

VERBANDSGEMEINDE BITBURG-LAND

ORTSGEMEINDE SEFFERN

BEGRÜNDUNG

GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„IM ACKER – 1. ÄNDERUNG“

DER ORTSGEMEINDE SEFFERN

DEZEMBER 2002

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

GIS - LIS - GEOENGINEERING - GEOMARKETING - DATENMANAGEMENT

CHARLES-LINDBERGH-ALLEE 2
54634 BITBURG

TEL.: 06561/9559-0
FAX: 06561/9559-90
E-MAIL: INGENIEURE@RALF-KARST.DE

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0 ALLGEMEINES / VORBEMERKUNGEN	4
2.0 BESTAND	8
2.1 DIE ORTSGEMEINDE SEFFERN	8
2.2 LAGE UND UMGEBUNG	11
2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND SONSTIGE ZWANGSPUNKTE	13
2.3.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
2.3.2 DENKMALSCHUTZ	15
2.4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	16
2.4.1 STANDORTEIGNUNG UND TOPOGRAPHIE	16
2.4.2 ÄUßERE UND INNERE ERSCHLIEßUNG	16
2.5 PLANUNGSGRUNDLAGEN DES LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAGES	17
2.6 ZUSTANDBEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	17
3.0 PLANUNG	19
3.1 VERFAHRENSÜBERSICHT	19
3.2 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES IM PARALLELVERFAHREN	21
3.3 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE	22
3.3.1 NUTZUNGSKONZEPT	22
3.3.2 MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG	22
3.3.3 VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	25
3.3.4 VER- UND ENTSORGUNG	26
3.3.5 GESTALTUNG	29
3.4 LANDESPFLEGERISCHE ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	31

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

4.0 BEWÄLTIGUNG DER NUTZUNGSKONFLIKTE UND ABWÄGUNG DER BELANGE	32
4.1 STELLUNGNAHME VON DEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	34
4.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	34
4.3 ANREGUNGEN AUS DER OFFENLAGE	34
5.0 MAßNAHMEN	36
5.1 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN MAßNAHMEN DES LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAGES	36
5.2 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	36
6.0 KOSTEN	37
6.1 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	37
6.2 KOSTEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG	38
6.3 GESAMTKOSTEN	40
6.4 FOLGEINVESTITIONEN	41

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Im Acker – 1. Änderung“
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

1.0 Allgemeines / Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Seffern hat im Jahre 1999 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes „Im Acker“ beschlossen, der mit dem Satzungsbeschluss am 05.08.2000 rechtskräftig wurde.

Im Anschluss daran wurde vom Ingenieurbüro Ralf Karst aus Bitburg die Vorentwurfs- sowie die Entwurfsplanung für das neue Baugebiet durchgeführt.

Dabei stellte sich heraus, dass für die Durchführung der verkehrstechnischen Erschließung im gesamten Trassenbereich Dammaufschüttungen mit einer Höhe > 3,00 m erforderlich würden. Dies hätte, neben der schwierigeren technischen Ausführung, zu erheblichen Mehrkosten geführt. Des weiteren hätte dies zur Folge, dass die talwärts gelegenen Grundstückseigentümer ihr Grundstück ebenfalls extrem aufschütten müssten oder aber mit über einem Geschoss unterhalb der Erschließungsstraße liegen würden. Beide Möglichkeiten (Aufschüttung oder Tieflage) erfordern ein nicht zu vertretendes Maß an Erhöhung der Baukosten für die Eigentümer.

Ein weiterer Punkt ist die Lage der Mulden für die zentrale Regenwasserbewirtschaftung. Die Mulden sind laut dem ursprünglichen Bebauungsplan auf einem Hochpunkt angesiedelt. Dies hätte zur Folge, dass das Regenwasser nur mit einem enorm hohen technischen Aufwand (z.B. durch Pumpen) an den Ort der Rückhaltung gebracht werden kann.

Da das Baugebiet „Im Acker“ für die Ortsgemeinde Seffern die letzte Möglichkeit ist weiteres Bauland zu erschließen, ist der Wunsch der Ortsgemeinde dieses auch so effektiv wie möglich durchzuführen. Das Ingenieurbüro Ralf Karst wurde daher gebeten weitere Varianten der Trassenführung mit weniger Dammaufschüttungen zu erstellen.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Es wurden 3 Varianten erarbeitet und den Vertretern der Ortsgemeinde vorgestellt.

Variante 1:

- Lage der Trasse nach Vorgabe des Bebauungsplanes
- max. Gradientenneigung < 12 %
- geringere Dammaufschüttung in Trassenmitte
- Erheblicher Geländeeinschnitt im Bereich des Wendekreises

Variante 2:

- Lage der Trasse nach Vorgabe des Bebauungsplanes
- max. Gradientenneigung < 9 %
- Dammaufschüttung in Trassenmitte bis zu 0,90 m
- sonstige Dammaufschüttung bis zu 3,30 m
- Erheblicher Geländeeinschnitt im Bereich des Wendekreises

Variante 3:

- Lage der Trasse an das Gelände angepasst
- Abweichung von den Vorgaben des Bebauungsplanes
- größte Gradientenneigung von 8,8 %
- Außer im Bereich des Anschlusspunktes keine Dammaufschüttung
- vernachlässigbarer Einschnitt im Bereich des Wendebereiches
- kaum Böschungsflächen
- neue Offenlage des Bebauungsplanes

Nach mehreren gemeinsamen Arbeitssitzungen hat sich die Ortsgemeinde Seffern für die technisch sinnvollere und wirtschaftlichere Variante 3 entschieden.

Es war den Vertretern der Ortsgemeinde Seffern bewusst, dass diese Variante aufgrund der massiven Änderung der Trassenführung und damit verbunden Grenzverschiebungen der neuen Flurstücke sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches ein neues bebauungsrechtliches Verfahren mit sich bringt.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Aus diesem Grund wurde die Karst GeoData GmbH aus Bitburg mit Beschluss vom 23.04.2001 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beauftragt. Aufgabe der Karst GeoData GmbH ist es, den Bebauungsplan nur hinsichtlich der vorgenannten Modifizierung der Trassenführung sowie einer effizienteren Regenwasserbewirtschaftung abzuändern.

Die textlichen Festsetzungen sollen weitestgehend unverändert bleiben, maximal auf die geänderten zwingenden Parameter angepasst werden.

Gleichzeitig wurde das Büro für Landschaftsarchitektur Karlheinz Fischer aus Trier mit der Überarbeitung der landespflegerischen Maßnahmen beauftragt.

Nachfolgend sollen die wesentlichen Abänderungen des neuen Bebauungsplanes erläutert werden. Dies sind in erster Linie die oben genannten Änderungen bezüglich der Trassenlage sowie die Überarbeitung der Regenwasserbewirtschaftung.

Durch die Anpassung der Trasse an den Höhenverlauf des vorhandenen Geländes verschiebt sich der gesamte Wendebereich in westliche Richtung. Dies hat zur Folge, dass sich die Grundstückstiefe der westlich gelegenen Grundstücke verkürzt, bzw. die der östlich gelegenen Grundstücke verlängert. Eine Neuparzellierung mit daraus folgenden wirtschaftlicheren Grundstücksgrößen ist zwingend erforderlich. Dazu soll der Geltungsbereich im Westen des Neubaugebiets erweitert werden. Ein Teil des westlich angrenzenden Waldes (ca. 230 m²) soll gerodet und in das Baugebiet mit einbezogen werden. Die ursprünglich für die Anlage der zentralen Mulden freigehaltenen Flächen sollen zusätzlich als Bauland ausgewiesen werden. Als Ersatz wird ein Teil des Flurstücks 121, Flur 6, Gemarkung Seffern von der Gemeinde Seffern erworben und in den Geltungsbereich mit eingegliedert. Diese für die Regenwasserbewirtschaftung neu ausgewiesene Fläche ist aufgrund seiner tieferen Lage besser geeignet, um das anfallende Oberflächenwasser ohne größeren technischen Aufwand aufzufangen und zurückzuhalten. Bezüglich weiterer detaillierter Angaben wird an dieser Stelle auf den abwassertechnischen Begleitplan des Ingenieurbüros Ralf Karst verwiesen.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Die ab Punkt 2.0 folgende Begründung zum Bebauungsplan wurde in ihrem Grundaufbau von der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen. Es wurden lediglich Änderungen bezüglich der technischen Daten oder der Chronologie vorgenommen. Alle Angaben zu landespflegerischen Maßnahmen wurden auf das Konzept des Büros für Landschaftsarchitektur Karlheinz Fischer aus Trier abgestimmt.

