

# **Bebauungsplan der Ortsgemeinde Niederstedem Teilgebiet „Weiherstraße“**

## **Begründung**

Gemarkung Niederstedem  
Flur 4, 5 und 6

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz  
Stadtplaner SRL  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel.: 0651/24026  
eMail: [Stolz.Kintzinger@t-online.de](mailto:Stolz.Kintzinger@t-online.de)

Februar 2005  
erg. Juni 2005

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1.0 ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Gebietsabgrenzung	4
<b>2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF</b>	<b>5</b>
3.1 Städtebauliche Zielvorgaben	5
3.2 Topographische Situation	5
3.3 Nutzungseinschränkung	5
3.4 Nutzungsverteilung	6
Flächen für Versorgungsanlagen	7
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
Flächen für Wasserwirtschaft	8
3.5 Erschließung	8
3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
<b>4.0 VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>9</b>
4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser	9
4.2 Wasserversorgung	9
4.3 Stromversorgung	9
4.4 Telekommunikationsleitungen	9
<b>5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDN. MASSNAHMEN</b>	<b>10</b>
<b>6.0 ABWÄGUNG</b>	<b>10</b>
<b>7.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
<b>8.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>11</b>

## **1.0 ALLGEMEINES**

### **1.1 Vorbemerkung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Überarbeitung einer Teilfläche der bestehenden Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung „Niederstedem“. Der durch den jetzigen Bebauungsplan überplante Teilbereich der Satzung tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Vermerk angebracht.

Auf die Erarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrags wird verzichtet, da dem unbeplanten Innenbereich zugeordnete Flächen überplant werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §1a Abs. 2.3 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil das Baugebiet nicht unter die UVP-Pflicht des §3b UVPG fällt und gem. der Überleitungsvorschrift § 244 BauGB zur Rechtskraft geführt wird.

### **Regionaler Raumordnungsplan**

Die Ortsgemeinde Niederstedem hat lt. Regionalem Raumordnungsplan die Funktion Landwirtschaft. Die übrigen Funktionen, insbesondere „Wohnen“, können daher nur im Rahmen der Eigenentwicklung vollzogen werden.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen FNP der VG Bitburg-Prüm ist der überplante Bereich zum Teil als gemischte Baufläche, Grünfläche / Parkanlage sowie Spielplatzfläche ausgewiesen. Der Bereich zwischen Burgstraße und Bergstraße ist hierbei als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung wird, soweit hiervon das namenlose Gewässer betroffen ist, übernommen. Das Flurstück Nr. 22/9 ist bereits bebaut. Der FNP ist somit durch die Aktualität überholt.

Flurstück Nr. 22/12 hat die Qualität eines Baugrundstücks. Entsprechend der angestrebten Nutzung wird dieser Bereich als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen.

Die Abweichungen zwischen FNP-Darstellung und Bebauungsplan sind minimal.

Das Entwicklungsgebot ist beachtet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §1a Abs. 2.3 BauGB wurde nicht durchgeführt, weil das Baugebiet nicht unter die UVP-Pflicht des §3b UVPG fällt.

### **Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur rechtssicheren Abklärung der Befähigung einzelner Flurstücke sowie dem Abschluß der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Erhebung von Erschließungsbeiträgen erforderlich.

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Erschließung und Baurechtssicherung für das Plangebiet nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellen.

Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie dem Kinderspielplatz, ausschließlich im Privatbesitz.

## **Aufstellungsbeschuß**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Kommunalaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung im Wege der Ersatzvornahme (Schr. v. 16.04.2004) entschieden. Bei der Abgrenzung wurden die von der Weiherstraße erschlossenen Grundstücke einbezogen. Die Abgrenzung entspricht somit der in der Anlage zum Schr. der Kreisverwaltung v. 16.04.2004 dargestellten Fassung.

Die Aufstellung des B-Planes wurde am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Niederstedem, Flur 4, 5 und 6

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 4

Flurstücksnummern: 19 tlw., 20, 21/3, 21/2, 21/1, 22/7, 22/9, 22/10, 22/11, 22/12, 22/14, 47/1, 48 tlw.,

Anmerkung:

Bei den Flurstücken Flur 4, Nr. 22/9 und 22/11 (bebaut), bzw. 22/10 und 22/12 (Baugrundstück) handelt es sich um „wirtschaftliche Einheiten“.

