



Ortsgemeinde Niederstedem

Bebauungsplan „Auf der Messenhöh“ 1. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: Satzungsbeschluss vom 8. Oktober 2018
Entwurf

ISU

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

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

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Verfahren	4
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	4
2.2	Verfahrensablauf	4
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption.....	5
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie	5
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption	6
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	6
3.4	Freiraumkonzept.....	6
3.5	Ver- und Entsorgung	6
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
3.7	Planungsalternativen	7
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP).....	7
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	8
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
5.1	Natur und Umwelt.....	9
5.2	Boden	10
5.3	Grundwasser	10
5.4	Landschaftsbild.....	11
5.5	Artenschutz.....	11
5.6	Altlasten	12
5.7	Immissionsschutz	12
5.8	Radon	12
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte.....	13
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)	13
6.2	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	16

6.3	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	17
6.4	Hinweise und Empfehlungen	17
7	Abwägung/ Auswirkungen der Planung	18
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	18
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung	18
9.1	Kostenschätzung	18
9.2	Flächenbilanz	18

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Niederstedem werden in jüngerer Zeit vermehrt Anfragen zur Errichtung von Wohngebäuden gestellt, wobei es aufgrund der kaum noch vorhandenen freien Baugrundstücke schwierig ist, diese Nachfrage zu befriedigen. Viele Einheimische mussten daher bereits in andere Orte ziehen, in denen noch Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Im Ort, soll nun innerhalb des Bebauungsplans „Auf der Messenhöh“, Flur 4, auf dem Flurstück 25 ein Wohngebäude durch einen Ortsansässigen errichtet werden. Im Rahmen des Baugesuchs wurde jedoch festgestellt, dass das Baufenster mit einem Abstand von 3,00 m von der angrenzenden Straße (Burgstraße) und einer Tiefe von 20,00 m für dieses Vorhaben ungünstig dimensioniert ist. Die beabsichtigte Bebauung wird dadurch eingeschränkt und die Verwirklichung des Vorhabens verhindert.

Die Ortsgemeinde Niederstedem hat daher, um dem Antragsteller eine Bebauung zu ermöglichen, beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Hierzu ist eine Anpassung des Baufensters (Aufweitung des Baufensters in nordöstliche Richtung) erforderlich. Außerdem soll eine „eifeltypische“, zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden, was wegen der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von lediglich 6.00 m erschwert. Die Traufhöhe soll daher ebenfalls angepasst und auf 6.50 m angehoben werden.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die Bebaubarkeit des Grundstücks im Sinne der eingereichten und vom Ortsgemeinderat als sinnvoll erachteten Pläne zu ermöglichen.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für die Änderung findet das seit 01.01.2007 mögliche „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die festzusetzende Grundfläche liegt unter 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht begründet und die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-, Vogel-schutzgebiete) werden nicht berührt. Anhaltspunkte dafür dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, liegen nicht vor. Ebenfalls greift das Kumulationsverbot (sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen) nicht. Da die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (§ 13 a BauGB) vorliegen, kann die Ortsgemeinde Niederstedem die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Messenhöh“ im beschleunigten Verfahren vornehmen.

2.2 Verfahrensablauf

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Niederstedem hat in seiner Sitzung am 23.04.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans Teilgebiet „Auf der Messenhöh“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Sitzung am 23.04.2018 hat der Ortsgemeinde auch den Entwurf des Bebauungsplans angenommen und die förmliche Beteiligung der Bürger sowie der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürger konnten im Zeitraum vom 28.05.2018 bis einschließlich 28.06.2018 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben. Die Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2018 gebeten, bis zum 28.06.2018 eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.10.2018 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, beraten und abgewogen sowie den Bebauungsplan Teilgebiet „Auf der Messenhöh“, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Die Ortsgemeinde Niederstedem gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger-Land und liegt im südlichen Bereich des Eifelkreises Bitburg-Prüm. Das Plangebiet selbst liegt am nördlichen Rand der Ortslage Niederstedem.



Abbildung 1: TK 25, (Quelle: Topografische Karte 25 ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,<http://www.lvermgeo.rlp.de>[März/2018])