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung über den Bebauungsplan wird diese (in der Fassung der 1. Änderung) einschließlich der hier vorliegenden Entwurfsbegründung an die Stelle des bisherigen Bebauungsplanes treten. Dieser tritt insoweit dann für seinen gesamten Geltungsbereich außer Kraft.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Im Acker – 1. Änderung“
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

2.0 Bestand

2.1 Die Ortsgemeinde Seffern

Die Ortsgemeinde Seffern liegt ca. 18 km nördlich des Mittelzentrums Bitburg und ca. 40 km entfernt von dem Oberzentrum Trier. Im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Region Trier ist Seffern keine besondere Funktion zugewiesen. Die Ortsgemeinde Seffern umfaßt 360 Einwohner (Stand 1995) und liegt auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Bitburg-Land. Seffern verfügt über eine Bäckerei, eine Bankfiliale und einen Kindergarten. Größerer Einzelhandel befindet sich erst in der Stadt Bitburg. An das überörtliche Verkehrsnetz ist Seffern über die L 34 und die L 5 angebunden.

Der alte Ortskern von Seffern liegt zwischen der Nims und der L 34 (Hauptstraße). Die Siedlungsstruktur Sefferns ist geprägt von der Enge des Talabschnitts. Aufgrund mangelnder Entwicklungsmöglichkeiten war die Ortsgemeinde schon in den siebziger Jahren gezwungen Wohnbauflächen in z. T. extremer Hanglage auszuweisen.

Ausschließlich über Innenverdichtung läßt sich der anstehende Wohnbedarf, auch wenn dieser nur auf Flächen für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde beschränkt wird, nicht decken. Innerhalb der Ortslage Sefferns sind nur noch wenige Baulücken vorhanden und in dem bestehenden Neubaugebiet „Im Weicherberg“ sind nur einige wenige Grundstücke, welche aber z. T. aufgrund der Topographie nur mit erheblichem Aufwand bebaubar sind, z. Z. nicht bebaut. Mit einer derart geringen Möglichkeit Bauland zur Verfügung zu stellen ist auch die Eigenentwicklung Sefferns eingeschränkt. Aus diesem Grund wird noch vor Abschluß der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bitburg-Land das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Im Acker“ betrieben. Mit der Ausweisung von neuer Wohnbaufläche soll auch einer möglichen Bevölkerungsabnahme entgegengewirkt werden.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Laut der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose für die Region Trier ergibt sich für die Verbandsgemeinde Bitburg-Land ein Bedarf an 75 ha neu auszuweisender Baufläche für Wohn- bzw. Mischgebiete, wenn der Bedarf ausschließlich über Neuausweisungen gedeckt wird. Da in der Verbandsgemeinde Bitburg-Land nicht nur in Seffern nur noch wenige Baulücken vorhanden sind, bzw. diese dem Markt nicht zur Verfügung stehen und auch meist nur mit dem unliebsamen Instrument des Baugebots mobilisiert werden können, ist bei dem derzeitigen Stand der Flächennutzungsplanung für die Verbandsgemeinde abzusehen, dass fast der komplette Bedarf an Wohnbaufläche über Neuausweisungen befriedigt werden muss. Auf Wohneinheiten bezogen ergibt sich für die Verbandsgemeinde der Wert von 1.122 zu schaffenden Wohneinheiten in den Jahren 1992 bis 2010.

Eine reine Berechnung des Eigenbedarfs auf Ortsgemeindeebene ist aufgrund der relativ geringen Bevölkerung pro Ortsgemeinde (die statistische Einheit ist zu klein) nicht möglich. Wird lediglich der Wert von 1.122 zu schaffenden Wohneinheiten in der Verbandsgemeinde Bitburg-Land mit 17.496 Einwohner auf die Ortsgemeinde Seffern mit 360 Einwohnern umgerechnet, so ergeben sich 23 Wohneinheiten für die Ortsgemeinde. Da aber die Flächennutzungsplanung der Planungshoheit der Verbandsgemeinde unterliegt, welche in der Verteilung der neu auszuweisenden Baufläche neben der Einwohnerzahl auch andere Gesichtspunkte, wie die Topographie, die Ausstattung der Gemeinde mit Infrastruktur, landespflegerische Belange usw. berücksichtigt, können diese 23 Wohneinheiten nur ein grober Richtwert sein.

Wesentlich aussagekräftiger sind die vielen Nachfragen von Bauwilligen bei der Ortsgemeinde. Da in Seffern seit dem bestehenden Neubaugebiet aus den 70er Jahren keine Bauflächen mehr ausgewiesen wurden, ist unter der ortsansässigen Bevölkerung ein hoher Nachfragedruck entstanden.

Laut der Stellungnahme der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm – Abteilung Raumordnung und Landesplanung – besteht für die Ortsgemeinde Seffern unter der Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur ein Wohnbauflächenbedarf von 1,6 ha, auf welche noch die

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

vorhandenen Baulücken anzurechnen sind. Die Aussagen des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bitburg-Land bezüglich der vorhandenen Baulücken wurden vor Ort überprüft. In der Ortslage Seffern existieren z. Z. 6 Baulücken. Diese befinden sich alle in Privatbesitz. Die Eigentümer werden ihre Grundstücke weder in absehbarer Zeit veräußern, noch selbst bebauen. Ein Teil der Grundstücke ist für evtl. Baubedarf naher Verwandter reserviert. Die Bebauung eines Grundstückes (Im Brühl) würde Probleme mit dem Hochwasserschutz nach sich ziehen. In dem Neubaugebiet sind noch 12 Grundstücke unbebaut. Davon sind 5 in Privatbesitz und 7 im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücke in Privatbesitz stehen dem Markt ebensowenig zur Verfügung, wie die Grundstücke in der Ortslage. Die Grundstücke im Besitz der Gemeinde sind nicht zu veräußern, da sie entweder aus topographischen Gründen nicht zu bebauen sind (zu steil bzw. Hangrutschgefahr) oder zu nahe an der L 34 liegen. Der Abstand zu der Landesstraße wäre nur schwer einzuhalten und auch hier bestünde die Gefahr, dass mit dem Aushub der Baugrube der Hang und somit der Landesstraßenunterbau instabil wird. Auch zu einem sehr günstigen Preis sind diese Grundstücke nicht zu veräußern. Effektiv gesehen existieren in Seffern somit lediglich 11 bebaubare Grundstücke, die sich alle im Privatbesitz befinden. Eine Mobilisierung dieser Grundstücke ließe sich nur mit einem Baugebot erreichen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Gemeinde entschädigungspflichtig werden kann (oder das Grundstück übernehmen muss) und Voraussetzung für ein Baugebot, das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe ist. Da alle freien Grundstücke nicht in städtebaulich empfindlichen Bereichen liegen (im Neubaugebiet und am Ortsrand) fehlt diese Voraussetzung.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Im Acker – 1. Änderung“
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

2.2 Lage und Umgebung

Bei der zu überplanenden Fläche des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Seffern, „Im Acker“ handelt es sich derzeit um eine z. T. landwirtschaftlich genutzte und z. T. brachliegende unbebaute Fläche.

