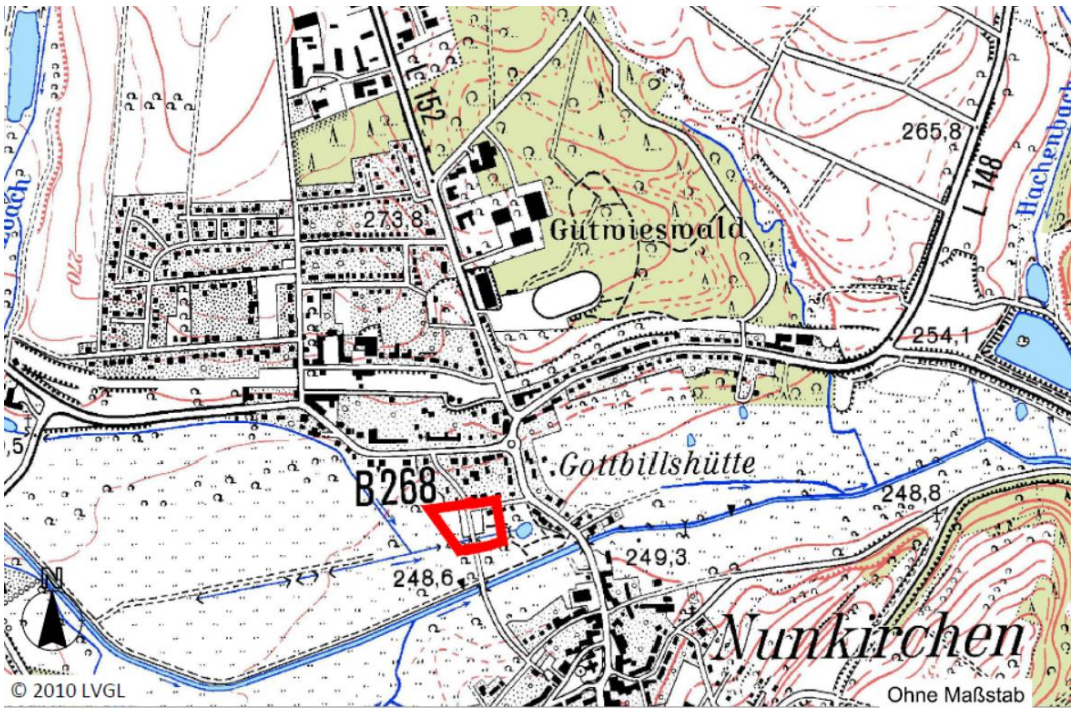
Stadt Wadern
Stadtteil Nunkirchen

Bebauungsplan "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung"

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. /(FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
M.Sc. Nathalie Kremer

INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER

Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Tel. +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830

Büroniederlassungen
Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Tel. +49 6831 1204038

Südallee 37E
54290 Trier
Tel. +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer:
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)

Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung/Stadtplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

Im Auftrag der Stadt Wadern
Wadern im Januar 2023

Stadt Wadern
Stadtteil Nunkirchen

Bebauungsplan "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung"

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss ... 3
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich ... 4
3. Bestandsbeschreibung ... 5
3.1 Örtliche Situation ... 5
3.2 Bestehender Bebauungsplan ... 7
4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung ... 8
5. Verfahrensart ... 8
6. Einfügung des Bebauungsplanes in die Gesamtplanung ... 9
6.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung ... 10
6.1.1. Landesentwicklungsplan Umwelt ... 11
6.1.2 Landesentwicklungsplan Siedlung ... 13
6.2 Flächennutzungsplanung ... 13
7. Artenschutz ... 14
8. Planerische Grundsätze ... 16
8.1 Art der baulichen Nutzung ... 16
8.2 Maß der baulichen Nutzung ... 17
8.3 Bauweise ... 18
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 18
8.5 Verkehrsflächen ... 18
8.6 Nebenanlagen ... 19
9. Grünordnerische Festsetzungen ... 19
10. Entwässerung ... 21
11. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen ... 22
12. Hinweise ... 23
13. Auswirkungen der Planung ... 24
14. Verzeichnisse ... 27
14.1 Abbildungen ... 27
15. Anlagen ... 28

Begründung gem. § 9 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Das Feuerwehrgerätehaus im Waderner Stadtteil Nunkirchen, entspricht nicht mehr den heutigen feuerwehrtechnischen Anforderungen und kann baulich auch nicht entsprechend weiterentwickelt werden. Die Stadt Wadern hat sich daher zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses westlich des bereits bestehenden Feuerwehrhauses in Nunkirchen entschlossen. Im Rahmen der geplanten Maßnahme in der Straße „Zum Wiesental“ wird ein modernes, den heutigen infrastrukturellen Ansprüchen und Kapazitäten entsprechendes, Feuerwehrgebäude geschaffen. Bei der Entwicklung des Standortes ist weiter zu berücksichtigen, dass dieser verkehrlich gut erschlossen ist und ausreichend Funktionsflächen (Übungs- und Aufstellflächen, Kfz-Parkflächen) zu Verfügung stehen.

