



# Ortsgemeinde Watzerath

## Bebauungsplan „Neben den Häusern“

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan)  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

inklusive Aufhebung des Bebauungsplans „Ober den Häusern“ in Teilbereichen  
gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

**Begründung**

**Stand: 01. März 2021**

**Satzung**

**ISU**  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Hermine-Albers-Straße 3  
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01  
Telefax 06561/9449-02

E-Mail [info@i-s-u.de](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



IMMISSIONSSCHUTZ  
STÄDTEBAU  
UMWELTPLANUNG

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen.....	4
2	Verfahren .....	4
2.1	Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB .....	4
2.2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
2.3	Verfahrensablauf .....	5
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption .....	6
3.1	Lage und Geltungsbereich.....	6
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	8
3.3	Topographie.....	8
3.4	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.5	Freiraumkonzept.....	8
3.6	Ver- und Entsorgung .....	9
3.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	9
3.8	Planungsalternativen .....	9
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen.....	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	10
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu) .....	10
4.4	Zusammenfassung .....	11
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
5	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	12
5.1	Natur und Landschaft.....	12
5.2	Immissionsschutz.....	15
5.3	Radon .....	15
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte .....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
6.3	Bauweise.....	18
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	19
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen .....	19
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	20
6.7	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
6.8	Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung).....	20
7	Hinweise und Empfehlungen.....	21

<b>8</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Ergebnis der Abwägung.....</b>	<b>21</b>
<b>9.1</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>21</b>
<b>9.2</b>	<b>Kostenübernahme und Planverwirklichung .....</b>	<b>21</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Darstellung des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ober den Häusern“ (Grenze in roter Farbe, gestrichelt dargestellt) sowie des Plangebiets des Bebauungsplans „Neben den Häusern“ (Grenze in schwarz gestrichelt dargestellt).....	6
Abbildung 2:	Topografische Karte mit Lage des Plangebiets.....	7
Abbildung 3:	Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes .....	7
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV mit Lage des Plangebiets .....	10
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Prüm für die Ortslage Watzerath mit Abgrenzung des Plangebietes .....	11
Abbildung 6:	Bepflanzung am Rand des Plangebiets (Flurstück 74/1) - (Ortsbegehung vom 30.04.2020, isu Bitburg).....	13
Abbildung 7:	Bepflanzung am Rand des Plangebiets (Flurstück 74/2) - (Ortsbegehung vom 30.04.2020, isu Bitburg).....	14
Abbildung 8:	Blick aufs Plangebiet (Flurstück 50) und Nachbarhäuser - (Ortsbegehung vom 30.04.2020, isu Bitburg).....	14
Abbildung 9:	Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich der Ortsgemeinde Watzerath.....	16

## 1 Anlass und Ziele der Planung und Rechtsgrundlagen

In der Ortsgemeinde Watzerath, Verbandsgemeinde Prüm/Eifel, befindet sich westlich der Schulstraße ein Areal, das im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Prüm derzeit größtenteils als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus) und in kleineren Teilen als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die dort vorhandenen Gebäude werden aber bereits seit längerer Zeit wohnbaulich genutzt und befinden sich in Privatbesitz. Die Eigentümer beabsichtigen auf den Ihnen gehörenden Grundstücken, Flur 53, Flurstücke 50, 74/1 und 74/2 weitere Wohngebäude zu errichten. Zur bauplanungsrechtlichen Absicherung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Flurstück 50 wird im bestehenden Bebauungsplan „Ober den Häusern“ als Wohngebiet ausgewiesen. Dieses Flurstück wird nun in den Bebauungsplan „Neben den Häusern“ aufgenommen. Somit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober den Häusern“ für das Flurstück 50 aufgehoben und durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Neben den Häusern“ ersetzt.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von rund 0,5 ha und umfasst die Flurstücke 50, 74/1 und 74/2. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung soll hierfür ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

In Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm ist das Plangebiet als Innenbereich einzuordnen. Daher wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Zudem handelt es sich um einen „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die dazugehörigen Details sind in Kapitel 2.1 sowie Kapitel 2.2 aufgeführt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Prüm ist in diesem Zusammenhang im Zuge der Berichtigung anzupassen.

## 2 Verfahren

### 2.1 Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Im Plangebiet wurden Festsetzungen getroffen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie
- die überbaubaren Grundstücksflächen.

Da jedoch keine Festsetzungen bezüglich der örtlichen Verkehrsflächen getroffen wurden, liegt ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vor.

Maßgeblich für die weiterführenden Festsetzungen ist § 34 da es sich, wie in Kapitel 1 schon erläutert, um einen Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handelt.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neben den Häusern“ sind aufgrund der folgenden Bedingungen erfüllt:



- Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innentwicklung, die der Nachverdichtung dient.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht begründet und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes, BNatSchG) werden nicht berührt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
- Des Weiteren liegt die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen (weder sachlicher, räumlicher noch zeitlicher Zusammenhang; sogenanntes „Kumulationsverbot“) nicht vor.

Somit ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gewährleistet.

### 2.3 Verfahrensablauf

#### **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Ortsgemeinderat Watzerath hat in seiner Sitzung am **25.05.2020** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neben den Häusern“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neben den Häusern“ wurde am **05.12.2020** gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Ortsgemeinderat Watzerath hat in seiner Sitzung am 27.07.2020 den vorgelegten Planentwurfunterlagen zugestimmt und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Neben den Häusern“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte in einer durchgeführten Beteiligung in der Zeit vom **14.12.2020** bis **14.01.2021** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Beteiligung wurde am **10.12.2020** ortsüblich bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit einer E-Mail vom **10.12.2020** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die entsprechende Abgabefrist endete am **14.01.2021**.

#### **Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB**

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am **01.03.2021** im Ortsgemeinderat Watzerath beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neben den Häusern“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat Watzerath am **01.03.2021** als Satzung beschlossen worden.

