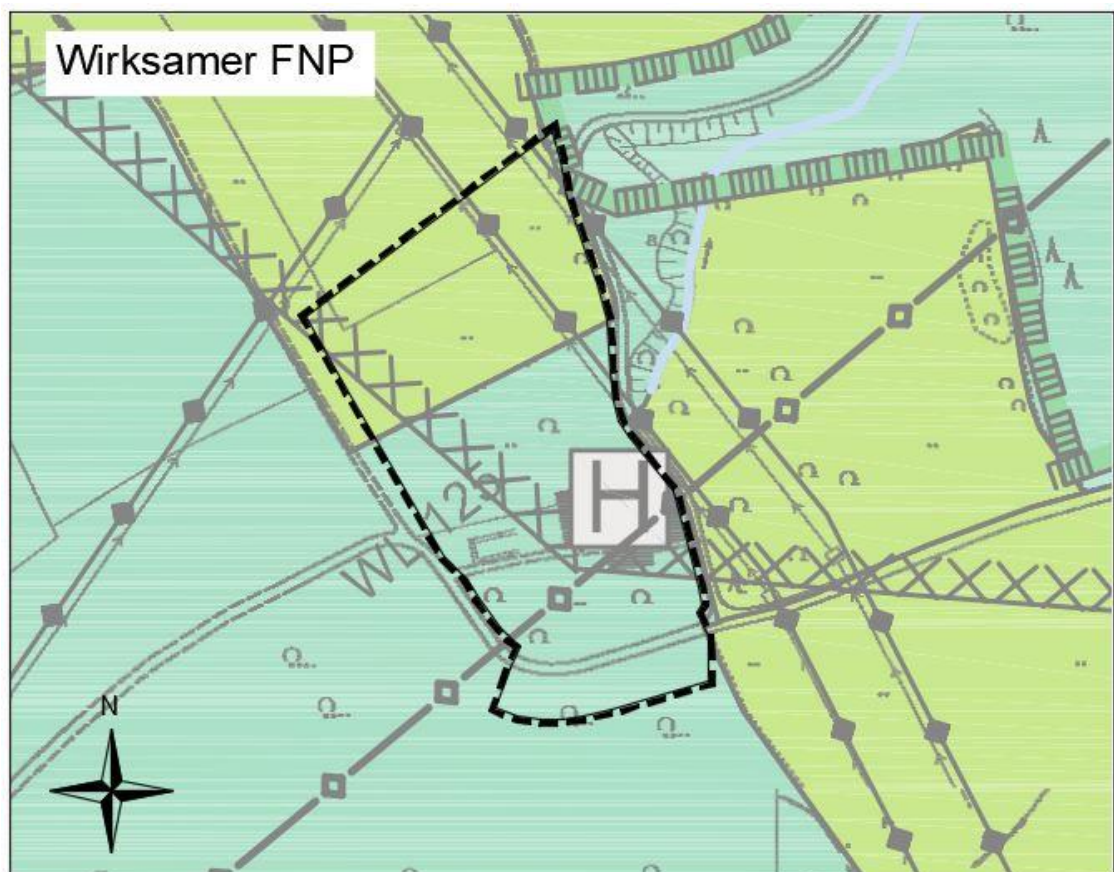
LEP Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen.

LaPro 2009 Das Landschaftsprogramm des Saarlandes trifft zum Geltungsbereich die Aussage einer landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. einer Waldfläche. Weitere Aussagen trifft es zu dem Geltungsbereich nicht.

