

**Bekanntmachung
der Ortsgemeinde Preist
Aufstellung des Bebauungsplans
„Bei der Kirch“
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Ortsgemeinderat Preist hat in seiner Sitzung am 07.11.2023 die Überleitung des o. g. Planverfahrens ins sog. Regelverfahren (neuer Aufstellungsbeschluss) beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Das besagte Bauleitplanverfahren wurde ursprünglich im Verfahren nach § 13b BauGB betrieben. Der erste Aufstellungsbeschluss hierzu erfolgte in der Sitzung des Ortsgemeinderates Preist am 20.12.2017. Im Rahmen dieses Verfahrens haben bereits mehrere Offenlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden, zuletzt vom 27.12.2021 bis 28.01.2022. Die dort eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Ortsgemeinderat Preist am 12.07.2022 einer Abwägung unterzogen.

Durch Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 18.07.2023, AZ: BVerwG 4 CN 3.22) wurde der § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt, woraufhin die Überleitung ins Regelverfahren mit den damit verbundenen Konsequenzen (z. B. Durchführung einer Umweltprüfung / Erarbeitung eines Umweltberichts) erforderlich wurde.

Die letzte Entwurfsplanung sowie die seinerzeit im Rahmen der Offenlagen eingegangenen Stellungnahmen dienen nun auch als Grundlage dieses Verfahrens. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde mithin verzichtet.

Abgrenzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südwestlich am Ortsrand von Preist. Er verfügt über eine Gesamtfläche von rd. 15,6 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Preist, Flur 17, Flurstücke Nr.188, 189, 190, 191 und 192 vollständig sowie 186, 193, 194, 195 und 199 teilweise.

Die genaue Lage ist aus den nachstehenden, unmaßstäblich verkleinerten Abbildungen zu entnehmen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Um der stetigen Nachfrage nach Bauland in der Ortsgemeinde Preist sowie der durch den Bundesgesetzgeber geforderten Schaffung von ausreichendem Wohnraum Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Ortsgemeinde Preist die baurechtliche Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Fläche ist derzeit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche (W-Fläche) ausgewiesen, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entsprochen wird.

Offenlagebeschluss:

In seiner Sitzung am 15.06.2026 hat der Ortsgemeinderat Preist u. a. beschlossen, die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch einzuleiten. Die Entwürfe zum Bebauungsplan – bestehend aus Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht, sowie weiterer Unterlagen – werden in der Zeit von

**Montag, den 20.07.2026 bis einschließlich
Freitag, den 21.08.2026**

unter

- ⇒ Bürgerservice
- ⇒ Bauleitplanung
- ⇒ Bebauungspläne im laufenden Verfahren

oder direkt unter dem Link

<https://www.vg-speicher.de/buergerservice/bauleitplanung/bplaene-im-laufenden-verfahren/>

im Internet veröffentlicht. Dort kann jedermann Einsicht in die vollständigen Entwurfsunterlagen zum Verfahren nehmen, diese downloaden und sich auf elektronischem Wege zur Planung zu äußern.

Ergänzend besteht durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Verbandsgemeinde Speicher, Erdgeschossflur im Bereich Zimmer 015, Bahnhofstraße 36, 54662 Speicher eine weitere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit. Die Auslegung erfolgt im o. g. Zeitraum. Die Unterlagen sind einzusehen während der untenstehenden Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminabsprache:

**Montag bis Mittwoch, von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
und von 14.00 Uhr – 15.30 Uhr,
Donnerstag, von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
und von 14.00 Uhr – 18.30 Uhr,
Freitag, von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr.**

Zur Vermeidung unnötiger Wartezeiten bitten wir Sie jedoch generell um vorherige Terminvereinbarung.

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen:

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und können abgerufen bzw. eingesehen werden:

- **Umweltbericht (ISU - Mai 2026)**
- **STRATEC (2021): Entwässerungstechnische Begleitplanung**

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Offenlagen (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im ursprünglichen Verfahren nach § 13b BauGB in den Jahren 2020 bis 2022:

- Bauern- und Winzerverband vom 11.03.2020 sowie 05.01.2022
(Sachbezug: Landwirtschaft – keine Bedenken)
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.03.2020 sowie 19.01.2022
(Sachbezug: Anpflanzungen)
- Deutscher Wetterdienst vom 04.01.2022
(Sachbezug: Standorte des DWD – nicht berührt)

- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Eifel vom 01.04.2020 sowie 20.12.2021 (Sachbezug: Landwirtschaft, Agrarstruktur – keine Bedenken)
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel vom 07.01.2022
- (Sachbezug: Landentwicklung und ländliche Bodenordnung – keine Bedenken)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe vom 18.03.2020, 25.01.2022, 27.01.2022
- (Sachbezug: Archäologie, Denkmalschutz)
- Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom 31.03.2020 sowie 25.01.2022 (Sachbezug: Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung, Artenschutz, Entwässerung, Wasserrecht, Abwasserbeseitigung, Starkregenereignisse, Denkmalschutz)
- Landesamt für Geologie und Bergbau vom 31.03.2020 (Sachbezug: Bergbau, Boden und Baugrund, Radonprognose)
- Landwirtschaftskammer vom 16.03.2020 sowie 22.12.2021 (Sachbezug: Landwirtschaft - keine grundsätzlichen Bedenken)
- Planungsgemeinschaft Region Trier vom 03.03.2020 (Sachbezug: Immissionsschutz, Sicherung von Wasservorkommen, Erholung)
- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 26.03.2020 sowie 21.12.2021 (Sachbezug: Immissionsschutz)
- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 27.04.2020 sowie 17.01.2022 (Sachbezug: Abwasserbeseitigung, Entwässerung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Grundwasser-Wasserversorgung)
- Verbandsgemeindewerke Speicher vom 31.03.2020 sowie 24.01.2022 (Sachbezug: Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung, Schmutzwasser, Versickerungsfähigkeit des Untergrunds)
- Westnetz GmbH vom 26.02.2020 sowie 04.01.2022 (Sachbezug: Anpflanzungen)
- Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier vom 01.04.2020 (Sachbezug: Abfallwirtschaft)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und LandesAktionsGemeinschaft vom 19.03.2020 sowie 13.01.2022 (Sachbezug: Wald - keine Einwände)
- VGV Speicher Fachbereich 2 vom 20.12.2021 (Sachbezug: Klimaschutz, Klimaanpassung)
- Forstamt Bitburg vom 21.12.2021 (Sachbezug: Wald – keine Einwände)

Beteiligung der Öffentlichkeit - Stellungnahmen

- Eigentümergeinschaft ‚Schulstraße‘ vom 10.03.2020 (Sachbezug: Grün- und Freiflächen, Baumbestände, Planungsalternativen, Starkregen)
- Eigentümergeinschaft ‚Schulstraße II‘ vom 05.06.2020 (Sachbezug: Abwasserbehandlung)
- Schreiben vom 18.01.2022
- (Sachbezug: Baumbestand, Abwasser, Starkregenereignisse, Planungsalternativen)

Die oben angegebenen Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen, welche im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht (ISU – 2026) dokumentiert sind:

- Analyse / Berücksichtigung planungsrelevanter Umweltvorgaben, u.a.:
 - NATURA 2000
 - Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Speicher
 - Flächen- und Objektschutz
 - Schutzwürdigkeiten

- Rote Liste – Biotoptypen'
- Planung vernetzter Biotopsysteme
- (kein) Biotopschutz
- Wasserrechtliche Vorgaben / Gewässerschutz (nicht berührt)
- Biotopkataster
- Kulturdenkmale / Archäologische Fundstellen / Bodendenkmale
- LANIS-Daten
- Beurteilung des Besonderen Artenschutzes
- (ausschließende) Angaben zu Bodenbelastungen / Altlasten / Altablagerungen
- Angaben zur Natur und Landschaft (Grundlagenermittlung der Grünordnungsplanung)
- Biotop- und Nutzungstypen(kartierungen)
- Biotopverbund
- Wechselwirkungen
- Landespflegerische Zielvorstellungen zur Planung
- Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
- Beschreibung von Umweltmaßnahmen:
 - Vermeidung von Emissionen / Immissionen (nicht erforderlich)
 - Abwasserbehandlung / Entwässerungskonzeption / Niederschlagswasserbewirtschaftung
 - Abfallwirtschaft
 - (keine) Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen
 - Starkregenvorsorge (nicht erforderlich)
 - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Angaben zur Eingriffsregelung / Grünordnerische Maßnahmen
 - Bewertung des Eingriffsrisikos
 - Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen
 - Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen
 - Vorhabenbezogene Maßnahmen / Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken
 - Pflanzenlisten / Pflanzqualitäten
 - Externe Kompensationsmaßnahmen (Preister Wald)
 - Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung / Durchführung der Eingriffsregelung
- Diskussion möglicher Umweltauswirkungen:
 - Immissionen / Emissionen
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - Klima / Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels / Klimaresilienz
- Aufzeigen anderweitiger Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen der späteren Umweltüberwachung
- Angaben zu angewandten Umweltverfahren / Umwelttechniken
- Verbleibende Umweltrisiken (voraussichtlich keine)
- Referenzliste der Quellen

Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Entwurf können bis zum **21.08.2026** grundsätzlich elektronisch an die E-Mail-Adresse a.neufang@vg-speicher.de übermittelt werden, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Ortsgemeinde Preist deren Inhalt nicht kannte bzw. nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Planung nicht von Bedeutung sind.

