

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Brandscheid  
Teilgebiet „Auf Meisert“**

**Begründung  
(Teil 1: Städtebaulicher Teil)**

GEMARKUNG: Brandscheid  
FLUR: 52

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

Tel.: 0651/24026  
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Februar 2004

# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1.0</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
<b>1.2</b>	<b>Gebietsabgrenzung</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3.0</b>	<b>Darlegung zum städtebaulichen Entwurf</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3.1.2</b>	<b>Städtebauliche Zielvorgaben</b>	<b>5</b>
<b>3.1.3</b>	<b>Nutzungseinschränkung</b>	<b>5</b>
<b>3.1.4</b>	<b>Nutzungsverteilung</b>	<b>5</b>
<b>3.1.5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
	Äußere Erschließung	6
	Innere Erschließung	6
<b>4.0</b>	<b>Landespflege</b>	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	Schmutz- und Niederschlagswasser	7
<b>5.2</b>	Wasserversorgung	7
<b>5.3</b>	Stromversorgung	7
<b>6.0</b>	<b>Eigentumsverhältnisse / bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b>Abwägung einschl. Begründung der Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen</b>	<b>8</b>
<b>8.0</b>	<b>Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>

## **1.0 ALLGEMEINES**

**Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:**

- **Städtebaulicher Textteil (Teil 1)**
- **Landespflegerischer Planungsbeitrag (Teil 2)**

### **1.1 Vorbemerkung**

Bei der Bebauungsplanbearbeitung handelt es sich um die Aufstellung eines komplett neuen Bebauungsplanes, der den Bereich des früheren Bebauungsplanes „Auf dem Eisert“ mit einschließt, ansonsten aber über den alten Geltungsbereich hinaus geht.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Auf Meisert“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan aufgehoben.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient zur Ausweisung eines Sondergebietes „Fremdenverkehr / Erholung“ in räumlicher Nähe zum Forsthaus Brandscheid. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einschließlich der Unterbringung von Gerät sowie jeweils einer Betriebsinhaberwohnung geschaffen werden.

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

Der überplante Bereich befindet sich im Eigentum von drei Betrieben. Für zwei Betriebe ist die Erweiterung des Angebotes an Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Ferienhäusern geplant.

Der dritte Betrieb plant neben der vorhanden Rotwildzucht die baulichen Voraussetzungen zur Stutenmilchgewinnung sowie der dazugehörigen Betriebsinhaberwohnung zu schaffen.

Der rechtsverbindliche Regionale Raumordnungsplan weist für das Feriendorf und seine Erweiterungsflächen Vorrangflächen für die Landwirtschaft aus, die in der Realität nicht gegeben sind.

Im Entwurf des Freiraumkonzeptes des Regionalen Raumordnungsplanes sind alle Waldflächen des Schneifelrückens und seiner Umgebung ohne Differenzierung als Vorranggebiete für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Von der Ausweisung als Feriendorf sind 6.000 qm Waldflächen betroffen, davon liegen 3.000 qm im rechtskräftigen Bebauungsplan. In der Umgebung der Erweiterungsflächen sind alle Waldflächen durch Windbruch geschädigt und neu aufgeforstet worden.

Aus den Gesprächen und Stellungnahmen mit dem zuständigen Forstamt im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die das Vorhandensein einer Vorrangfunktion im engeren betroffenen Bereich rechtfertigen. Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

Die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm teilte in ihrer landesplanerischen Stellungnahme zum Flächennutzungsplan mit Schreiben vom 10.02.1999 mit, daß die geplante Nutzung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Da durch die Nutzung der Gebäude keine neue Wohnsiedlung geschaffen wird, werden Ziele der Raumordnung und Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht entgegenstehen. Entsprechend den Forderungen in der landesplanerischen Stellungnahme, die im Einklang mit den Planungswünschen der Ortsgemeinde und der Betreiber stehen, wird ein Sondergebiet „Fremdenverkehr / Erholung“ ausgewiesen. Damit wird sichergestellt, dass eine wohnliche Nutzung der vorhandenen Gebäude nur im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung möglich ist.

Die Verbandsgemeinde Prüm stellt zur Zeit einen Flächennutzungsplan auf der zur Genehmigung vorliegt. Für diesen Bereich hat bisher noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan bestanden.