Der neue Standort in der Straße „Zum Wiesental“ erfüllt diese Voraussetzungen.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan "Nunkircher Bachtal Wasem" aus dem Jahr 1978 ist der geplante Standort als Parkplatzfläche und Grünfläche ausgewiesen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" wird nunmehr Planungsrecht für den Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses geschaffen. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus wird in dieser Funktion aufgelassen und erfährt eine Nutzungsänderung als kommunales Lagergebäude.

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am __.__.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" in der Stadt Wadern, im Stadtteil Nunkirchen gefasst.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Stadt Wadern, Stadtteil Nunkirchen und umfasst in der Flur 5 folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken (TF):

98/20 (TF), 105/16 (TF), 105/18, 105/19 (TF), 105/20 (TF).

Die genaue Grenze des Planbereichs ist in nachstehender Abbildung dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,63 ha überplant.

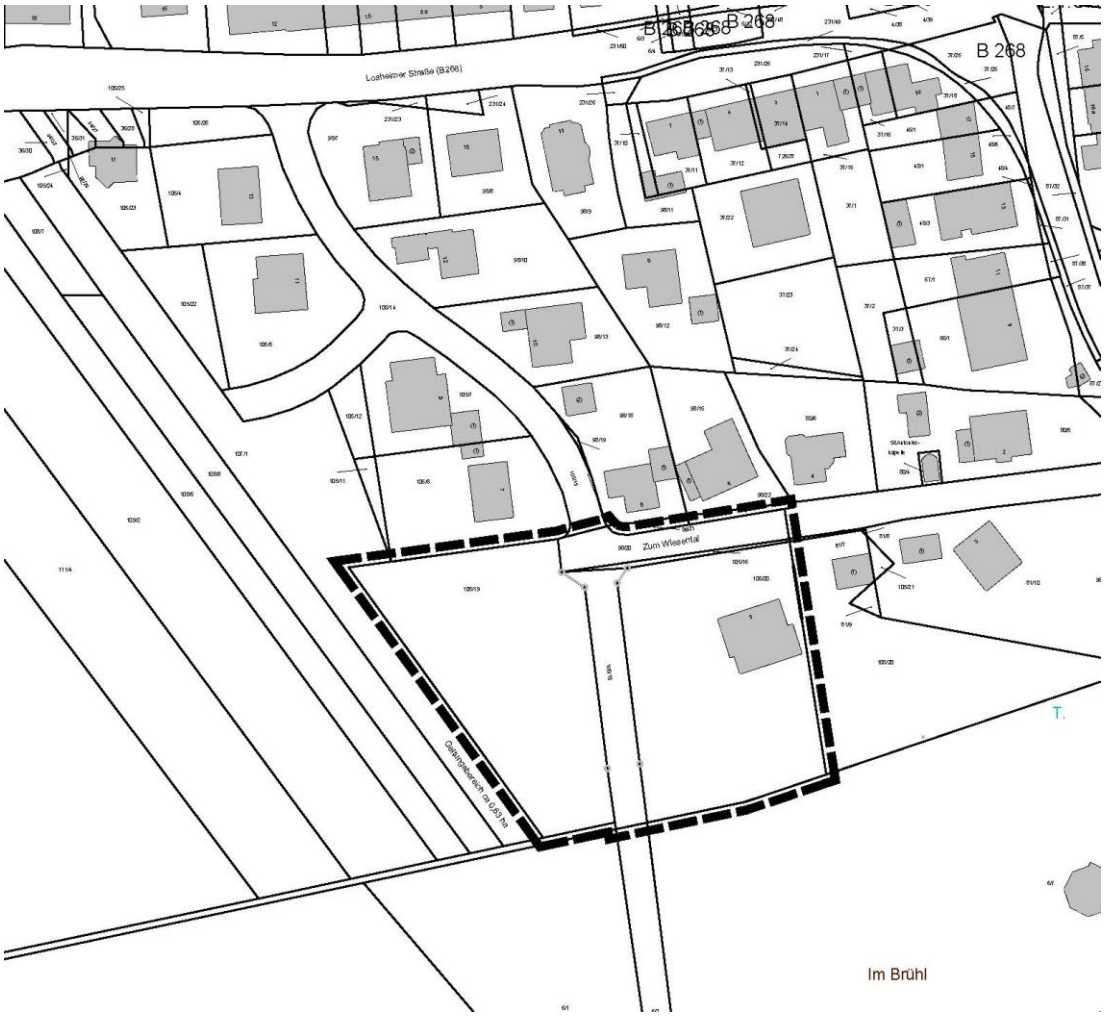


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung“

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden: durch die bestehende Wohnbebauung des Stadtteils Nunkirchen,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen,
- im Osten: ebenfalls durch eine Wohnbebauung,
- im Süden: durch die offene Feldflur des Talbereichs des Nunkircher Baches.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Nunkirchen, südlich der B268, im Bereich der Straße „Zum Wiesental“.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Zum Wiesental“.

