



Stadt Bitburg – Stadtteil Mötsch

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Albachmühle“

Begründung
Stand: Februar 2024
Entwurf

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
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass / Aufgabenstellung	3
2	Verfahren	4
2.1	Verfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.....	4
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Planungskonzeption	5
3.1	Lage / Geltungsbereich.....	5
3.2	Nutzung / Vorhaben / Ortsbild.....	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Besitz- und Eigentumsverhältnis.....	6
4	Vorgaben übergeordneter Planungen	6
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplanung.....	7
4.3	Landschaftsplanung.....	8
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
6	Begründung der Planinhalte	9
6.1	Hinweise.....	10

1 Anlass / Aufgabenstellung

In der Stadt Bitburg befindet sich im Stadtteil Mötsch die ehemalige Albachmühle, die von neuen Eigentümern erworben wurde. Diese möchten hier Wohnraum zur Verfügung stellen, was auf der Grundlage der vorliegenden Genehmigungen nicht möglich ist. Daher sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Umbau des Anwesens geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Im Zuge dessen war es ein Anliegen der Stadt Bitburg die die Flurstücke 7/4, 7/12 Flur 1 Gemarkung Mötsch Flurstück 81, Flur 4 Gemarkung Matzen ebenfalls in den Geltungsbereich aufzunehmen, um hier ebenso eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Das potenzielle Plangebiet (Flurstück, 7/14 tlw., Flur 1 , Gemarkung Mötsch und Flurstück 83 tlw., 85 tlw. Flur 4, Gemarkung Matzen) ist im untenstehenden, unmaßstäblichen Luftbildausschnitt schwarz umrandet dargestellt. Es hat eine Größe von rund 10.006 m². Im Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg ist es als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb.1: Abgrenzung des Vorhabengebietes (ohne Maßstab)

(Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

Die Entwicklung soll auf der Grundlage einer Satzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, wonach Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben nicht entgegeng gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), können Gemeinden ausschließlich Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, begünstigen.

2 Verfahren

2.1 Verfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Das erforderliche Baurecht zum Vorhaben gemäß Kap. 1 soll über die vorliegende Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB hergestellt werden.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 35 Abs. 6 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 35 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 Abs. 6 Nr. 3). Die vorgenannten Voraussetzungen sind nach derzeitiger Kenntnis vorliegend gegeben.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat am ____ die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Albachmühle“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Satzung wird im Verfahren gemäß § 35 Abs 6 BauGB aufgestellt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung ist vom Stadtrat Bitburg in der Sitzung vom ____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf der Satzung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom ____ mit Frist vom ____ bis ____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ die Außenbereichssatzung „Albachmühle“, gem. § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m § 24 GemO Rheinland-Pfalz als Satzung beschlossen.

3 Planungskonzeption

3.1 Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zu den Stadtteilen Bitburg-Mötsch und liegt östlich der Stadt Bitburg an der Bundesstraße B 50 Richtung Dudeldorf. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mötsch, in Flur 1, Flurstück. 7/4, 7/12, 7/14 tlw. und Gemarkung Matzen, Flur 4 Flurstück 81, 83 tlw., 85 tlw.

Begrenzt wird es:

- im Norden: durch angrenzende Waldflächen und ein Gewässer 3. Ordnung, die Albach
- im Süden: durch die Bundesstraße B 50
- im Westen: durch angrenzende Waldflächen
- im Osten: durch die angrenzende Straße „Albachmühle“ und die dahinterliegende Wohnbebauung mit angrenzenden Grünflächen

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung zur Satzung dargestellt.



Abb. 2: Lage des Vorhabengebiet (ohne Maßstab)

(Quelle: Topographische Karte © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

3.2 Nutzung / Vorhaben / Ortsbild

Im vorhandenen Plangebiet „Albachmühle“ bzw. dem bebauten Bereich im Außenbereich finden derzeit folgende Nutzungen statt:

- Wohnen
- Ehemaliges Hotelanlage/ bzw. Vergnügungsstätte, jetzt Wohnen
- Ehemaliges Wasserwerkhaus, jetzt temporäre Wohnnutzung

Die einzubeziehenden derzeitigen Außenbereichsflächen werden als Grünland und Wald genutzt. Konkrete Zustandsangaben erfolgen im Zusammenhang mit dem zur Ergänzungssatzung erstellten naturschutzrechtlichen Fachbeitrag.

3.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens soll über die bereits vorhandenen Zufahrten an die B 50 erfolgen.

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Abfall) erfolgt über das bestehende Netz der ‚Albachmühle‘.

