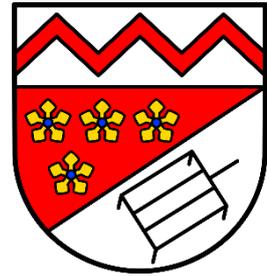


**Ortsgemeinde Üxheim**

**Ortsteil Niederehe**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

***„Im obersten Gierten“***

## **Begründung**

**Entwurf**

02. Juni 2023

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Das Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung .....	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation .....	5
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung .....	5
4.3.	Technische Erschließung.....	5
4.4.	Planungsalternativen .....	5
<b>5.</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>6</b>
5.1.	Ziele der Raumordnung .....	6
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	6
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>7</b>
6.1.	Naturschutz und Landespflge .....	7
6.2.	Artenschutz.....	7
6.3.	Immissionsschutz .....	8
6.4.	Radon.....	8
<b>7.</b>	<b>Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte</b> .....	<b>9</b>
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	9
7.2.	Hinweise .....	10
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>10</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Auf dem rund 1.250 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Flurstück 2/1, Flur 9 Gemarkung Niederehe), zwischen „Am Hönsel“ und „Stroheicher Straße“ wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage beabsichtigt. Die Bebauung rundet die Ortslage in südlicher Ausrichtung ab und ist vollziehbar. Hierfür soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarfsgerecht Bau-recht geschaffen werden. Die Planung deckt einen örtlichen Bedarf und ist städtebaulich ver-tretbar.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung. Die Umweltbelange wurden separat geprüft. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben.

## 2. Verfahren

In seiner Sitzung am 24.01.2022 hat der Rat der Ortsgemeinde Üxheim beschlossen den vor-habenbezogenen Bebauungsplan „Im obersten Gierten“ aufzustellen. Der Beschluss wurde am 04.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 19.12.2022 durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am 04.02.2022. Die Beteili-gung erfolgte vom 23.01.2023 bis einschließlich 27.02.2023. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.01.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.01.2023 um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Üxheim hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 20.03.2023 fasste der Ortsgemein-derat den Satzungsbeschluss.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ erneut durch den Ortsgemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass auf Grundlage des § 214 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB in verkürzter Form die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. Die Beteiligung erfolgte vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. Die Bekanntmachung er-folgte am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Üxheim hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am \_\_\_\_ fasste der Orts Gemeinderat den Satzungsbeschluss.

### 3. Das Plangebiet

#### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Niederehe in der Ortsgemeinde Üxheim. Es wird seitlich von den beiden Straßen „Am Hönsel“ und „Stroheicher Straße“ eingefasst. Die Planfläche hat eine Größe von 1.250 m<sup>2</sup> und umfasst das Flurstück 2/1, Flur 9, Gemarkung Niederehe.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1

Lage Plangebiet

(ALKIS © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2002-10-15)

### **3.2. Aktuelle Nutzung**

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut. Die Freifläche wird landwirtschaftlich genutzt (Pferdeweide). Am östlichen Rand verläuft entlang der „Stroheicher Straße“ eine Baumreihe.

### **3.3. Derzeitige Planungssituation**

Es handelt sich beim Plangebiet planungsrechtlich um einen unbeplanten Außenbereich.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Nutzungskonzept**

Im Plangebiet soll ein Einfamilienhaus mit Garage gebaut werden und die Fläche wohnbaulich genutzt werden. Neben dem Wohngebäude soll eine separate Garage mit Zugang zum Haus errichtet werden. Neben einer Sonnenterrasse im Süden des Wohnhauses und den Zufahrten und Wegen wird die restliche Fläche des Grundstücks gärtnerisch gestaltet und genutzt.

### **4.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Hönsel“ erschlossen. Diese führt in die Ortsmitte, von wo aus über verschiedene Landesstraßen die Bundesstraße 421 erreicht werden kann. Richtung Südosten gelangt man zur Autobahn A 1 und Richtung Nordwesten erreicht man in wenigen Minuten Hillesheim.

### **4.3. Technische Erschließung**

Die technische Erschließung erfolgt über die technischen Anschlüsse der Straße „Am Hönsel“. Hierüber kann die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation, die Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasserentsorgung erfolgen.

### **4.4. Planungsalternativen**

Im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird durch die Ortsgemeinde über die Umsetzung der Planung am beantragten Standort entschieden. Alternativ zur Planaufstellung könnte lediglich von der Planung abgesehen werden. In dem Fall könnte das Vorhaben nicht umgesetzt werden. Über alternative Vorhabenstandorte ist in diesem Zuge nicht zu beraten. Dennoch ist festzustellen, dass alternative Planstandorte mit besserer Eignung gemäß Abstimmung im Gemeinderat nicht zur Verfügung stehen. Zudem ist das vorliegende Plangebiet für die Umsetzung der Planung verfügbar und die Planumsetzung rundet die Bebauung am Ortsrand ab.