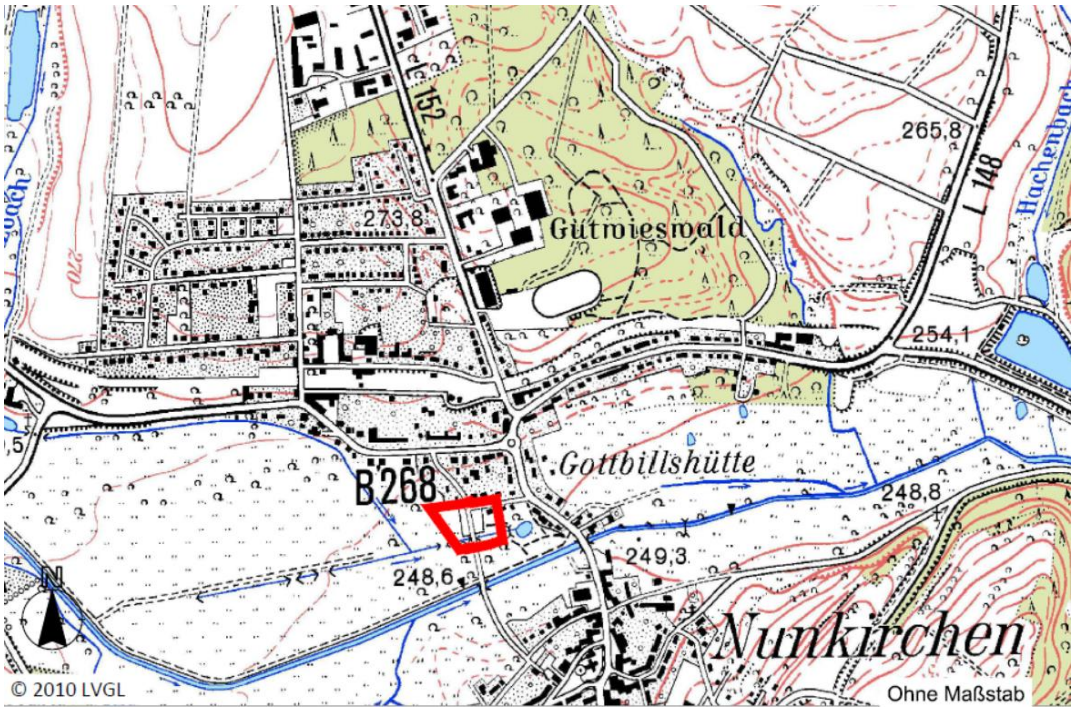


Abbildung 2: Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch eine Wohnbebauung im Norden und Osten geprägt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich südlich und westlich des Planbereichs.

Derzeit wird der Planbereich überwiegend als Kfz-Parkplatz und als Standort des bestehenden Feuerwehrgerätehauses genutzt und ist entsprechend stark anthropogen überprägt. In weiten Bereichen besteht bereits eine Versiegelung; über den Baumbestand des Parkplatzes hinaus bestehen nur in den Randbereichen des Planbereichs Grünstrukturen. Dabei handelt es sich um vereinzelte Gruppierungen unterschiedlicher Gehölze. Diese konzertieren sich besonders im südlichen und westlichen Geltungsbereich. Den Grünbestand betreffend, wird auf die anliegende „saP - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ verwiesen (Anlage 1).

Abbildung 3: Luftbild des Geltungsbereichs und des angrenzenden Siedlungsbereichs

In ca. 100m Entfernung zum südlichen Plangebietsrand verläuft der Losheimer Bach. Das errechnete HQ 100 des Baches erstreckt sich dabei im Süden in den Planbereich hinein, betrifft jedoch nur bestehende und verbleibende Grün- bzw. Kfz-Parkplatzflächen. Das Feststellungsverfahren des Überschwemmungsgebietes des Baches befindet sich derzeit in Aufstellung. Der Standort des geplanten Feuerwehrgerätehauses sowie das bestehende Feuerwehrgerätehaus liegen außerhalb der prognostizierten Überflutung. Das Abflussverhalten wird durch die Planung nicht verändert.

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind jedoch nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

3.2 Bestehender Bebauungsplan

Der Planbereich des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" liegt komplett innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem" aus dem Jahr 1978.

Abbildung 4: Rechtsgültiger Bebauungsplan "Nunkircher Bachtal Wasem" aus dem Jahr 1978 mit Darstellung des Änderungsbereichs im Rahmen des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" (rot), Quelle: Stadt Wadern

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht innerhalb des konzipierten Änderungsbereichs öffentliche Verkehrs- und Kfz-Parkflächen sowie den bestehenden Feuerwehrgerätehausstandort vor.

Zur Umsetzung der Planung zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im westlichen Änderungsbereich ist entsprechend eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Mit dem Bebauungsplan „Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung“ wird Planungsrecht für den Neubau eines modernen, den aktuellen technischen Anforderungen gerecht werdenden Feuerwehrgerätehauses geschaffen. Der neue Standort des Feuerwehrgerätehauses, westlich des alten bestehenden Feuerwehrgerätehauses gelegen, bietet ausreichende Kapazität zur Errichtung eines den feuerwehrtechnischen Ansprüchen entsprechenden Gebäudes, mit allen dazugehörigen Nebenanlagen. Mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses wird die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr in Nunkirchen gesichert.

Zur Ermöglichung einer sinnvollen Folgenutzung für das derzeitige Feuerwehrgerätehaus, das nach dem Neubau in seiner jetzigen Funktion aufgelassen werden wird, wird für dieses neues Planungsrecht für eine Nutzung als kommunales Lagergebäude geschaffen.