Flur 5

Flurstücksnummern: 13

Flur 6

Flurstücksnummern: 20/2 tlw.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlagen sind:

- Ausweisung im wirksamen FNP
- amtliche Kartengrundlage
- Luftbild.

Auf die Erarbeitung einer örtlichen Geländeaufnahme wurde verzichtet, da diese Informationen für die beabsichtigten Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

## **3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 Städtebauliche Zielvorgaben**

#### **Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind folgende Themenbereiche als städtebauliche Zielvorgaben zu behandeln. Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

Ausweisung von Flächen für:

- Abgrenzung der für eine Bebauung geeigneten Flächen und Schaffung von Baurecht zur Erschließung weiterer Bauflächen.
- Im Bereich der neu auszuweisenden Wohnbauflächen ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken.
- Berücksichtigung ökologischer Vorgaben und Ortsbildgestaltung
- Wasserwirtschaftliche Erfordernisse, Begrenzung der Abflußmenge von Oberflächenwasser sowie Festsetzungen in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser.

Die Eignung des Geländes wurde im Rahmen der FNP-Fortschreibung sowie der Vorarbeiten zur Ver- und Entsorgung festgestellt.

Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Bauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

### **3.2 Topographische Situation**

Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine stark strukturierte Hanglage, die von der Burgstraße nach Süden, Süd-Osten und Nord-Westen zur Weiherstraße abfällt. Geländetiefpunkt liegt am Stedemer Bach.

### **3.3 Nutzungseinschränkung**

#### **A) Wasserwirtschaft**

- Der baulichen Nutzung des Flurstücks Nr. 22/14 stehen wasserrechtliche Vorschriften entgegen.  
Lt. Bauvorbescheid v. 27.02.2003 handelt es sich bei dem als Leitungsrecht gekennzeichneten Bereich (Graben) nach der Bewertung der SGD Nord um ein oberirdisches, natürlich fließendes Gewässer dritter Ordnung im Sinne des § 3 LWG. Das Flurstück ist aufgrund dessen für eine Bebauung ungeeignet.
- Entlang des „Stedemer Bach“ ist eine Freihaltezone von 10,0 m zu beachten.
- Entwässerung im modifizierten Trennsystem sowie Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung.

#### **B) Leitungsrechte**

Das in der Planzeichnung festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht umfaßt folgende Befugnisse:

Bereich Flurstück Nr. 22/14 ; Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und

Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht versickerbaren Niederschlagswassers bzw. Außengebietswassers. Nach Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (Wasserwirtschaft) handelt es sich hier um ein Gewässer dritter Ordnung. Einer Überbauung dieses Bereiches wird nicht zugestimmt. Durch diese Aussage sieht sich die Ortsgemeinde in ihrer Haltung bestätigt, das gesamte Flurstück keiner weiteren baulichen Nutzung zuzuführen. Für die Ausweisung der Gesamtfläche als private Grünfläche spielte dabei u. a. neben dem Umstand, dass eine Überbauung des Gewässers nicht möglich ist, auch eine Rolle, daß noch Abstandsflächen zu dem Gewässer einzuhalten wären.

Bereich Flurstück Nr. 20/2; Fahrrecht zugunsten der VG sowie der hinterliegenden Grundstückseigentümer

Der Bereich des Fahr- bzw. Leitungsrechtes ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten und von baulichen Anlagen sowie Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.

### **C) Altlasten**

Über Altlasten im Gebiet gibt es keine Erkenntnisse.

### **D) Verkehr am Verkehrslandeplatz Bitburg**

Durch den Verkehr am Verkehrslandeplatz Bitburg kann eine Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden. Ein aus der Betriebsgenehmigung für den Verkehrslandeplatz Bitburg resultierender Anspruch auf Einbau oder Erstattung von Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Flughafenbetreiber besteht nicht.

## **3.4 Nutzungsverteilung**

Entsprechend der Vorgaben des FNP sowie der umgebenden Nutzung wird der Bebauungsbereich als „Mischgebiet“ ausgewiesen.

