

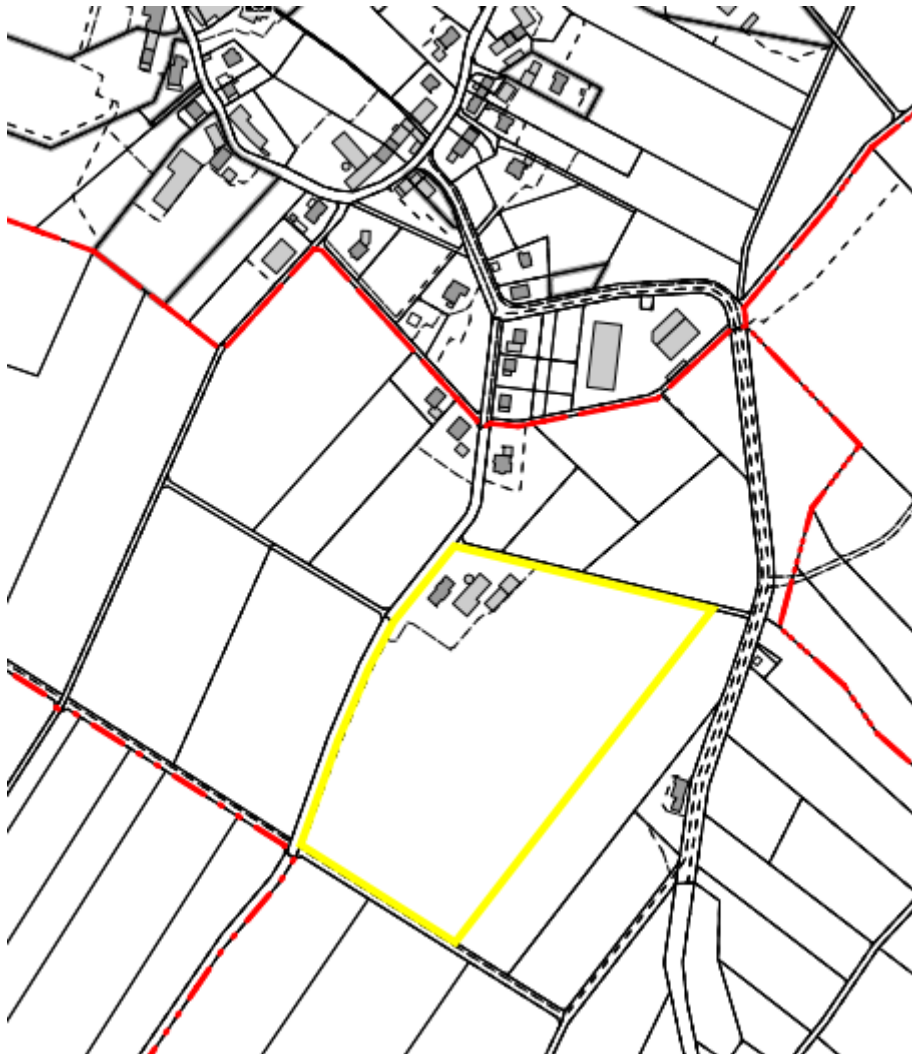
## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

|                              |                                     |                       |                  |
|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Gremium:</b>              | Bau-, Planungs- und Umweltausschuss | <b>Datum:</b>         | 15.05.2023       |
| <b>Behandlung:</b>           | Vorberatung                         | <b>Aktenzeichen:</b>  | 51122-930-14     |
| <b>Öffentlichkeitsstatus</b> | öffentlich                          | <b>Vorlage Nr.</b>    | 2-0161/23/01-067 |
| <b>Sitzungsdatum:</b>        | 26.04.2023                          | <b>Niederschrift:</b> | 01/BPU/032       |

### Teilfortschreibung Flächennutzungsplanung - "Römerstraße" Gerolstein-Oos

#### Sachverhalt:

Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Oos, Flur 5, Flurstück-Nr. 23 beabsichtigen, den landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufzunehmen und auf dem Grundstück neue Wohngebäude für die Betriebseigentümer zu errichten.



