



Ortsgemeinde Niederstedem

Bebauungsplan „Auf der Messenhöh“ 2. Änderung Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB

Begründung
Entwurf zur Offenlage

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.....	3
2	Verfahren	3
2.1	Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB.....	3
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Das Plangebiet	4
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie.....	4
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Freiraumkonzept	5
3.5	Ver- und Entsorgung	5
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	5
3.7	Planungsalternativen.....	5
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	5
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	5
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	5
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO).....	5
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....	5
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung – wird später ergänzt.....	6
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	6
9	Kosten.....	6

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsgemeinde Niederstedem besteht seit einigen Jahren der Bebauungsplan „Auf der Messenhöh“ (Satzungsbeschluss am 25.02.2008). Er wurde im Jahr 218 einer 1. Änderung für einen Teil seines Geltungsbereiches unterzogen. Diese wurde vom Ortsgemeinderat am 08.10.2018 als Satzung beschlossen.

Eine begonnene 2. Änderung für ein einzelnes Vorhaben wurde nicht zur Rechtskraft geführt.

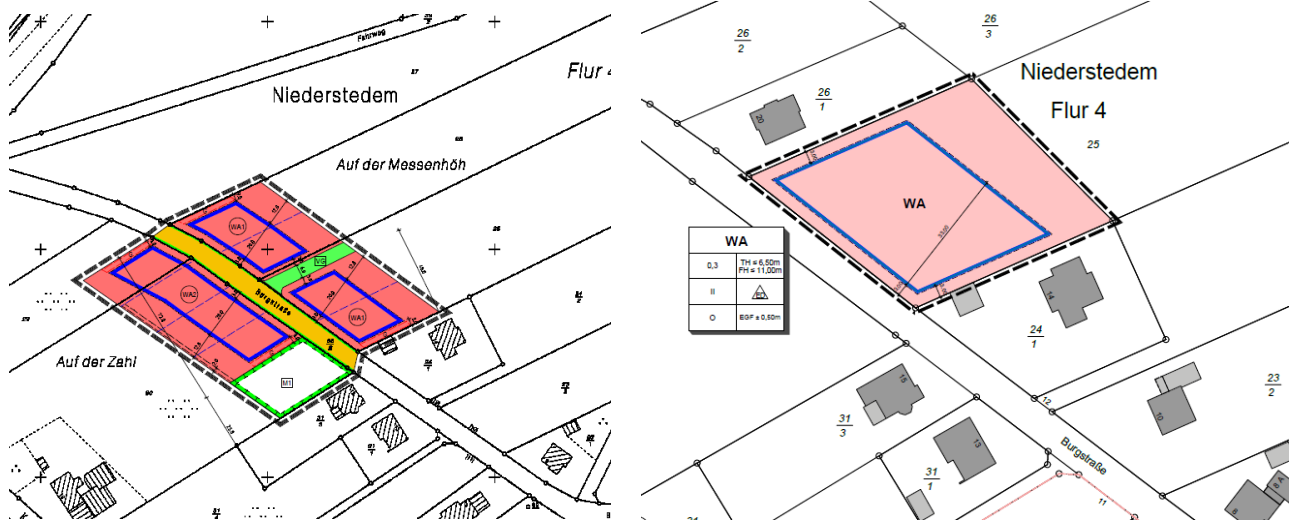


Abbildung 1: Bebauungsplan „Auf der Messenhöh“, Ursprungsplan (links) und 1. Änderung (rechts – Quelle ISU, jeweils ohne Maßstab)

Nun soll im Zuge der 2. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Textfestsetzung gestrichen werden, weil sie nicht mehr den aktuellen örtlichen Gegebenheiten entspricht und vom Ortsgemeinderat als überflüssig angesehen wird.

Es handelt sich um die Streichung der Textfestsetzung in Kapitel 2 „Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)“, hier die Streichung des Punktes 2.8 „Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung“ gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um die Bebaubarkeit der Grundstück im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erleichtern und unnötige Härten zu vermeiden.

2 Verfahren

2.1 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Für die Änderung findet das vereinfachte gemäß § 13 BauGB Anwendung. Die ist möglich, weil durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und sich der Zulässigkeitsmaßstab für die Bebauung nicht verändert. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei

der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Außerdem wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a abgesehen, weil hierfür kein Erfordernis erkennbar ist.