Der durch die 1. Änderung überplante Bereich betrifft ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans, nämlich das Flurstück Nr. 25 (teilweise) in der Gemarkung Niederstedem, Flur 4. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,27 ha.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Topographie des Geltungsbereichs weist eine geringe Neigung in südöstliche Richtung auf. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung und im Norden an landwirtschaftliche Flächen (Dauergrünland). Westlich wird der Änderungsbereich durch die Burgstraße begrenzt.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet ist aktuell nicht bebaut. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Umgebungsbebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern mit Satteldächern in meist traufständiger Ausrichtung. Das dem Bauleitplan zugrunde liegende Nutzungskonzept sieht auch weiterhin eine überwiegend wohnbauliche Nutzung des Plangebiets im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO vor. Die bereits vorhandene Umgebungsbebauung wird bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Da die aktuellen Vorstellungen zur Bebauung größere Spielräume hinsichtlich der Lage und Ausdehnung der überbaubaren Flächen erfordern, wird eine Änderung des Ursprungsbebauungsplans vorgenommen, indem das bestehende Baufenster in nordöstliche Richtung vergrößert wird. Außerdem wird die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe von 6.00 m auf 6.50 m erhöht, um den Bau von zweigeschossigen, eifeltypischen Gebäuden zu ermöglichen.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „Öffentliche Grünfläche“ ist nicht mehr Bestandteil der Planänderung. Sie diente dem Ziel, hier bei Bedarf durch entsprechende Änderung der Festsetzung eine Zufahrt in nördliche Richtung zu schaffen um hier weitere Parzellen im Außenbereich zu erschließen. Hierzu wäre die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans (heute möglich gemäß § 13b) erforderlich gewesen. Die Ortsgemeinde hat dieses Planungsziel jedoch mittlerweile zugunsten einer verstärkten Innenentwicklung aufgegeben, so dass die Grünfläche als entsprechende Option nicht mehr erforderlich ist. Da sie zudem nach wie vor im Privateigentum steht, wurde sie zugunsten einer erweiterten Bebauungsmöglichkeit (im Innenbereich) aufgegeben.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Bauvorhaben zu schaffen und im Änderungsbereich eine angemessene Bebaubarkeit sicherzustellen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Burgstraße. Eine Neuausweisung von Verkehrsflächen ist aufgrund der Planänderung nicht erforderlich. Über die Burgstraße ist das Plangebiet sowohl an den bestehenden Siedlungskörper, als auch an die B 257 angebunden. Die B 257 führt nach Norden in Richtung Bitburg mit Anschluss an die B 51 und die B 50 und nach Süden in Richtung Echternach (Luxemburg). Das Plangebiet weist somit eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz auf.

3.4 Freiraumkonzept

Aufgrund der Lage des Plangebiets, innerhalb einer bereits gewachsenen Bebauungs- und Freiraumstruktur im Innenbereich der Ortsgemeinde, werden hinsichtlich der Gestaltung des Freiraums sowie der Einbindung der baulichen Anlage in die Umgebung textliche Festsetzungen formuliert. Somit werden die innere Durchgrünung mittels ergänzender Pflanzungen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen als grünordnerische Maßnahmen definiert.

3.5 Ver- und Entsorgung

Da die bestehende Burgstraße als Anschlussstelle fungiert und die Versorgung über das schon bestehende Netz erfolgen kann, ist die Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz sowie an die örtliche Wasserversorgung für den Änderungsbereich gewährleistet.

Das Entwässerungskonzept des Ursprungsbebauungsplans wird auch in der 1. Planänderung beibehalten.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Privat-Eigentum.

3.7 Planungsalternativen

Eine Alternative zur aktuellen Planung besteht nicht. Würde auf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Messenhöh“ verzichtet, wären aktuelle Bauabsichten nicht umsetzbar. Das Baurecht des Ursprungsbebauungsplans würde weiterbestehen und die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung erschweren.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Zielvorgaben und Grundsätze der Landesplanung wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung abgearbeitet und werden von den Änderungen des Bebauungsplans nicht berührt. Der Änderungsplanung stehen keine weiteren raumordnerischen Vorgaben entgegen.

Die Entwicklung von Flächenreserven, die Nachverdichtung oder die Umnutzung von bereits versiegelten Flächen kann aus den Vorgaben des LEP IV zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Z 31 und Z 34) abgeleitet werden. Grundsätzlich wird formuliert, dass bei der weiteren Siedlungsentwicklung der städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich zukommt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13 a BauGB. Er bezieht sich auf ein bereits überplantes Baugebiet und soll als Maßnahme der Innentwicklung eine entsprechende Bebauung ermöglichen. Die Ortsgemeinde Niederstedem trägt somit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Ortsgemeinde Niederstedem wird im Regionalen Raumordnungsplan der Region Trier¹ nur die besonderen Funktionen Landwirtschaft (L) zugeordnet. Da keine besondere Wohnfunktion gegeben ist, darf die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht über den Eigenbedarf hinaus erfolgen. Landwirtschaftliche, landespflegerische oder sonstige Vorrangflächen sind vom Plangebiet nicht betroffen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen tangiert somit nicht die besondere Funktion Landwirtschaft. Die Bebauung dient ausschließlich der Eigenentwicklung der Gemeinde.

