

**Bebauungsplan der Ortsgemeinde Budesheim
Teilgebiet „Eichensuhr“**

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

GEMARKUNG: Budesheim
FLUR: 5

Stolz + Kintzinger
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Maarstr. 25-27
54292 Trier
Tel. 0651/24026

April 1999 / Februar 2001

Inhaltsverzeichnis

Seite

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

1.0 ALLGEMEINES

Die Begründung zum B-Plan besteht aus mehreren Teilen:

- Städtebaulicher Textteil (Teil 1)
- Landespflegerischer Planungsbeitrag (Teil 2)
- Entwässerungskonzeption (Teil 3).

1.1 Vorbemerkung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Sondergebietes „forstwirtschaftlicher Betrieb“ auf einer Teilfläche des ehemaligen Munitionslagers.

Der Planbereich, einschließlich der aufstehenden Gebäude, ist Teil einer ca. 80 ha großen waldbaulich genutzten Privatfläche. Durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz sollen die Voraussetzungen zur einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einschließlich der Unterbringung von Personal und Gerät sowie einer Eigentümerwohnung geschaffen werden.

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

Das ehemalige Munitionslager in der Ortsgemeinde Büdesheim mit einer Größe von rund 64 Hektar wurde an eine Privatperson verkauft. Diese hat durch zusätzlichen Erwerb zwischenzeitlich eine Fläche von rund 80 Hektar in diesem Bereich in ihrem Eigentum. Bei den Flächen handelt es sich größtenteils um Waldfläche, welche forstlich betreut werden müssen. Die Betreuung soll durch verschiedene Personen erfolgen, welche in der bestehenden Bausubstanz im Bereich des Munitionslagers untergebracht werden sollen. Ebenso sollen in der vorhandenen Bausubstanz die notwendigen Maschinen und Gerätschaften untergebracht werden. Da die Bausubstanz durch Vandalismus sehr stark in Mitleidenschaft gezogen wurde, ist es unerlässlich, schnellstmöglich einen Bebauungsplan aufzustellen, um die vorhandene Substanz für den forstwirtschaftlichen Betrieb noch nutzen zu können.

Die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm teilte in ihrer landesplanerischen Stellungnahme zum Flächennutzungsplan mit Schreiben vom 10.02.1999 mit, daß die geplante Umnutzung der militärischen Liegenschaften insbesondere für forstwirtschaftliche Zwecke grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Soweit durch die Umnutzung 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 „forstwirtschaftlicher Betrieb“ ausgewiesen. Damit wird sichergestellt, dass eine wohnliche Nutzung der vorhandenen Gebäude nur im Zusammenhang mit der geplanten forstwirtschaftlichen Nutzung möglich ist.

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

Es soll ein vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden, da ansonsten nicht gewährleistet ist, daß die vorhandene Bausubstanz mit den dazugehörigen Installationen (wegen Vandalismus) noch genutzt werden kann. Hierdurch wären Arbeitsplätze gefährdet, die für die Bewirtschaftung der forstlichen Flächen im Rahmen der Gesamtmaßnahme geschaffen werden.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.03.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist der beigefügten Karte zu entnehmen

1.2 , Gebietsabgrenzung

Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:
Gemarkung Büdesheim,
Flur 5
Flurstücksnummer: 60/61 tlw.

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 K 172.

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 Umnutzung des ehemaligen „Munitionslagers“.

Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten erfolgt im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung im wesentlichen eine Bestandsfestschreibung der derzeitigen bebauten Flächen sowie deren äußere Anbindung an die K 172.
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 im Zusammenhang mit der Waldbewirtschaftung stehenden Nutzung der Gebäude einschl. deren Umfeld
- Erschließung und Aufteilung der Einzelflächen

Die Eignung des Geländes bzw. die Frage einer möglichen Kontaminierung wurde durch den Alteiligentümer 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 „forstwirtschaftlicher Betrieb“
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Versickerung des Niederschlagswassers bzw. dezentrale Rückhaltung
- Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage.

3.1.4 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird als „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Das Nutzungskonzept gliedert sich in die Bereiche

1. Bauflächen für Personal- und Eigentümerwohnungen sowie Verwaltung
2. Geräteschuppen / Lagerflächen

Auf die Darstellung von Grünflächen wird aufgrund der großflächigen Nutzungsstruktur sowie der Tatsache, daß es sich um eine Bestandsfestschreibung handelt, verzichtet. Aussagen hierzu sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Gemäß Schreiben der KV Bitburg-Prüm v. 30.06.1998 kann davon ausgegangen werden, daß durch die reine Umnutzung keine landespflegerischen Belange berührt sind. (vergl. landespfl. Planungsbeitrag)

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 Kreisstraße K 172 an den übergeordneten Verkehr angeschlossen.

Die grundsätzliche Vereinbarkeit der Anbindung ist durch Schreiben des Straßen- und Verkehrsamtes Gerolstein vom 06.07.1998 bestätigt. Die hierbei aufgeführten Auflagen und Bestimmungen sind, soweit zeichnerisch darstellbar, in den B-Plan übernommen. Dies betrifft insbesondere

- Lage des Einfahrtsbereiches
- Darstellung der Bauverbotszone
- Darstellung von Sichtfeldern

b) Innere Erschließung

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

4.0, LANDESPFLEGE

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie die Anforderungen des § 17 LPflG 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

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung ist der Bau einer vollbiologischen Kleinkläranlage erforderlich. Bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auf die Festsetzungen zur Versickerung über die belebte Bodenzone hingewiesen.

Die Entwässerungskonzeption ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 3 der Begründung).

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. 2,4 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

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 den Erschließungsträger der Maßnahme aufgebracht.