5. Verfahrensart

Der Bebauungsplan Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" dient der Entwicklung von Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt ca. 6.300 m², entsprechend liegt auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter dem Maß von 20.000 m².

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichermaßen bestehen keine

Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

6. Einfügung des Bebauungsplanes in die Gesamtplanung

Aus der Gesetzbestimmung über „Aufgabe, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Stadt Wadern im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehend planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die

Notwendigkeit der Koordination der überörtlichen Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Nunkirchen“ ist demnach zu prüfen, ob im Landesentwicklungsplan Siedlung, Teilabschnitt „Umwelt“ sowie Teilabschnitt „Siedlung“, Ziele der Raumordnung enthalten sind, die den Geltungsbereich betreffen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat der Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Stadt Wadern zu verdeutlichen. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern entwickelt werden kann.

6.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Maßgeblich für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

6.1.1. Landesentwicklungsplan Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" liegt im Randbereich eines Vorranggebietes für Freiraumschutz (VSF) und im Randbereich eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz (VF).

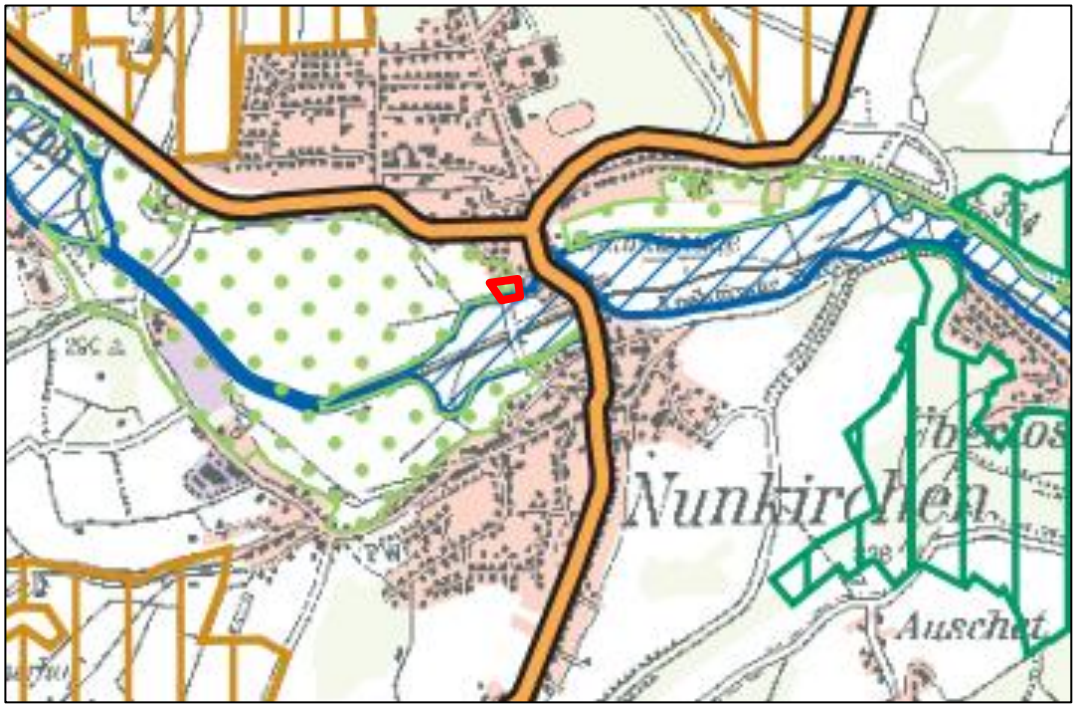


Abbildung 5: Auszug des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" (rot)

Die Vorranggebiete für Freiraumschutz (VFS) dienen der Sicherung und Erhaltung zusammenhängender, unzerschnittener und unbebauter Landschaftsteile, sowie dem Biotopverbund. Errichtung von Wohnbebauung ist dabei in der Regel unzulässig. Die im Vorranggebiet Freiraumschutz vorhandenen ökologischen Potenziale, Vielfalt, Eigenart sowie Schönheit der Kulturlandschaft

sind zu sichern. In Vorranggebieten für den Freiraumschutz sollen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, die in den Gebieten des Eingriffs oftmals, aus Platzgründen, nicht möglich sind (LEP, 2004).

Der Planbereich liegt am äußersten östlichen Rand des Vorranggebietes. Das Plangebiet liegt am Randbereich der Vorrangfläche und wird derzeit bereits als Parkplatz genutzt, wodurch die Fläche teilweise versiegelt ist und es ausschließlich zu einer geringen Neuversiegelung kommt. Der Ort wird durch die Planung nicht in westliche Richtung erweitert, sondern mit den sich im Norden befindlichen Gebäuden rundet sie den Ort lediglich ab. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass Landesplanung und Bebauungsplanung im Einklang stehen.

Bei den Planungen des Landesentwicklungsplans Umwelt handelt es sich um großmaßstäbige Planungen, die in der Regel eine gewisse Ungenauigkeit aufweisen. Durch die grobe Rasterung der Pläne bedeckt der Freiraumschutz bereits bestehende Siedlungsbereiche um das Planungsgebiet (Abbildung 5). Zusätzlich dazu ist der Planungsraum bereits durch die bestehenden Parkplätze zum größten Teil anthropogen geprägt, wodurch der Freiraumschutz westlich des Gebietes nicht tangiert wird.