Die Auswirkungen auf das Ortsbild wären minimal, da der unbebaute Bereich zwischen der Bachstraße und der schon bestehenden neueren Bebauung östlich der Hauptstraße, beidseitig der Straße „Im Acker“, bis auf den direkten Talbereich geschlossen würde. Mit einer Abgrenzung der Fläche talseitig durch Bäume und Büsche und die Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bebauung bei einer maximalen Traufhöhe von 8,50 m talseitig ist eine verträgliche Einfügung in das Landschaftsbild sichergestellt. Das von der Ferne entstehende Bild entspricht somit auch der vorhandenen Bebauung des Neubaugebietes „Im Weicherberg“.

Die zu überplanende Fläche liegt nordöstlich des Ortskerns Sefferns. Die Fläche wird begrenzt hangabwärts im Westen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit seinen Hofflächen und angrenzendem Grünland, im Südwesten nahe der landwirtschaftlichen Gebäude liegt eine kleine Obstwiese. Nordwestlich schließt an das geplante Baugebiet eine kleine Waldfläche an. Ebenfalls im Westen bzw. Nordwesten schließen Gärten und öffentliche Grünflächen mit einer Tennisanlage an. Im Süden und Norden befinden sich kleinere Feldgehölze. Entlang der L 34 weist der Böschungsbereich in un stetigem Wechsel hochstämmige Laubbäume und Strauchhecken auf. Westlich und südlich des Untersuchungsgebietes befinden sich bereits Wohnhäuser und (noch) landwirtschaftlich genutzte Gebäude entlang des Balesfelder Baches. Östlich führt die „Hauptstraße“ (L 34) am geplanten Baugebiet in Richtung Sefferweich vorbei.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

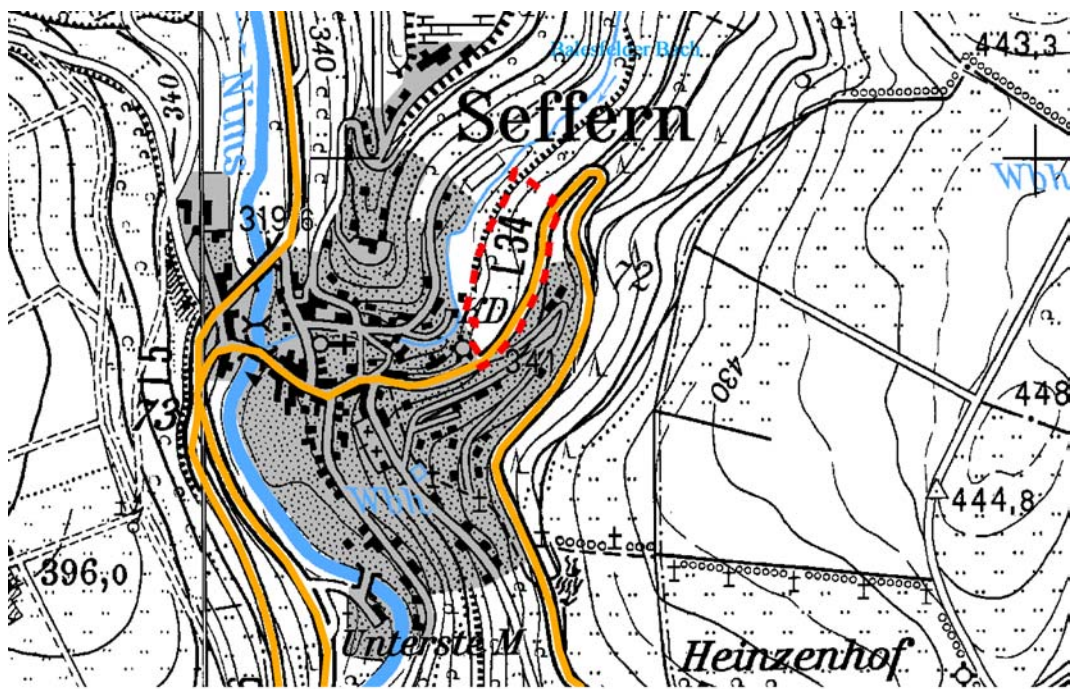
Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 101, 102, 103 und 104 sowie ein Teilstück des Flurstückes 63 (Katasterfläche der L 34) und ein Teilstück des Flurstücks 121, Flur 6, Gemarkung Seffern.

Die angrenzende Wohnbebauung östlich der Hauptstraße besteht aus ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern.



Legende:

- | | |
|--|---|
|  Geltungsbereich des Bebauungsplans |  Fließgewässer |
|  Vorhandene Bauflächen |  Überörtliche Straße |

0 125 250 meters

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Im Acker – 1. Änderung“
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

2.3 Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte

2.3.1 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalen Raumordnungsplan Region Trier** sind die Flächen des Plangebietes als Wohngebiet dargestellt. Weitere Aussagen zu der konkreten Fläche des Plangebietes sind in dem RegROP aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung nicht enthalten. Lediglich der Ortsgemeinde Seffern ist keine besondere Funktion zugeordnet, so dass ihre Entwicklung und die Größe der auszuweisenden Wohnbaufläche auf die Deckung des Eigenbedarfs beschränkt wird.

Der **Flächennutzungsplan** für die Verbandsgemeinde Bitburg-Land, der mit der Bekanntmachung am 14.07.2001 im Bitburger Stadt- und Landbote wirksam geworden ist, sieht neben den geplanten Bauflächen „Im Acker“ keine weiteren über den aktuellen Bestand hinaus gehenden Bauflächendarstellungen vor. Westlich der geplanten Bauflächen ist entlang des Balesfelder Baches eine öffentliche Grünfläche zum Teil als Bestand und als Planung dargestellt, die auch die vorhandenen Tennisplätze beinhaltet. An den Talhängen ist der Erhalt von Dauergrünland und der Erhalt und die Weiterentwicklung von strukturreichem Halboffenland dargestellt. Als mögliche Kompensationsbereiche sind Flächen entlang des Balesfelder Baches mit dem Ziel der Entwicklung von extensiv genutzten Feuchtwiesen in der Aue, ggf. in Kombination mit Retentionsflächen und integriert in die öffentlichen Grünflächen, sowie großflächig der Bereich nordöstlich der geplanten Bauflächen zur Anreicherung der Feldflur mit Gehölzstrukturen, extensiven Wegrainen, Krautsäumen, Extensivgrünland, Ackerrandstreifen usw. dargestellt.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

In dem **Landschaftsplan** Bitburg-Land (1995) sind folgende Ziele dargestellt:

- Entwicklung einer Streuobstwiese im Ostrandbereich unter Einbeziehung der vorhandenen Streuobstbestände
- Förderung von nahegelegenen Wanderwegen und Rastplätzen
- Erhalt des Balesfelder Baches insbesondere der naturnahen Abschnitte einschließlich der Ufergehölze
- Erhalt der Waldfläche

Schutzgebiete/-güter

Die naturnahen Abschnitte des Balesfelder Baches einschließlich der standortgerechten Ufergehölze unterliegen dem Pauschalschutz nach § 24 LPflG Rh.-Pf.

Weitere Planungsvorgaben

Die „Planung vernetzter Biotopsysteme“ sieht im Untersuchungsraum den Erhalt von Grünland vor. Zudem sind nordwestlich davon an den Hängen des Talraumes magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte zu entwickeln um den naturnahen Zustand des Balesfelder Baches zu erhalten.