### 3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Wutzerath liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört zur Verbandsgemeinde Prüm, Eifelkreis Bitburg-Prüm. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage, nördlich der Hauptstraße (B 410) und westlich der Schulstraße (K 111), über die die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt. Die vorhandenen Zufahrten sollen weiterhin unberührt bleiben.

Der Geltungsbereich des Plangebiets hat eine Größe von 5.253 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 50 (1.528 m<sup>2</sup>), 74/1 (1.114 m<sup>2</sup>) und 74/2 (2.618 m<sup>2</sup>), Flur 53, Gemarkung Wutzerath.

Das Flurstück 50 war bisher zugehörig zum Bebauungsplan „Ober den Häusern“, welcher hiermit für diesen Teilbereich gemäß § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben wird. Zur bildlichen Darstellung dient die folgende Abbildung:

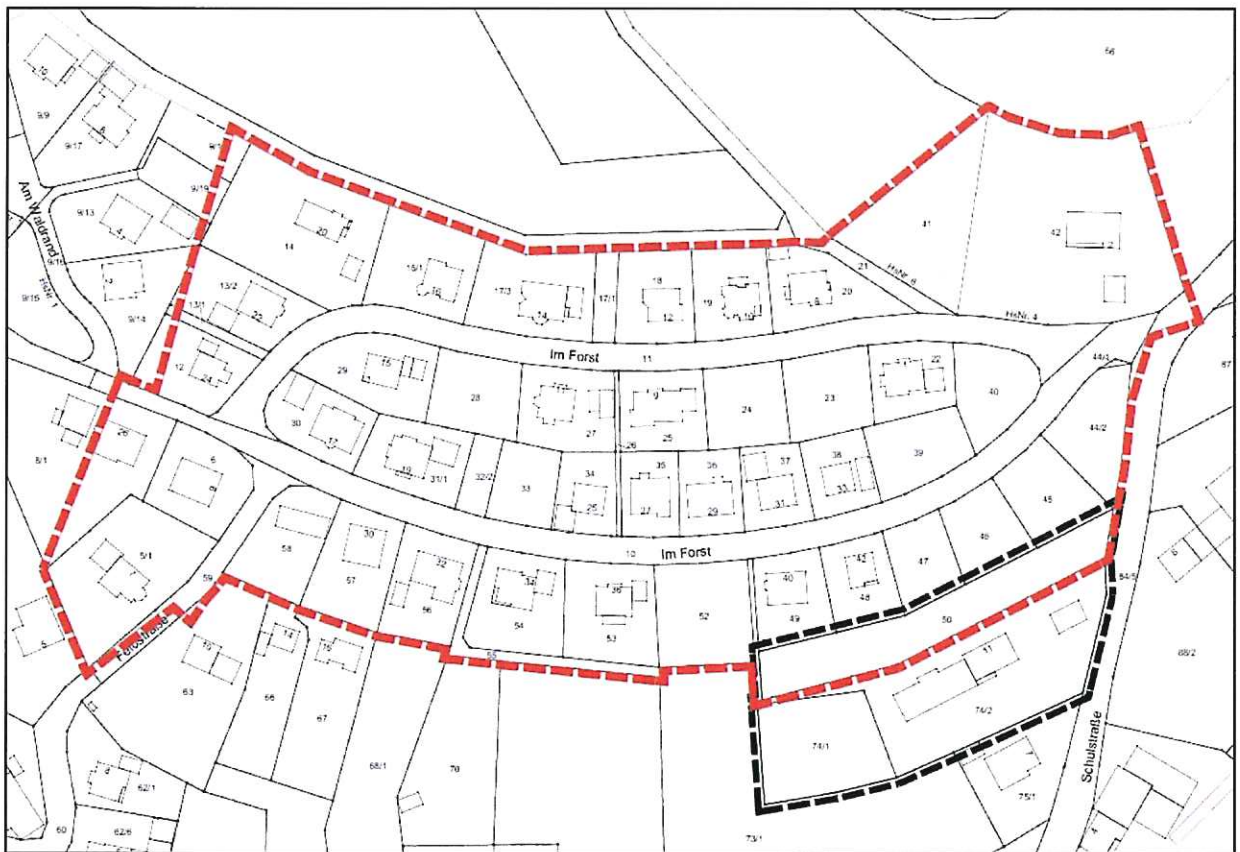


Abbildung 1: Darstellung des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ober den Häusern“ (Grenze in roter Farbe, gestrichelt dargestellt) sowie des Plangebiets des Bebauungsplans „Neben den Häusern“ (Grenze in schwarz gestrichelt dargestellt)  
(Quelle: Kataster @GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15, zur Verfügung gestellt von der Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind ebenfalls in der Abbildung 2 sowie Abbildung 3 dargestellt.



Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung sowie unbebaute Flächen an der Straße „Im Forst“,
- im Westen durch die Kreisstraße K 111 „Schulstraße“,
- im Süden durch ein bestehendes Wohngebäude an der K 111 sowie unbebaute Flächen und
- im Osten durch unbebaute Flächen.