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

¹

Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985, mit Teilfortschreibung 1995

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger Land aus dem Jahr 2006 stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dar (vgl. Abb. 3). Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

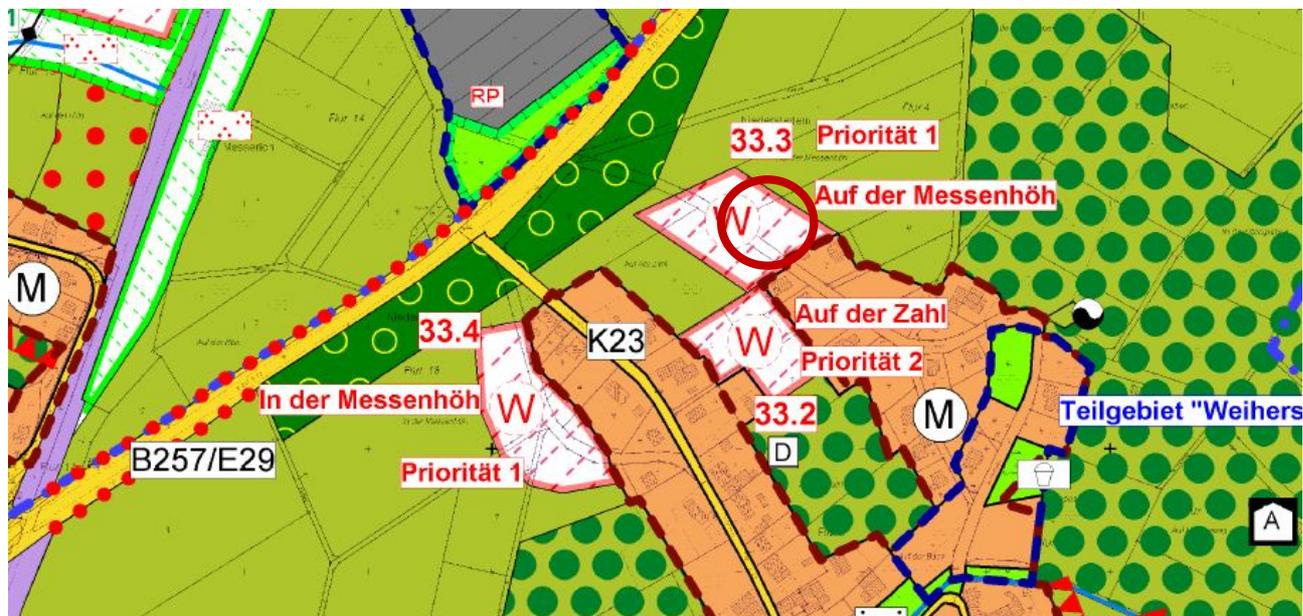


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land (Quelle: wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land, 2006 [März/2018])

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die maßgeblichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß § 13a BauGB und UVPG nicht überschritten werden. Aktuell handelt es sich beim Geltungsbereich der Planänderung eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche auf (vgl. Abb.4)

