

**Ortsgemeinde Nattenheim
Verbandsgemeinde Bitburg-Land**

**Bebauungsplan
"Nattenheim-Nord"**

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung für die Genehmigung und Anzeige
gemäß § 11 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Nattenheim



Stadt-Land-plus

Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing., Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Rhein - Mosel - Straße 3
56154 Boppard Buchholz



Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation.....	4
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.....	5
4. Planung	6
4.1. Planungskonzeption	6
4.2. Maß der baulichen Nutzung und Landschaftsplanung	7
5. Ver- und Entsorgung	8
6. Bodenordnung, Realisierung und Kosten	8



1. Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Lieh“ ergab sich die Notwendigkeit, die Nutzungen im nördlichen Teil der Ortslage Nattenheim eindeutig abzustufen.

Die notwendige planerische Abstufung der Nutzungen ist alleine mit dem Bebauungsplan „Vor der Lieh“ bzw. einer entsprechenden Flächennutzungsplanänderung nicht ausreichend möglich. Aus diesem Grund beschloß der Ortsgemeinderat, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) für den nördlichen Teil der Ortslage von Nattenheim einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

Weil der Bebauungsplan „Nattenheim-Nord“ notwendige Voraussetzung für den Bebauungsplan „Vor der Lieh“ ist, werden die beiden Bebauungspläne gemeinsam offengelegt und sollen auch gemeinsam genehmigt werden. Für den Bebauungsplan „Nattenheim-Nord“ bedeutet das, daß die Verfahrensschritte zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zusammengefaßt wurden.



2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nattenheim-Nord“ umfaßt den nördlichen Teil der Ortslage von Nattenheim. Die Größe des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 8,2 ha und liegt innerhalb der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung von Nattenheim. Das heißt, es sind nur bebaute Grundstücke bzw. bebaubare Grundstücke gemäß § 34 BauGB betroffen. Direkt nördlich grenzt der Bebauungsplan „Vor der Lieh“ an. Die südliche Grenze bilden die beiden Kreisstraßen K 77 (Bickendorfer Straße) und K 74 (Hauptstraße). Das Bebauungsplangebiet ist bereits weitgehend bebaut und umfaßt auch den nördlichen Teil des alten Ortskerns. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen vier landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe.