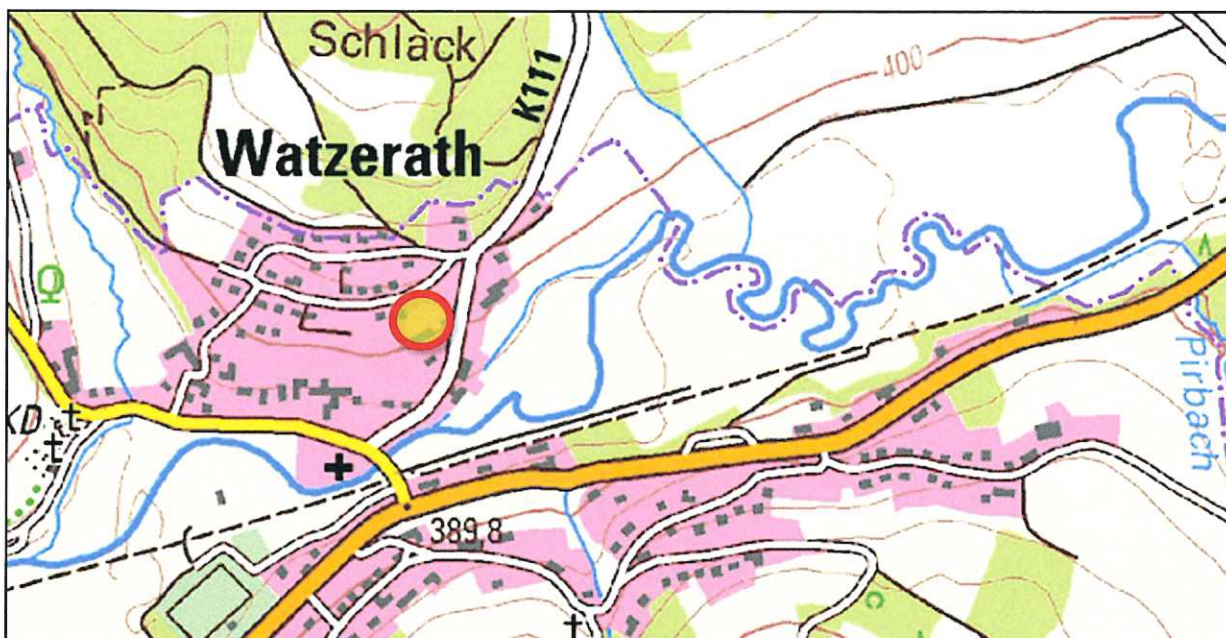


Abbildung 2: Topografische Karte mit Lage des Plangebiets  
(Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), Aufruf 04/2020, eigene Darstellung, ohne Maßstab)



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes  
(Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), Aufruf 04/2020, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption**

Derzeit befinden sich im Plangebiet das ehemalige Feuerwehr- und Gemeindehaus der Ortsgemeinde Watzerath. Beide Gebäude werden seit längerer Zeit als Wohngebäude genutzt. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet unbebaute Freiflächen sowie eine asphaltierte Park- und Abstellfläche.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Die Eigentümer wollen hier weitere Wohngebäude errichten.

Die bestehenden Verkehrsflächen bleiben unverändert, da hinzukommende Wohngebäude über die bestehenden Zufahrten zur Schulstraße (K 111) erschlossen werden können.

### **3.3 Topographie**

Das Plangebiet besitzt ein Gefälle von circa 5 Höhenmetern in südlicher Richtung. Der genaue Höhenverlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Ortsgemeinde Watzerath ist über die B 410 direkt an das nächstgelegene Mittelzentrum Prüm angeschlossen. In südwestlicher Richtung führt die B 410 nach Pronsfeld / Waxweiler (Kleinzentrum). Die Bundesstraße B 51 sowie die Autobahn A 60 sind in kurzer Distanz zu erreichen.

Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Schulstraße (K 111), die an die Dorfstraße anschließt. Über die Dorfstraße gelangt man auf die B 410 (Hauptstraße).

Eine durchgängige Verkehrsführung ist somit gewährleistet.

Die vorhandenen Zufahrten zur Schulstraße (K 111), die zur Erschließung des Plangebiets dienen, müssen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert werden.

### **3.5 Freiraumkonzept**

Das Plangebiet besteht derzeit aus einer unbebauten Fläche (asphaltierte Flächen und Grünflächen) sowie dem ehemaligen Feuerwehr- und Gemeindehaus der Gemeinde Watzerath. Die vorhandenen Gebäude werden seit längerer Zeit wohnbaulich genutzt und bleiben unverändert.

Auf der bestehenden asphaltierten Fläche (Flurstücke 74/1 und 74/2 teilweise) soll nun die Voraussetzung zum Bau eines weiteren Wohngebäudes geschaffen werden. Da sich auch die nördlich angrenzende Parzelle, Flurstück Nr. 50, für die Errichtung von Wohngebäuden anbietet, werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass im Osten und im Westen des Plangebietes bei Bedarf weitere Bauvorhaben realisiert werden können.

Während das Flurstück 74/1 weitgehend bebaut bzw. versiegelt ist, handelt es sich beim Flurstück 50 derzeit um eine Grünfläche, die von den Eigentümern als Gartenland (Zierrasen) genutzt wird.

Die randlich vorhandene Bepflanzung (primär Sträucher), die der Bebauung nicht im Wege steht, soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Dies betrifft insbesondere den Bewuchs am südlichen und südwestlichen Gebietsrand im Bereich der Flurstücke 74/1 und 74/2. Hierfür sind in der Planzeichnung entsprechende Festsetzungen getroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 vorliegend nicht ausgleichspflichtig sind, können so weitgehend minimiert werden. Außerdem lässt sich damit die Wohnbebauung gut in das Orts- und Landschaftsbild integrieren.



### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation etc.) kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen ist derzeit nicht erkennbar. Gleiches gilt für die Abfallentsorgung.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Übrigen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### 3.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet (Parzellen Nr. 74/1, 74/2 und Nr. 50) befindet sich im Privatbesitz.

### 3.8 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Planung bestünde die Möglichkeit, die Planung zu unterlassen oder erforderliche Wohnbauflächen an anderer Stelle auszuweisen. Würde auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Neben den Häusern“ verzichtet, wäre die seitens der Ortsgemeinde beabsichtigte und aufgrund der Lage des Plangebiets sinnvolle Innenentwicklung mit einer angemessenen wohnbaulichen Nachverdichtung nicht umsetzbar. Eine entsprechende Entwicklung müsste dann an anderer Stelle erfolgen, was voraussichtlich die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nach sich ziehen würde. Dies erscheint der Ortsgemeinde nicht sinnvoll, weshalb sie sich für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entschieden hat.