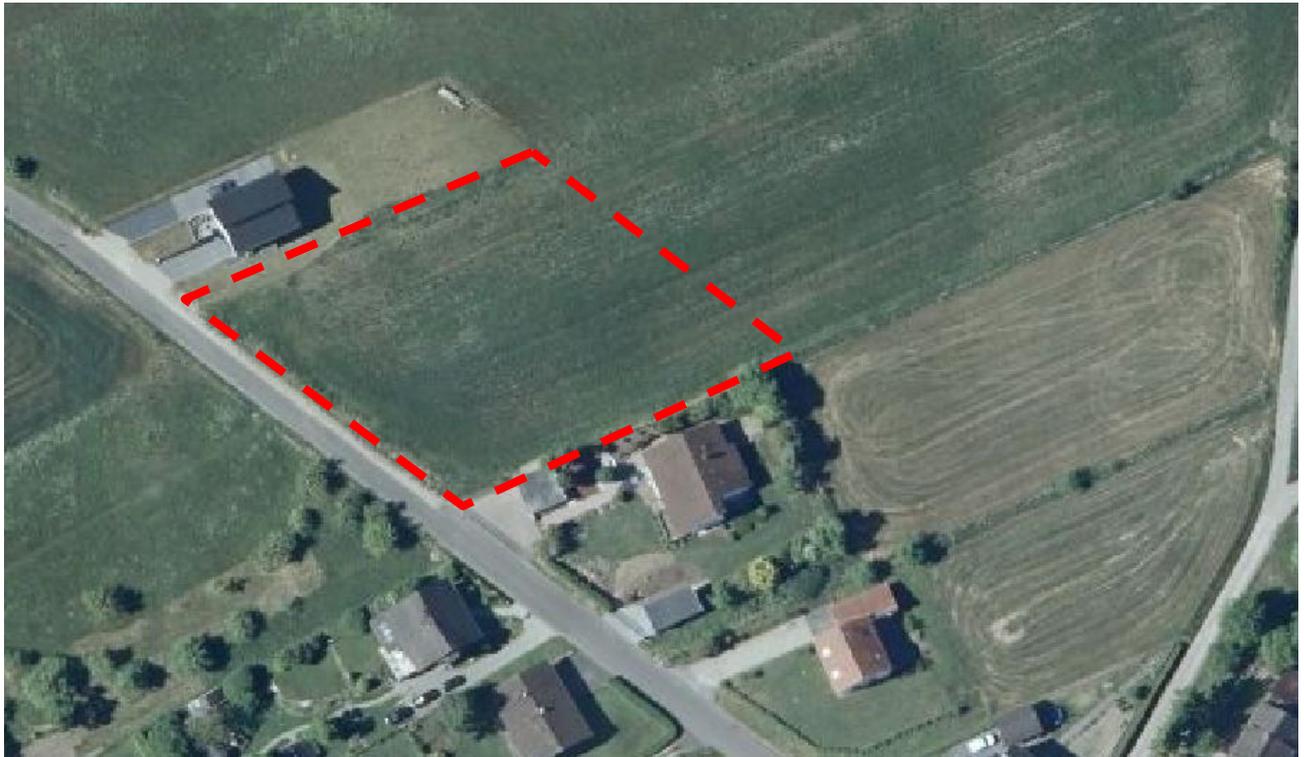


Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets, (Quelle: Luftbild ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0,<http://www.lvermgeo.rlp.de>[März/2018])

5.1 Natur und Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine relevanten nationalen oder internationalen Schutzgebiete. Auch Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG kommen im Geltungsbereich der Planänderung nicht vor. Sowohl südlich, als auch östlich des Plangebiets liegen zwei schutzwürdige Biotope (Objektnamen: BT-6004-0636-2009; BT-6005-1122-2009). Bei beiden handelt es sich um Streuobstwiesen. Da diese in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich der Planänderung liegen und durch die angrenzende Burgstraße vom Änderungsbereich getrennt sind, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf diese Flächen zu rechnen. Zudem könnte das Plangebiet bereits heute, nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, bebaut werden. 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.

Um festzustellen, ob weitere, aus naturschutzfachlicher Sicht zu berücksichtigende Strukturen vorhanden sind, wurden allgemein zugängliche Quellen ausgewertet und im April 2018 zudem eine Ortsbesichtigung mit Begehung des Plangebietes durchgeführt.

Schutzwürdige Objekte, insbesondere Biotop, markante, einzelnstehende Bäume, Feuchtbereiche o.Ä. konnten nicht festgestellt werden. Es handelt sich vielmehr um eine „ausgeräumte“, landwirtschaftlich intensiv genutzte Struktur. Schutzwürdige Biotop sind lediglich in der Umgebung vorhanden, tangieren das Plangebiet aber nicht.

Auch die Überprüfung möglicher artenschutzrelevanter Tatbestände blieb ohne Befund.