5 DARSTELLUNG DES FNP

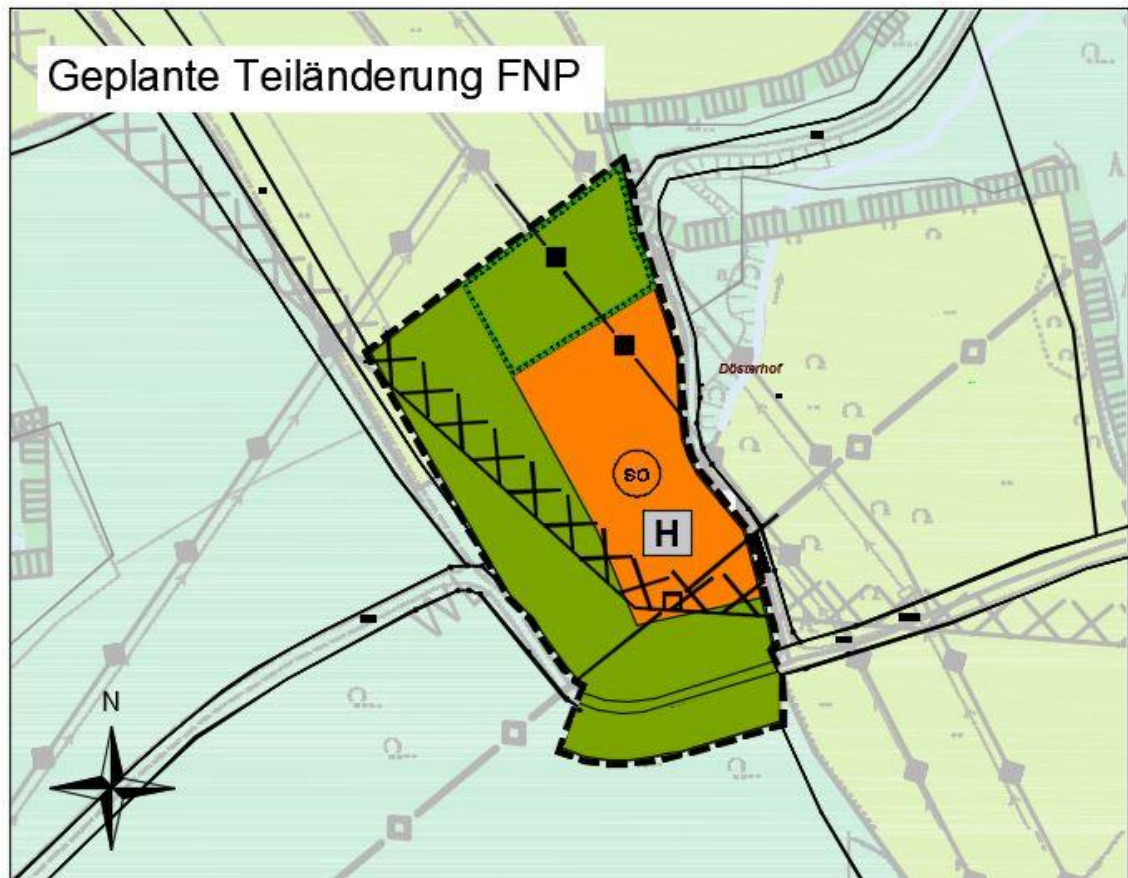
Darstellung des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wadern stellt für das Plangebiet eine Fläche für Wald und Landwirtschaft dar. Daneben ist ein Symbol für die Hofanlage des Dösterhofs dargestellt. Des Weiteren queren Leitungen das Plangebiet. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb einer Fläche, unter derer der Bergbau umgeht bzw. die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist.



Darstellung der FNP-Teiländerung

Geplant ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienutzung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO. Ferner ist die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB vorgesehen. Nördlich der Sonderbaufläche wird diese durch einen Maßnahmenfläche gem. § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB überlagert. Die Leitungen sowie die Fläche für den Bergbau bzw. Abbau von Mineralien werden übernommen.