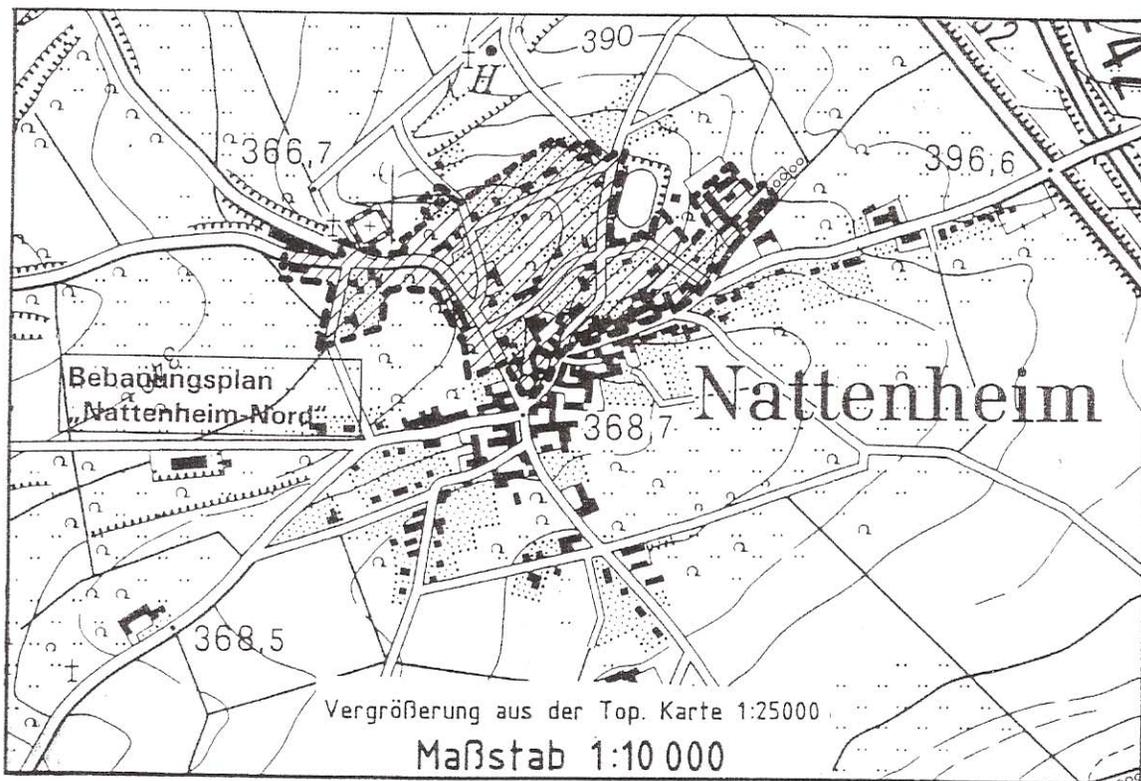


Abb. TK-Ausschnitt



3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Die Ortsgemeinde Nattenheim gehört zu der Verbandsgemeinde Bitburg-Land im Landkreis Bitburg-Prüm. Laut LEP III gehört Nattenheim zu den dünn besiedelten ländlichen Räumen in ungünstiger Lage. Im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier wird in Anlehnung an das LEP 1980 der Mittelbereich Bitburg den Raumtyp III mit erheblichen Strukturschwächen zugeordnet. Des Weiteren ordnet der Regionale Raumordnungsplan der Ortsgemeinde Nattenheim die besondere Funktion „Landwirtschaft (L)“ zu.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist die überwiegende Fläche des Bebauungsplangebiets als Mischbaufläche dargestellt. Lediglich die Bauzeile nordwestlich der Urbethstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Ort Nattenheim ist noch sehr stark durch die Landwirtschaft geprägt. Alleine im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, wie bereits erwähnt, vier landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe vorhanden. Wie in vielen anderen ländlichen Gemeinden befindet sich die Landwirtschaft auch in Nattenheim im allgemeinen Strukturwandel. Weil immer mehr Betriebe die Landwirtschaft aufgeben, dienen die dorfgebietsähnlichen Bereiche überwiegend nur noch dem Wohnen. Dieser Strukturwandel findet einerseits Ausdruck in der überwiegenden wohnbaulichen Nutzung beidseitig der Urbethstraße und andererseits in der Aufstellung des Bebauungsplans „Vor der Lieh“, in dem sowohl allgemeines Wohngebiet als auch Dorfgebiet mit überwiegender Wohnnutzung festgesetzt wird.

Wichtige Ziele für die beiden Bebauungspläne „Nattenheim-Nord“ und „Vor der Lieh“ sind sowohl in der Sicherung der vorhandenen dorfgebietstypischen Nutzung mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben und in der Entwicklung von Gebieten, die überwiegend bzw. die der allgemeinen Wohnnutzung dienen bzw. dienen sollen, zu sehen. Dazu ist die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der immissionsträchtigen Nutzung Landwirtschaft sicher zu stellen.



4. Planung

4.1. Planungskonzeption

Um das oben erwähnte Ziel zu erreichen, ist das nördliche Dorfgebiet von Nattenheim durch die beiden Bebauungspläne „Vor der Lieh“ und „Nattenheim-Nord“ zu gliedern:

- Dorfgebiet im Ordnungsbereich MD 1 des Bebauungsplans „Nattenheim-Nord“ mit uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 5 BauNVO,
- Dorfgebiet im Bebauungsplan „Vor der Lieh“ und im Ordnungsbereich MD II des Bebauungsplans „Nattenheim-Nord“ mit eingeschränkten Nutzungen sowie
- allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan „Vor der Lieh“.

Somit wird für den Ordnungsbereich MD1 des Bebauungsplan „Nattenheim-Nord“ uneingeschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Der Ordnungsbereich MD2 umfaßt die Bebauung beidseitig der Urbethstraße. In diesem Ordnungsbereich soll analog wie im Dorfgebiet des Bebauungsplans „Vor der Lieh“ nur eine eingeschränkte Nutzung als Dorfgebiet möglich sein. Aus diesem Grund werden im Ordnungsbereich MD2 Landwirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO und Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO für unzulässig erklärt.

Das Dorfgebiet wird mit der Unzulässigkeit der Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert. Zwar wird somit die allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebiets nicht mehr gewahrt, jedoch müssen bei der Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO Teilbereiche des gegliederten Gebiets den Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung nicht erfüllen (BVerwG, Bv 22.12.1989-4NB 32 Punkt 89).

Die Ausweisung eines eingeschränkten Dorfgebiets berücksichtigt auch die im uneingeschränkten Dorfgebiet MD1 vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen. Darüber hinaus kommt der Pufferwirkung des eingeschränkten MD-Gebiets zwischen uneingeschränkter Dorfgebietsnutzung und allgemeiner Wohnnutzung vor allem bezüglich des Immissionsschutzes eine besondere Bedeutung zu.

Die Ortsgemeinde ist daran interessiert, daß im Ordnungsbereich MD2 die Nutzungen Nebenerwerbslandwirtschaft (bspw. Hühner und Pferdehaltung im geringen Maße im Sinne von Hobbylandwirtschaft), Handwerk und Dienstleistung entsprechend der historisch gewachsenen Struktur weiterhin möglich sind, auch wenn die Tendenz im Ordnungsbereich MD2 überwiegendes Wohnen anzeigt.