## 5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 5.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramm IV befindet sich Niederehe im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und einer niedrigen Zentrenreichbarkeit mit maximal 3 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Gerolstein.

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (RROPneu, Stand 2014) befindet sich Niederehe in einem Bereich mit der besonderen Funktion „Freizeit / Erholung“. Die Planung steht dem Ziel nicht entgegen.

Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht berührt.

### 5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hillesheim stellt für den Ortsteil Niederehe der Ortsgemeinde Üxheim das Plangebiet aktuell als Außenbereich dar. Die angrenzende Wohnbebauung wird als Mischbaufläche dargestellt. Da die Planung nach § 13b BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan für das Plangebiet nach erfolgtem Bebauungsplanverfahren im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Ein separates Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

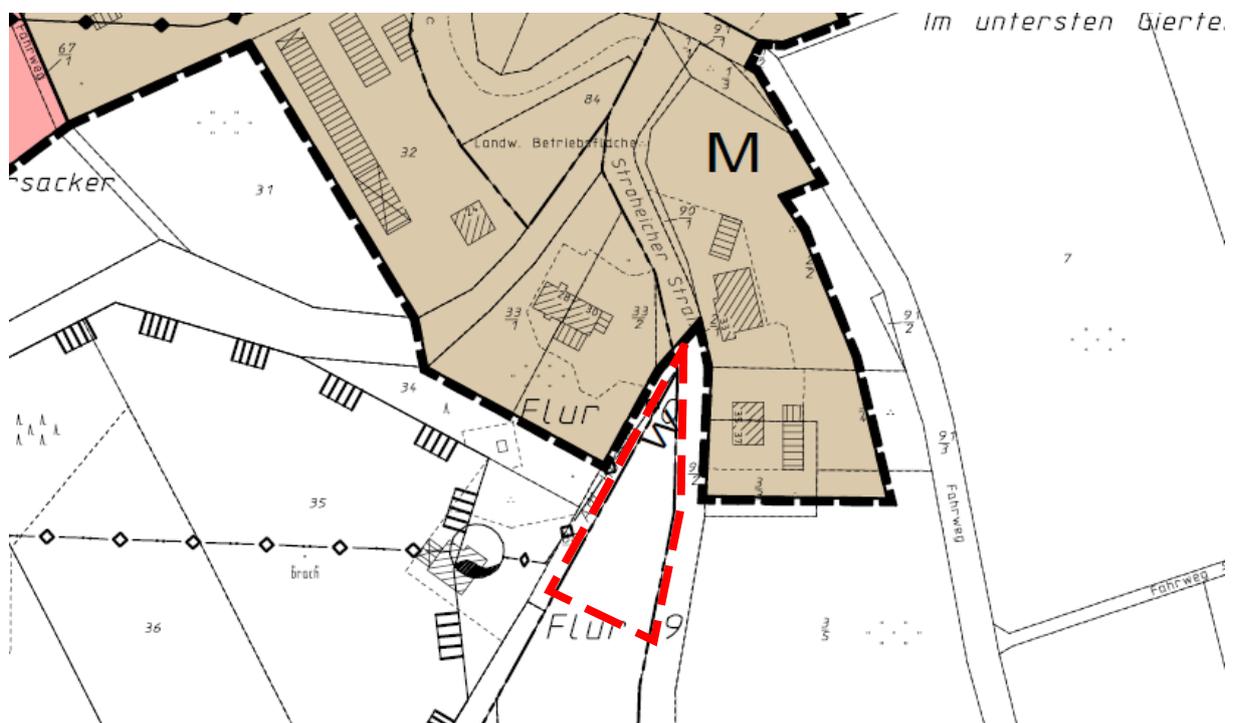


Abbildung 2

Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Hillesheim – Ortslage Niederehe  
(© Vulkaneifelkreis, 2007)

## 6. Umweltbelange

Zur Planung wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Es erfolgte eine Bewertung der Umweltaspekte und eine artenschutzrechtliche Einschätzung.<sup>1</sup> Nachfolgend werden die wesentlichen Themenbereiche kurz beschrieben.

### 6.1. Naturschutz und Landespflege

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Vulkaneifel, außerhalb einer Naturpark-Kernzone. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor. Innerhalb der untersuchten Fläche befinden sich keine biotopkartierten Flächen.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich westlich in etwa 90 m Entfernung das Naturschutzgebiet (NSG) „Hönselberg“, welches gleichzeitig auch als Teilfläche des FFH-Gebiets 5605-306 „Obere Kyll und Kalkmulden der Nordeifel“ erfasst wurde. Der nördliche Teil der FFH-Fläche liegt nur 3 m östlich der Straße „Am Hönsel“ zum Plangebiet. Schützenswerte FFH-Lebensraumtypen befinden sich jedoch in größerer Entfernung. Daher kann eine erhebliche nachteilige Auswirkung des Planvorhabens auf das FFH-Gebiet und die darin lebenden Tierarten ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIa des im Entwurf befindlichen Trinkwasserschutzgebiets „Hillesheimer Kalkmulde“. Eine Wohngebietsentwicklung ist in der Schutzzone III grundsätzlich möglich, wenn Abwässer vollständig aus dem Plangebiet hinausgeleitet, keine Bohrungen für Erdwärmesonden durchgeführt und keine wassergefährdenden Materialien für den Wegebau eingesetzt werden. Erdaufschlüsse sind so herzustellen, dass die Deckschichten nicht wesentlich vermindert werden.