*Planungs-
konzept*

Mit Hilfe des parallel zu erstellenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des nördlich gelegenen Bestandsgebäudes geschaffen werden. Bisher wird das Gebäude noch nicht umfassend genutzt. Das Gebäude soll zum Veranstaltungsgebäude mit Ferienzimmern umgebaut werden, um ein weiteres Standbein des Hofguts zu schaffen. Bisher wurden in den südlichen gelegenen Gebäuden bereits ein Hofcafé und ein Hofladen sowie eine Wohnung für den Hofverwalter und drei Ferienwohnungen genehmigt und gebaut. Mit dem Bebauungsplan soll ebenfalls die Möglichkeit einer Erweiterung der Feriennutzung geschaffen werden. Dazu sollen Parkplätze für Besucher und Feriengäste angelegt werden. Die Parkplätze sollen nicht vollversiegelt ausgebildet werden und die vorhandenen erhaltenswerten Bäume in den Platz integriert werden. Der Bebauungsplan überlagert den in Teilbereichen bereits genehmigten und umgebauten Teil des Dösterhofs. Die landwirtschaftliche Fläche soll gesichert werden und u.a. als Maßnahmenfläche zur naturschutzrechtlichen Kompensation dienen. Dort sollen als Ausgleich Streuobstwiesen angelegt werden, die von den Besuchern selbst abgeerntet werden können. Der Be-

bauungsplan soll neben bestandssichernden Aussagen einen möglichst großen Handlungsspielraum für künftige Umbaumaßnahmen gewährleisten.

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Wie oben angedeutet, handelt es sich beim Dösterhof um einen bestehenden Hof, der zu großen Teilen renoviert wurde. Die bereits durchgeführten Umbauten wurden von der unteren Bauaufsichtsbehörde alle genehmigt. Die Erweiterung und Umnutzung des Bestandsgebäudes lässt keine Alternativen zu, die einen geringeren Flächenverbrauch hat. Es wurde darauf Wert gelegt, dass der Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß reduziert wird und ein optisch ansprechendes Bild mit genügend Freiräumen zwischen den Gebäuden besteht. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Bestandssicherung mit einer Erweiterungsoption. Daher erübrigt sich die Alternativenbetrachtung.

Eine Variante wäre die 0 Variante, die keine Veränderung der Situation bedeuten würde. Dabei würde die Bestandssituation erhalten bleiben. Da der Vorhabenträger aber das Gebäude zum Eventhaus umnutzen will und sich in dem Zuge auch die Möglichkeit einer späteren Erweiterung einräumen möchte, ist die 0 Variante keine Eventualität.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf die **bauliche Umgebung** des Plangebietes ergeben sich durch die Planung und den Abstand zu den nächsten baulichen Anlagen keine negativen Auswirkungen.

Auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung wird in dem Maß eingegangen, indem den Belangen von Freizeit und Erholung Rechnung getragen wird. Der Dösterhof hat neben seiner landwirtschaftlichen Funktion auch Erholungsfunktionen, die den Besuchern durch das Hofcafé und den Hofladen sowie die zukünftige Veranstaltungsräume eine Möglichkeit der Entspannung geben. Zukünftig sollen auch Feste und Events stattfinden können. Die Feriennutzung wird durch die Übernachtungsmöglichkeit noch verstärkt.

Da der Hof im Plangebiet in der Vergangenheit genutzt wurde und auch bereits Ferienwohnungen, das Hofcafé und der Laden betrieben wurde, ist kaum ein erhöhtes **Verkehrsaufkommen** zu erwarten. Auch werden das Café und die Veranstaltungsräume nicht täglich genutzt, da sie nur am Wochenende geöffnet haben. Es handelt sich bei den angrenzenden Straßen um ausreichend dimensionierte Straßen, die derzeit schwach befahren sind. Diese sind also für den nur gering ansteigenden Befahrendruck ausreichend dimensioniert. Dadurch ergeben sich keine spürbar negativen Auswirkungen auf die Umgebung.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** sind aufgrund der festgesetzten Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten. Zu allen Seiten des Geltungsbereichs sind ausreichende Abstände eingehalten, sodass etwaige Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

Durch die vorliegende Maßnahme wird vorerst praktisch kein zusätzlicher **Grund und Boden** in Anspruch genommen, da es sich um eine Umnutzung des Bestandsgebäudes handelt. Für die Fläche des Parkplatzes und der Bebauung werden Ausgleichsflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs geschaffen.