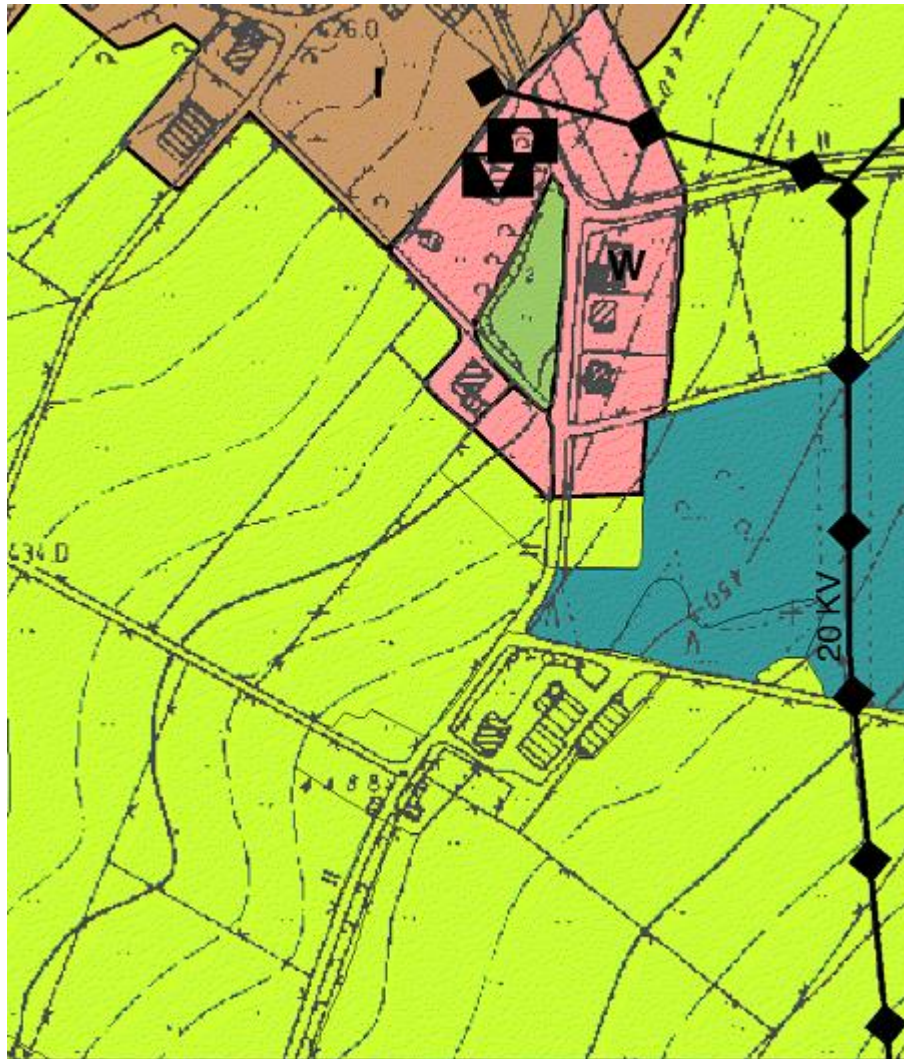
(Auszug aus der Liegenschaftskarte)

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Errichtung von Wohngebäuden ist im Außenbereich ohne Privilegierung nicht zulässig. Eine Privilegierung könnte sich aus § 35 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB ergeben. Hiernach sind Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Im vorliegenden Fall ist der landwirtschaftliche Betrieb noch nicht wieder aufgenommen, somit ist das hier geplante Vorhaben nicht privilegiert. Darüber hinaus ist bei der Errichtung von Wohngebäuden nicht nur ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb erforderlich, dieser muss auch hauptberuflich betrieben werden. Auch dies ist hier nicht der Fall.