### 6.2. Artenschutz

Für die im Plangebiet vorkommenden Säugetiere und Vogelarten sind die artenschutzrechtlichen Tatbestände „Verletzung bzw. Tötung“, „erhebliche Störung“ (mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen) und „Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Ein Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten ist durch die Planungen nicht zu erwarten.

Der Gehölzstreifen entlang des östlichen Wirtschaftswegs beherbergt verschiedene in Gebüsch brütende Vögel und sollte vollumfänglich erhalten bleiben. Zum Schutz der am Boden brütenden Arten ist im Randbereich des Gehölzstreifens der Wiesenaufwuchs im Jahr der

---

<sup>1</sup> Vgl. LOP, Traben-Trarbach: Umweltaspekte und Artenschutzrechtliche Einschätzung (Oktober 2022)

Bautätigkeiten bis zum Beginn der Bauarbeiten regelmäßig, in einem Abstand von drei Wochen, zu mähen, um die Anlage von Gelegen zu verhindern.

### **6.3. Immissionsschutz**

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird die bereits vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Garten“ Richtung Südosten erweitert. Hierdurch ist nicht mit Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen zu rechnen.

### **6.4. Radon**

Das Plangebiet liegt gemäß Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem eine mittlere Radonkonzentration von 32,1 kBq/m<sup>3</sup> (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zu erwarten ist.

Radon 222 ist ein im Grundgestein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas mit einer Halbwertszeit von 4 Tagen, welches mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandert. Die radioaktiven Zerfallsprodukte lagern sich an feinsten Teilchen in der Luft (Aerosole) an. Innerhalb von Gebäuden können, je nach geologischer Eigenschaft des Baugrunds und der Bauweise der Gebäude, erhöhte Konzentrationen von Radon 222 in der Raumluft entstehen und somit für den Menschen zu erheblichen gesundheitlichen Folgen führen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits i.R. der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. 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 des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltzwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude sein.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG v. 27.06.2017) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV v. 29.11.2018) wird besonders hingewiesen.

## **7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte**

### **7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es möglich von den strikten Regelungslinien des § 9 BauGB und der BauNVO abzuweichen, da das zu realisierende Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird. Vorliegend soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Daher wird keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt. Vielmehr wird die konkrete Nutzung festgesetzt, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ableiten lässt und den Entwicklungsabsichten entspricht. Mit dem Verweis auf die Durchführungsverpflichtung nach dem Durchführungsvertrag wird die Festsetzung den Anforderungen des § 12 BauGB gerecht.

Konkret festgesetzt wird ein Einfamilienhaus mit Garage.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Grundflächenzahl von 0,3 wird ein ausreichendes Maß für eine Wohnnutzung unter Beachtung von Freiräumen erreicht. Eine Überschreitung soll zur klaren Regelung für die Versiegelung nicht zugelassen werden.

Die städtebauliche Struktur wird durch die Zahl der Vollgeschosse von II geregelt, was einer üblichen Struktur eines Einfamilienhauses entspricht.

Die maximale Gebäudehöhe lässt nach der Vorhabenplanung eine hinreichende Höhe für das Wohnhaus zu und gibt der Planung noch einen Spielraum von rund 0,50 m, um auf kleinere Änderungen reagieren zu können. Durch die Zulässigkeit von Überschreitungen für PV- und Solaranlagen ist die Nutzung in jedem Fall im festgesetzten Höhenmaß zulässig.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan und gibt dem dort aufgezeigten Bauvorhaben geringfügig Freiraum für Anpassungen aus bautechnischen Gründen, die im Zuge der Ausführungsplanung erforderlich werden könnten.

#### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Festsetzung greift die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans auf und dient ebenfalls der städtebaulichen Ordnung. So sollen alle als Hochbau in Erscheinung tretenden

Nutzungen, also auch Garagen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Normale Stellplätze hingegen sind auch außerhalb zulässig. Gleichzeitig ermöglichen diese Regelungen eine flexible Umsetzung in der Gestaltung des Grundstücks.

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen eröffnet die Möglichkeit diese sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu realisieren.

### Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Erhalt des östlich im Plangebiet gelegenen Gehölzstreifens dient dem Artenschutz und dem Schutz und Erhalt der in diesem Habitat lebenden Tierarten.

## 7.2. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

## 8. Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	1.250	100,0
Überbaubar (Baugrenzen)	515	41,2
Erhaltfestsetzung	180	14,4

Diese Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im obersten Gierten“ der Ortsgemeinde Üxheim beigelegt.

Üxheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ortsbürgermeister)