Die amtliche Biotopkartierung hat den Bereich des Balesfelder Bachtales, nördlich angrenzend an das geplante Baugebiet, als Schongebiet (Nr. 1009) erfaßt. Als wertbestimmende Merkmale sind die Besonderheit von Pflanzen, die Gefährdung von Tieren, Vögel, Reptilien und Insekten als wichtige Tiergruppen, der Komplex mit anderen Biotopen, die typische Ausbildung der Lebensgemeinschaften und die gute Mosaikbildung aufgeführt. Als Beeinträchtigungen sind v.a. Erstaufforstungen mit Fichten im vom Untersuchungsgebiet weiter entfernt liegenden nördlichen Teil genannt. Auch der Balesfelder Bach ist in seinem Verlauf oberhalb von Seffern etwa ab Höhe Tennisanlage als Schongebiet mit Pauschalschutz nach § 24 LPflG Rh.-Pf. dargestellt. Auch hier sind besondere Pflanzen, gefährdete Tier, v.a. Fische, die Lage im Komplex mit anderen

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Biotopen und die typische Ausbildung des Biotoptyps die wertbestimmenden Merkmale. Als Beeinträchtigung sind Fichtenaufforstungen und Schmuckreisigkulturen in der Bachaue und als Entwicklungsziel deren Beseitigung genannt.

2.3.2 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend liegt das Einzeldenkmal „Bachstraße 8“. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sägemühle aus dem Ende des 18. Jahrhunderts, die im 19. Jahrhundert und in jüngerer Zeit mehrfach umgebaut wurde. Aufgrund der Topographie, dem Abstand von 20 Metern zwischen der Hauptstraße und der neuen Bebauung sowie dem Abstand der neuen Bebauung zu dem Denkmal, bedingt durch die öffentliche Grünfläche A, übt die Ausweisung des Baugebietes keinen negativen Einfluß auf dieses Kulturdenkmal aus. Nach dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Hinweise um den Punkt des Denkmalschutzes in Bezug auf Bodendenkmäler ergänzt. Laut des Hinweises ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm sowie das Landesmuseum Trier als Fachbehörde für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren, wenn bei den Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

2.4 Beschreibung des Plangebietes

2.4.1 Standorteignung und Topographie

Die Fläche ist stark hängig nach Westen exponiert, wodurch zwar eine ausreichende Besonnung gegeben ist, eine energiesparende Bauweise durch passive oder aktive Nutzung der Sonnenenergie aber zumindest problematisch ist. Die Geländehöhen liegen in dem gesamten Baugebiet zwischen 324 m und 352 m über N.N.

2.4.2 Äußere und innere Erschließung

2.4.2.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung der Fläche ist über die Hauptstraße (L 34) gesichert. Die nächstgelegene Bushaltestelle für den Schülerverkehr bzw. Kindergartenverkehr liegt an der Hauptstraße in unmittelbarer Nähe. Die nächstgelegene Haltestelle für den ÖPNV liegt in der Ortsmitte Sefferns, in einer Entfernung von ca. 350 m. Getrennt geführte durchgehende Fuß-/Radwege in Richtung Ortskern sind nicht vorhanden. Die Hauptstraße zum Ortskern ist im oberen Bereich nicht angebaut und verfügt dort auf einer Strecke von ca. 120 m über keine Bürgersteige, insgesamt gesehen, auch durch die starke Steigung, keine attraktive Verbindung für Fußgänger.

Eine innere verkehrliche Erschließung ist z. Z. nicht vorhanden.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

2.4.2.2 Wasser / Abwasser

Eine innere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist z. Z. nicht vorhanden.

2.5 Planungsgrundlagen des landespflegerischen Planungsbeitrages

Die Planungsgrundlagen des landespflegerischen Planungsbeitrages sind diesem zu entnehmen.

Der Bestandsplan ist zum besseren Verständnis der darauf aufbauenden Planung in Abbildung 2 verkleinert abgebildet.

2.6 Zustandsbewertung von Natur und Landschaft

Die detaillierte Zustandsbewertung von Natur und Landschaft ist dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

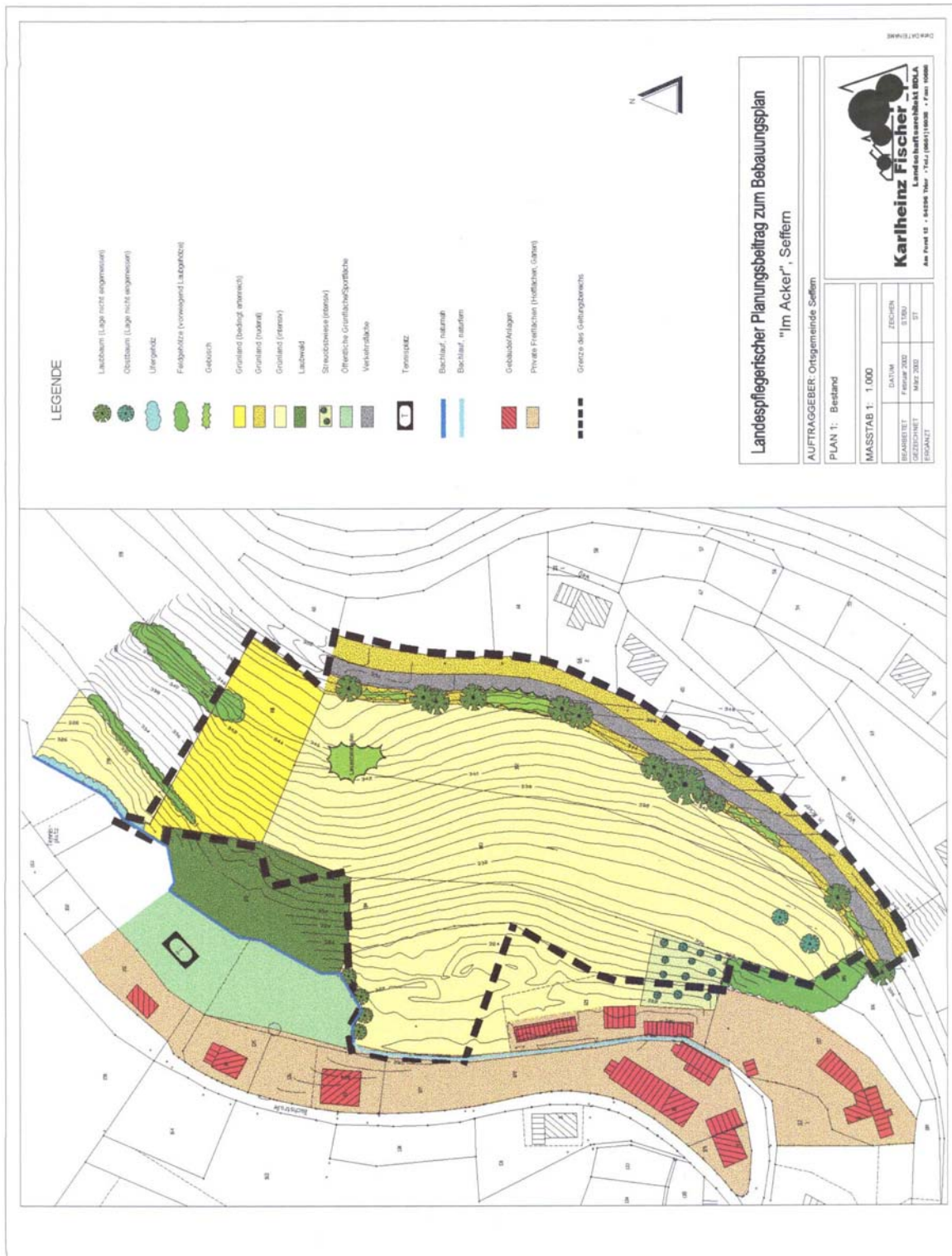
Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Abbildung 2: Bestandsplan des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrages



Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Im Acker – 1. Änderung“
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

