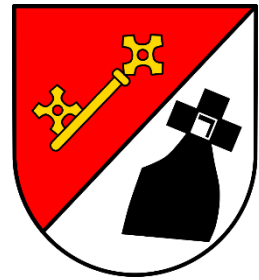


Ortsgemeinde Nusbaum



Bebauungsplan

„*Bradenborn*“

Begründung

VORENTWURF

23. März 2022

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	4
3.3.	Derzeitige Planungssituation	4
4.	Planungskonzept	5
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung	5
4.3.	Technische Erschließung.....	5
4.4.	Planungsalternativen	5
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
5.1.	Ziele der Raumordnung	6
5.2.	Flächennutzungsplan.....	6
6.	Umweltbelange	6
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	7
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
7.3.	Hinweise	10
8.	Abwägung	10
9.	Flächenbilanz	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Nusbaum beabsichtigt, den Bebauungsplan „Bradenborn“ aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zusätzliche Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde zu schaffen.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Damit einher geht die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan zusammengestellt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 2,7 ha große Freifläche, die von einem Wirtschaftsweg durchzogen wird. Der Flächennutzungsplan stellt demgemäß für Bereiche des Plangebiets Siedlungsfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am __.__.____ hat der Gemeinderat Nusbaum beschlossen den Bebauungsplan „Bradenborn“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom __.__.____ durch den Gemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am __.__.____. Die Beteiligung erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom __.__.____ hat der Rat der Ortsgemeinde Nusbaum den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am __.__.____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Nusbaum hat ins einer Sitzung am __.__.____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am __.__.____ fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortsgemeinde Nusbaum, in der Verbandsgemeinde Südeifel.

