

# Ortsgemeinde Niederstedem

## Bebauungsplan Teilgebiet 'Auf der Messenhöh'

### Anhang

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: Februar 2008

---

ISU  
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung  
Am Tower 14  
54634 Bitburg / Flugplatz

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

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



## PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

### Planungsanlass

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land wurden vor dem Hintergrund eines entsprechenden Bedarfs im Bereich der Ortsgemeinde Niederstedem vier neue Wohnbauflächen mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten ausgewiesen. Bei dem hier überplanten Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die aufgrund ihrer Eigenschaften und kurzfristigen Verfügbarkeit der Entwicklungspriorität 1 zugeordnet ist.

Der bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortsgemeinde kann aufgrund der Tatsache, dass (bis auf vereinzelte Baulücken) alternative Entwicklungsflächen innerhalb der Ortslage weitgehend ausgeschöpft sind, ohne eine entsprechende Baureifmachung zusätzlicher Flächen nicht nachgekommen werden. Aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die B 257 sowie der Lage im unmittelbaren Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper bildet das Plangebiet eine sinnvolle Siedlungsergänzung am nördlichen Ortsrand.

### Planungsziel

Ziel der Planung ist es, durch Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle Baumöglichkeiten zur Deckung der bestehenden Baulandnachfrage zugunsten von jungen Familien zu schaffen und somit dem Eigenentwicklungsanspruch der Ortsgemeinde gerecht zu werden sowie einer Überalterung entgegenzuwirken. Dabei soll sowohl den heutigen Wohnbedürfnissen als auch den Anforderungen an eine flächensparende und zukunftsweisende Ortsentwicklung Rechnung getragen werden. Das Baugebiet soll sich weiterhin sowohl gestalterisch als auch funktional in den vorhandenen Siedlungsbestand und den angrenzenden Landschaftsraum eingliedern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft sich die Ortsgemeinde ein Instrument zur Steuerung ihrer Siedlungsentwicklung und definiert eindeutige Vorgaben für die Zulässigkeitsbeurteilung baulicher und sonstiger Anlagen sowie nachfolgender Verfahren (z.B. Beitragserhebung).

## VERFAHRENSABLAUF

Der Ortsgemeinderat hat am 12.12.2005 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 11.07.2006 hat der Ortsgemeinderat einem ersten Planentwurf zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mittels ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung v. 09.09.2006 in der Zeit v. 18.09.2006 bis 04.10.2006 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land. Mit Schreiben vom 04.09.2006 wurden weiterhin die Behörden und sonstigen Träger frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 04.10.2006 aufgefordert.

Am 16.10.2007 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger gem. § 4 (2) BauGB (§ 4 a (2) BauGB) beschlossen.

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.12.2007 bis 07.01.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.11.2007 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mir Schreiben v. 12.11.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 (2) BauGB).

Der Ortsgemeinderat Niederstedem hat am 25.02.2008 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

## BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt und ein zugehöriger Umweltbericht erstellt.

Zur Bauleitplanung wurden gesonderte Umweltgutachten / Fachplanungen erstellt und im Bebauungsplan umfassend berücksichtigt: integrierte Landschaftsplanung, schalltechnische Stellungnahme, Erfassungen von Habitatstrukturen des Steinkauzes sowie ein Entwässerungskonzept. Zur örtlichen Umwelt sind bereits zahlreiche Vorgaben in anderen übergeordneten Plänen, Fachaussagen und Gesetzen getroffen, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere die vorbereitende Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, welche örtliche Zielsetzungen zu „reich strukturierten Biotopkomplexen“ getroffen hat. Das Plangebiet gehört teilweise (im Südwesten) zu einer Teilfläche des naturschutzfachlichen Schongebietes ‚Streuobstwiesen um Niederstedem‘. In diesem Biotop gibt es Lebensräume geschützter Tierarten. Daher wird dieser Plangebietsteil nicht bebaut, sondern einer Schutzfläche zugewiesen. Es sind dagegen keine Beeinträchtigungen von NATURA 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiete) aufgrund der vorgesehenen Bauleitplanung möglich. Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch dennoch zu erwarten. Um diese beurteilen und bewerten zu können, wurde eine örtliche Bestandsaufnahme des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft, einschließlich der Biotopverbundfunktionen (Wechselwirkungen) durchgeführt. Hieraus ergaben sich landespflegerische Zielvorstellungen, welche beim Bebauungsplan teilweise berücksichtigt wurden, insbesondere im Zusammenhang mit dem Erhalt des örtlichen Streuobstbestandes. Einige Zielvorstellungen können jedoch aufgrund dem städtebaulichen Planungsziel nicht berücksichtigt werden (vgl. hierzu Begründung, Teil 1). Bei (theoretischer) Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wäre zu erwarten, dass das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt würde, und damit mittel- bis langfristig keine erheblichen Umweltveränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand einträten. Im Rahmen der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan werden Umweltmaßnahmen benannt, mit welchen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder kompensiert werden können. Diese Maßnahmen werden überwiegend verbindlich vorgeschrieben. Eine Ausweisung örtlicher Ausgleichsflächen zur (weiteren) Entwicklung ‚Extensiver Streuobstwiesen‘ soll dagegen nicht umgesetzt werden. Neben den Maßnahmen für Natur und Landschaft sind auch Maßnahmen vorzusehen, welche den Menschen oder sonstige Umweltbelange betreffen. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung (Vermeidung von Emissionen / Immissionen) sind hierzu insbesondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers soll über eine Anbindung an die in der Burgstraße vorhandene Kanalisation erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll dagegen zunächst dezentral auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten und / oder versickert werden; etwaiges überschüssiges Niederschlagswasser wird dann den örtlich vorhandenen Straßenkanälen zugeleitet. Bei der zusammenfassenden Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der verbleibenden voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan sind schließlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, insbesondere durch Bodenversiegelung von ca. 0,3 ha und dauerhaften Verlust von Grünland, welche auch durch die im Bebauungsplan geregelten Maßnahmen nicht vollständig vermieden oder kompensiert werden können. Der Großteil der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird daher extern vertraglich durch Entwicklung eines ‚Naturnahen Waldes‘ (Flurstück 13 der Flur 12 in der Gemarkung Niederstedem) vollständig kompensiert. Durch den Verkehr am Landeplatz Bitburg ist eine mögliche Störung durch Fluglärm nicht ausgeschlossen. Sonstige (verbleibende)