3.0 Planung

3.1 Verfahrensübersicht

Tabelle 1a: Verfahrensübersicht Bebauungsplan „Im Acker“

Projektbearbeitungsschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss		
Erste Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfs im Gemeinderat	10. Mai 1999	
Bebauungsplanvorentwurfsbeschluss	10. Mai 1999	
Beschluss über den geänderten Bebauungsplanvorentwurf	28. September 1999	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14. Oktober 1999	22. November 1999
frühzeitige Bürgerbeteiligung	28. September 1999	
Beschlussfassungen über die Anregungen und Bedenken der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Offenlagebeschluss des geänderten Bebauungsplanentwurfs	11. Januar 2000	
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage	05. Februar 2000	
Offenlage des Bebauungsplans	15. Februar 2000	14. März 2000
Beschlussfassung über die Anregungen und Bedenken aus der Offenlage und nach der Offenlage vorgebrachte Bedenken und Anregungen von Bürgern	05. August 2000	
Satzungsbeschluss	05. August 2000	

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Im Acker – 1. Änderung“
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Tabelle 1b: Verfahrensübersicht Bebauungsplan „Im Acker“, 1. Änderung

Projektbearbeitungsschritt	von	bis
Aufstellungsbeschluss	23. April 2001	
Beschluss über die Neuabgrenzung des Plangebietes	20. Februar 2002	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22. April 2002	31. Mai 2002
frühzeitige Bürgerbeteiligung	06. Mai 2002	17. Mai 2002
Beschlussfassungen über die Anregungen und Bedenken der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Offenlagebeschluss des geänderten Bebauungsplanentwurfs	09. Juli 2002	
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage	14. September 2002	
Offenlage des Bebauungsplans	23. September 2002	23. Oktober 2002
Beschlussfassung über die Anregungen und Bedenken aus der Offenlage und nach der Offenlage vorgebrachte Bedenken und Anregungen von Bürgern	---	---
Satzungsbeschluss	27. November 2002	

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

3.2 Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren

§ 8 Abs. 3 BauGB

Die Fortschreibung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bitburg-Land hat den Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchlaufen. In dem wirksamen FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, welches auch der derzeitigen Nutzung entspricht.

Die Nachfrage nach Baufläche ist in der Ortsgemeinde Seffern und deren Umkreis mangels aufgeschlossener Baugebiete so hoch, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes parallel zu der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgenommen wird.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bitburg-Land soll die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Bedingt durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist der Bebauungsplan nach Satzungsbeschluss genehmigungspflichtig.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

3.3 Städtebauliche Planungsziele

3.3.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vor.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind laut der textlichen Festsetzung nur zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

3.3.2 Maße der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ 0,6 festgesetzt. Die Ausnutzungsmaße liegen unter den Höchstmaßen des § 17 Abs.1 BauNVO. Diese Unterschreitung der Höchstmaße ermöglicht

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

bei der durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 570 bis 1.080 m² trotz der vorgesehenen z. T. sehr aufgelockerten Bebauung eine gute bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Es können relativ großzügige Wohnflächen, wie es dem allgemeinen Trend der Vergrößerung der Wohnfläche pro Person entspricht, verwirklicht werden. Bei dem kleinsten Grundstück (die vorgeschlagene Parzellierung zugrundegelegt) verbleibt ein max. zu überbauender Grundstücksanteil von 183 m². Durch die Unzulässigkeit der Versiegelung unbebauter Flächen und die Festsetzung von Begrünungspflichten bleibt ausreichend Fläche für Bepflanzungen. Bedingt durch die Topographie sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die GRZ liegt, wie oben erwähnt, unter den Höchstmaßen des § 17 Abs. 1 BauNVO, womit sich der zu überbauende Grundstücksanteil verringert, welches wiederum zu einer Reduzierung der zu versickernden bzw. zurückzuhaltenden Niederschlagsmenge, aber auch zu einer Reduzierung der notwendigen Fläche für Ausgleichsmaßnahmen führt. Aus denselben Gründen wurde die max. mögliche Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO) von 50% auf 20% eingeschränkt.

Tabelle 2: Bilanzierung der vorhandenen und geplanten Flächennutzungen

Biotoptyp/Flächennutzung	Bestand (m ²)	%	Planung (m ²)	%	Bilanz (m ²)
Grünland, intensiv	16050,00	67,9	0,00	0,0	-16050,00
Grünland, bedingt artenarm	2390,00	10,1	0,00	0,0	-2390,00
Streuobstwiese, intensiv	550,00	2,3	0,00	0,0	-550,00
Laubwald	230,00	1,0	0,00	0,0	-230,00
Feldgehölz	200,00	0,9	0,00	0,0	-200,00
Straßen	1500,00	6,3	2930,00	12,4	1430,00
Wege, teilversiegelt	0,00	0,0	320,00	1,4	320,00
Öffentliche Grünfläche	2710,00	0,0	9470,00	40,1	6760,00
Bauflächen	0,00	0,0	10910,00	46,2	10910,00
(überbaubarer Anteil)			3928,0		
(nicht überbaubarer Anteil)			6982,00		
gesamt:	23630,00	100,0	23630,00	100,0	0,00

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Abbildung 3: Nummerierung der einzelnen neuen Baugrundstücke



Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Im Acker – 1. Änderung“
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

3.3.3 Verkehrliche Erschließung

Für die Anbindung der Erschließungsstraße an die Hauptstraße wurden grundsätzlich zwei verschiedene Varianten gegenübergestellt und deren Vor- und Nachteile untereinander abgewogen.

Zu Anfang der Planung erfolgte die Anbindung des Baugebiets an der Stelle, wie im Vorentwurf dargestellt. Nach einem Gespräch mit dem Straßen- und Verkehrsamt Gerolstein wurde die Anbindung ca. 40 m Hauptstraßenaufwärts direkt gegenüber der bestehenden Anbindung der Straße „Im Acker“ verschoben. Mit der detaillierten Überprüfung dieser neuen Variante in Bezug auf die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen stellte sich heraus, dass z. T. Aufschüttungen bis zu 3 Metern im Baugebiet erforderlich werden, um die Erschließungsstraße ohne zu starkes Gefälle an die Hauptstraße anzubinden. Dies hätte zur Folge, dass die ersten zwei bis drei neuen Baugrundstücke talwärts ihr Grundstück ebenfalls extrem aufschütten müssten oder aber mit über einem Geschoss unterhalb der Straße liegen würden. Beide Möglichkeiten (Aufschüttung oder Tieflage) erfordern ein nicht zu vertretendes Maß an Erhöhung der Baukosten für die Eigentümer. Ein weiterer nicht zu vernachlässigender Gesichtspunkt ist der Eingriff in das Landschaftsbild. Es würden entweder zwischen Straße und talseits liegenden Baugrundstücken oder in den Baugrundstücken selbst (Baugrundstücke Nr. 8 bis 14) Geländesprünge geschaffen werden, welche die Ortsrandeingrünung auf den privaten Grünflächen zur Makulatur werden ließen.

Der Anschluss der talseits liegenden Baugrundstücke an die Kanalisation würde ebenfalls erschwert.

Nachdem nun beide Varianten im Ortsgemeinderat diskutiert wurden und deren Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen wurden, fiel die Entscheidung, die Variante mit dem ortsnahen Straßenanschluss weiterzuverfolgen.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Der Verlauf der Erschließungsstraße richtet sich vorrangig nach der Topographie des Geländes, um größere Steigungen zu vermeiden. Ebenfalls berücksichtigt wird dabei § 22, Abs. 1 Landesstraßengesetz, nach den Hochbauten an Landesstraßen (hier die Hauptstraße) außerhalb der Ortsdurchfahrten nicht innerhalb einer Entfernung von 20 Metern errichtet werden dürfen.

Als Form der Erschließung wird eine Stichstraße gewählt. So kann eine möglichst hohe Anzahl an Baustellen sowie eine relativ wirtschaftliche Erschließung verwirklicht werden.

Der Wendekreis am Ende der Stichstraße mit einem Radius von 8,60 m ermöglicht das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges.

Die abweichende Form der Wendeanlage zum 1. Bebauungsplan erfolgte aufgrund der vorhandenen nicht unproblematischen Hanglage.

3.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets ist laut Aussage der Verbandsgemeindewerke Bitburg-Land unproblematisch. Die Versorgung für die Ortsgemeinde Seffern erfolgt für die Hochzone Seffern aus dem Wasservorkommen des Tiefbrunnen Schäfermühle über den Hochbehälter Sauerberg.