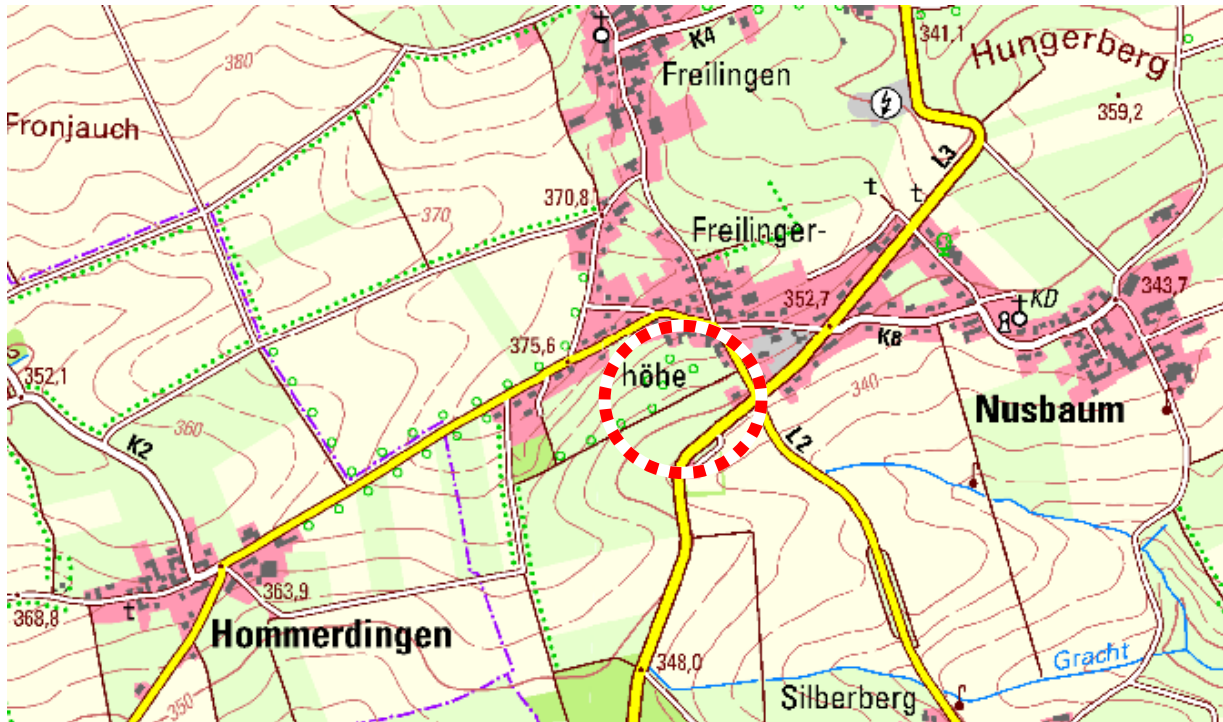


Abbildung 1 Lage Plangebiet
(TK25 © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Nusbaum westlich der Bergstraße. Es wird im Norden begrenzt durch Frei- und Siedlungsfläche, im Osten durch die Wohnbebauung, im Süden und Westen schließen sich Freiflächen an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 9 der Gemarkung Nusbaum die Flurstücke: 115 (tlw.) und 27/3 (tlw.) sowie die Flurstücke 1/4 (tlw.) und 2/2 (tlw.) der Flur 8.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut. Derzeit handelt es sich um eine Grünlandfläche mit Baumbestand.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Es handelt sich um eine unbeplante Freifläche. Der Flächennutzungsplatz stellt für den nördlichen und einen Teil des östlichen Plangebiets bereits Wohnbauflächen dar.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Die Ortsgemeinde Nusbaum plant die Entwicklung eines Neubaugebietes im südlichen Teil der Siedlungsfläche im Anschluss an bereits vorhandene Wohnnutzungen. Vorgesehen ist die Bereitstellung von ca. 14 Baugrundstücken entlang einer neu zu schaffenden Sticherschließung, die von der Bergstraße ins Plangebiet führt.

Das städtebauliche Konzept der Ortsgemeinde sieht für das Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung auf vergleichsweise großzügigen Grundstücken vor. Ziel ist es, am Siedlungsrand ein Wohngebiet mit einer geringen Dichte im Übergang zur Landschaft zu schaffen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt über die Bergstraße, die östlich des Plangebietes als L 2 die L 1 (VG Arzfeld – Echternacherbrück) mit der L4 (Neuerburg - Irrel) verbindet. Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße erschlossen.

Für die interne Erschließung sowie den Anschluss und die Weiterführung des Wirtschaftsweges wurde eine Fachplanung erstellt, die den Abgrenzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt.

4.3. Technische Erschließung

Es wird davon ausgegangen, dass die technische Infrastruktur aus dem Bestandsnetz erweitert werden kann. Die Freileitungen, die derzeit noch im Gebiet vorhanden sind, sollen verlegt werden, so dass sich aus den Leitungen keine Restriktionen für die Planung ergeben.

Zur Versorgung mit Trinkwasser sowie für die Entsorgung von Schmutzwasser und die Rückhaltung / Versickerung / Ableitung von Oberflächenwasser wird eine eigene Konzeption erarbeitet. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die Fläche für die Rückhaltung und weitere Behandlung des unbelasteten Oberflächenwassers bereits benannt. Sie ist in der Planung entsprechend berücksichtigt.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Aufstellung des Bebauungsplans könnte lediglich auf die Planung verzichtet werden. Dann ließe sich das Baugebiet nicht wie vorgesehen realisieren. Auf den nördlich angrenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan aus Wohnbauflächen ausgewiesen sind, ist eine Entwicklung in der Zukunft denkbar. Aufgrund der Zwänge aus Sicht der Erschließung des Gebietes, wird der vorliegenden Abgrenzung Vorrang eingeräumt.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch LEP IV und RROP Trier (Entwurf) definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Der Ortsgemeinde Nusbaum wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Ortsgemeinde hat die besondere Funktion Landwirtschaft sowie Freizeit / Erholung inne.

Gemäß Entwurf zum RROP Trier ist die quantitative Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Da die Ortsgemeinde keine zentralörtliche Funktion aufweist und auch nicht die besondere Funktion Wohnen zugewiesen wurde, ist eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus nicht vorgesehen. Daher sind die Potenziale des Flächennutzungsplans oder ggf. der rechnerischen Bedarfsermittlung zu nutzen.

5.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Südeifel sieht für das Plangebiet der Ortsgemeinde Nusbaum bereits Wohnbaufläche im Bereich nördlich des Wirtschaftswegs vor. Auch ein kleiner Teil im südöstlichen Bereich wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist vorgesehen über einen Flächentausch im Flächennutzungsplan auch den übrigen Bereich im Plangebiet als Wohnbaufläche darzustellen. Hierzu wird eine im FNP dargestellte Wohnbaufläche im Bereich Nusbaum-Stockigt zukünftig als Grünland oder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Es erfolgt ein Änderungsverfahren des FNP parallel zum Bebauungsplanverfahren.