## 4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)<sup>1</sup>

Die Ortsgemeinde Watzerath liegt im Naturpark Nordeifel, somit im Entwicklungsbereich Eifel. Im Entwicklungsbereich Eifel sollen die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden. Dorfstrukturen sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen. Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorfbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf und Landschaft forciert werden.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Des Weiteren erläutert das Landesentwicklungsprogramm, welche besonderen Funktionen den Gemeinden zugewiesen werden können und welche Aufgaben den Gemeinden damit obliegen.

Die besondere Funktion Landwirtschaft soll Gemeinden zugewiesen werden, in denen die Landbewirtschaftung oder die Tierhaltung in der Fläche auf der Grundlage landwirtschaftlicher

---

<sup>1</sup> Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb von besonderer Bedeutung ist und deren Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen gesichert werden soll. Hierbei ist auch die notwendige Weiterentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu berücksichtigen.

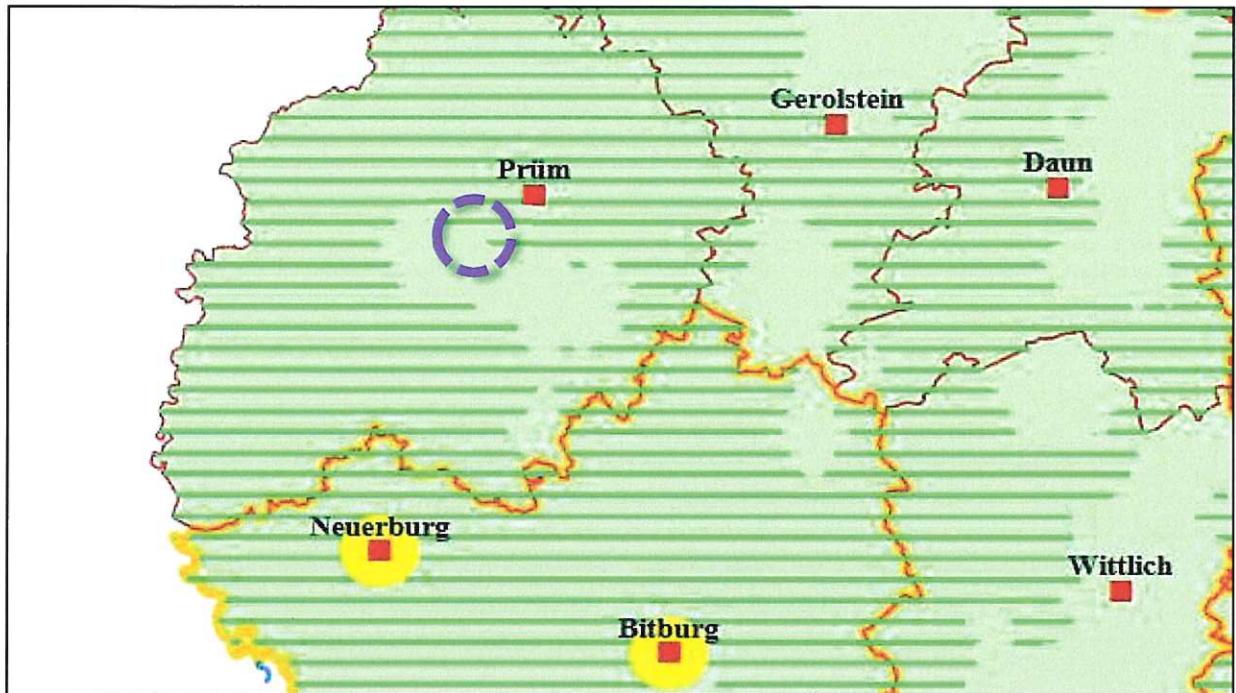


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP IV mit Lage des Plangebiets (Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 5, Zugriff in 04.2020, ohne Maßstab)

## 4.2 Regionaler Raumordnungsplan<sup>2</sup>

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/ 1995) weist der Ortsgemeinde Watzerath die Funktion „Landwirtschaft“ zu. Zudem befindet sich die Ortsgemeinde in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Da keine besondere Wohnfunktion gegeben ist, darf die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht über den Eigenbedarf hinaus erfolgen. Die vorgesehene bauliche Entwicklung des Plangebiets dient ausschließlich dem Eigenbedarf.

## 4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)<sup>3</sup>

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Der Ortsgemeinde Watzerath ist gemäß ROPneu (Entwurf) die besondere Funktionen „Landwirtschaft“ zugewiesen. Die Flächen um die Ortsgemeinde sind dem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus zugeordnet.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung steht diesen Zuordnungen nicht entgegen.