Die Versorgung der Tiefzone Seffern erfolgt aus dem Wassergewinnungsgebiet Balesfelder Bach über den Hochbehälter Seffern. Die Versorgung kann durch die Erweiterung der Hauptwasserleitung sichergestellt werden.

Die Ortsgemeinde Seffern ist z. Z. noch nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Allerdings laufen auf Verbandsgemeindeebene die Planungen für den Anschluss aller Ortslagen an die öffentliche Kanalisation. Aus diesem Grund wird ein Schmutzwasserkanal direkt mit der Erschließung angelegt. Somit kann das Neubaugebiet unmittelbar mit der

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Fertigstellung des Anschlusses der Gesamtortslage Sefferns ohne größeren Aufwand an die zentrale Abwasserbeseitigung mit angeschlossen werden.

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Verbandsgemeinde Bitburg-Land soll die Ortsgemeinde Seffern an die bereits vorhandene mechanisch-biologische Kläranlage unterhalb Nattenheim angeschlossen werden.

Die Ortslage Seffern soll entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept in den Jahren 2003/2004 an diese Gruppenkläranlage angeschlossen werden.

Bis zum Anschluss der Ortsgemeinde Seffern an obige Gruppenkläranlage sind als Übergangslösung für die häuslichen Abwasser aus dem Neubaugebiet, laut Stellungnahme des staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261, Teil 1 vorzuhalten. Die textlichen Festsetzungen wurden nach dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend ergänzt.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Regenwasser wird in den, im Bereich C1 / C2 vorgesehenen, Mulden zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

Auf eine zusätzliche Brauchwassernutzung der Grundstückseigentümer kann in Bebauungsplänen, mangels Festsetzungsmöglichkeiten nur hingewiesen werden.

Die Gestaltung der Flächen C1 und C2 mit Bepflanzungen richtet sich z. T. nach diesen Vorgaben.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Mit dieser abgestuften Vorgehensweise wird dem Ziel des Landeswassergesetzes formuliert in § 2 LWG Rechnung getragen.

- Die GRZ wird auf 0,3 und somit unter der zulässigen Höchstgrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Die mögliche Überschreitung der GRZ laut § 17 Abs. 2 BauNVO ist von 50 % auf 20 % reduziert.
- Die Anlage von Gründächern wird mit deren ausdrücklichen Erwähnung in der textlichen Festsetzung 5.1.2 Dachgestaltung erst ermöglicht.
- Auf die Möglichkeit der Nachnutzung von Niederschlagswasser wird in der Empfehlung 8.1 hingewiesen.
- Die zentrale Bewirtschaftung wird mit der Ausweisung der Flächen C1 und C2 sowie den textlichen Festsetzungen 6.2 und 6.5 gesichert.
- Erst nach diesen Schritten wird überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet.

Obige abgestufte Vorgehensweise ist in diesem Fall notwendig, da sich die Topographie des Plangebietes erschwerend auf die Anlage von breitflächigen Versickerungsmulden auswirkt. Für die Anlage von straßenbegleitenden Versickerungsmulden/-gräben zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche wären Aufschüttungen bzw. Abgrabungen notwendig, welche aus Kostengründen in keinerlei Verhältnis zu ihrem Nutzen stehen. Hinzu kommt die topographische Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche. Durch die z. T.: hohen Böschungsflächen, die für die Anlage der straßenbegleitenden Mulden notwendig wären, würde die höhenmäßige Differenz zwischen den Erschließungsstraßen und den Gebäuden ein Ausmaß annehmen, welches weder aus stadtgestalterischen Gründen noch aus Gründen der Eingriffsminimierung in das Landschaftsbild verträglich wäre.

Aus o. g. Gründen wurde ein grobes Entwässerungskonzept erarbeitet, aus dem weitere detaillierte Angaben zu entnehmen sind.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Im Acker – 1. Änderung“
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Die Erschließung des Gebietes mit Strom- und Telekomleitungen ist unproblematisch. Die Stellungnahmen der entsprechenden Träger öffentlicher Belange wurden in dem Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt.

3.3.5 Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen werden bis auf die Gebäudestellung und Dachgestaltung, da diese das Straßenbild wesentlich beeinflussen, kaum getroffen. Diese entspricht dem allgemeinen Trend wieder mehr Verantwortung in die Hand der Architekten zu legen. Zudem wird vermieden, durch eng gefasste gestalterische Festsetzungen, innovative Bauformen von vornherein auszuschließen. Gestalterische Festsetzungen lassen sich nur auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO RP treffen. Da aber nach § 5 LBauO RP die Gestaltung baulicher Anlagen bzgl. ihrer Gestaltung an sich und zu ihrer Umgebung schon geregelt ist, kann auf eine tiefere Regelung im Bebauungsplan verzichtet werden. Zur Sicherung eines planerisch optimierten Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes als öffentlicher Belang wären gestalterische Festsetzungen in größerem Umfang als in diesem Bebauungsplan notwendig. Dem gegenüber steht der private Belang der Baufreiheit. Die Abwägung wurde hier zugunsten des privaten Belangs der Baufreiheit durchgeführt, da die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Festsetzung der maximalen Traufhöhe schon in die Freiheit der Bauherren eingreift. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe, der Höhe des Erdgeschossfußbodens (sowie der max. zweigeschossigen Bebauung) richtet sich nach der Topographie des Geländes und dem Gebäudebestand des angrenzenden Neubaugebiets „Im Weicherberg“. Die Bauherren müssen z. T. extrem in den Hang bauen. Die Kosten für die Errichtung des Gebäudes werden von daher schon über dem Durchschnitt liegen. Mit den Festsetzungen 2 und 3.3 wird dem Bauherrn ermöglicht, sein Gebäude und dessen Lage im Baufenster der Topographie anzupassen, ohne dass das Landschaftsbild mehr beeinträchtigt wird als durch das bestehende Neubaugebiet. Die Abpflanzungen auf

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

den talseits liegenden privaten Grünflächen tragen ebenfalls zu einer Einbindung der Bebauung in die Landschaft bei.

Aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung -Abteilung Dorferneuerung- wurden die gestalterischen textlichen Festsetzungen in der Ortsgemeinderatsitzung vom 11.01.2000 nochmals gründlichst diskutiert. Ein Teil der Anregungen aus der Dorferneuerung wurden in den Bebauungsplan übernommen. Es wurden auch noch weitergehende gestalterische Festsetzungen im Ortsgemeinderat diskutiert. Das Ergebnis sind die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Anregungen aus der Dorferneuerung, welche nicht Bestandteil der Festsetzungen wurden, sind bewusst in der Abwägung hinter die Belange der Baufreiheit des Einzelnen zurück gestellt worden.

Gleiches gilt für die Anregungen der unteren Landespflegebehörde bezüglich der Anpflanzungen von Koniferen im Baugebiet. Die Empfehlung wird nicht als verbindlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!