Im Sinne eines anzustrebenden Gebietscharakters sollte die zulässige Nutzung eingeschränkt werden. Im künftigen Bebauungsplan wird durch Festsetzung daher als ausschließliche Nutzungsart zugelassen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es werden folgende Nutzungen ausgeschlossen.

- Nutzungen gem. § 6(2)4, 6, 7 und 8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO

Maßgeblich für die Festlegung als „Mischgebiet“ sind folgende Aspekte:

Im wirksamen FNP der VG Bitburg-Prüm ist einheitlich für die gesamte Ortslage Niederstedem als Art der baulichen Nutzung „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Zielsetzung lt. FNP ist es auch, künftig für die gesamte Ortslage die durch die Landwirtschaft und das örtliche Gewerbe geprägte dörfliche Eigenart weiter zu entwickeln.

Die tatsächlich vorherrschende örtliche Situation schließt eine solche Entwicklung keineswegs aus.

Die vorhandenen Grundstücksgrößen lassen eine für ein Mischgebiet typische Nutzung zu.

Zur Verdeutlichung der gewünschten künftigen Nutzungsstruktur wird auf die Darstellung s.g. „vorgeschlagener Grundstücksgrenzen“ verzichtet.

Im Übrigen ist für die Frage einer Prägung der Nutzungsart im vorliegenden Fall der gesamte funktionale Zusammenhang maßgeblich. Hierzu zählen sowohl die in räumlicher Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe einschließlich der von den, an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Wirkungen als auch die sonstigen gewerblichen Nutzungen im Umfeld.

Die Ausweisung z.B. als „allgemeines Wohngebiet“ würde der v.g. Zielsetzung nicht entsprechen und könnte zudem zu nicht vertretbaren Beeinträchtigungen der Landwirtschaft führen.

In Teilbereichen wird aufgrund der Geländesituation ein nutzbares Untergeschoß als Vollgeschoß im Sinne der LBauO entstehen. Entsprechende Festsetzungen sind getroffen. Um sich der dörflichen Bauweise anzupassen, werden generell zwei Vollgeschosse zugelassen. Durch Festlegungen in Schemaschnitten wird jedoch sichergestellt, daß die optisch wirksame Gebäudehöhe die 2 Geschosse talseits nicht übersteigt.

Zur Begrenzung des ruhenden und fließenden Verkehrs wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 3 je Wohngebäude begrenzt.

Die vorgeschlagene Grundstücksteilung des Baugebietes berücksichtigt die bestehende Eigentumsstruktur.

Zur Begrenzung des Gebäudevolumens werden folgende Regelungen getroffen:

- First- und Traufhöhe, Dachneigung,
- Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl, Begrenzung der Wohneinheiten.

### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Leitungen sind in die öffentlichen Verkehrsflächen zu integrieren. Die Aufteilung ist dem künftigen Projektentwurf vorbehalten.

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen.

### **Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Konkretisierung der bestehenden Satzung handelt, sind Fragen von Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) im Sinne des Landespflegegesetzes nicht zu beachten.

## **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Gemäß den Forderungen des Landeswassergesetzes soll das Oberflächenwasser der befestigten Flächen möglichst dezentral zurückgehalten werden.

### **3.5 Erschließung**

#### **A) Innere Erschließung**

Die Erschließung ist nach Ausbau der Weiherstraße vorhanden. Weitere Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

#### **B) Wirtschaftswege / Fußwege**

Wirtschaftswegebeziehungen sind durch den B-Plan nicht betroffen.

### **3.6 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Erreichung der v.g. städtebaulichen Zielvorgaben sind besondere Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen erforderlich.

#### **Nutzungsverteilung**

Soweit es sich um Bauflächen handelt, sind Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung geregelt durch die Darstellung von Baugrenzen in Verbindung mit textlichen Festsetzungen hinsichtlich Bauvolumen, Art der Nutzung sowie den Maximalwerten der Ausnutzung der Überbauung der jeweiligen Grundstücke.