Büdesheim, den 16.08.2001



[Handwritten signature]

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

54634 Bitburg, den 14.11.2001
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:



[Handwritten signature]
(Gerhard Annen)

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Büdesheim

Teilgebiet „Eichensuhr“

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Teil 2 der Begründung

April 1999

Bielefeld + Gillich
Landschaftsarchitekten
BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier

Telefon 0651/41597
Telefax 0651/41142
E-mail BiGiPlan@aol.com

Ermittlung erforderlicher landespflegerischer Maßnahmen für das Plangebiet

Der aktuelle Zustand des geplanten Sondergebietes besteht aus Erschließungsstraßen, flachen Gebäuden, extensiv genutzten Grünflächen und Wald des ehemaligen Munitionsdepots. Das Gesamtgelände ist eingezäunt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Bestandsfestschreibung für die baulichen Anlagen und die Erschließung, verbunden mit einer Umnutzung für einen forstwirtschaftlichen Betrieb mit Wohnungen, Verwaltung und Geräteschuppen.

Die Umnutzung ist die einzige Möglichkeit zur Erhaltung der Gebäude und der bestehenden Nutzungsstruktur. Zur Entwicklung des Landschaftsbildes in einer Erholungslandschaft wäre auch der vollständige Rückbau des Gebäudes denkbar gewesen. Element des Landschaftsbildes ist aber auch der Erhalt von Dokumenten der Zeitgeschichte. Zu diesen gehören auch Militäranlagen aus der Nachkriegszeit, wie sie mit den bestehenden Anlagen vorliegen.

Mit der geplanten Nutzungsänderung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes verbunden. Der Versiegelungsanteil vergrößert sich nicht, die Vegetationsstrukturen bleiben erhalten. Aufgrund der Lage an einer klassifizierten Straße sind erhebliche Störwirkungen für empfindliche Tierarten unwahrscheinlich. Landespflegerische Belange sind somit von der Umnutzung nicht betroffen, da zu erwartende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes mit den folgenden textlichen Festsetzungen vermieden werden:

- Um den Verlust von Bodenfunktionen bei der Befestigung von Außenflächen zu minimieren, wird für diese Flächen unter D. 1 der Festsetzungen als Vermeidungsmaßnahme die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgeschrieben.
- Zum Erhalt der vorhandenen Extensivgrünland- und Waldflächen ist eine entsprechende Festsetzung D. 3 aufgenommen. Hier wird zum Schutz der Bodenfunktionen ebenfalls der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ausgeschlossen.
- In den Grünflächen außerhalb der Baufenster und Erschließungsstraßen ist gemäß Festsetzung D. 2 lediglich die Anlage flacher, begrünter Versickerungsmulden in Erdbauweise zulässig. Dies stellt mit der Schaffung stärker feuchtebestimmter Bereiche eine Aufwertung der Standortvielfalt insbesondere für die Ansiedlung von Pflanzenarten gegenüber dem jetzigen Zustand dar.

Über diese getroffenen textlichen Festsetzungen hinaus sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Büdesheim

Teilgebiet „Eichensuhr“

Entwässerungskonzeption

Teil 3 der Begründung

April 1999

Bielefeld + Gillich
Landschaftsarchitekten
BDLA
Kaiserstr. 15
54290 Trier

Telefon 0651/41597
Telefax 0651/41142
E-mail BiGiPlan@aol.com

Entwässerungskonzeption für Niederschlagswasser

Der aktuelle Zustand des geplanten Sondergebietes besteht aus Erschließungsstraßen, flachen Gebäuden, extensiv genutzten Grünflächen und Wald des ehemaligen Munitionsdepots.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Bestandsfestbeschreibung für die baulichen Anlagen und die Erschließung, verbunden mit einer Umnutzung für einen forstwirtschaftlichen Betrieb mit Wohnungen, Verwaltung und Geräteschuppen. Die Bereitstellung neuer Bauflächen außerhalb der heute schon bestehenden Gebäude ist nicht vorgesehen. Gegenüber dem jetzigen Zustand ergibt sich keine zusätzliche Bodenversiegelung.

Wasserwirtschaftliches Ziel für bebaute Gebiete ist die dezentrale örtliche Versickerung des von Dachflächen, Straßen und befestigten Außenflächen abfließenden Niederschlagswassers. Da zwischen den bestehenden Gebäuden in ausreichendem Umfang Grünflächen vorhanden sind, ist eine Versickerung des gesamten im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers problemlos möglich und wird unter Punkt D. 2 der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Das von den Straßen abfließende Wasser kann breitflächig direkt in die als Extensivgrünland oder Wald genutzten Flächen abgeleitet werden. Für die Dachentwässerung der Gebäude sind innerhalb der Grünflächen flache, begrünte Versickerungsmulden in Erdbauweise anzulegen.

Die befestigte Grundfläche der Erschließungsstraßen, Gebäude und Außenflächen beträgt ca. 6.280 m². Durch die Obere Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Trier und in Übereinstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Trier wurde festgelegt, daß für die überschlägige Bemessung des örtlich erforderlichen Versickerungs-/ Rückhaltevolumens ein pauschaler Wert von 50 l je m² versiegelter Fläche angenommen werden soll. Im vorliegenden Fall ist damit ein Versickerungs-/ Rückhaltevolumen von ca. 315 m³ bereitzustellen. Bei einer mittleren Muldentiefe von 25 cm zzgl. 5 cm Freibord entspricht dies einem Flächenbedarf von ca. 1260 m² für die Anlage flacher Erdmulden innerhalb der vorhandenen Grünflächen.

Bei der Anlage von Erdmulden und Zuleitungen sind die im Gebiet vorhandenen Versorgungsleitungen sowie die Gefällsrichtungen der vorhandenen Erschließungsstraßen zu beachten.