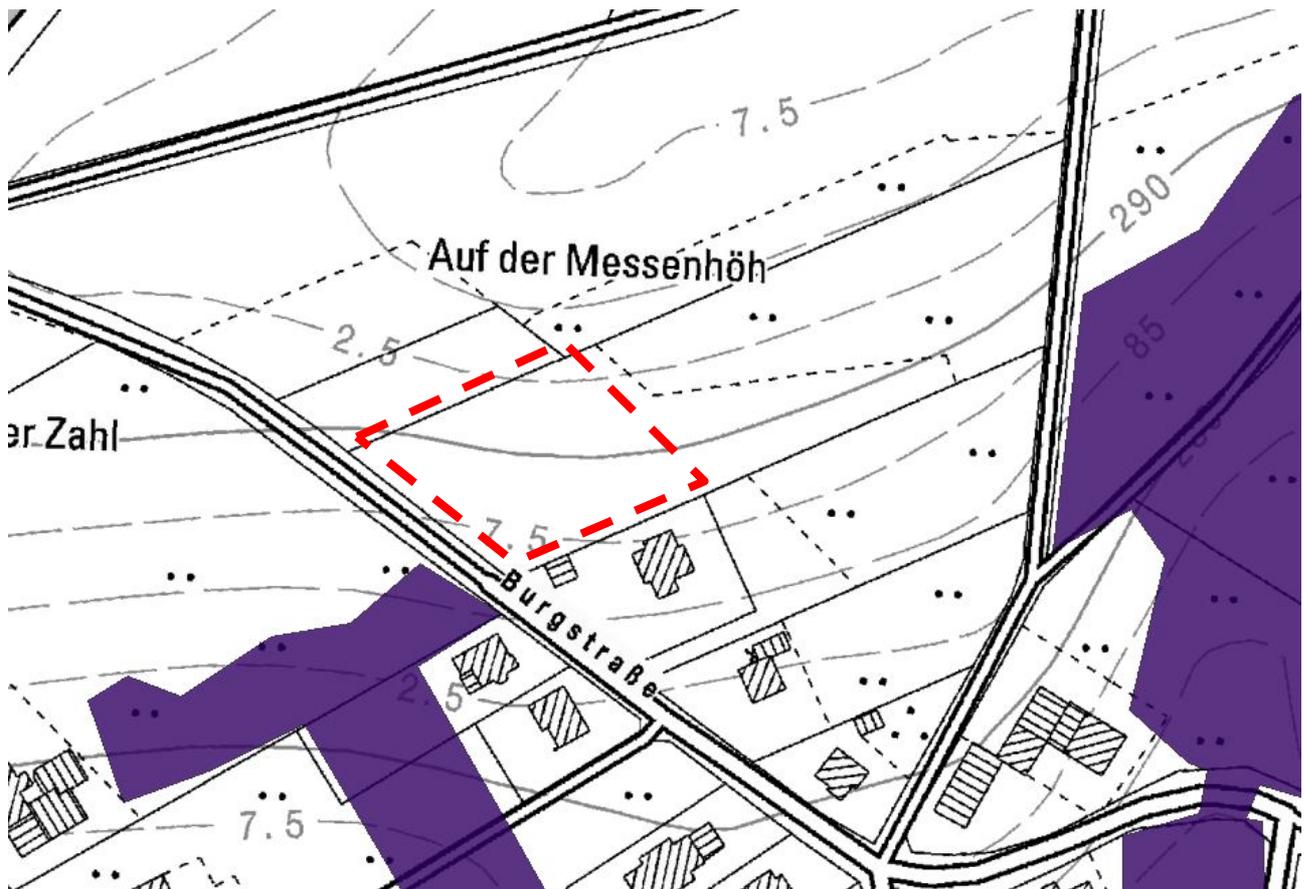


Abbildung 5: Biotopkataster, schutzwürdige Biotop (Quelle: Lanis, [Juli/2018])

5.2 Boden

Die Planänderung führt im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan zu keiner Vergrößerung der Versiegelung da die Grundflächenzahl nicht erhöht, sondern beibehalten wird. Der im Geltungsbereich des Plangebiets vorkommende Boden ist schwerer Lehm.

5.3 Grundwasser

Der Ursprungsbebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Grund- oder Oberflächenwasser. Hinweise auf Grundwasservorkommen liegen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Auswirkungen auf den Belang des Grundwassers werden somit nicht gegeben.

5.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt direkt an den Außenbereich (landwirtschaftliche Flächen) an. Negative Auswirkung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht vergrößert wird. Lediglich die Traufhöhe wird um 0,50 m angehoben. Ziel der Planänderung ist neben der geringfügigen Vergrößerung der zulässigen Traufhöhe, die Vergrößerung des Baufensters in Richtung Norden, die jedoch ebenfalls zu keinen erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild führt, weil sich das neu definierte (vergrößerte) Baufenster hinsichtlich seiner Lage an der vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Bebauung orientiert.

Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche führt zudem nicht zu einer weitergehenden Versiegelung, da die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,3 nicht erhöht wird.

5.5 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist zu prüfen ob, durch die Verwirklichung des Vorhabens bzw. die Planänderung voraussichtlich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 ff. BNatSchG) erfüllt werden.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Tötungsverbot bezieht sich auf das Schutzgut der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG. Besonders geschützt sind Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie, sowie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Gemäß dem Störungsverbot aus § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Als lokale Population wird hierbei eine Gruppe von Individuen einer Art verstanden, die eine Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden und zur gleichen Zeit einen zusammenhängenden Raum gemeinsam bewohnen. Fraglich ist demnach, ob lokalen Populationen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Geltungsbereich der Planänderung vorhanden sind und ob diese erheblich gestört werden können.

Gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten) ist es weiterhin verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Schutzgut des Verbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Teilhabitate) der geschützten Arten. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG statuiert zusätzlich noch ein Beschädigungsverbot von Pflanzen und ihren Standorten. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Basierend auf einer durchgeführten naturschutzfachlichen Potenzialabschätzung durch Ortsbegehung im April 2018 kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich weder geschützte Arten vorkommen, noch das Plangebiet als maßgebliches Nahrungshabitat anzusehen ist. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, ohne markante Grünstrukturen (z.B. einzelne Ältere Bäume, Streuobstbestände, Heckenstrukturen o.Ä.), so dass die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Messenhöh“ voraussichtlich nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führt.

Auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die Hinweise auf geschützte Arten oder sonstige schützenswerten Strukturen im Plangebiet ergaben.

Auch seitens der Behörden wurde übereinstimmend festgestellt, dass es sich bei der Fläche um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden daher durch die Planung nicht berührt. Insbesondere eine Tötung von Individuen geschützter Arten oder eine erhebliche Störung, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtern würde, ist nicht zu erwarten. Häufige und weit verbreitete Arten, sogenannte „Allerweltsarten“, wie sie auch im Plangebiet vorkommen können, lösen im Regelfall keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand aus, da diese sich regelmäßig in einem günstigen Erhaltungszustand befinden.

Mögliche „besondere“ Lebensstätten wurden im Rahmen der erfolgten Bestandsaufnahme nicht vorgefunden. Da vermutlich keine planungsrelevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind, ist der § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig. Auch eine Verwirklichung des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist nicht anzunehmen. Abschließend ist daher nicht zu erwarten, dass die vorliegende Planänderung Artenschutzbelange tangiert.

5.6 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Das Vorhandensein von bergbaulichen Ablagerungen oder Standorten von Schadensfällen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind ebenfalls nicht bekannt.