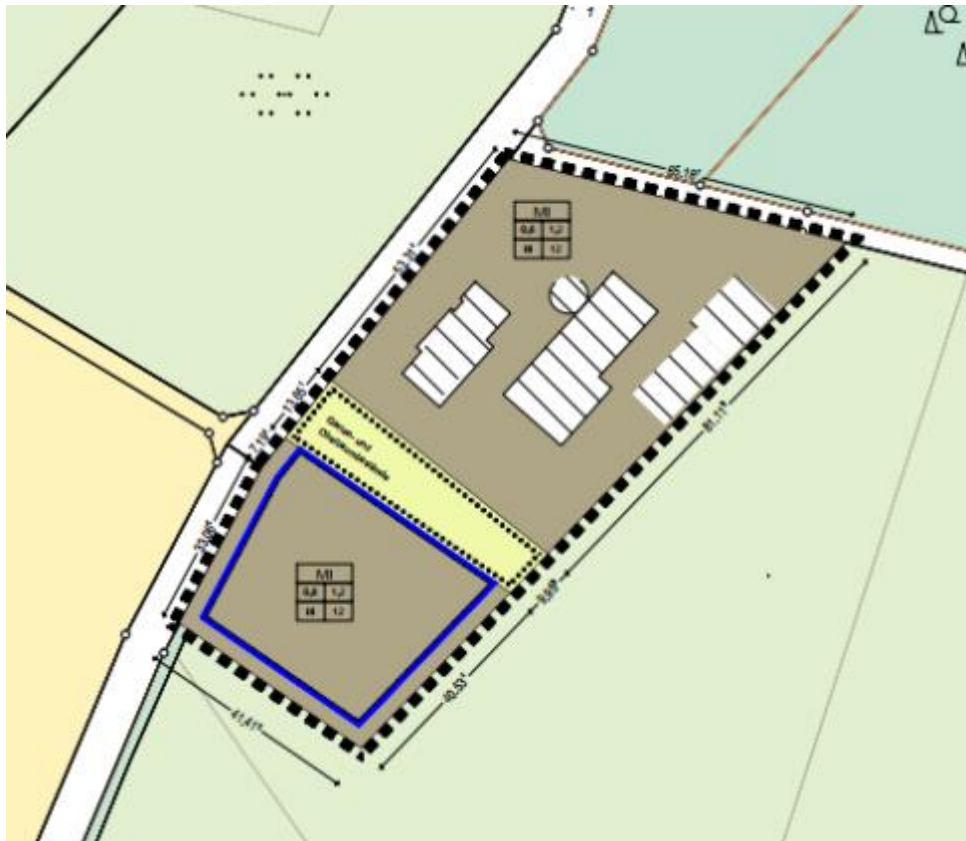
Das Grundstück liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch einer Satzung nach § 34 BauGB. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen daher, das Vorhabens über einen Bebauungsplan zu realisieren und haben bei der Stadt Gerolstein die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das betroffene Grundstück als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.



(Auszug aus dem FNP, Stand 2001)

Da der vorgesehene Bebauungsplan von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht, ist eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



(Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf)

Der Stadtrat Gerolstein hat in seiner Sitzung am 15.03.2023 die Teilfortschreibung bei der Verbandsgemeinde Gerolstein beantragt.

Die Unterlagen sind als Anlage im Ratsinfosystem eingestellt.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten der Flächennutzungsplanung trägt der Vorhabenträger.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Verbandsgemeinde nimmt die Hinweise der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Verbandsgemeinderat, den Flächennutzungsplan auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Römerstraße“ als Mischbaufläche fortzuschreiben.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen**

Ja: 16

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Römerstraße"**

### **Anlass und Ziel der Planung**

Am südlichen Ortsrand von Gerolstein-Oos beabsichtigt eine Familie auf Ihrem Grundbesitz ein Baugrundstück zum Zwecke des Wohnens zu entwickeln. Ein Familienmitglied, Lars Rosch (ein 24-jähriger Enkel, Zimmermannsmeister, von Inhaberin Susanne Schauster) beabsichtigt die komplette intakte, sehr gut gepflegte Siedlung mit Wohnhaus, Stallungen, Grünflächen, Ackerflächen und Wäldern zu übernehmen. Die landwirtschaftliche Nutzung soll wieder aufleben; eine junge Familie soll hier sesshaft werden und will sich ins funktionierende Dorfleben integrieren. Auf dem Grundbesitz soll neben dem bestehenden Wohnsitz ein eingeschossiges Wohnhaus ca. 17 x 10 m als Alterssitz für die Familie Schauster entstehen. Barrierefrei, somit altersgerecht, Holzrahmenbauweise, Pult- oder Satteldach. Die Position wurde so gewählt, damit eine optimale Ausrichtung für eine Photovoltaikanlage (grüner Strom) gewährleistet ist und damit der alte Obstbaumbestand mit integriert werden kann und dieser unberührt bleibt. Die Zufahrt erfolgt über die Römerstraße und über einen Fußweg sind die bestehenden Gebäude gut zu erreichen. Auch soll die Familie Schauster samt Tanten und Onkel und der Oma weiterhin helfen den Nutzgarten und die Staudenbeete der Außenanlagen zu pflegen. Ebenfalls kann sie für die junge Familie als Standby-Babysitter fungieren; genauso auch in die andere Richtung; Hilfsleistungen für die Senioren, wo nötig; ein beispielhaftes „Mehrgenerationenprojekt“. Für den Erhalt eines belebten Eifeldorfes ist der Verbleib bzw. Zuzug von jungen Familien unumgänglich wichtig. Sollen Immobilien nicht leer stehen oder sogar verfallen, wenn altersbedingt Bewohner wegfallen, dann sind junge Menschen die Lösung. So kann ebenfalls durch den neu erschaffenen Wohnraum ein weiterer junger Mann im Dorf seinen Platz finden. Tim Rosch wird in sein Elternhaus (Römerstr. 6) zurückkehren, da Lars Rosch den Wohnsitz räumen wird. Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB.