Sollte zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der FNP noch nicht genehmigt sein, so soll ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden, da ansonsten erhebliche wirtschaftliche Nachteile für die Betreiber der Anlagen sowie die Ortsgemeinde befürchtet werden.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.05.03 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

## **1.2 Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Brandscheid, Flur 52. Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 52

Flurstücksnummern 4 tlw. (Fahrweg), 7, 8, 9, 10, 11, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/6, 12/7, 15/1 (Weg).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlage sind:

- Bestandspläne M 1:2000
- Vorgaben des Straßen- und Verkehrsamtes Gerolstein zur Anbindung an die L 17.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind in Teil 2 (Landespflegerischer Planungsbeitrag) dargelegt.

## **3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1.1 Allgemeines**

Anlaß der Gebietsausweisung ist die geplante Intensivierung fremdenverkehrlicher Einrichtungen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten erfolgt im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung im wesentlichen eine Bestandsfestschreibung der derzeitigen bebauten Flächen mit Erweiterungspotential sowie deren äußere Anbindung an die L 17.

Aufgrund der landespflegerischen Bestandsbewertung ergeben sich keine Vorgaben bzw. Nutzungseinschränkungen.

#### **3.1.2 Städtebauliche Zielvorgaben**

**Als städtebauliche Zielvorgaben sind anzusehen:**

Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Festschreibung der Fremdenverkehrsnutzung der Gebäude einschließlich deren Umfeld
- Erschließung und Aufteilung der Einzelflächen.

Die Eignung des Geländes bzw. die Frage einer möglichen Kontaminierung wurde durch den Alteigentümer geprüft. Die vorliegenden Untersuchungen kommen insgesamt zu dem Ergebnis, daß der zur Ausweisung von Bauflächen vorgesehene Standort die Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt.

#### **3.1.3 Nutzungseinschränkung**

In der Zusammenfassung der durch Voruntersuchungen bekannten Wirkungen ergeben sich für die Bebauungsplankonzeption folgende Vorgaben:

- Ausweisung als Sondergebiet „Fremdenverkehr / Erholung“
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung.

### 3.1.4 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „Sondergebiet“ gem. § 10 BauNVO ausgewiesen.

Das Nutzungskonzept gliedert sich in die Bereiche

- SO1 Ferienhäuser mit max. 1 Vollgeschoß und bis zu je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche. Der Mindestabstand zwischen zwei Häusern beträgt jeweils 6 m. Die Firsthöhe beträgt maximal 5,00 m. In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, zulässig.  
Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.
  - SO2 Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Pensionen, Verwaltung, Gastronomie, Aufenthaltsräume und einer Betreiberwohnung. Die Firsthöhe beträgt maximal 9,0 m.
  - SO2A Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Pensionen, Verwaltung, Aufenthaltsräume und einer Betreiberwohnung. Die Firsthöhe beträgt maximal 9,0 m.
  - SO3 Gebäude mit max. 1 Vollgeschoß (Scheune, Stallungen sowie zugehöriger Nebengebäude) für Pferdehaltung / Pferdezucht und einer Betreiberwohnung. Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 555,0 m ü.NN festgesetzt.
  - SO4 Fläche für Pferdekoppel ohne bauliche Anlagen. Der vorhandene Wald ist zu erhalten.
- Generell gilt: Eine Umwandlung von Eigentumsanteilen in eigengenutzte Zweitwohnungen oder andere zweckfremde Nutzungen ist unzulässig.

Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um drei selbständige Betriebe. Für die größte Anlage wird im Bereich der Ferienhäuser eine zusätzliche Betriebsinhaberwohnung bzw. Pächterwohnung ermöglicht. Der betreffende Bereich ist mit (A) gekennzeichnet. Gemäß Rücksprache mit dem Betreiber ist je Ferienhaus ist eine Wohneinheit zuzuordnen.

Auf die Darstellung von Grünflächen wird aufgrund der großflächigen Nutzungsstruktur verzichtet. Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Auf ein eigenständiges Vorprojekt zur Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde aufgrund der Lage des Plangebietes verzichtet. Dennoch sollen die Möglichkeiten zur Versickerung Vorort so weit als möglich ausgeschöpft werden. Entspr. Festsetzungen wurden getroffen.