6. Umweltbelange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht¹ als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert sind. Für Details über die Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter angeprüft und die Auswirkungen der Planung bzw. der Planumsetzung wurden geprüft und bewertet. Im Zuge der Eingriffsbilanzierung ergeben sich Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereichs abgewickelt werden. Die Maßnahmen wurden als Festsetzungen aus den Vorschlägen der Umweltprüfung

¹ Högner Landschaftsarchitektur, Minheim: Bebauungsplan der Ortsgemeinde Nusbaum, „Bradenborn“, Begründung Teil2 – Umweltbericht, Stand 24.02.2022

übernommen. Es handelt sich damit um eine integrierte Grünordnungsplanung. Durch die Übernahme der Regelungsvorschläge ist davon auszugehen, dass die Umweltbelange im Planverfahren umfänglich und lückenlos erfasst und in die gemeindliche Abwägung eingestellt wurden.

Neben den Festsetzungen, welche sich aus der Umweltprüfung ergeben, wurden auch die naturschutzfachlichen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Hierdurch kann ein Informationsverlust in der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Im weiteren Verfahren werden die Anregungen von Fachbehörden gesammelt und in die finale Umweltprüfung einbezogen. Das Ergebnis der Prüfung wird dann nach Beschlusslage der Ortsgemeinde erneut in die Planung integriert.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Nutzung. Der Ausschluss einiger Nutzungen erfolgt aufgrund der dafür notwendigen Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) und der sich daraus ergebenden zusätzlichen Verkehre sowie möglicher Umweltrisiken (Tankstellen). Weitere Einschränkungen in der Zulässigkeit ergeben sich aus dem gewünschten Ziel der Entwicklung eines auf das Wohnen sowie das Wohnen ergänzende, ortsübliche Nutzungen konzentrierten Gebietes.

Bei den baulichen Nutzungsmaßen wurden alle für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Festsetzungen getroffen, die auf die Entwicklung gemäß der vorherrschenden Topografie und des Nutzungsmaßes in der Umgebung abgestimmt sind. Die festgesetzten Maße für Trauf- und Firsthöhe lassen eine vollwertige Zweigeschossigkeit zu und berücksichtigen zugleich alle möglichen Dachformen. GRZ und GFZ orientieren sich an den Tabellenwerten der BauNVO in Abhängigkeit der zulässigen 2 Vollgeschosse. Auch die Topografie wurde durch die Steuerung der Erdgeschossfußbodenhöhe berücksichtigt.

Im Plangebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Einzelhäuser im planungsrechtlichen Sinn sind Gebäude, die mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Größe der Gebäude, also Anzahl der Geschosse, Wohneinheiten oder Eingänge ist dabei unerheblich. Doppelhäuser kennzeichnen sich dadurch aus, dass sich die Gebäude auf benachbarten Grundstücken befinden und entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergelagert sind. Die Ortsgemeinde Nusbaum verfolgt mit dieser Festsetzung das Ziel, eine aufgelockerte Wohnbebauung zu schaffen. Gleichzeitig soll aber die

Möglichkeit bestehen die Grundstücke optimal auszunutzen. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht es, Baugrundstücke mit einer geringeren Größe zu schaffen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen an dem Verlauf der geplanten Stichstraße, die die Gliederung des Gebietes vorgibt.

Alle als Hochbau in Erscheinung tretenden Nutzungen, also auch Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb zulässig. Die Regelung zum Umgang mit Garagen und Stellplätzen dient der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet.

Der Abstand zwischen Garagen und Verkehrsfläche dient der Verbesserung der Einsehbarkeit in den Straßenverkehr und ermöglicht die Realisierung einer PKW-Aufstellflächen.

Mit der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude wird ebenfalls das Ziel verfolgt, eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einer geringen Dichte zu schaffen. Zusätzliche Wohneinheiten erhöhen wiederum den Stellplatzbedarf und somit die Flächenversiegelung und das Verkehrsaufkommen. Im Bereich WA 2 sollen hingegen für perspektivisch 2 Grundstücke bis zu 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen werden. Damit kann auch dem Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen Rechnung getragen werden. Gleichzeitig ist dies auf 2 Bauplätze beschränkt, was die Verdichtung des Baugebietes nur geringfügig berührt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Die Straßenbreite wie auch die Lage der Erschließungsstraßen beruhen auf der Erschließungsplanung zum Baugebiet. Im Ausbauzustand wird neben der asphaltierten Fahrbahn eine Rinne sowie ein Gehweg bzw. Versorgungstreifen eingeplant. Die Details obliegend er Ausbauplanung für die Verkehrsflächen. Im vorderen Bereich wird die Verkehrsfläche etwas breiter, was mit den Grundstückszuschnitten und Nachbarn zusammenhängt. Es ist eine Wendemöglichkeit eingeplant, die über einen Erschließungsansatz gesichert wird. Das Wenden ist in diesem Bereich also möglich, ohne dass eine große Fläche für einen Wendeplatz versiegelt werden muss. Im Anschluss an die Straße geht diese mit einem Verschwenk zum Erhalt der dortigen Bäume wieder in den Wirtschaftsweg über. Hier ist eine Breite von 3,50 m vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zum Teil für die Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie als Ausgleichsflächen mit entsprechend überlagerten Maßnahmen.