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind neben Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter jedoch nicht zu erwarten. Die mögliche langfristige Auswirkung der Bebauungsplanung auf die Umwelt soll schließlich später überwacht werden; hierzu wurden bereits jetzt entsprechend geplante Überwachungsmaßnahmen festgelegt.

## **BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**

### **Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden**

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Äußerungen bzw. Anregungen vorgetragen.

Auf Anregung der Planungsgemeinschaft Region Trier ist das Kapitel zur Energieversorgung (ROPneu) im Umweltbericht berücksichtigt worden.

Gemäß Anregung der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Bau- und Planungsrecht sowie Raumordnung und Landesplanung) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den wirksamen Flächennutzungsplan angepasst und entsprechend reduziert. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde beschlossen, dass die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zur Verfügbarkeit der Kompensationsflächen auf außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen rechtzeitig vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Aufgrund der entsprechenden Stellungnahme wurde das Steinkauzvorkommen im Plangebiet gutachterlich untersucht. Um dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz zu entsprechen, wurden die Streuobstteilflächen erhalten. Da in die vorhandenen Bestände nicht eingegriffen wurde, erfolgte keine Ergänzung extensiver Streuobstbestände. Um einen zeitnahen Bezug zwischen Eingriff und Ausgleich zu erfüllen wurde der Maßnahmenbeginn des Ausgleichs auf das Winterhalbjahr festgelegt, dass auf die Erschließung des ersten Baugrundstückes folgt. Zur Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde ein Hinweis in den Anhang der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Hinweise der Kommunalaufsicht wurden insgesamt zur Kenntnis genommen. Eine Erschließungsmaßnahme in mehreren Bauabschnitten wird aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht vorgenommen.

Die Anregung der SGD Nord, Reg WAB, Trier, zum fachgerechten Umgang mit Altlasten wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Unter Kapitel 3 der Textlichen Festsetzungen wird auf den fachgerechten Umgang hingewiesen. Aufgrund der Anregung zum Abwasser hat die Ortsgemeinde das Ingenieurbüro Karst mit der Erstellung des Entwässerungskonzeptes beauftragt. Das Konzept wurde mit allen Beteiligten abgestimmt. Der Ortsgemeinderat gab hinsichtlich der Entwässerungsleitung für das Niederschlagswasser der südlich der Burgstraße liegenden Baugrundstücke folgenden Hinweis an die Verbandsgemeindewerke, der in der als Anlage beigefügten Aufbereitung in Ziffer 3 aufgenommen ist: „Die Leitung für das Niederschlagswasser der südlich der Burgstraße gelegenen Baugrundstücke außerhalb des Plangebietes sollte nicht –wie vorgesehen – mitten durch das Grundstück Nr. 30 verlaufen, sondern entlang von Grundstücksgrenzen, um die Entwicklung dieses Grundstücks nicht zu beeinträchtigen.“

Aufgrund der Stellungnahme des LBM Gerolstein wurde das Bundesfernstraßengesetz in die Rechtsgrundlagen aufgenommen und durch ISU, Abteilung Immissionsschutz, im Bericht-Nr. b-2005-44-6 vom 17.01.2007 eine schalltechnische Stellungnahme zu den Straßenverkehrsgeräuschen der B 257 erstellt. Im Bebauungsplan wurden daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den textlichen Festsetzungen „Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind“ festgesetzt.

Aufgrund der Anregung des Vermessungs- und Katasteramt Bitburg-Prüm wurde das Kataster berichtigt.

Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege wurde im Anhang der Textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme des LBM RLP, Außenstelle Hahn, erfolgte ein Hinweis im Anhang der textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Störung durch Fluglärm des Verkehrslandeplatzes Bitburg nicht ausgeschlossen werden kann. Es wurde zudem ein Hinweis auf die maximale Bauhöhe von 100 m zur Vermeidung von Luftfahrthindernissen (z.B. Baukran) hingewiesen. Das Luftverkehrsgesetz wurde in die Rechtsgrundlagen aufgenommen.

### **Berücksichtigung der Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen. Die Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insgesamt zurückgewiesen. Das Entwässerungskonzept wurde mit der SGD Nord und den Verbandsgemeindewerken abgestimmt. Die Entwässerung wird gemäß den anerkannten Regeln der Technik gelöst. Die demographische Entwicklung wird berücksichtigt. Die Ausweisung von Bauland erfolgt zugunsten von jungen Familien. Hierdurch wird einer Überalterung der Ortsgemeinde wirksam entgegengewirkt. Eine Nachfrage an Bauland ist vorhanden. Dieser kann aufgrund der Tatsache, dass (bis auf vereinzelte Baulücken) alternative Entwicklungsflächen innerhalb der Ortslage weitgehend ausgeschöpft sind, ohne eine entsprechende Baureifmachung zusätzlicher Flächen nicht nachgekommen werden. Der Nachweis des Eigenbedarfs der Gemeinde erfolgte bereits auf Flächennutzungsplanebene.

Die Hinweise und Anregungen Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Abt. Landespflege, zum Entwässerungskonzept werden bei der Trassenplanung der 'Regenwasserleitung 2' berücksichtigt. Bei der Lagebestimmung der Trasse werden die Standorte der vorhandenen Streuobstbestände herangezogen. Sollte aufgrund der konkreten Planung eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich sein, werden Eingriffstatbestände und evt. Konflikte mit dem Artenschutzrecht überprüft. Aufgrund des Hinweises der Abt. Landespflege wurde der städtebaulichen Vertrag zur externen Kompensationsfläche abgeschlossen und dazu pers. Dienstbarkeit zugunsten des Eifelkreises Bitburg-Prüm veranlasst. Die Bedenken der Kreisverwaltung, Abt. Bauwesen, Raumordnung und Landesplanung aufgrund der fehlenden Ortsrandeingrünung wurden nicht geteilt. Die Belange des Naturschutzes und der Landespflege werden im Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt. Eingriffe werden extern durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Dem Bebauungsplan stehen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen. Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung ist nicht zwingend erforderlich. Eine Ortsrandeingrünung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgesetzt, weil das Plangebiet in einer Landschaftseinheit insgesamt eher geringer landschaftsästhetischer Eignung liegt, eine geringe Größe hat und die Planung nur eine geringfügige Erweiterung der Ortslage vorsieht. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt nicht. Die Hinweise und Anregungen der Kreisverwaltung zur Dorferneuerung wurden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die regionaltypischen Grundsätze werden weitestgehend in den Örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Eine Änderung der Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften erfolgte nicht, weil es kein gewichtiges öffentliches Interesse für den Erlass weiterer Bestimmungen gibt. Im Anhang zu den Textfestsetzungen wurde ein Hinweis auf Gestaltungsempfehlungen im Sinne der Dorferneuerung aufgenommen.

Die Hinweise und Anregungen der SDG Nord Reg WAB und der Verbandsgemeindewerke Bitburg-Land zur Entwässerung wurden insgesamt zur Kenntnis genommen und werden bei der Ausführung der Entwässerungsplanung des Baugebietes berücksichtigt.

Der Baulastträger der B 257, LBM Gerolstein, wurde von Forderungen nach Lärmschutz freigestellt. Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu 'Baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind' gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Aufgrund der Anregung des Vermessungs- und Katasteramt Bitburg-Prüm wurde das Kataster aufgrund geänderter Grundlagen erneut berichtigt.

Die Hinweise des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR), Eifel, wurden zur Kenntnis genommen. Da die Eigentümer der Flurstücke Nr. 25, 26 und 29 keine Einwände gegen die Planung vorgetragen haben wurden die Bedenken aus Sicht der Agrarstruktur zurückgestellt und am Zuschnitt der Planung in der vorliegenden Form festgehalten.

## **ABWÄGUNG DER PLANUNGALTERNATIVEN**

Die grundsätzliche Alternativenprüfung erfolgte bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und führte zur Ausweisung des Baugebietes 'Auf der Messenhöh' als erste Priorität.

Das Aufzeigen anderweitiger Bebauungsplanungsmöglichkeiten (plankonformer Alternativen) erfolgt im Zusammenhang mit dem landschaftsplanerischen Maßnahmenkonzept (vgl. Kap. 5.1 des Umweltberichtes).

Bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Bauleitplanung würde sich voraussichtlich an dem gegenwärtigen Zustand ('Status-Quo-Prognose') mittel- bis langfristig nichts erheblich verändern, d.h. das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt (Weide- und Ackernutzung).