<sup>2</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014



#### 4.4 Zusammenfassung

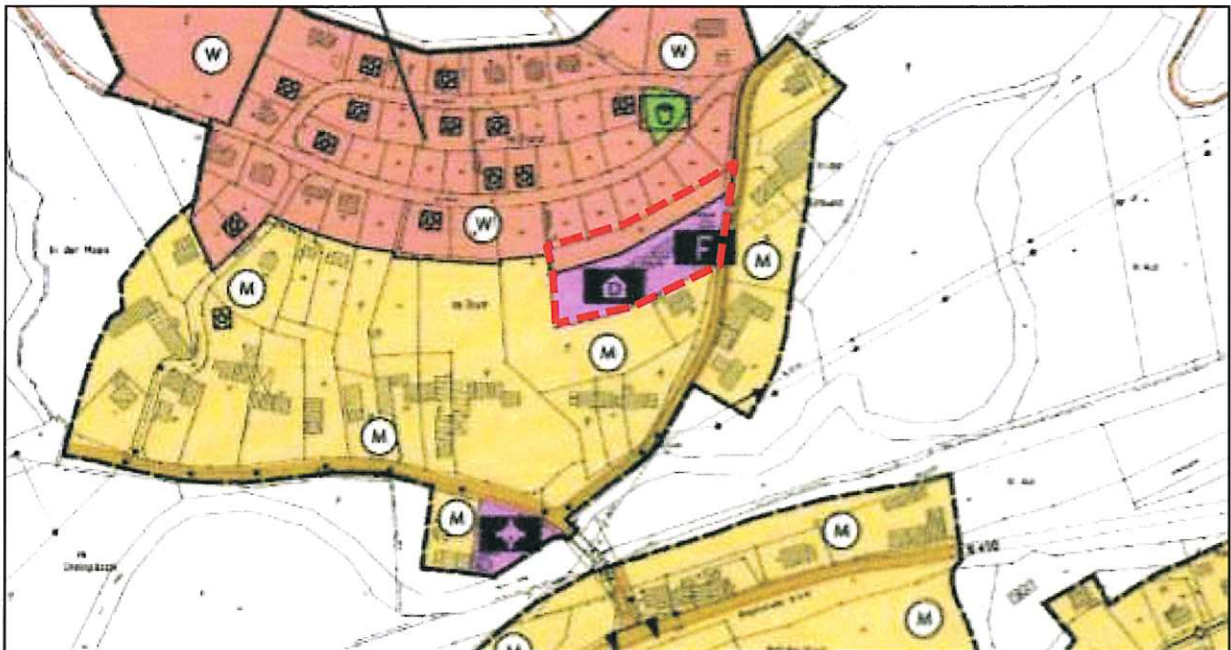
- Das Planungsvorhaben ist nach den obigen Schilderungen mit den Zielen des LEP IV sowie den Zielen des bestehenden ROP und denen des ROPneu (Entwurf) vereinbar.
- Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu besonderen Funktion Landwirtschaft.
- Gewässerschutzrechtliche oder sonstige Bestimmungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

#### 4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Prüm ist das Plangebiet teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf (Gemeindehaus und Feuerwehr) und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Prüm für die Ortslage Watzerath mit Abgrenzung des



Plangebietes  
(Quelle: Flächennutzungsplan der VG Prüm, 2005, Zugriff in 04.2020, ohne Maßstab)

Die geplante Nutzung als Wohngebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans somit nur teilweise überein. Das Plangebiet soll künftig entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Gänze als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Ist dies der Fall, kann der FNP im Wege der Berichtigung, ohne förmliches Verfahren, angepasst werden. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht.



## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 BauGB sowie § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten auf der Rechtsgrundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem gesonderten Umweltbericht erforderlich ist, ist es dennoch geboten, sich mit den maßgeblichen Umweltbelangen auseinanderzusetzen. Daher werden nachfolgend die Umweltthemen behandelt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

### 5.1 Natur und Landschaft

#### 5.1.1 Zustand Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie, noch in einem Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt. Auch andere geschützte Gebietskategorien sind vorliegend nicht betroffen.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich bereits Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern. Sowohl der Geltungsbereich selbst, als auch dessen Umgebung sind somit anthropogen vorbelastet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete/ -objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betroffen sind. Auch bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet bereits zu großen Teilen bebaut ist.

Durch die textlichen Festsetzungen werden weitergehende Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke (z.B. Ausschluss von Schottergärten) sowie das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen definiert, sodass für nicht überbaute oder für Zuwegungen u.Ä. benötigte Grundstücksflächen eine landschaftsgärtnerische Gestaltung vorgeschrieben ist. Hierdurch bleibt die ökologische Funktion des Plangebiets gewahrt.

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 30.04.2020 fand eine Kartierung des örtlichen Bestandes statt. Hierbei wurden keine geschützten oder gar streng geschützten Arten festgestellt. Der "besondere" Artenschutz – und der "strenge" Artenschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in der Bundesartenschutzverordnung vom 16.2.2005 geregelt. Hierbei ist in den Begriffsbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 7 BNatSchG) bereits festgelegt, welche Tiere oder Pflanzen zu einer "besonders geschützten Art" gehören und was unter einer "streng geschützten Art" zu verstehen ist.

Für besonders geschützte und streng geschützte Arten gelten bestimmte Schutzvorschriften (vgl. § 44 BNatSchG), wie etwa Zugriffsverbote. Dazu zählt z.B. ein Tötungsverbot, ein Entnahmeverbot, Verletzungsverbote usw. Für die streng geschützten Arten gelten darüber hinaus – im Rahmen der Zugriffsverbote – auch Störungsverbote. Erhebliche Störungen oder gar weitergehende Zugriffsverbote geschützter oder streng geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten, die sich negativ auf den lokalen Erhaltungszustand entsprechender Arten auswirken, ihn verschlechtern können und die nach dem BNatSchG zu

unterlassen sind, können vorliegend ausgeschlossen werden, da solche Arten im Rahmen der Ortsbegehungen nicht nachzuweisen waren.

Die folgenden Bestandsfotos dokumentieren die aktuelle Situation des Plangebiets.



Abbildung 6: Bepflanzung am Rand des Plangebiets (Flurstück 74/1) - (Ortsbegehung vom 30.04.2020, isu Bitburg)

In Abbildung 6 ist die ausgedünnte Bepflanzung am südlichen Rand des Plangebiets zu erkennen (Flurstück 74/1). Abbildung 7 zeigt zudem, dass große Teile des Flurstücks 74/2 versiegelt sind und nur im Randbereich eine Ruderalvegetation entstanden ist.

Zwar besitzen die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher eine Bedeutung als Brut- und Lebensstätten heimischer Vögel, das Vorkommen sogenannter „Allerweltsarten“ löst jedoch keine Verbotstatbestände aus und erfordert keine weitergehenden Schutzmaßnahmen, wobei insbesondere das Tötungs-, Verletzungs- und Entnahmeverbot natürlich auch für solche Arten gilt.

Im Zuge der Ortsbegehung wurden die vorhandenen Bäume auf möglicherweise vorhandene Spalten, die als Brutstätten geschützter Arten dienen könnten, untersucht. Diese Suche blieb jedoch ohne Ergebnis. Auch konnten keine Nester geschützter Arten oder sonstige, geschützte Habitatstrukturen im Plangebiet verortet werden.