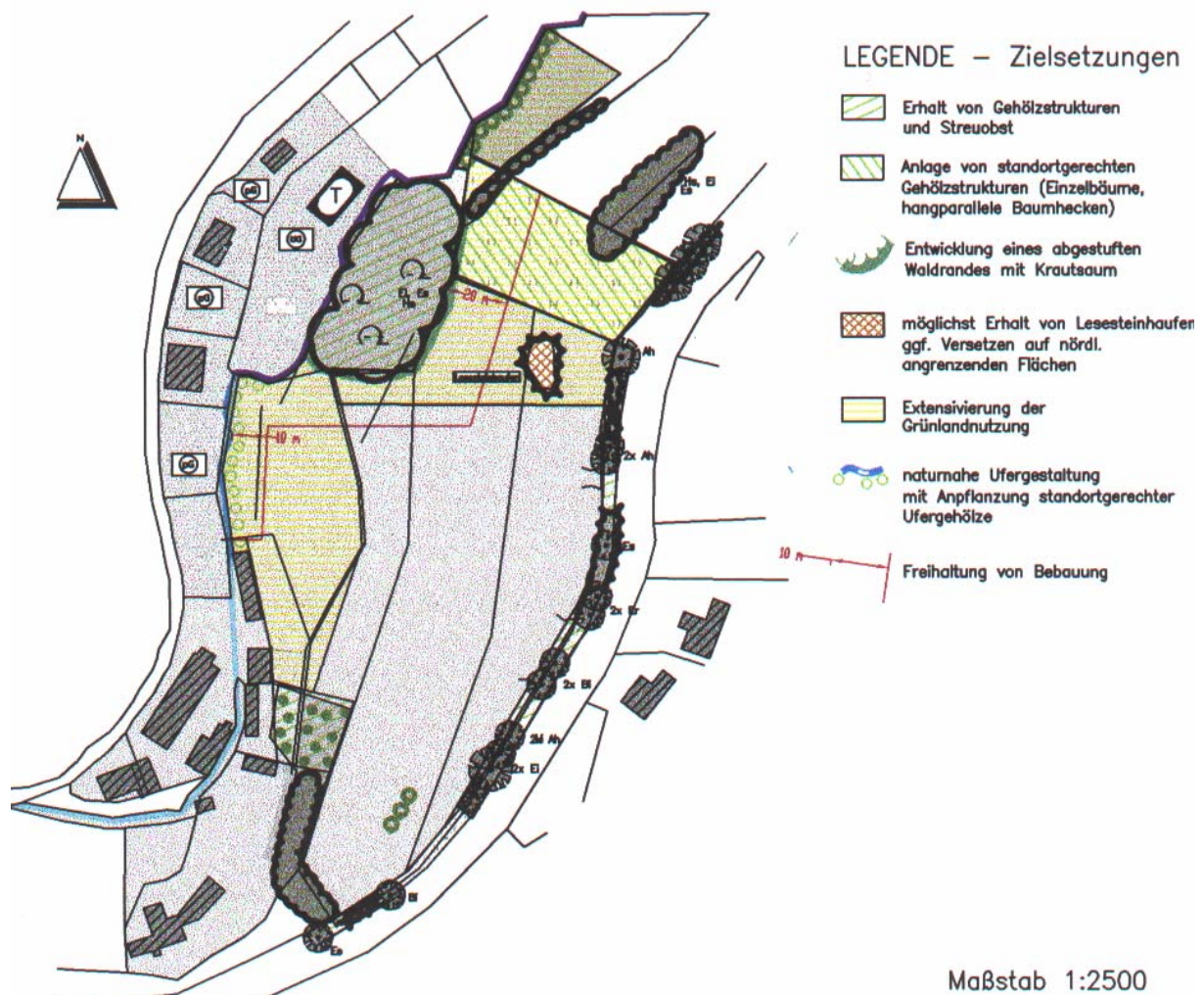


Karst GeoData GmbH

3.4 Landespflegerische Ziele und Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft

Die landespflegerischen Ziele ohne das Vorhaben sowie die Analyse des vorhabensbedingten Wirkfaktoren und Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Zum besseren Verständnis auch der städtebaulichen Planung sind die landespflegerischen Zielvorgaben in Abbildung 4 dargestellt.

Abbildung 4: Landespflegerische Zielvorgaben für die Bebauungsplanung



Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

4.0 Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange

Schon in einem sehr frühen Stadium der Planung kristallisierten sich die Punkte heraus, welche zu Nutzungskonflikten führen können und an denen die Abwägung der Belange besonders sorgfältig durchgeführt werden musste.

Dabei handelt es sich, wie in vielen anderen Planungen auch, um die Abwägung des Belanges des Natur- und Landschaftsschutzes mit dem Belang der Schaffung von Wohnraum d.h. mit Bebauung überhaupt bzw. Bebauung besonders empfindlicher und schutzwürdiger Bereiche.

Hierzu wurden die Ziele und Leitbilder des Landespflegerischen Planungsbeitrages dem Nachfragedruck nach bebaubaren Flächen für Wohnen in der Region gegenübergestellt. Vor einer Abwägung im Detail fiel die Entscheidung für den Vorrang eine eher aufgelockerten Bebauung gegenüber einer hohen Nutzungsdichte im Gebiet. Die städtebauliche Konzeption spiegelt die Nachfrage und übliche Bauweise in den ländlichen Gemeinden der Region innerhalb der letzten Jahre wieder. Die detaillierte Eingriffsbilanzierung (Gegenüberstellung der landespflegerischen Zielvorstellungen mit der baulichen Nutzung, auf die konkrete Fläche bezogen) entsprechend der Vorgaben zur Eingriffsregelung nach den §§ 4-6 LPflG ist dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Den Belangen des Klimaschutzes wurden durch die Festsetzung der maximalen Bebauungshöhe mit einer nur geringen zusätzlichen Bodenversiegelung, der Durchgrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen mit weitgehendem Erhalt vorhandener Gehölze ebenfalls Rechnung getragen. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wurde weitgehend entsprochen. Insgesamt betrachtet wird der Ausgleich des Eingriffs erreicht (siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag).

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

In einem früheren Planungsstadium wurden schon die Belange des Forstes in der Planung berücksichtigt. In Absprache mit dem zuständigen Forstamt wird von dem üblichen Abstand von Bebauung zum Wald von 25 – 35 Metern abgewichen (Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz). Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 10 Metern zu der Waldgrenze. Davon betroffen sind zwei geplante Baugrundstücke Nr. 10 und 11. Die Reduzierung des Abstandes der Bebauung vom Wald ist aus Gründen der Sicherheit nur unter Einhaltung bestimmter Bedingungen möglich.

- Die vorhandenen Bäume dürfen eine Wuchshöhe von 10 Metern nicht überschreiten.
- Die Äste der Bäume sind bis auf die Höhe des vorhandenen Zauns zu stützen.
- Einzelne (nicht standsichere) Bäume müssen entfernt werden.
- Die Einhaltung obiger Vorgaben obliegen der Gemeinde. Diese ist auch Eigentümerin des Waldes.

Obige Bedingungen wurden aufgrund der Stellungnahme des Forstamtes aus dem Verfahrensschritt der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und nach Gesprächen auf die neue Situation abgeändert.

Ebenfalls in die Abwägung mit eingeflossen sind die Belange des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist unproblematisch, da der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb die landwirtschaftliche Nutzung in Kürze einstellen wird.

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

4.1 Stellungnahme von den Trägern öffentlicher Belange

Von insgesamt 18 beteiligten Trägern öffentlicher Belange gaben 7 eine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken ab.

Die Stellungnahmen wurden inhaltlich zusammengefasst, dem Ortsgemeinderat mit detaillierten Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt und konkrete Vorschläge zur Beschlussfassung formuliert.

Die beschlossenen Abwägungen wurden in die textlichen Festsetzungen sowie in die Planung aufgenommen.

4.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 06. Mai 2002 bis zum 17. Mai 2002 statt. Es sind keine weiteren Anregungen von Bürgern vorgebracht worden.

4.3 Anregungen aus der Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2002 bis 23.10.2002 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 14.09.2002 öffentlich bekannt gemacht; die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.09.2002 über die Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Während der Auslegungsfrist gingen weder zu behandelnde Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange noch Anregungen von Bürgern ein. Lediglich die Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, SGD-Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft / Abfallwirtschaft / Bodenschutz und die RWE Net AG haben mitgeteilt, dass keine weiteren Einwendungen hinsichtlich der Planung bestehen.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

5.0 Maßnahmen

5.1 Erläuterungen zu den Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages

Die detaillierten Erläuterungen zu den Maßnahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages sind diesem zu entnehmen.

5.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch eine Fortführungsvermessung erfolgen.