5.7 Immissionsschutz

Nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans war als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Gebietsart bleibt auch im Rahmen der vorliegende Planänderung erhalten. Die Änderungen (Baufenster und Traufhöhe) führen nicht zu einer grundlegenden Veränderung des Immissionsschutzkonzepts des Ursprungsbebauungsplans. Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (Punkt 1.8) zur Bewältigung des Verkehrslärms bleiben somit unberührt.

5.8 Radon

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Bereich, für den ein Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration in der Bodenluft besteht. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt. Je nach Eigenart des Bodenaufbaus kann dieses Gas bis an die Bodenoberfläche aufsteigen und dort leicht radioaktive Zerfallsprodukte in unterschiedlichen Konzentrationen hinterlassen, die gegebenenfalls bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten.

Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hin. Eine Einteilung Niederstedems in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ zu. Daraus resultierend sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden, die jedoch an beispielhaft ausgewählten Stellen innerhalb des Plangebiets im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht sinnvoll wären, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. Ein Hinweis auf die Beprobung des Radonverdachtetes wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

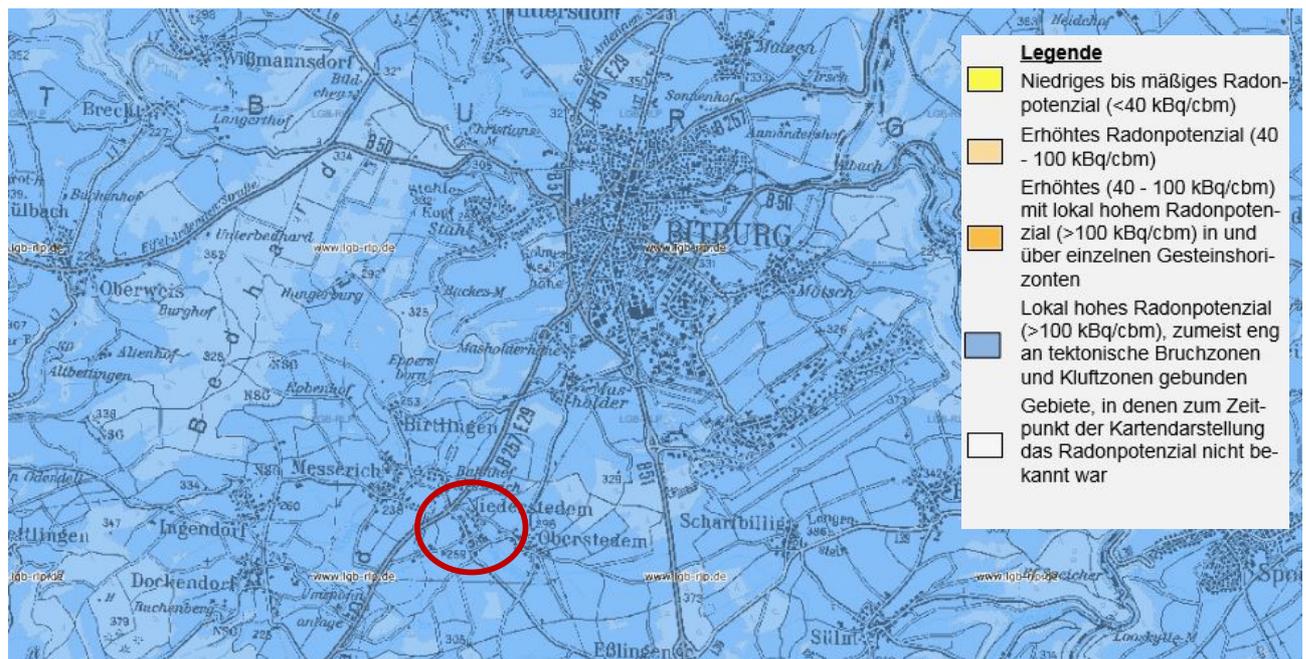


Abbildung 5: Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bitburg und Umgebung (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5)

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt somit grundsätzlich bestehen. Mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude können in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, abgeschlossener Treppenhäuser, dichter Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltzwecke bestimmten Räumen oder mechanischer Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vergleich zur Ursprungsplanung verändert sich die Art der baulichen Nutzung durch die Planänderung nicht. Der Ursprungsbebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S.d. § 4 BauNVO fest. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Der Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich den vorgenannten Nutzungen erlaubt es, im Einzelfall über die Ansiedlung der Nutzungen zu entscheiden.

Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden wegen des im Vergleich zur Wohnnutzung erhöhten Stellplatzbedarfs einerseits und der dazu mangelnden Flächenverfügbarkeit andererseits sowie zugunsten des Nachbarnschutzes (potenzielle Immissionskonflikte) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO weiterhin ausgeschlossen. Sie werden somit nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

Durch die vorgenannte Festsetzung wird eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht, die eine mit der umgebenden Wohnnutzung verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild. Die Planung orientiert sich somit sowohl am Bestand der Umgebungsbebauung als auch an der Projektplanung.