Dabei macht das Planvorhaben ausschließlich einen geringen Anteil aus, die durch die bestehende Flächensiedlungsstruktur keine Auswirkungen auf den Freiraumschutz haben.

Die Feuerwehr, beziehungsweise der Katastrophenschutz erfüllen als kommunale Einrichtungen eine staatliche Daseinsvorsorge, die vor allem in Zeiten des Klimawandels eine besondere Rolle einnimmt. Da die Anforderungen des alten Feuerwehrgerätehauses nicht mehr an die heutige Zeit angepasst sind und ein Umbau nicht möglich ist, muss die Stadt Wadern dafür sorgen, dass der Daseinsvorsorge der Feuerwehr Rechnung getragen wird. Dafür ist der hier gewählte Standort mit seiner Lage nicht direkt in einem Wohngebiet und dem ausreichenden Platz für Parkplätze optimal geeignet. Zusätzlich besteht die direkte verkehrliche Anbindung an die Losheimer Straße und somit die

Möglichkeit im Einsatzfall ein schnelles Ausrücken der Feuerwehr zu gewährleisten.

Das im Landesentwicklungsplan dargestellte Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VF) betreffend, gibt es keine Überschneidungen mit dem Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans. Entsprechend steht diesbezüglich die Planung in Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

6.1.2 Landesentwicklungsplan Siedlung

Die Themen des Landesentwicklungsplans Siedlung, Wohnsiedlungstätigkeit und großflächiger Einzelhandelseinrichtungen, sind durch die Planung nicht betroffen.

6.2 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wadern sind folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" getroffen:

Der Bereich der Planänderung ist im westlichen Teil als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und im östlichen Bereich als Wohnbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ (Abbildung 6).

Die Planungen im Rahmen des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" sehen im westlichen Plangebiet die Entwicklung eines „Sondergebietes Feuerwehrgerätehaus“ (SO1 Feuerwehrgerätehaus) und im östlichen Plangebiet die Entwicklung eines „Sondergebietes Kommunales Lagergebäude“ (SO2 Kommunales Lagergebäude) vor. Die zwischen den beiden Bereichen bestehenden Kfz-Parkplätze bleiben teilweise erhalten (östliche Kfz-Parkplätze).

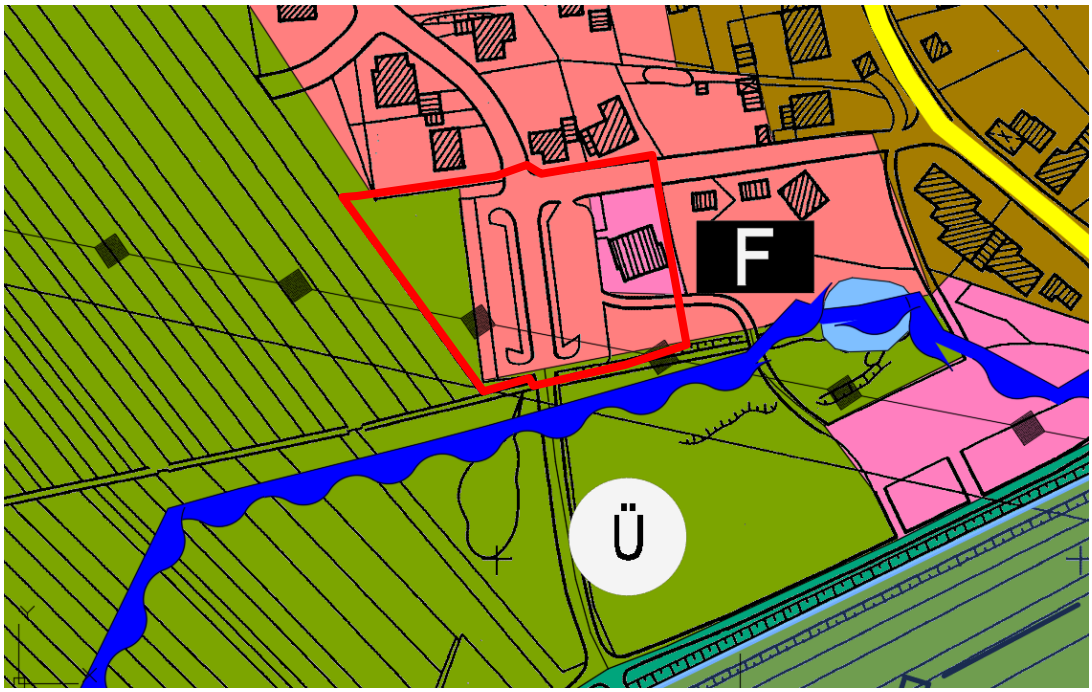


Abbildung 6: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" (rot)

Die Umwandlung des bestehenden Standortes des Feuerwehrgerätehauses in ein „Sondergebiet Kommunales Lagergebäude“ und die verbleibenden Flächen für den Kfz-Verkehr können als gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gesehen werden.

Für die im westlichen Planbereich geplante Entwicklung eines „Sondergebietes Feuerwehrgerätehaus“ (SO1 Feuerwehrgerätehaus) erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2BauGB.