### **Das Vorhaben und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Die Planung besteht aus einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Durchführungsvertrag einschließlich dessen Anlagen. Das Vorhaben sieht im Vorhaben- und Erschließungsplan die Parzellierung von einem Baugrundstück in einem Mischgebiet vor. Größe und Abmessungen des Baugrundstücks ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Bebauung der Grundstücke einschließlich Gestaltung der Gebäude, Bepflanzung der Gärten und weiteres richten sich nach den Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bestandteil des Vorhabens sind auch die Erschließungsmaßnahmen für Kanalisation (Schmutzwasser und Regenwasser sowie Trinkwasserversorgung) und medienseitige Erschließung. Die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung durch die Vorhabenträgerin an die Stadt Gerolstein zur öffentlichen Widmung übertragen. Die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserableitung werden nach Herstellung den jeweils dafür zuständigen Trägern (u.a. VG-Werke Gerolstein) übereignet. Die Unterhaltungslast geht auf die vorgenannten öffentlichen Träger über.

### **Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Planung hat insgesamt eine Größe von rund 5800 m<sup>2</sup>.

## **Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die im Planbereich einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich im Privateigentum der Vorhabenträger.

## **Erschließung**

Die Erschließung (Straße, Kanalisation) wird durch den Vorhabenträger durchgeführt. Nach Fertigstellung werden die ordnungsgemäß abgenommen Erschließungsanlagen an die jeweiligen Träger (Stadt Gerolstein, VG-Werke u.a.) übertragen.

## **Verkehrsmäßige Erschließung**

Da die Römerstraße bis zum Ende des Grundstückes reicht, ist keine verkehrsmäßige Erschließung notwendig.

## **Wasser**

Die Wasserversorgung ist durch die Leitungen in der Römerstraße sichergestellt. Diese sind bis zum neu geplanten Wohnhaus zu verlängern.

## **Abwasser**

Für das geplante Mischgebiet wird die bestehende Entwässerung weitergehend genutzt, da kein erheblicher Mehraufwand zu erwarten ist. Das neue Wohnhaus wird an die bis zur Baustelle verlängerten Kanäle angeschlossen.

## **Elektrifizierung**

Die Stromversorgung ist durch die Leitungen über der Römerstraße sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern.

## **Abfallentsorgung**

Die Römerstraße gewährleistet die Abwicklung von Begegnungsfällen zwischen LKW und PKW. Die bisherige Abfallentsorgung kann weitergeführt werden.

## **Telekommunikation**

Die Telekommunikation ist durch die Leitungen in der Römerstraße sichergestellt. Diese sind in den Planbereich zu verlängern.

## **Altablagerungen**

Altablagerungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt.

## **Planungsvorgaben**

### **Fachplanungen**

Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen, die den Geltungsbereich der Planung betreffen, sind nicht bekannt. Über die mit dieser Planung verbundenen Konzeptionen sind keine Projekte und Planungsabsichten Dritter, die direkt oder indirekt das geplante Plangebiet berühren, bekannt.

## **Schutzgebiete**

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert.