Abbildung 7: Bepflanzung am Rand des Plangebiets (Flurstück 74/2) - (Ortsbegehung vom 30.04.2020, isu Bitburg)



Abbildung 8: Blick aufs Plangebiet (Flurstück 50) und Nachbarhäuser - (Ortsbegehung vom 30.04.2020, isu Bitburg)



Die am Rand des Plangebietes vorhandenen Bepflanzungen werden zudem durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft geschützt. Damit bleiben die Lebensräume der im Plangebiet vorkommenden Tierarten, auch wenn diese keinem besonderen Schutzregime unterliegen, so weit wie möglich erhalten. Die Erhaltung und Ergänzung einer standortgerechten und landschaftstypischen Bepflanzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, was auch im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes sinnvoll ist.

Abbildung 8 dokumentiert, dass das Flurstück 50 einen Hangbereich besitzt und prioritär als Gartenland (Zierrasen) genutzt wird.

## 5.2 Immissionsschutz

Die Planung bezieht sich auf ein Gebiet in Innenbereichslage, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohnnutzungen liegt. Es sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe in der Nähe des Plangebietes vorhanden, so dass erhöhte Immissionen durch Lärm und Geruch nicht zu erwarten sind.

## 5.3 Radon

In der Neufassung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wird die Empfehlung bzgl. Radon im Grundsatz 117 wie folgt formuliert:

*„Das geogene Radonpotenzial soll in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungsflächen berücksichtigt werden. Die Regionalplanung berücksichtigt derartige Radonverdachtsgebiete bei der Ausweisung der besonderen Funktion Wohnen und von Vorrangbereichen Wohnen. Das Gefährdungspotenzial soll durch weitere Messungen des kommunalen Planungsträgers konkretisiert werden, um präventive Maßnahmen zu ermöglichen“* (Ministerium des Innern und für Sport 2008: S.128)<sup>4</sup>.

Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind. Seit 2007 werden Langzeit-Radonmessungen im Boden durchgeführt, da die Radonkonzentration starken Schwankungen unterliegt.

Das Radonpotential für das Plangebiet wird nicht konkret angegeben. Das Plangebiet befindet sich in einem „Gebiet [...], in [dem] zum Zeitpunkt der Kartenerstellung das Radonpotenzial nicht bekannt war“ (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz abgefragt am 12.03.2020)<sup>5</sup>.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sollten für konkrete Bauvorhaben lokale Untersuchungen durchgeführt werden. Eine Begutachtung im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nicht sinnvoll, da es auf Grund von Bodenverwerfungen in kleinsten Bereichen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.

Insofern sind entsprechende weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung oder auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung durchzuführen.

<sup>4</sup> [https://www.lgb-rlp.de/fileadmin/service/lgb\\_downloads/radon/radon\\_neuer\\_aspekt\\_in\\_der\\_bauleitplanung.pdf](https://www.lgb-rlp.de/fileadmin/service/lgb_downloads/radon/radon_neuer_aspekt_in_der_bauleitplanung.pdf).

<sup>5</sup> Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB), [https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view\\_id=5](https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5).

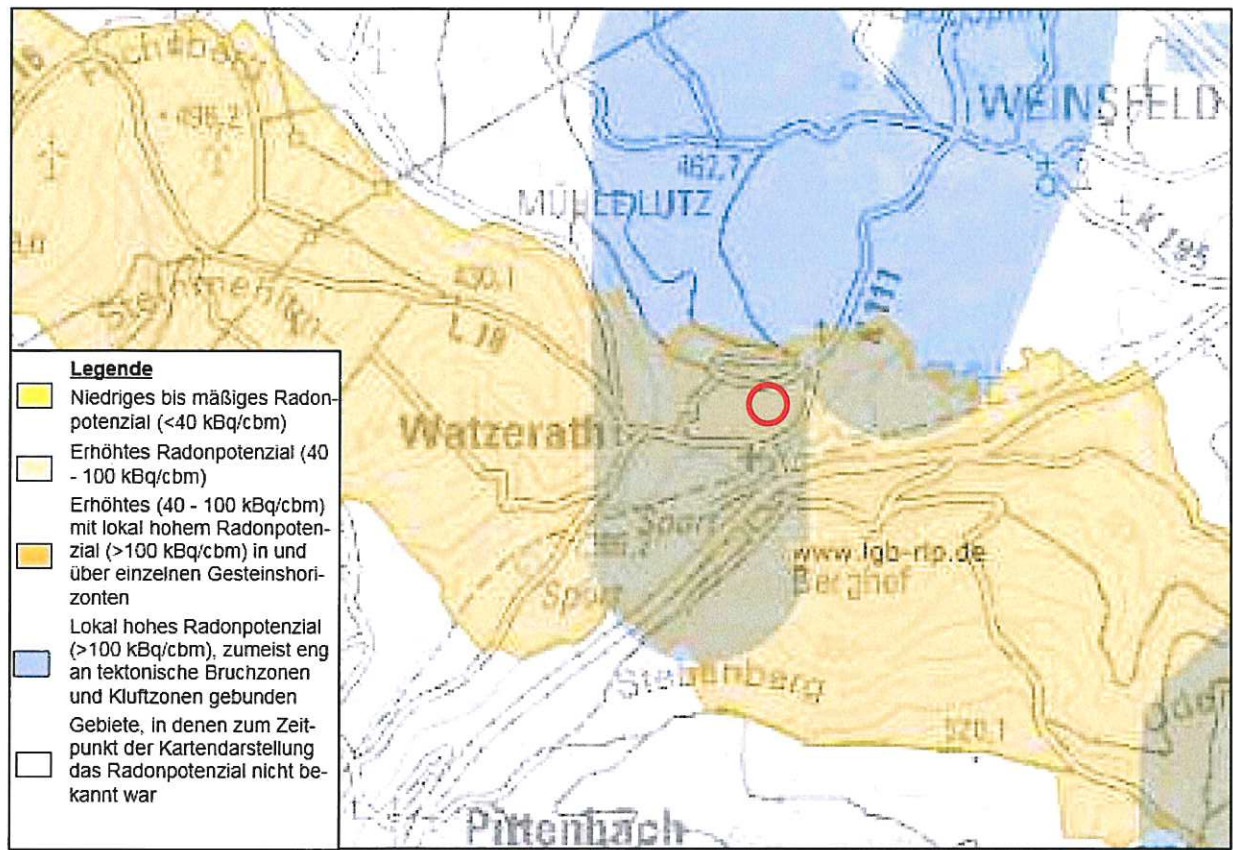


Abbildung 9: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich der Ortsgemeinde Watzerath (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=5](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5), ohne Maßstab, Zugriff in 04.2020)