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

7. Artenschutz

Für den Planbereich wurde eine saP-Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Anlage 1).

Als Fazit wird der Prüfung festgestellt:

Das Plangebiet wird überwiegend von Siedlungsbiotopen und Verkehrsflächen eingenommen. Im südlichen und im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Gehölzstrukturen vorzufinden. Die Umsetzung des Planvorhabens bereitet lediglich Eingriffe in die Gehölze im westlichen Teil vor.

Dem Großteil der planungsrelevanten Arten fehlen geeignete Habitate, weshalb entsprechende Vorkommen ausgeschlossen werden können. Aufgrund der Nähe zu unterschiedlichen Lebensräumen können Vorkommen einzelner Fledermausarten, des Feld- u. des Haussperlings theoretisch nicht ausgeschlossen werden. Allerdings werden keine Lebensräume überplant, die für den Erhalt der örtlichen Vorkommen relevant sind.

Die überplanten Gehölze kommen theoretisch als Nistplatz für die Turteltaube in Frage. Aufgrund der isolierten Lage, ihrer derzeitigen Struktur und der geringen Größe ist deren Bedeutung für die Turteltaube allerdings untergeordneter Natur. Die Eingriffe durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht dazu geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Population der Art zu gefährden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-RL oder Europäische Vogelart gem. Art. 1 der EU-VRL die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Damit liegen insgesamt die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens vor.

8. Planerische Grundsätze

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung weden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen getroffen. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden innerhalb des Planbereichs festgesetzt:

SO1 - Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus (SO1Feuerwehrgerätehaus)

In dem als Sondergebiet Feuerwehrgerätehaus festgesetzten Bereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Feuerwehrgerätehaus einschließlich aller Nebenanlagen

und

SO2 - Sondergebiet Kommunales Lagergebäude (SO2Kommunales Lagergebäude)

In dem als Sondergebiet Kommunales Lagergebäude festgesetzten Bereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lagergebäude einschließlich aller Nebenanlagen

<u>Begründung:</u>

Zur Umsetzung des primären Planungsziels, Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, werden für den Bereich SO1Feuerwehrgerätehaus die oben stehenden Nutzungsarten als zulässig festgesetzt. Da für den Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses neben dem Hauptgebäude weitere Nebenanlagen erforderlich sind, wird die Festsetzung getroffen, dass auch alle erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind.

Zur Ermöglichung einer sinnvollen Folgenutzung für das bestehende Feuerwehrgerätehaus, das in dieser Funktion aufgelassen werden wird, wird dieser

Bereich als SO2Kommunales Lagergebäude, gleichermaßen einschließlich aller Nebenanlagen, festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen. Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Das Maß der baulichen Nutzung betreffend werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl - GRZ

SO1: 0,8 als Höchstmaß

SO2: 0,6 als Höchstmaß

Begründung:

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird das Ausmaß der Bebauung in der Fläche und somit die Versiegelung begrenzt.

Gebäudehöhe - GHmax

SO1: 10,00m als Höchstmaß

SO2: 10,00m als Höchstmaß

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt HBP1 bzw. HBP2

Begründung:

Zur Begrenzung der Gebäude in der Höhenentwicklung wird zusätzlich die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert. Damit wird die Höhenentwicklung geregelt und die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäude im Kontext des Plan-bereichs gewahrt.

8.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Begründung:
In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand von 3 m zu errichten. Die Länge der Gebäude selbst darf 50 Meter nicht überschreiten. Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass der offene Gebietscharakter des Gebietes erhalten bleibt.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten, d.h. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Begründung:
Durch die Anordnung von Baugrenzen werden gestalterische und raumwirksame Akzente gesetzt. Gleichzeitig wird durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen den Vorgaben des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

8.5 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen innerhalb des Planbereichs werden ausgewiesen:

- Verkehrsflächen der Straße „Zum Wiesental“
- Verkehrsflächen des Weges in Richtung Nunkircher Bach

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Planbereichs werden ausgewiesen:

- Parkplatzflächen Feuerwehrgerätehaus
- Öffentliche Parkplatzflächen südlich der Straße „Zum Wiesental“
- Fußweg zum Nunkircher Bach

Begründung:
Die Festsetzungen der Verkehrsflächen begründen sich überwiegend im Bestand und werden entsprechend festgesetzt. Die derzeit westlich gelegenen Parkplatzflächen entfallen und werden in Sondergebietsflächen für das SO1Feuerwehrgerätehaus umgewandelt.

8.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14, Abs. 1, Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:
Flächen für Nebenanlagen sind in der Regel von untergeordneter städtebaulicher Gewichtung und bedürfen keine gesonderten, differenzierten Flächenausweisung; entsprechend werden vorstehend bezeichneten Nebenanlagen, als allgemein zulässig festgesetzt.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Für den Planbereich werden folgende grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung von Pflanzen der unter dem Punkt Hinweise aufgeführten Pflanzenliste empfohlen.