## **Begründung der Planinhalte**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf enthält gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Er erfüllt nach § 30 Abs. 1 BauGB die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen nachfolgend aufgeführter Belange vorgenommen.

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet für Wohn- und Arbeitszwecke entwickelt und dient der Erhaltung von Dörfern. Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind: 1. Bordelle und bordellähnliche Betriebe

### **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

### **Grundflächenzahl**

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Eine Überschreitung der GRZ durch Flächen von Garagen und Stellplätzen samt Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unter Beachtung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch Festlegung der maximalen Oberkante geregelt. Oberer Messpunkt für die maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Die Höhe beträgt 12 m. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte, Treppenaufgänge für Dachterrassen etc. Unterer Messpunkt ist der Fertigfußboden des Erdgeschosses des bestehenden Wohnhauses Römerstraße 15. Hierbei ist der Zeitpunkt der Bauanzeige / Bauantrag maßgeblich. Bei einer Zulässigkeit von maximal drei möglichen Vollgeschossen, ist zur Entwicklung von Gebäuden unter den o.g. Höhenfestlegungen ausreichend Spielraum gelassen.

Insgesamt wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet, dass sich die Gebäude des neuen Baugebiets in Höhe und Volumen den umgebenen Baustrukturen anpassen. Die Angaben sind alle als Höchstwerte zu verstehen. Die Dimensionierung der Gebäude nimmt den Bestand in der Umgebung (Dorf Oos) auf und sichert eine im Einklang mit der Umgebung stehende Baustruktur. Den regionalplanerischen Anforderungen im Hinblick auf die Beachtung gestalterischer Einpassung des Baugebietes in den Landschaftsraum wird Rechnung getragen. Die Regelungen zum

Maß der baulichen Nutzung werden daher im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, weil sie für die späteren Bauherren Gültigkeit besitzen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Analog zur festgelegten maximalen Oberkante der Gebäude ist eine Zahl von maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch hat man die Möglichkeit, dass bestehende Bauernhaus neben dem Alterswohnsitz der Oma, zu einem Zuhause für die junge Familie zu machen. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung dem Charakter der sie umgebenden Bestandsbebauung (mehrere große Bauernhäuser und Stallungen in Oos). Die drei zulässigen Vollgeschosse können beispielsweise auch durch Ausbau des Dach- oder des Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss realisiert werden. Auf die Weise wird den Bauherren entsprechender Freiraum hinsichtlich der Gebäudeplanung eingeräumt.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit soll die Höhenentwicklung der neuen Gebäude gesteuert und an die vorhandenen Bebauung angepasst werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Vorgaben zur maximalen Größe und Dimension der baulichen Anlagen durch das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe einer offenen Bauweise ergänzt. Entsprechend des geplanten Mischgebietscharakters sind abweichende Bauweisen gem. §22 (4) BauNVO erlaubt. Dies entspricht dem Bestreben der Schaffung eines Mischgebietes, in welchem ein landwirtschaftlicher Betrieb oder ein Handwerksbetrieb im ländlichen Raum sich niederlassen kann. Dadurch wird sich die Bebauung in den angrenzenden Siedlungskörper integrieren. Gleichzeitig wird hiermit der Bedarf nach adäquatem Raum, entsprechend den Bedürfnissen der potentiellen Bewohner erfüllt.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei pro Einzelhaus beschränkt. Zur Sicherung der allgemeinen Wohnruhe im Plangebiet sowie zur Vermeidung von Konflikten im Wirkungsbereich fließender / ruhender Verkehr als auch zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die allgemeine Infrastruktur wird dem gewünschten Charakter für das Mischgebiet entsprochen und dem Entstehen von „Mietskasernen“ begegnet. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten bietet dennoch die Flexibilität, auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

#### **Schutzgebiete/-objekte**

Schutzgebiete und -objekte liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Flächen, auf denen aus Schutzgründen eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, bzw. auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts oder zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft zwingend in ihrer heutigen Ausprägung zu erhalten sind, liegen im Planbereich ebenfalls nicht vor. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind vom

Plangebiet nicht betroffen und grenzen auch nicht in funktionaler Nähe an. Insgesamt sind keine besonders oder streng geschützten Arten bekannt und in Gefahr in ihren Lebensstätten oder Populationen beeinträchtigt zu werden.