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen soll ein Bereich mit zum Erhalt festgesetzten Bäumen gesichert werden.

Die Maßnahmen, welche aus grünordnerischen Gründen sowie zum Ausgleich in der Planung verankert sind, wurden aus dem Umweltbericht in die Planung überführt. Ihre Begründung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Es wird ein Leitungsrecht für die Verlegung und Sicherung einer Wasserleitung festgesetzt. Hier darf keine Überbauung stattfinden, damit die Leitung auch zukünftig zugänglich bleibt für Reparaturen oder Ersatz.

Auch die im Plan aufgenommenen Anpflanzfestsetzungen entstammen dem Umweltbericht und setzen das grünordnerische und landespflegerische Zielkonzept in der Planung durch.

Da aufgrund der Topografie möglicherweise Abstützungen in Form von Rückenstützen oder Böschungen für den Straßenkörper erforderlich werden können, wird deren Duldung explizit festgesetzt. Dies gilt dann auch für Anlagen zur Straßenbeleuchtung.

Zu allen Maßnahmen der Planung wird eine inhaltliche und zeitliche Zuordnung festgesetzt, so dass der Vollzug der einzelnen Maßnahmen klar ableitbar ist. Ein Kompensationsdefizit kann dann bei strikter Kontrolle der Einhaltung aller Festsetzungen vermieden werden.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sorgen dafür, dass die Bebauung im Plangebiet in die Umgebungsbebauung möglichst gut eingebunden werden kann und eine moderne, aber dennoch ortstypische Bauweise entsteht.

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung tragen dazu bei, unter Gewährleistung der Gestaltungsfreiheit für die Bauherren, dem neuen Wohngebiet eine einheitliche städtebauliche Wirkung zu geben. Die Vorgaben zur Dachbegrünung haben einen positiven Effekt auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt.

Die Regelung zur Gestaltung von Staffelgeschossen trägt zu einer Reduzierung der sichtbar in Erscheinung tretenden Fassadenfläche, unter Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe, bei.

Die Vorgaben zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sollen eine Gestaltung der Vorzonen der Häuser vollständig aus Pflaster, Kies und Mineralien (sog. Steingärten) zugunsten einer Durchgrünung des Gebietes vermeiden.

Mit den Vorgaben zur Einfriedung von Grundstücken wird eine Materialität eingeschränkt, so dass sich eine individuelle, aber dennoch harmonische Gestaltung ergibt. Außerdem sind die Abstände zur Verkehrsfläche aus Sicherheitsgründen geregelt.

Im Plangebiet sollen je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Regelung stammt aus der in der Ortsgemeinde und der näheren Region geschöpften Erfahrung, dass die Zahl der Fahrzeuge je Haushalt bedingt durch die Lage zur Arbeitsstätte tendenziell nicht zeitnah abnehmen wird. Es sollen demnach jedenfalls genügend Stellplätze zur Verfügung stehen, um ein dauerhaftes und unangemessenes Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die Fahrbahn zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Mit der Regelung zu Werbeanlagen kann ein dort ansässiger Betrieb / Dienstleister für sich werben, überformt mit den kleinen Werbeanlagen aber nicht den Charakter eines Wohngebietes. Die Werbung wird demnach nicht dominant.

7.3. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Nusbaum zum Stand des Vorentwurfs Kenntnis hat. Die sich aus dem Verfahren ergebenden und zur Abwägung anstehenden Themen und Belange werden unter Aufführung über deren Bewertung durch die Ortsgemeinde im weiteren Verfahren aufgeführt.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		26.944	100,0
Allgemeines Wohngebiet	WA	12.758	47,3
	<i>Davon überbaubar (Baufenster)</i>	6.322	49,6
Verkehrsflächen	Öffentlich	1.796	6,7
	Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	156	0,6
Grünfläche	Öffentlich	12.033	44,7
	<i>Davon Anpflanzfläche</i>	9.772	81,2
	<i>Davon Regenrückhalt</i>	2.003	16,6
	Privat	201	0,7

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Bradenborn“ der Ortsgemeinde Nusbaum beige-fügt.

Nusbaum, den _____

(Ortsbürgermeister)