Zur Vermeidung und Minderung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- V1- Bauzeitenregelung: Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.
- V2- Bei allen Baumaßnahmen sind zum Schutz von Gehölzen im Baufeld oder daran angrenzend DIN 18920 Landschaftsbauarbeiten (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS) Teil Landschaftspflege (RAS-LP) Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen, Vegetations-beständen und Tieren bei Baumaßnahmen) anzuwenden.
- V3- In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen befinden sich gesetzlich geschützte Gehölze, deren Erhalt sicherzustellen ist.

<u>Begründung:</u>
Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass Flächen, die nicht baulich oder funktional genutzt werden regionaltypisch gestaltet werden und eine ökologische Wertigkeit erfahren.

Durch die weiterhin festgesetzten Maßnahmen werden vorhabenbedingte Beeinträchtigungen vermieden bzw. gemindert.

10. Entwässerung

Entwässerungssystem

Der Planbereich wird in einem modifizierten Trennsystem entwässert.

Geplantes Feuerwehrgerätehaus

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserableitung des geplanten Feuerwehrgerätehauses erfolgt durch Anschluss an den im Planbereich befindlichen Mischwasserkanal.

Niederschlagswasser:

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den im Planbereich befindlichen Regenwasserkanal, der Niederschlagswasser über einen anschließenden Entwässerungsgraben in den Vorfluter, den Losheimer Bach, ableitet.

Kommunales Lagergebäude

Das Gebäude (ehemaliges Feuerwehrgerätehaus) ist bereits an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen; die Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser bleibt unverändert.

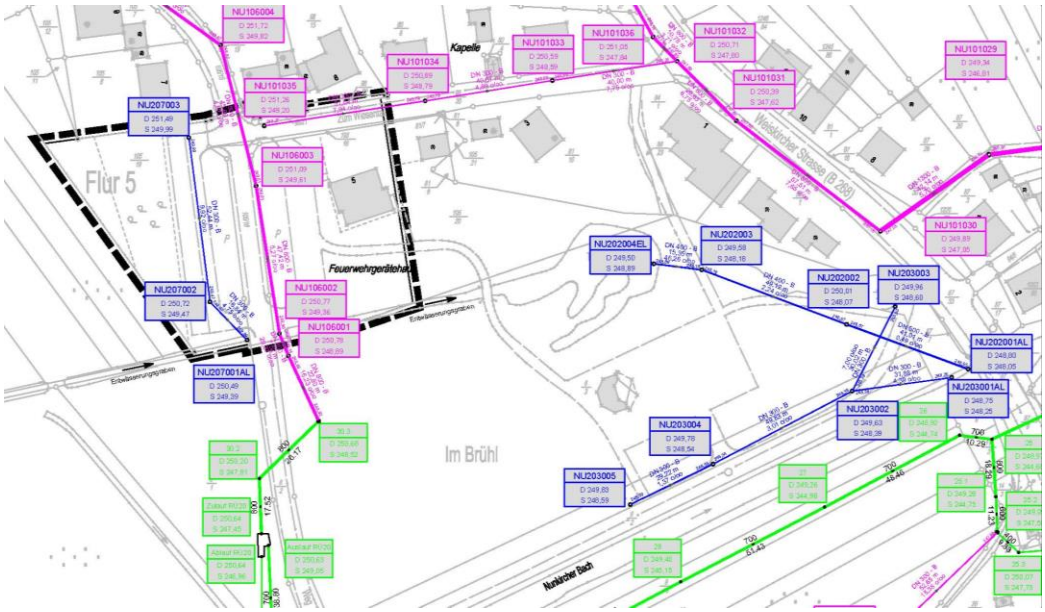


Abbildung 7: Bestehendes Entwässerungssystem im Planbereich

11. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Deponien im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,
- Vorhaben bei denen der Bergbau umgeht oder die Mineralien abbauen,

zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Daher sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturschutzgebiete i.S.d. § 16 SNG;
- Nationalparke gemäß i.S.d. § 17 SNG;
- FFH-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete;
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 39 Abs. 1 SNG;
- Bau-, Bodendenkmäler, beweglicher Kulturdenkmäler oder Denkmalbereiche i.S.d. § 2 Abs. 2 bis 6 SDschG;

- sonstiger Infrastrukturanlagen.

Daher sind diesbezüglich keine nachrichtlichen Übernahmen erforderlich.

12. Hinweise

Einweisung: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Oberboden: Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 19731 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet. Anfallender Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten/entsorgen.

Bodengutachten: Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Grenzabstände Bepflanzung: Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz zu beachten.

Sonnenenergie: Ein Nutzen der Sonnenenergie wird empfohlen.

Pflanzenliste: Für Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen Pflanzen der nachstehenden Vorschlagsliste für einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

13. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs von Nunkirchen. Zur Realisierung des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses werden maßgeblich bestehende Verkehrs- und Parkplatzflächen in Anspruch genommen.

Die Entwicklung des Siedlungskörpers von Nunkirchen erfährt entsprechend allenfalls sehr geringe Änderungen. Die Grundstruktur des Ortes bleibt erhalten.

Auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine unter funktionalen, städtebaulich-gestalterischen sowie verkehrlichen Gesichtspunkten sinnvolle und der Siedlungsstruktur Nunkirchens angepasste Konzeption entwickelt zumal sich das bestehende (aufzulassende) Feuerwehrgerätehaus in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.