Daher wird auch auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 verzichtet.

2.2 Verfahrensablauf

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

In der Sitzung am ### 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 ### bis einschließlich ### eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben. Die Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ### gebeten, bis zum ### eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abzugeben.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am ### die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, beraten und abgewogen sowie den Bebauungsplan Teilgebiet „Auf der Messenhöh“, 2. Änderung als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet

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.

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 vorliegende 2. Änderung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans.

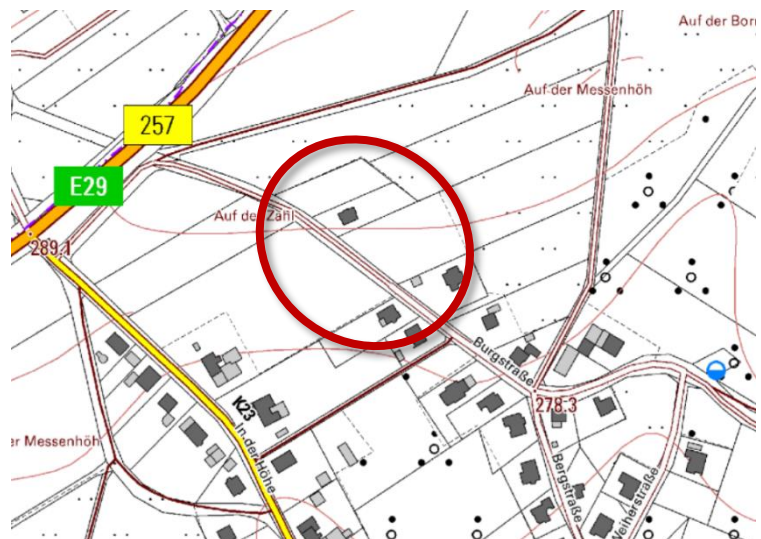


Abbildung 2: Lage des Plangebiets im örtlichen Zusammenhang (Quelle: LANIS - https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz - ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet ist aktuell bereits in Teilen bebaut. Im Übrigen handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Veränderungen.

3.4 Freiraumkonzept

Dto.

3.5 Ver- und Entsorgung

Dto.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich bis auf die öffentliche Verkehrsfläche der Bergstraße in Privateigentum.

3.7 Planungsalternativen

Eine Alternative zur aktuellen Planung besteht lediglich in einer Unterlassung der Planänderung. Die Ortsgemeinde Niederstedem ist jedoch nach Abwägung aller Belange zu dem Ergebnis gekommen, dass die Streichung der textlichen Festsetzung zur Einfriedung der Grundstücke aufgrund der baulichen Entwicklung im Plangebiet sinnvoll ist.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Auf die Darstellung der Ziele der Landes- und Regionalplanung kann vorliegend verzichtet werden, weil sich die Planänderung hierauf nicht auswirkt.

Die vorliegende Planung wurde zudem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht ist nicht erforderlich. Die 2. Änderung des Bebauungsplans hat keine erkennbaren Umweltauswirkungen.

Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden nicht geändert.

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

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

Die Festsetzungen bleiben gegenüber der bislang geltenden Planfassung unverändert.

5.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bleiben gegenüber der bislang geltenden Planfassung unverändert.

5.2.3 Gestaltung der Einfriedungen und Abgrenzungen

Die Bestimmungen zur Ausführung der Grundstücksbegrenzungen sind aufgrund der aktuellen baulichen Gegebenheiten obsolet und werden daher auch für künftige Bauvorhaben nicht mehr aufrecht erhalten. Sie wurden im Zuge der 2. Änderung daher ersatzlos gestrichen.

5.2.4 Hinweise und Empfehlungen

Die Hinweise und Empfehlungen bleiben gegenüber der bislang geltenden Planfassung unverändert.

6 Abwägung / Auswirkungen der Planung – wird später ergänzt

Die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in einer Sitzung des Ortsgemeinderats am ### 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.

7 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Umsetzung der Planung.

8 Kosten

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

Diese Begründung ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans Teilbereich „Auf der Messenhöh“ der Ortsgemeinde Niederstedem.

Niederstedem, den _____

(Datum)

Johann Hatz
(Ortsbürgermeister)