Die Anlage der Regenwasserbewirtschaftung als Überlaufmöglichkeit in den Balesfelder Bach wird über das Grundstück der Gemeinde Seffern (Flurstück 121) erfolgen.

Die Anlage wird mit der Erweiterung des Bebauungsplans auf das Teilgrundstück des Flurstücks 121 gesichert.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telefon ist unproblematisch. Gleiches gilt für die Abfallentsorgung. Die Straßenräume sind so bemessen, dass sie für die gängigen Müllfahrzeuge passierbar sind.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

6.0 Kosten

Für die Begründung eines Bebauungsplanes ist die Kostenermittlung nur überschlägig notwendig, um eine Finanzierbarkeit der Planung sicherzustellen. Die scheinbare Genauigkeit der Kostenberechnung darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Kosten zum einen mit Pauschalwerten ermittelt wurden und zum anderen die Genauigkeit der Flächenermittlung bestenfalls auf 0,01 ha bzw. einer Abweichung von 5 % pro gemessener Fläche gewährleistet ist, auch wenn mit Werten im Quadratmeterbereich gerechnet wurde.

6.1 Erschließungskosten

Straßenbau:

ca. 1525 m² x 125,00 €/m² = 190.625,00 €

Wasserversorgung:

ca. 220 m x 140,00 €/lfdm = 30.800,00 €

Schmutzwasser:

ca. 300 m x 220,00 €/lfdm = 66.000,00 €

Regenwasserkanal:

ca. 210 m x 220 €/lfdm = 46.200,00 €

Versickerungsgräben:

ca. 145 m x 55,00 €/lfdm = 7.975,00 €

zentrale Regenwasserversickerung:

ca. 600 m² x 30,00 €/m² = 18.000,00 €

Projekt – Nr.: 23-01
Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern
Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Gesamtsumme Regenwasser:

ca. 72.175 €

Gesamtkosten der Erschließung

Die Gesamtkosten der Erschließung belaufen sich unter Annahme obiger Pauschalwerte netto ohne Baunebenkosten und MwSt. auf **ca. 359.600,00 €** und incl. 15 % Baunebenkosten und 16 % MwSt auf **ca. 479.706,00 €**. Dies entspricht bei 10.910,00 m² zu verwirklichender Nettobaufläche (ohne private Grünfläche) einen Erschließungsaufwand von **ca. 45,00 € brutto pro m² Nettobaufläche**.

6.2 Kosten für die Grünordnung

Die nachfolgende Kostenschätzung umfaßt die Kosten für die reinen landespflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen (Anlage und Fertigstellungspflege).

Nicht enthalten sind:

- die Kosten für einen Grunderwerb
- die Kosten für die Anlage der Retentions- und Versickerungsmulden
- die Kosten für die Pflanzungen von Laub- und Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücken
- die Folgepflege, wie beispielsweise die Beweidung von Extensivgrünland und der Gehölzschnitt

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Die nachstehende tabellarische Aufstellung der Kosten ist dem landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen.

Tabelle 3: Kostenschätzung für die landespflegerischen Maßnahmen

Fläche	Maßnahme	Betrag	
A	Anlage Streuobstwiese	pauschal	2.000,00 EUR
B	Anlage von Halboffenland mit Extensivgrünland, Laubbäumen und Lesesteinhaufen, Anlage Laubwald mit Gebüschmantel	pauschal	5.300,00 EUR
C1	Anlage von Extensivgrünland, Sukzessionsflächen und Laubbäumen, Renaturierung Bachufer und Pflanzung von Laubbäumen	pauschal	4.800,00 EUR
C2	Anlage von Extensivgrünland und Heckenpflanzungen	pauschal	4.000,00 EUR
Kosten (netto)			16.100,00 EUR
16% MwSt			<u>2.576,00 EUR</u>
Kosten (brutto)			18.676,00 EUR
gerundet zzgl. Kosten für Unvorhergesehenes			20.000,00 EUR

Ein Teil der Kosten für die Grünordnung (wie die Straßenbegleitpflanzung) kann über Erschließungsbeiträge gedeckt werden.

Der Bebauungsplan enthält keine Zuordnungsfestsetzung, da die Ortsgemeinde Seffern die Flurstücke 101, 102, 103 und 104 erworben hat. Somit ist eine Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a BauGB über die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Bauflächen nicht notwendig. Die Gemeinde kann die entstehenden Kosten einfacher über den Verkaufspreis der Grundstücke finanzieren.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

6.3 Gesamtkosten

Zu den Kosten für die Erschließung und die Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen kommen u.a. noch die Planungskosten, Kosten für Vermessung und Grunderwerb. Inwieweit die Gemeinde diese Kosten über den Verkaufspreis weitergibt, ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans und den rechtlichen Möglichkeiten zur Kostenerstattung.

Würde die Ortsgemeinde beabsichtigen die beitragsfähigen Erschließungskosten über Erschließungsbeiträge abzudecken, müsste sie die Grundstücke erschließungskostenbeitragspflichtig veräußern. Zudem müsste sie die Kosten für den Fußweg sowie den 10 %-igen beitragsfähigen Erschließungskostenanteil selbst tragen. Da die Gemeinde allerdings die Flurstücke aus dem Geltungsbereich angekauft hat, könnten die nicht beitragsfähigen Erschließungskosten, übrige Kosten (z. B. Planungskosten) sowie der 10 %-ige Gemeindeanteil dann über die reinen Grundstückskosten an die neuen Eigentümer weitergegeben werden.

Ratsamer ist es von vornherein sämtliche Kosten über den Verkaufspreis an die neuen Eigentümer weiterzugeben, indem die Gemeinde die Grundstücke erschließungskostenbeitragsfrei veräußert.

Der Grunderwerb wird über einen Kredit finanziert werden. Die Kommunalaufsicht wird nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens diesbezüglich eingeschaltet.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan "Im Acker – 1. Änderung"
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

6.4 Folgeinvestitionen

An Folgeinvestitionen kommen auf die Ortsgemeinde Seffern der Unterhalt und die Pflege der Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen bzw. der Ausgleichsmaßnahmen zu. Diese Kosten halten sich wegen der geringen Pflegebedürftigkeit der Maßnahmen in Grenzen. Der Unterhalt der Versickerungsgräben soll bei der Ausweisung auf öffentlicher Grünfläche mit der Veräußerung der Grundstücke über privatrechtliche Verträge dem angrenzenden Eigentümer übertragen werden. Nur der Unterhalt der Mulden in größeren öffentlichen Grünflächen und der Retentionsräume selbst wird von der öffentlichen Hand getragen. Weitere Folgeinvestitionen wie z. B. die Einrichtung einer weiteren Kindergartengruppe (Kosten für den Kreis bzw. den jeweiligen Träger) sind bei der Schaffung von ca. 20 WE nicht notwendig.

Projekt – Nr.: 23-01

Auftraggeber: Verbandsgemeinde Bitburg-Land
Ortsgemeinde Seffern

Projekt: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan „Im Acker – 1. Änderung“
in der Ortsgemeinde Seffern

Ihre Daten wollen leben!



Karst GeoData GmbH

Aufstellung:

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Im Acker – 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Seffern.

Seffern, den

.....
Der Ortsbürgermeister

1. Bearbeitung:

Die ab Punkt 2.0 folgende Begründung zum Bebauungsplan wurde in ihrem Grundaufbau von der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes, aufgestellt vom Büro für Stadt- und Raumplanung aus Trier, übernommen. Es wurden lediglich Änderungen bezüglich der technischen Daten oder der Chronologie vorgenommen. Alle Angaben zu landespflegerischen Maßnahmen wurden auf das Konzept des Büros für Landschaftsarchitektur Karlheinz Fischer aus Trier abgestimmt.

2. Bearbeitung / Anpassung / Erweiterung

.....
Ralf Karst, Dipl.-Ing. (FH)

Beratender Ingenieur

.....
Stefan Trauden, Dipl.-Ing. (FH)