### **Auswirkungen der Planung**

#### **Vorhandene Nutzungen**

Das Gebiet ist teilweise bebaut. Die Flächen werden als Wohn-, Arbeits- und Freizeitflächen genutzt. Die Eigentümer sind die Initiatoren der Planaufstellung und damit Vorhabenträger, so dass von einer Einschränkung der Nutzbarkeit nicht auszugehen ist. Die Nutzbarkeit umgebender Bereiche ist durch die entstehende Bebauung nicht betroffen. Landwirtschaftliche Betriebe außer die eigenen Stallungen werden nicht berührt.

#### **Eigentumsverhältnisse**

Die von der Planung erfassten Flurstücke stehen im Besitz der Vorhabenträger.

#### **Wirtschaftliche Verhältnisse**

Durch die Vorhabenplanung entstehen der Stadt keine Planungskosten, da diese von den Vorhabenträgern getragen werden. Gleiches gilt für die verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung.

#### **Durchführungsvertrag**

Zur Sicherung der Durchführung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Gerolstein abgeschlossen. Nach § 12 ist der Durchführungsvertrag neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan zwingender Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung ihres Projektes innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten. Der Vertrag muss zustande kommen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplangefasst wird. Eckpunkte des Vertrages sind u.a.

- Regelungen zum Vorhaben (Gegenstand und Umfang einschließlich Parzellierung von Baugrundstücken),
- Regelungen zur Kostentragung,
- Regelungen zur Erschließung (Straße, Baustraße, Kanal) einschließlich der Erschließungsreihenfolge und Rückbau der Baustraße,
- Regelungen zur Übertragung von Erschließungsanlagen an die Stadt,
- Regelungen zu Realisierungspflichten und –fristen.

### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Gerolstein, den

-----  
-Stadtbürgermeister-

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße



## Legende:

Art der baulichen Nutzung

MD

Grundflächenzahl

0,6

1,8

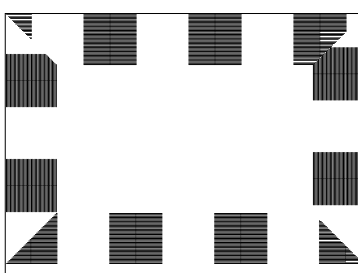
Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

III

12

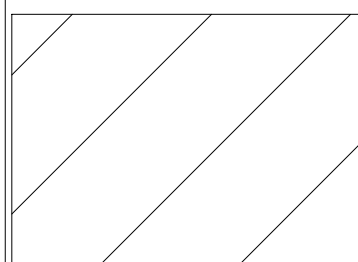
Max. Gebäudehöhe



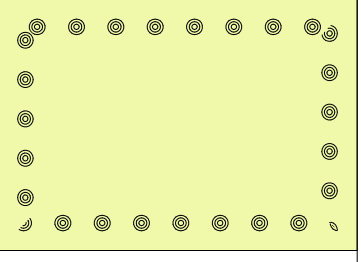
Geltungsbereich des  
Bebauungsplans



Baugrenze



Bestandsgebäude



Bepflanzungen, Erhaltung von  
Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen



Dorfgebiet

## Aufstellungsbeschuß

Der Bauausschuss der Stadt Gerolstein hat in seiner Sitzung am . . . . . der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Römerstraße** zugestimmt. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

. . . . . , den . . . . .

. . . . .  
(Unterschrift)

## Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am . . . . . dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung haben vom . . . . . bis . . . . . gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

. . . . . , den . . . . .

. . . . .  
(Unterschrift)

## Satzungsbeschuß

Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am . . . . . als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

. . . . . , den . . . . .

. . . . .  
(Unterschrift)

## Genehmigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: . . . . . ) genehmigt.

. . . . . , den . . . . .

. . . . .  
(Unterschrift)



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Römerstraße

**Gebr. Sohns GmbH**  
Planungsbüro  
Zum Marstall 20  
54608 Brandscheid  
  
06555/92900  
info@sohns.eu

**ANNE FIEDLER**  
design- planung- bauleitung  
  
Am Markt 8  
54608 Bleialf  
01717881784  
ANNEFIEDLER@mail.de



Plan-Nr.  
B 02

Maßstab  
M 1: 1000

Datum  
10.05.2022