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnis

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

4 Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Zur vorliegenden Planung sind insbesondere umweltbezogene Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) ist örtlich demnach die Lage in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung grundsätzlich planungsrelevant.

Die Entwicklung des Plangebietes „Albachmühle“ steht somit nicht im Widerspruch mit den Aussagen des LEP IV.

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995)

Ziele der Raumordnung, welche 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 deshalb Grundsatzcharakter. In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier liegt das Vorhabengebiet in Vorbehaltsgebieten für regionaler Biotopverbund, Erholung und Tourismus und Forstwirtschaft.

Der Tourismus in der Region Trier ist ein bedeutsamer Wirtschaftsfaktor. Zur Sicherung und Entwicklung der landschaftsbezogenen Erholung und des Tourismus in der Region Trier werden Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus festgelegt.

Der Wald ist ein wesentlicher und unersetzbarer Bestandteil des heimischen Landschaftshaushaltes. Er erfüllt vielfältige ökologische, soziale sowie wirtschaftliche Funktionen und ist deshalb nach den Maßgaben der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft dauerhaft zu erhalten und nachhaltig zu entwickeln.

Da das Vorhaben darauf abzielt die planungsrechtlichen Voraussetzung für die bereits bestehende Bebauung zu schaffen und keine Neubebauung zu ermöglichen steht das Vorhaben nicht im Widerspruch mit Aussagen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bitburg von 2005 kennzeichnet das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für den Wald. Der nördliche Teil des Plangebiets wird von einem zu der Erhaltung dienenden Naturnahen Bachabschnitt der Albach durchschnitten. Um den Bachabschnitt wird im Flächennutzungsplan (FNP) eine Renaturierung naturferner, ausgebauter Bachabschnitte mit Pufferstreifen in Planung dargestellt. Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Fläche für die Ver- und Entsorgung für die Wassergewinnung. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Wasserwerkhaus.

Das Vorhaben kann nach § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen, es handelt sich um einen bebauten Bereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung mit eigenem Gewicht vorhanden ist.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) nicht erforderlich.