#### **Äußere Gestaltung**

Auf gestalterische Festsetzungen wird weitestgehend verzichtet. Die Regelungen beschränken sich auf Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Materialwahl sowie der optischen Wirkung der Hangbebauung. Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird definiert durch Angabe der Höhenlage der Gebäude bezogen auf NN sowie der zulässigen Trauf- und Firsthöhe. In Verbindung mit der Darstellung von Schemaschnitten ist der Bezugspunkt der einzelnen Maßangaben exakt bestimmt.

## **4.0 VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

#### **Oberflächenentwässerung von privaten Flächen**

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dazu soll im Bebauungsplan eine Menge von 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche festgesetzt werden. Die Rückhaltung kann in flachen Erdmulden, Zisternen o.ä. geschehen. Sie erhalten einen Notüberlauf an das öffentliche Oberflächenentwässerungssystem.

Es ist generell ein Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m<sup>2</sup> bebauter und versiegelter Fläche nachzuweisen. Begrünte Dächer werden bei einer Schichtdicke von unter 10 cm zu 30%, bei mehr als 10 cm zu 50% auf das nachzuweisende Retentionsvolumen angerechnet.

#### **Oberflächenentwässerung von öffentlichen Flächen**

Die Entwässerung der Straße erfolgt über Straßeneinläufe.

#### **Außengebietsentwässerung**

Auf den nordwestlichen Teil des Baugebietes entwässert ein größeres Außengebiet. Dieses wird oberhalb der Burgstraße abgefangen und durch das südlich gelegene Flurstück Nr. 22/14 geleitet.

#### **Schmutzwasserentwässerung**

Die Schmutzwasserableitung des Baugebietes ist durch Anschluß an das bestehende System sichergestellt.

### **4.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Leitung.

### **4.3 Stromversorgung**

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen.

Nähere Einzelheiten werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit dem RWE abgestimmt.

### **4.4 Telekommunikationsleitungen**

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

Nähere Einzelheiten werden im Zuge der Ausführungsplanung für die Ausbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen zeitlich und inhaltlich mit der Deutschen Telekom koordiniert.

## **5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich mit Ausnahme der Straßen sowie dem Kinderspielplatz (Flurstück Nr. 20) in Privatbesitz. Die Neuordnung der Flächen erfolgt durch Fortführungsmessung.

## **6.0 ABWÄGUNG**

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Ortsgemeinderates erörtert.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) und § 3(2) sowie § 4(1) und § 4(2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage möglicher großflächiger Einzelhandelsnutzungen. Die Gemeinde hat hier nochmals die Gründe für einen Verzicht auf einschränkende Festsetzungen zu dem Aspekt, in die Entscheidung einbezogen.

Gründe hierfür sind:

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist aufgrund der gegebenen Grundstücksgrößen von ca. 2000 m<sup>2</sup>, insbesondere unter Berücksichtigung der für derartige Betriebe erforderlichen Stellplätze nicht zu realisieren. Allenfalls sind die nebenstehend bezeichneten kleinteiligen Einzelhandelsunternehmen räumlich umsetzbar.

Aufgrund dieser Tatsache sind einschränkende Festsetzungen zu dem Aspekt „Ausschluß großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten“ nicht erforderlich.

**Die getroffene Entscheidung berücksichtigt die Fragen die Sachzwänge aus dem vorhandenen Zuschnitt der Flurstücke sowie die gemeindliche Gesamtentwicklung.**

## **7.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Weitere Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Auf eine detaillierte Erfassung wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Die Umlage der Erschließungskosten erfolgt gemäß der gültigen Beitragsordnung der Ortsgemeinde Niederstedem.

## 8.0 FLÄCHENBILANZ

	$\Sigma m^2$ ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	16.009	100,0

• öffentliche Verkehrsfläche	2.075	13,0
• Öffentliche Grünflächen	1.452	9,1
• private Grünfläche	2.693	16,8

Netto-Bauflächen (Mischgebiet)	9.789	61,1
--------------------------------	-------	------

**Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Weiherstraße“ der Ortsgemeinde Niederstedem.**

Niederstedem, den 21.09.2005

gez. Willi Niederprüm  
.....  
(Ortsbürgermeister)

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. §10 BauGB beigelegt.

54634 Bitburg, den 13.09.2005  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:

gez. Gerhard Annen (S)