Auch wenn das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse nicht verändert wurde, ist jedoch darauf hinzuweisen, dass durch die Planänderung eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „Öffentliche Grünfläche“ entfällt. Diese diente seinerzeit dem Ziel, eine Fläche freizuhalten, um hier später (bei entsprechendem Bedarf) eine Zufahrt in nördliche Richtung schaffen zu können, um weitere Parzellen im Außenbereich zu erschließen. Hierzu wäre jedoch eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich gewesen, denn die „Grünfläche“ hätte zu einer „Verkehrsfläche“ umgewidmet werden müssen. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde zudem nie nach den Festsetzungen des Bebauungsplans hergestellt. Sie befindet sich weiterhin in Privatbesitz und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Ortsgemeinde hat ihr Planungsziel zur Erschließung weiteren Baulands im Außenbereich mittlerweile zugunsten einer verstärkten Innenentwicklung aufgegeben, so dass die „Grünfläche“ hier als Option für eine spätere Straßenanbindung nicht mehr erforderlich ist. Sie wurde daher dem Baugebiet (WA) zugeschlagen.

■ Grundflächenzahl

Es erfolgt keine Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Ursprungsplanung (GRZ = 0,3).

■ Anzahl der Vollgeschosse

Die textliche Festsetzung der Ursprungsplanung von 2 Vollgeschossen, basierend auf der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung und der Anpassung an die Geschossigkeit der bestehenden Umgebungsbebauung, wird beibehalten.

■ Höhe der baulichen Anlagen

Eine Änderung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan stellt die Anpassung der Traufhöhe dar. Um den Bau eifeltypischer Gebäude zu ermöglichen sowie eine verbesserte Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird die festgesetzte Traufhöhe von bislang **6,00 m** (vgl. Textliche Festsetzung Ursprungsbebauungsplan 1.4) auf nunmehr **6,50 m** erhöht. Die festgesetzte Firsthöhe des Ursprungsbebauungsplans von **11,00 m** (vgl. Textliche Festsetzung Ursprungsbebauungsplan 1.1.2) bleibt unverändert.

Die Vergrößerung der Traufhöhe ist erforderlich, um nach heutigen Vorschriften hinsichtlich der Wärmedämmung eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach („eifeltypische Bebauung“) sinnvoll realisieren zu können.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen berücksichtigen das vorhandene Landschaftsbild sowie den Umgebungscharakter. Die festgesetzten Begrenzungen der Trauf- und Firsthöhe beziehen sich auf einen Bezugspunkt innerhalb des Straßenraumes der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte zur Straßenachse.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die angrenzende erschließende öffentliche Verkehrsfläche im Endausbau, da es sich hierbei (im Gegensatz zu Geländeoberflächen, die von Privatpersonen verändert werden können) um eine zweifelsfrei feststellbare Größe handelt.

Die zulässigen Trauf-, First- und Wandhöhen sind so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche als Bezugspunkt - der Ausbau der festgesetzten Höchstzahl von zwei Vollgeschossen möglich ist.

6.1.3 Höhenlage der Baukörper

Durch die zusätzliche Regelung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird erreicht, dass die Realisierung von Sockeln in einem angemessenen Umfang möglich ist. Die festgesetzte Höchstgrenze verhindert andererseits aber, dass durch extremes Ausnutzen der Topografie ein zu heterogenes Erscheinungsbild des Baugebietes bzw. ortsuntypische Baukörper entstehen.

6.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

■ Bauweise

Die textliche Festsetzung der Ursprungsplanung, die eine offene Bauweise sowie nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässt wird beibehalten, da die bestehende Umgebungsbebauung vorwiegend diese Bauweise aufweist.

■ Überbaubare Grundstücksfläche

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wird die überbaubare Grundstücksfläche weiterhin durch Baugrenzen festgelegt.

Um den potenziellen Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum und eine bessere Bebaubarkeit des Plangebiets zu ermöglichen werden die Baugrenzen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan angepasst. Die Baugrenzen im Änderungsbereich werden um 13 m in nordöstliche Richtung vergrößert.

■ Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude werden nicht in die Umgebungsstruktur passende und aus verkehrlicher Sicht im Plangebiet nur schwierig integrierbare größere Mehrfamilienhäuser verhindert. Neben normalen freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sollen aber weiterhin solche mit Einliegerwohnungen, bzw. – auch aus wirtschaftlichen Gründen – Einzelhäuser mit jeweils einer Wohnung pro Etage (eine Wohnung pro Vollgeschoss plus z.B. ein ausgebautes Keller- oder Dachgeschoss) ermöglicht werden. Bei Doppelhäusern ist die Anzahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt, da ansonsten ortsuntypische 6-Familienhäuser mit entsprechendem Parkplatzbedarf möglich wären.

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports o.Ä.) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung dient der Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet.