## 6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO sowie i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung der geplanten Wohnbebauung sowie eine wohnumfeldverträgliche Ergänzungsnutzung. Die Attraktivität des Wohngebiets kann so langfristig gesichert und der angestrebten Wohnbauentwicklung in der Ortsgemeinde Watzerath Rechnung getragen werden. In dem allgemeinen Wohnbaugebiet i.S.d § 4 BauNVO gelten gegenüber den Regelzulässigkeiten der BauNVO folgende Modifikationen:

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die für das Allgemeine Wohngebiet (WA), unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke laufen in der Regel aufgrund ihrer Größe dem Ziel der Schaffung von qualitativ hochwertiger Wohnnutzung entgegen. Eine Ansiedlung vorgenannter Anlagen soll



daher nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Entscheidung ist einzelfallbezogen und unter Berücksichtigung der jeweils konkreten Umstände zu treffen.

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden aufgrund ihrer regelmäßigen Störwirkung (Emissionen, Verkehr) sowie aufgrund des hohen Flächenbedarfs im Plangebiet generell ausgeschlossen. Eine Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen würde dem Ziel der geplanten Wohnbauentwicklung nicht entsprechen. Ebenso wäre auf dem Gelände eine Unterbringung des durch solche Nutzungen verursachten ruhenden Verkehrs nicht zu verwirklichen und würde sich zusätzlich negativ auf die geplante Wohnbebauung auswirken.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Firsthöhe definiert. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Erscheinungsbild.

Das Plangebiet wird dabei in zwei Teilbereiche (WA 1 und WA 2) gegliedert, für die unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Firsthöhe und der Zahl der Wohneinheiten gelten. Ansonsten unterscheiden sich die beiden Teilbereich nicht.

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Fläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist jedoch eine Überschreitung bis zu 50%, entsprechend einer GRZ von 0,6 möglich, um erforderliche Zufahrten und Zuwegungen, Garagen, Stellplätze usw. in angemessener Form realisieren zu können. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht, da ohne eine solche Ausnahme vorliegend aller Wahrscheinlichkeit nach Probleme im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten wären.

### 6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes an. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 16 BauNVO eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die GFZ von 0,8 dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Fläche, begrenzt jedoch gleichzeitig die Geschossfläche dergestalt, dass eine übermäßig große Wohnfläche mit entsprechenden Folgewirkungen (z.B. erhöhter Stellplatzbedarf) nicht entstehen kann.

Überschreitungen der GFZ sind daher nicht zulässig.

### 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet und entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgelegt. Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich insbesondere an der Geschossigkeit der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet und nimmt Rücksicht auf die angrenzende Bebauung. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen im gesamten Geltungsbereich ist erforderlich, um



eine unerwünschte Höhe der Gebäude zu verhindern und das städtebauliche Einfügen des Baugebiets zu gewährleisten.

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Gemäß § 2 Abs.4 LBauO Rheinland-Pfalz sind Vollgeschosse:<sup>6</sup>

- Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel, ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.
- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.
- Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

#### 6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höchstgrenze der Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich dabei auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN), so dass hiermit eine nachvollziehbare und überprüfbare Grundlage für nachfolgende Baugenehmigungsverfahren gegeben ist. Die Firsthöhe entspricht der größten Höhe des Gebäudes (Oberkante Dachkonstruktion).

Für technische Anlagen, wie beispielsweise Kamine oder Antennenanlagen, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die festgesetzte Gebäudehöhe in begrenztem Umfang überschritten werden.

Die Firsthöhe wird im Teilbereich WA 1 gemäß der Höhenlage der hier bereits vorhandenen Bebauung (ehemaliges Schulgebäude) mit 410,50 m über NHN festgesetzt.

In den Teilbereichen WA 2 wird die maximal zulässige Firsthöhe um 2,00 m reduziert, um für die darüber liegenden Gebäude die Sicht auf die umliegende Landschaft nicht zu verbauen. Die Firsthöhe ist hier aus diesem Grund mit 408,50 m über NHN festgesetzt.

Weitere Höhenbeschränkungen erscheinen vorliegend nicht erforderlich.

#### 6.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild im Zusammenhang mit der übrigen Bebauung zu gewährleisten, wird die Bauweise nochmals eingeschränkt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, was der Umgebungsbebauung entspricht.

---

<sup>6</sup> vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

#### Begriffsdefinitionen:

Als **Einzelhaus** wird ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf einem Baugrundstück definiert.

Als **Doppelhaus** sind zwei aneinandergebaute und meist einheitlich gestaltete Gebäude zu verstehen. In der Regel wird von einem Doppelhaus gesprochen, wenn zwei Häuser („Doppelhaushälften“) an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, jedoch zu den übrigen Grundstücksgrenzen einen Abstand einhalten.

Es sind jedoch auch ein oder mehrere Doppelhäuser auf einem ungetrennten Grundstück möglich (z. B. in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums). Entscheidend für die Bauform ist, dass es sich um zwei durchgehend, durch einen Brandabschluss (früher gemeinsame Brandwand, heute zwei Wände mit gedämmter Trennfuge), getrennte und eigenständige Gebäude handelt. Die beiden Hälften sind dabei oftmals ähnlich gestaltet, häufig mit achsensymmetrischer Fassadengestaltung und Grundriss. Damit ähnelt ein typisches Doppelhaus zwei spiegelsymmetrischen Einzelhäusern.