### 3.1.5 Erschließung

#### a) Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L 17 an den übergeordneten Verkehr angeschlossen.

Die Zufahrt zum Grundstück van Zuuren wird in den Außenkurvenbereich verlegt. Eine gemeinsame Zufahrt für das Anwesen „Schöffelerle“ ist hiermit nicht vorgesehen. Die bestehende Zufahrt wird geschlossen. Die Müllentsorgung erfolgt auf dem der Gastwirtschaft vorgelagerten Hoffläche. Auf die Darstellung einer Wendeanlage kann daher verzichtet werden.

Für den Bereich Schöffelerle wird ausschließlich der derzeitige Gebäudebestand in die B-Plandarstellung übernommen. Die jetzige Zufahrt wird als Bestand beibehalten.

Der Zufahrt für das Anwesen „Kausen“ über den vorhandenen Wirtschaftsweg stimmen wir zu, solange die Nutzung lediglich für landwirtschaftliche Zwecke erfolgt. Die Sichtdreiecke müssen allerdings in beide Richtungen freigestellt werden. Verantwortlich dafür sind die Nutzer der Zufahrt bzw. die Gemeinde. Sollte die Zufahrt für andere Zwecke genutzt werden, ist sie auf Kosten der Nutzer verkehrsgerecht auszubauen. Die Nutzung wäre dann gebührenpflichtig.

#### **b) Innere Erschließung**

Die innere Erschließung beschränkt sich auf die vorhandenen Wegebeziehungen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Beim Ausbau des Weges zu SO 3 wird zur Nachbargrenze ein Abstand von mind. 0,50 m eingehalten.

### **4.0 LANDESPFLEGE**

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Bestandteil der Begründung beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 2 der Begründung).

### **5.0 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Der Ferienpark Schneefel ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Hierzu wurde auf dem Gelände des Ferienparks ein Sammelbecken angelegt von dem aus das Schmutzwasser mittels Pumpen über eine Druckleitung dem öffentlichen Netz zugeführt wird. Die bestehenden Anlagen werden im Bereich der Neubauten durch die jeweiligen Grundstückseigentümer entsprechend erweitert.

Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auf die Festsetzungen zur Rückhaltung hingewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Häusern ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten., für die Straßen sind angrenzend Rückhaltungen zu bauen. Dazu sollen Rasenflächen, Pflanzflächen u.ä. als flache Erdmulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird (Fassungsvermögen mind. 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Fläche). Der Notüberlauf erfolgt in die angrenzenden land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Wo dies nicht unmittelbar möglich ist, ist ein Grabensystem zu bauen und gemeinschaftlich zu betreiben, in dem das Wasser bis an die Grenze des Sondergebietes geführt wird.

Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig.

## **5.2 Wasserversorgung**

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

## **5.3 Stromversorgung**

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

Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

## **6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Das überplante Gebiet hat eine Größe von rd. 4,2 ha. Die Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. Bodenordnungsmaßnahmen sind durch die Bebauungsplanausweisung nicht ausgelöst.

## **7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

Nachfolgende Ausführungen bezüglich der Abweichung von landespflegerischen Zielen ist dem Umweltbericht als Auszug entnommen:

*Die Zielsetzungen „Aufbau naturnaher Waldränder“ auf Flurstück Nr. 13 östlich des Plangebietes und „Strukturaufwertung des Offenlandes“ auf Flurstück Nr. 6 nordwestlich des Plangebietes wurden auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft. Sie lassen sich derzeit nicht umsetzen, da die benötigten Grundstücke nicht zur Verfügung stehen, d.h. nicht veräußert werden.*

*Abgewichen wird bezüglich des Zieles „Erhaltung des Bodens“, da dies mit jeder baulichen Anlage grundsätzlich nicht vereinbar ist. Für die Erweiterung des Feriendorfes Schneifel wird dieser Eingriff auf einem Waldgrundstück außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Für einen Teil des Eingriffes im Bereich Pferdehaltung/Pferdezucht ist eine Ausgleichszahlung*

vorgesehen, mit der von der Unteren Landespflegebehörde Förderung regionale Projekte der Landespflege an anderer Stelle finanziert werden können.

Weiter Ausführungen siehe „Umweltbericht“

### Abwägung

In den Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB wurden *keine* abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

## 8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich auf privater Basis. Die Erschließungskosten werden durch die Erschließungsträger der Maßnahmen aufgebracht.

Brandscheid, den 28.06.04



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

54634 Bitburg, den 29.09.2004  
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm  
Im Auftrag:



(Gerhard Annen)