Garagen und Carports müssen aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Parken im Straßenraum an ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten

6.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

■ Anwendung wasserdurchlässiger Beläge

Zur weiteren Sicherung und Stärkung der Umweltbelange sind Wege und Zufahrten in den Wohnbaugrundstücken sowie private Stellplatz- und Parkplatzflächen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Herstellung der Fußwege und Stellplätze, wird die Versiegelung minimiert. Dies wirkt sich positiv auf die Versickerung und den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers (z.B. bei Starkregenereignissen) aus und entlastet die Kanalisation. Zusätzlich hat die geringere Versiegelung positiven Einfluss auf die mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Durch den geringeren Versiegelungsgrad wird einer „Aufheizung“ des Plangebiets vorgebeugt.

■ Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken

Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zur Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser bleiben durch die Planänderung unberührt.

Auf den privaten Baugrundstücken der Wohngebiete ist das hier anfallende unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen) in dezentralen Mulden, Gräben, naturnahen Kleingewässern oder breitflächig zu versickern, verdunsten und zurückzuhalten. Diese Anlagen müssen über ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l / m² versiegelter Fläche verfügen und einen Überlauf an das Ortsnetz erhalten.

Das überschüssige Regenwasser der nördlich der Burgstraße gelegenen Grundstücke wird dem Kanal in der Burgstraße zugeschlagen.

6.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ Innere Durchgrünung der privaten Wohnbaugrundstücke

Zur Gewährleistung der inneren Durchgrünung der privaten Baugrundstücke werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Je 500 m² angefangener Grundstücksgröße ist ein einheimischer Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 5 Sträucher anzupflanzen.

■ Zeitliche Durchführung von landespflegerischen Maßnahmen

Des Weiteren wird eine zeitliche Vorgabe zur Durchführung dieser Maßnahmen festgesetzt, um eine möglichst zeitnahe Umsetzung zu sichern.

6.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im (Ursprungs-) Bebauungsplan werden für den immissionsempfindlichen Nachtzeitraum „Bauliche und sonstige technische 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 festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben durch die vorliegende Bebauungsplanänderung unberührt.

Danach ist für alle von der B 257 einsehbaren Gebäudeseiten ist für die Außenbauteile von zum Schlafen genutzten Räumen auf der Grundlage des Lärmpegelbereichs II ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB² einzuhalten.

Bei zum Schlafen genutzten Räumen, die ihre Fenster ausschließlich in den von der B 257 einsehbaren Gebäudeseiten haben, sind schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Diese müssen auf der Grundlage des Lärmpegelbereichs II ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 30 dB³ einhalten.

6.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

6.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraumes, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und somit die Gesamteinbindung des Gebietes in die bauliche Umgebung erreicht werden.

Zur Wahrung eines einheitlichen Ordnungsprinzips und Gesamterscheinungsbildes werden daher entsprechende Festsetzungen zu Dachformen, -neigung und -aufbauten getroffen und glänzende oder sehr auffällige Fassadenfarben und -bekleidungen ausgeschlossen.

Durch die Einschränkungen im Bereich der Werbeanlagen soll erreicht werden, dass auch im Fall von mehreren gewerblich genutzten Grundstücken, der Charakter eines vorwiegenden Wohngebiets erhalten bleibt.

6.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird eine verträgliche Einbindung in das landschaftlich und dörflich geprägte Umfeld erreicht.

6.3.3 Gestaltung der Einfriedungen und Abgrenzungen

Die Bestimmungen zur Ausführung der Grundstücksbegrenzungen dienen dazu, eine großzügige und offene Gestaltung der Bauflächen zu erreichen und die gebietsinterne Wirkung als bauliches Gesamtensemble zu unterstützen.

6.4 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen, besitzen jedoch keinen Festsetzungscharakter.

² Siehe DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, Kap. 5, S. 13, Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Zeile 2, Spalte 4.

³ Ebenda.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in einer Sitzung des Ortsgemeinderats am 8. Oktober 2018 ausführlich behandelt und sorgfältig abgewogen. Hierzu existiert eine separate Abwägungstabelle mit Gegenüberstellung der eingegangenen Anregungen auf der einen und der Beschlussvorschläge auf der anderen Seite. Außerdem wird auf das Protokoll Sitzung des Ortsgemeinderates verwiesen. Die Anregungen führten nicht zu einer Planänderung. Es wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen und die Begründung zum Bebauungsplan zur Klarstellung an einigen Stellen ergänzt. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplans wurde daher nicht erforderlich.

Weitergehenden Auswirkungen der Planänderung, die über die der Ursprungsplanung hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung der Planung kann unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss begonnen werden.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Kostenschätzung

Die Kosten für die Planung werden vom privaten Bauherren auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags getragen. Der Ortsgemeinde entstehen keine Kosten.

9.2 Flächenbilanz

Fläche	Teilfläche	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		2.740	100,0
Bauflächen	Gesamt = WA	2.740	100,0
	davon überbaubar	1.535	56,0

Diese Begründung ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Teilbereich „Auf der Messenhöh“ der Ortsgemeinde Niederstedem.

Niederstedem, den 21.03.2022

(Datum)

gez.

Johann Hatz
(Ortsbürgermeister)