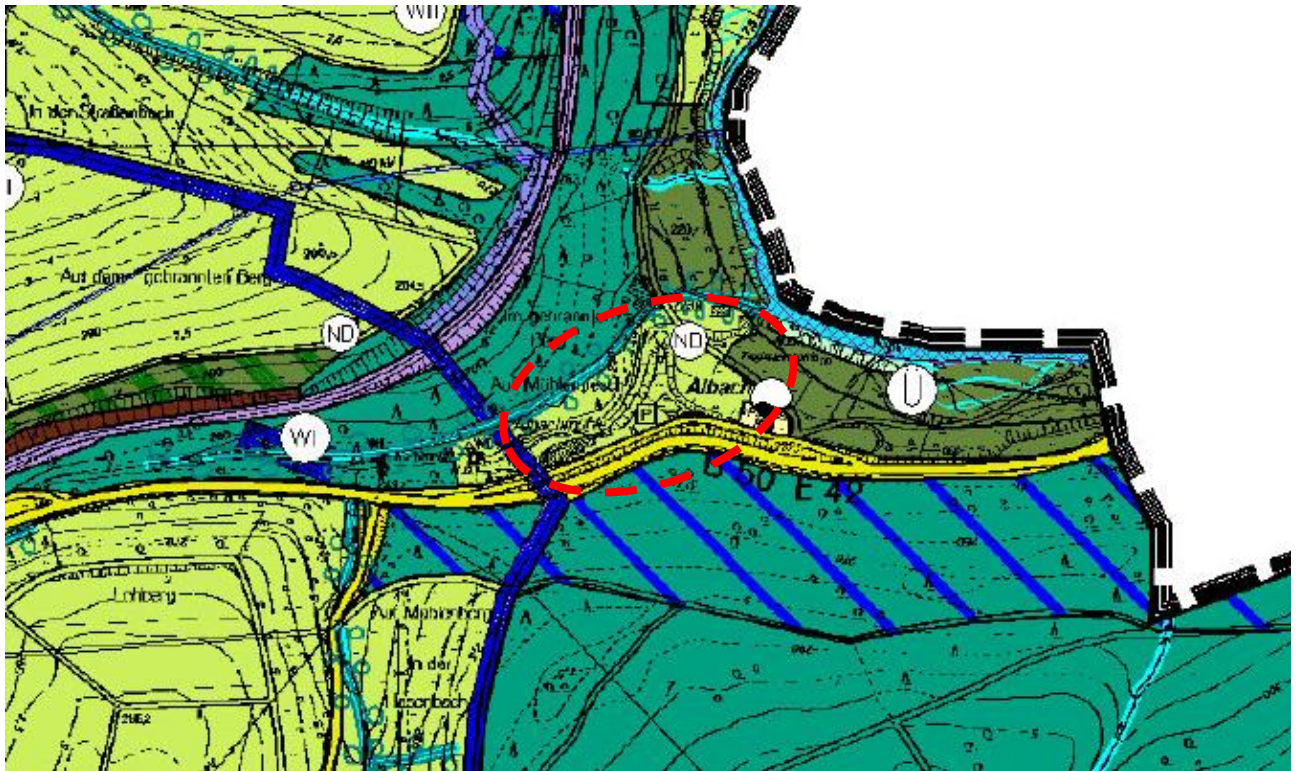


Abb. 3: Flächennutzungsplanung 2005 (ohne Maßstab)
(Quelle: ISU 2005)

4.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Bitburg von 1991 stellt für das Gebiet Dauergrünland mit extensiver Nutzung/ extensive Feuchtwiesen, Erhalt von Laubmischwäldern mit Alt- und Totholz, Wohn- und Mischnutzung und eine Fläche für die Ver- und Entsorgung für die Wasserversorgung dar. Für den ‚Albach‘ (naturnaher Bach) schlägt der Landschaftsplan eine Ausweisung eines Naturdenkmals vor.

Durch die Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Umbau der Anwesen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Somit steht die Planung nicht im Widerspruch mit der Landschaftsplanung.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung des Naturschutzes, insbesondere der Eingriffsregelung, wurde ein naturschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Satzung (gemäß § 35 Abs. 6 BauGB) erstellt. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt (vgl. Abb. 4).



Abb.4: Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag – Biotop- und Nutzungstypen (ohne Maßstab)
(ISU 2023)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes (NATURA 2000).

Naturschutzfachlich besteht eine örtliche Eignung zur Ausweisung eines Naturdenkmals am ‚Albach‘ (vgl. Kap.4.3). Der sehr naturnahe ‚Albach‘ unterliegt demnach dem naturschutzrechtlichen Biototypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG, vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan); etwaige Biototypen mit (erweitertem) Biotopschutz nach § 15 LNatSchG sind hingegen nicht erfasst. Grundsätzliche Vorgaben zum Gewässerschutz (z.B. § 21 Abs. 5BNatSchG) des ‚Albachs‘, einschließlich dessen Uferzonen, sind neben dem Biotopschutz zu beachten. Der ‚Albach‘ mit den umgebenden naturnahen Wäldern sind zudem Bestandteil des landesweit kartierten schutzbedürftigen Biotops ‚Kylltalhang‘ (vgl. naturschutzrechtlicher Fachbeitrag, ISU, 2023).

Bei der vorliegenden Außenbereichssatzung sind Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht zu erwarten, da es sich vorliegend um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Umbau eines Anwesens handelt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind im Plangebiet nicht beabsichtigt.

6 Begründung der Planinhalte

Zur vorliegenden Satzung werden in Anlehnung an § 35 Abs. 6 BauGB nur einzelne Festsetzungen getroffen. Auf weitere textliche Festsetzungen, z.B. zur Art und Maß der baulichen Nutzung wird verzichtet. Die baulichen Zulässigkeiten sind später allgemein auf Grundlage von § 35 Abs. 6 zu beurteilen. Demnach wäre ein „den Wohnzwecken dienendes Vorhaben oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben“ zulässig, welche einer Darstellung des Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald nicht widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. Die getroffene Festsetzung soll sicherstellen, dass sich die Baukörper auf das orts- und landschaftsgemäße Grunderscheinungsbild der Umgebungsbebauung beschränkt. Zum Maß der baulichen Nutzung wird folgende Festsetzung getroffen:

Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosse (vgl. Planzeichnung) orientiert sich an der Geschossigkeit der vorherrschenden Geschossigkeit im Geltungsbereich und seiner Umgebungsbebauung . Die Festsetzung von Vollgeschossen ist erforderlich, um eine unerwünschte Höhe der Gebäude zu verhindern und das städtebauliche Einfügen zu gewährleisten. Insbesondere aufgrund der Außenbereichslage soll im Plangebiet eine zu hohe Bebauung und eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

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:

- 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

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt. Im bereits bebauten Bereich der ‚Albachmühle‘ orientieren sich diese an den Bestandsgebäuden.

6.1 Hinweise

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 die Satzung aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie in Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die die Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

Diese Begründung ist der Satzung „Albachmühle“ im Stadtteil Mötsch der Stadt Bitburg beigefügt.

Stadtverwaltung Bitburg
Bitburg, den ____.

Joachim Kandels
Bürgermeister

Berthold Steffes
Geschäftsbereichsleiter