Des weiteren sind im Ordnungsbereich MD2, ebenso wie allgemein im Bebauungsplan-gebiet „Vor der Lieh“, die in § 5 (2) Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO genannten Arten von Nutzungen gemäß § 1 (5) Benutzungsverordnung unzulässig, weil hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Konflikte im Hinblick auf die vor-



handene Nutzung bzw. die geplante Nutzung und die Verkehrssituation zu erwarten wären.

Weil für die Bauzeile nordwestlich der „Urbethstraße“ im Bebauungsplan „Nattenheim-Nord“ abweichend vom wirksamen Flächennutzungsplan Dorfgebiet vorgesehen ist, ist es notwendig, daß der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert wird.

4.2. Maß der baulichen Nutzung und Landschaftsplanung

Wie bereits dargelegt, bewegt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nattenheim-Nord“ innerhalb der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung von Nattenheim gemäß § 34 (1) und (3) BauGB. Das bedeutet, daß sämtliche unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar wären. Der § 8a (6) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) besagt, daß Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen sind. D. h. sämtliche Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten gemäß Gesetzesdefinition nicht als Eingriff in Natur und Landschaft.

Dabei ist jedoch zu beachten, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Nattenheim-Nord“ keine höhere GRZ (Grundflächenzahl) möglich ist. Das gesamte Plangebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan hat überwiegend Mischbauflächen dargestellt. Lediglich die Bauzeile nordwestlich der Urbethstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der § 17 BauNVO läßt eine maximale GRZ in Dorf- bzw. Mischgebieten von 0,6 und in reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten von 0,4 zu.

Um zu gewährleisten, daß in der Bauzeile nordwestlich der Urbethstraße keine höhere GRZ möglich wird, wird für den Ordnungsbereich MD2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Bereich der Urbethstraße ist auch städtebaulich sinnvoll, weil dieses Gebiet überwiegend dem dörflichen Wohnen dienen soll. Im Dorfgebiet des Bebauungsplans „Vor der Lieh“ ist ebenfalls eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit sollte sich die Festsetzung einer GRZ von 0,4 nicht nur auf die nordwestliche Seite der Urbethstraße sondern auch auf die südöstliche Seite beziehen. Beide Bauzeilen entlang der Urbethstraße weisen eindeutig den Charakter eines dörflich geprägten Wohnens auf. Aus diesem Grund ist es sowohl aus städtebaulichen, als auch aus landespflegerischen (Reduzierung der maximal möglichen Versiegelung) Gesichtspunkten sinnvoll, im Ordnungsbereich MD2 eine GRZ von 0,4 festzusetzen.

Somit schränkt der Bebauungsplan „Nattenheim-Nord“ für die Bauzeile südöstlich der Urbethstraße die GRZ gegenüber dem Status Quo ein.

Entlang dem Schesbach wird jeweils ein 5,0 m breiter Streifen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt, der von Bebauung und Anschüttungen freizuhalten ist. Vorhandene Gebäude werden ausgespart, um mögliche Beeinträchtigungen des Schesbachs zu vermeiden.



Weitere Festsetzungen sind, um die Ziele des Bebauungsplans „Nattenheim-Nord“ zu erreichen, nicht notwendig.

5. Ver- und Entsorgung

Ein Entwicklungsbedarf innerhalb des einfachen Bebauungsplans „Nattenheim-Nord“ besteht für die Ver- und Entsorgung nicht. In der Planurkunde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Leitungen des Versorgungsträgers für Strom nachrichtlich dargestellt.

6. Bodenordnung, Realisierung und Kosten

Eine Bodenordnung im Rahmen bzw. infolge des Bebauungsplans „Nattenheim-Nord“ erübrigt sich. Des weiteren entstehen durch den Bebauungsplan „Nattenheim-Nord“ keine Notwendigkeiten zur Realisierung von Erschließung bzw. von landespflegerischen Maßnahmen und somit auch keine Kosten.

Nattenheim, 27. April 1998

Ortsgemeinde Nattenheim

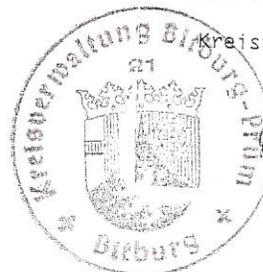


P. Müller
Ortsbürgermeister

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen gemäß § 233 BauGB 97 i.V.m. § 11 BauGB 86 zur Anzeige beigelegt.

54634 Bitburg, den 04.05.1998

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:



Gernard Adnen
(Gernard Adnen)

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, September 1997