Durch die Auflassung der Funktion „Feuerwehrgerätehaus“ am bestehenden Standort und die geplante Nutzungsänderung in ein „Kommunales Lagergebäude“ ergeben sich gleichermaßen keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.

Städtebau

Unter städtebaulichen Aspekten fügt sich das Vorhaben in das Umfeld des Siedlungsbereiches ein. Auf Grundlage der Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der maximalen Gebäudehöhe, wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld wahrt.

Erschließung, Verkehr

Der Planbereich ist bereits Standort des bestehenden Feuerwehrgerätehauses. Durch den Neubau des Feuerwehrgerätehaus und die Umwandlung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses in ein kommunales Lagergebäude sind keine signifikanten Änderungen der Belastungen durch den fließenden Verkehr (Lärm, Abgase, Gesamtverkehrsaufkommen) zu erwarten.

Der neue Feuerwehrgerätehausstandort erfährt die annähernd gleichen Belastungen wie der bestehende (aufgelassene). Die Umwandlung des jetzigen Feuerwehrgerätehauses in ein kommunales Lagergebäude (z.B. Möbel, Akten, Archiv) verursacht durch die funktionsbedingt geringen Verkehrsmengen allenfalls geringe verkehrliche Mehrbelastungen.

Dem Stellplatzbedarf für Einsatzkräfte der Freiwilligen Feuerwehr Nunkirchen, sowie zusätzlichen Stellplätzen für Besucher wird in Form von ca. 10-15 neuen Kfz-Stellplätzen Rechnung getragen.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses werden maßgeblich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die durch das Vorhaben entstehenden negativen Beeinträchtigungen auf den Boden (Flächenverbrauch, Versiegelung), die Natur (Reduzierung der ökologischen Wertigkeit von Flora und Fauna), das Klima (Erwärmung, Kaltluftabfluss) und die Gesamtheit des ökologischen Gefüges werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen vermindert und auf das unvermeidbare Maß begrenzt. Summierend ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Überschwemmungsgebiet

Der Planbereich befindet sich im Einwirkbereich des Losheimer Baches. Das prognostizierte Überschwemmungsgebiet des Baches erstreckt sich dabei teilweise im Süden in den Planbereich hinein, betrifft jedoch nur bestehende und verbleibende Grün- bzw. Kfz-Parkplatzflächen. Der Standort des geplanten Feuerwehrgerätehauses sowie das bestehende Feuerwehrgerätehaus liegen außerhalb der prognostizierten Überflutung. Das Abflussverhalten wird durch die Planung nicht verändert.

Landschaftsbild

Der Planbereich entwickelt sich in Ortsrandnähe im Kontext bestehender Wohnnutzungen und kommunaler/sozialer Nutzungen; durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Rahmen für die Entwicklung des Planbereichs in der Fläche und in der Kubatur definiert. Die Festsetzungen orientieren sich an am städtebaulichen Umfeld, entsprechend fügt sich der die Entwicklung des Planbereichs ins bestehende Landschaftsbild ein, es wird nicht nachteilig beeinträchtigt.

Wechselwirkungen

Von der umliegenden Wohnbebauung entstehen keine negativen Einwirkungen auf den Planbereich. Die Wechselwirkungen zwischen Planbereich und städtebaulichem Umfeld sind insgesamt als sehr gering einzuschätzen. Wechselwirkungen entstehen lediglich durch die Erschließung des Planbereichs und den damit verbundenen Verkehr. Verkehrsintervalle, die durch den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehr Nunkirchen entstehen, sind temporär und quantitativ begrenzt und führen zu keinen erheblichen negativen Wechselwirkungen mit dem Umfeld des Planbereichs, zumal das Plangebiet bereits Standort des Feuerwehrgerätehauses ist.

Zusammenfassung

Die Entwicklung der Sondergebietsflächen SO1Feuerwehrgerätehaus und SO2Kommunales Lagergebäude stellt eine sinnvolle Entwicklung der Ortslage Nunkirchen unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten dar. Bestehende Nutzungsstrukturen werden sinnvoll umgewandelt (bestehendes Feuerwehrgerätehaus Umwandlung in kommunales Lagergebäude) bzw. neue Flächen werden in einem funktionierenden Umfeld neu entwickelt (Neubau Feuerwehrgerätehaus). In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Es wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Einsatzbereitschaft und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr geleistet.

14. Verzeichnisse

14.1 Abbildungen

Abbildung 1:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung

Abbildung 2:
Übersichtskarte mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans

Abbildung 3:
Luftbild des Geltungsbereichs und des angrenzenden Siedlungsbereichs

Abbildung 4:
Rechtsgültiger Bebauungsplan "Nunkircher Bachtal Wasem" aus dem Jahr 1978 mit Darstellung des Änderungsbereichs im Rahmen des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" (rot), Quelle: Stadt Wadern

Abbildung 5:
Auszug des LEP, Teilabschnitt „Umwelt“ mit Darstellung der Lage des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" (rot)

Abbildung 6:
Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wadern mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung" (rot)

Abbildung 7: Bestehendes Entwässerungssystem im Planbereich

15. Anlagen

saP – spezielle Artenschutzrechtliche Überprüfung zum Bebauungsplan "Nunkircher Bachtal Wasem – 1. Änderung"