Die Eingriffe in **Natur und Landschaft** werden so weit wie möglich minimiert, indem das Baufenster auf ein Minimum beschränkt ist. Darüber hinaus wird die GRZ nur auf die Größe der Baufenster reduziert. Die Ausgleichsmaßnahmen bilden zudem einen schönen Abschluss zur Landschaft hin, sodass ein einheitlicher Eindruck entsteht. Verwiesen wird dabei auf die Ausführung des Belangs Grund und Boden.

Im Einzelnen ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

Durch die minimalen Eingriffe in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gehen **Bodenfunktionen** verloren. Es erfolgt maximal eine Versiegelung von 70% des Sondergebiets, wobei ein Baufeld bereits bebaut ist. Insgesamt entspricht die maximale Versiegelung also ca. 5.200 qm. Die Bodenfunktionen bleiben aber im Bereich des geplanten Waldparkplatzes auf einer Fläche von 2.100 qm in eingeschränkter Weise bestehen.

Das **Mikroklima** wird sich nur geringfügig verändern. Die lokalen Klimate werden sich durch teilversiegelte Flächen bzw. versiegelte Flächen stärker aufheizen, was aber großräumig keine Bedeutung hat, da es sich nur um einen kleinräumigen Eingriff handelt. Die Pflanzung einer Streuobstwiese trägt positiv zum Kleinklima bei.

Das **Landschaftsbild** wird durch den Bebauungsplan kaum verändert, da es sich um eine Bestandssicherung bzw. bei der Erweiterung um eine nach außen hin abgeschlossene Maßnahme handelt. Zu allen Seiten ist Wald bzw. eine Neupflanzung vorgesehen. Auch der Parkplatz wird von allen Seiten fast durch Gehölze umschlossen, sodass das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt ist. Die geplante Streuobstwiese bereichert das Landschaftsbild.

Dadurch, dass die Erschließung und Bebauung bereits größtenteils bestehen, ergeben sich im Plangebiet kaum Beeinträchtigungen des natürlichen **Wasserkreislaufes**. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Es ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser im Plangebiet zu versickern und so dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Innerhalb des Plangebietes sind weder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden, noch Lebensraumtypen (FFH-LRT) gem. FFH-Richtlinie. In unmittelbarem Abstand grenzt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-L_1_00_06, Wald südlich der Prims zwischen Wadern-Buschfeld und Wadern Altland) an den Geltungsbereich an. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Nutzungsintensität nicht erheblich verändert wird und ausreichend Ausweichhabitate für die auf den Flächen vorkommenden Arten im direkten Umfeld bestehen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand erhebliche Beeinträchtigungen der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands relevanter Arten nicht zu erwarten.

Die **Erholungsfunktion** wird durch den Ausbau des Dösterhofs mit Veranstaltungs-

räumen und Ferienzimmern gestärkt. Die Fläche ist aufgrund der bestehenden Erschließung und des Bestandsgebäudes prädestiniert dafür.

Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung betroffen. Die Inanspruchnahme wird im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Die Belange der **Landwirtschaft** werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Potenziale bleiben erhalten. Nur in geringem Umfang im Bereich des nördlichen Sondergebiets fällt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche weg, die aber im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs durch die Streuobstwiese ausgeglichen wird.

Beeinträchtigungen der Belange des **Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der zentralen Versorgungsbereiche, der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Kirchen und Religionsgesellschaften, des Personen- und Güterverkehrs, der Verteidigung, des Hochwasserschutzes, der Flüchtlinge** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Gleiches gilt für **Kulturgüter**.

Sachgüter, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt. Im Flächennutzungsplan sind die überörtlichen Freileitungen als Bestand bereits enthalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.

Eine abschließende Abwägung ist erst nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungsschritte möglich.

9 UMWELTBERICHT

Der gemeinsame Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als gesondertes Dokument erstellt.