Ein Doppelhaus besteht meist aus zwei Gebäuden, welche auf benachbarten Grundstücken an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander errichtet und so zu einer Einheit zusammengefügt werden. Beide Häuser müssen in ihrer Bauform und Gestaltung aufeinander abgestimmt sein und somit über ein ähnliches Erscheinungsbild verfügen. Abweichungen hiervon sind jedoch im Einzelfall möglich.<sup>7 8</sup>

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Innerhalb dieses Rahmens können Hauptkörper so errichtet werden, dass die ortstypische Struktur auch für das Plangebiet erhalten bleibt. Das Baufeld ist ausreichend dimensioniert um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten.

Die Festsetzung von Baulinien, auf die zwingend gebaut werden muss, erscheint vorliegend nicht erforderlich.

### **6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 5,0m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Diese Festsetzung dient der allgemeinen Verkehrssicherheit und vermeidet eine zusätzliche Versiegelung, insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich.

---

<sup>7</sup> Zur Definition eines Doppelhauses vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 19.03.2015 - BVerwG 4 C 12.14

Leitsatz:

Ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual bestimmen (wie BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 <360>). Es bedarf einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte.

<sup>8</sup> Normalerweise handelt es sich bei der gemeinsamen Wand um eine Seitenwand der Gebäude. Handelt es sich um die Rückwand, dann trägt es die Bezeichnung Back-to-back-Bebauung. Ist bei den beiden Hälften keine symmetrische Bauweise zu erkennen, spricht man von „einseitig angebaut“. Stoßen mehr als zwei Gebäude mit ihren Seitenwänden aneinander, so heißt der Baukomplex Hausgruppe. Die Vorteile dieser Bauweise gegenüber freistehenden Gebäuden sind eine günstigere Flächenausnutzung der Grundstücke und eine Verminderung der Heizkosten durch einen geringeren Außenwandanteil. Nachteile liegen darin, dass je eine Wand fensterlos bleiben muss sowie in der eingeschränkten Schalltrennung der beiden Haushälften.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden. Der Verzicht auf eine weitergehende Steuerung ermöglicht eine bedarfsgerechte und individuelle Nutzung und den Bau ausreichende großer Stellplatzflächen.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, da der konkrete Bedarf noch nicht absehbar ist, jedoch die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen nach Bedarf gegeben sein soll.

## **6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Teilbereich WA 2 maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, um eine übermäßige Verdichtung der Bebauung mit den damit verbundenen Problemen (z.B. erhöhter Bedarf an Stellplätzen) zu vermeiden.

## **6.7 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um eine zu starke Versiegelung zu verhindern, sind nicht überbaute oder für die Erschließung (Zufahrt, Wege, Stellplätze, Terrassen) benötigte Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Nutzgärten gilt dabei als landschaftsgärtnerische Gestaltung, weil eine solche Gestaltung im ländlichen Raum als typisch anzusehen ist.

Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätzen, Fußwege sowie Hofflächen und deren Unterbau sind bei einer Neugestaltung in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dabei können offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegdecken, Drännpflaster und vergleichbare Beläge zur Anwendung kommen, die für eine Begrenzung der Versiegelung sorgen. Eine Versiegelung der nicht überbauten oder für die Erschließung (Zufahrt, Wege, Stellplätze, Terrassen) benötigten Grundstücksflächen, insbesondere das Betonieren sowie das Asphaltieren und das Anlegen von Schotter-, Kies-, Split- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sogenannte „Schottergärten“) ist nicht zulässig, um die natürlichen Bodenfunktionen nicht zu beeinträchtigen.

## **6.8 Versickerung / Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (Dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)**

Für Neubauten innerhalb des Plangebiets ist das anfallende Oberflächenwasser (bspw. der Dachflächen) auf dem Grundstück mithilfe einer Rückhaltevorrückung (bspw. Mulden oder künstliche Bauwerke wie Retentionszisternen) zurückzuhalten. Eine hinreichende Dimensionierung dieser Anlagen ist bei einem Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche gegeben. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser (z.B. bei Sättigung der Rückhalteinrichtung), wird über einen Drosselablauf in die bestehende Mischkanalisation eingeleitet.

Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung sowie der wasserwirtschaftlichen Fachbehörde (SGD Nord) sind durch diese Festsetzungen die gesetzlichen Zielvorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung als erfüllt anzusehen. Bei der Errichtung von offenen Erdmulden ist dabei zu prüfen, ob eine Abdichtung (bspw. aus Lehm) eingeplant werden sollte. Die schadlosen „Notüberläufe“ und die Drosseleinrichtungen sind



spätestens im Bauantrag planerisch darzustellen. Weitergehende Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

## 7 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Hierbei sind insbesondere technische Fragestellungen berücksichtigt, die für die Erschließung und Bebauung des Geländes von Bedeutung sein können und zu berücksichtigen sind.

## 8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

## 9 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Ortsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

### 9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	5.254 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet WA	5.254 m <sup>2</sup>	100 %
Größe der überbaubaren Flächen	3.226 m <sup>2</sup>	61,4 %
Tatsächlich überbaubare Flächen	2.102 m <sup>2</sup>	40 %

Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebietes  
(Quelle: eigene Darstellung)

### 9.2 Kostenübernahme und Planverwirklichung

Die Kosten der Planung trägt der Grundstückseigentümer. Die Umsetzung der Wohnbebauung soll zeitnah erfolgen.

Diese Begründung ist der Bebauungsplan „Neben den Häusern“ der Ortsgemeinde Watzerath beigelegt.

Aufgestellt durch die  
Ortsgemeinde Watzerath



Watzerath, den

13.04.2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

Rainer Kockelmann (Ortsbürgermeister)