Preist, den 6. Juli 2026
gez. Stefan Willwerding, Ortsbürgermeister

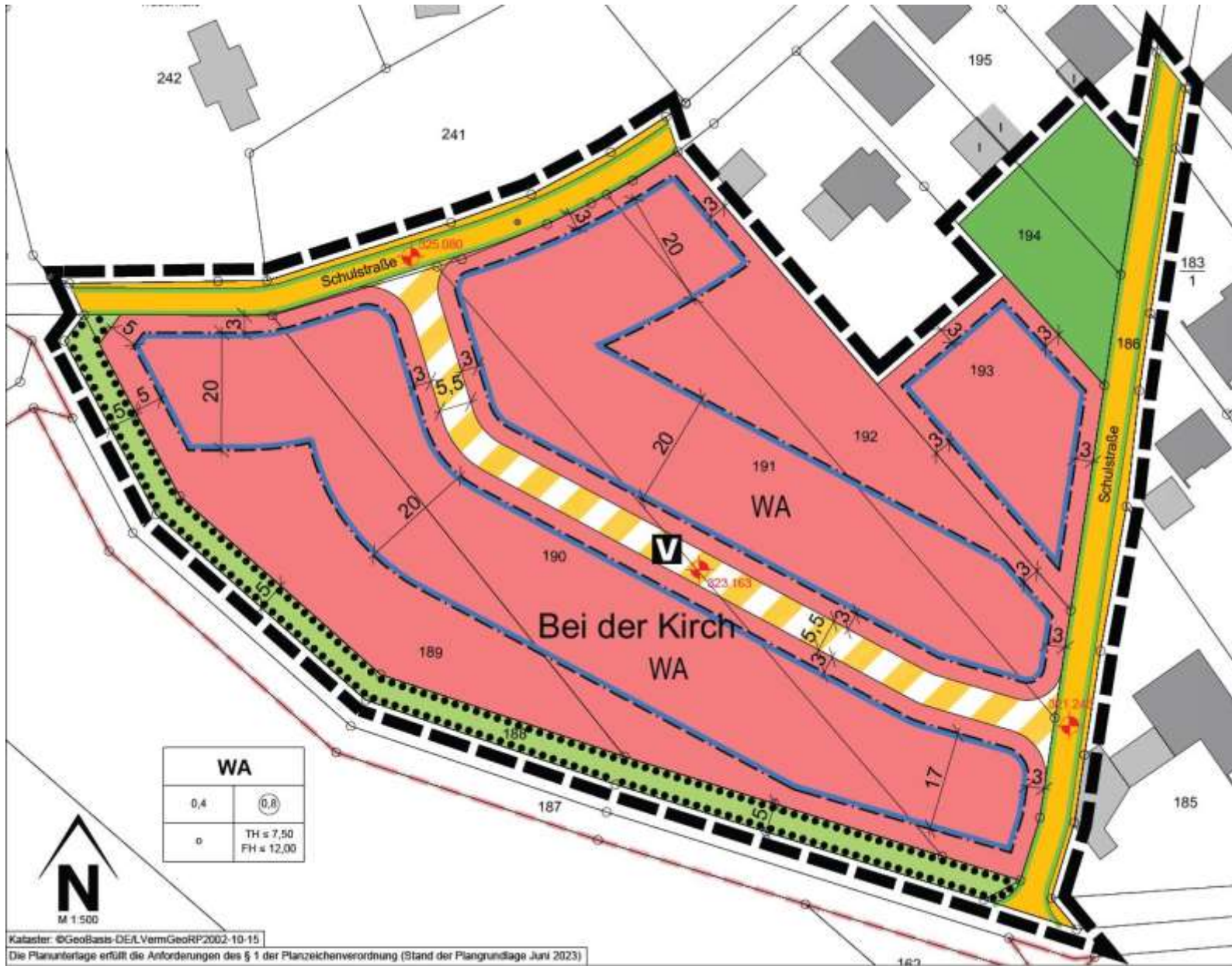


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf „Bei der Kirch“

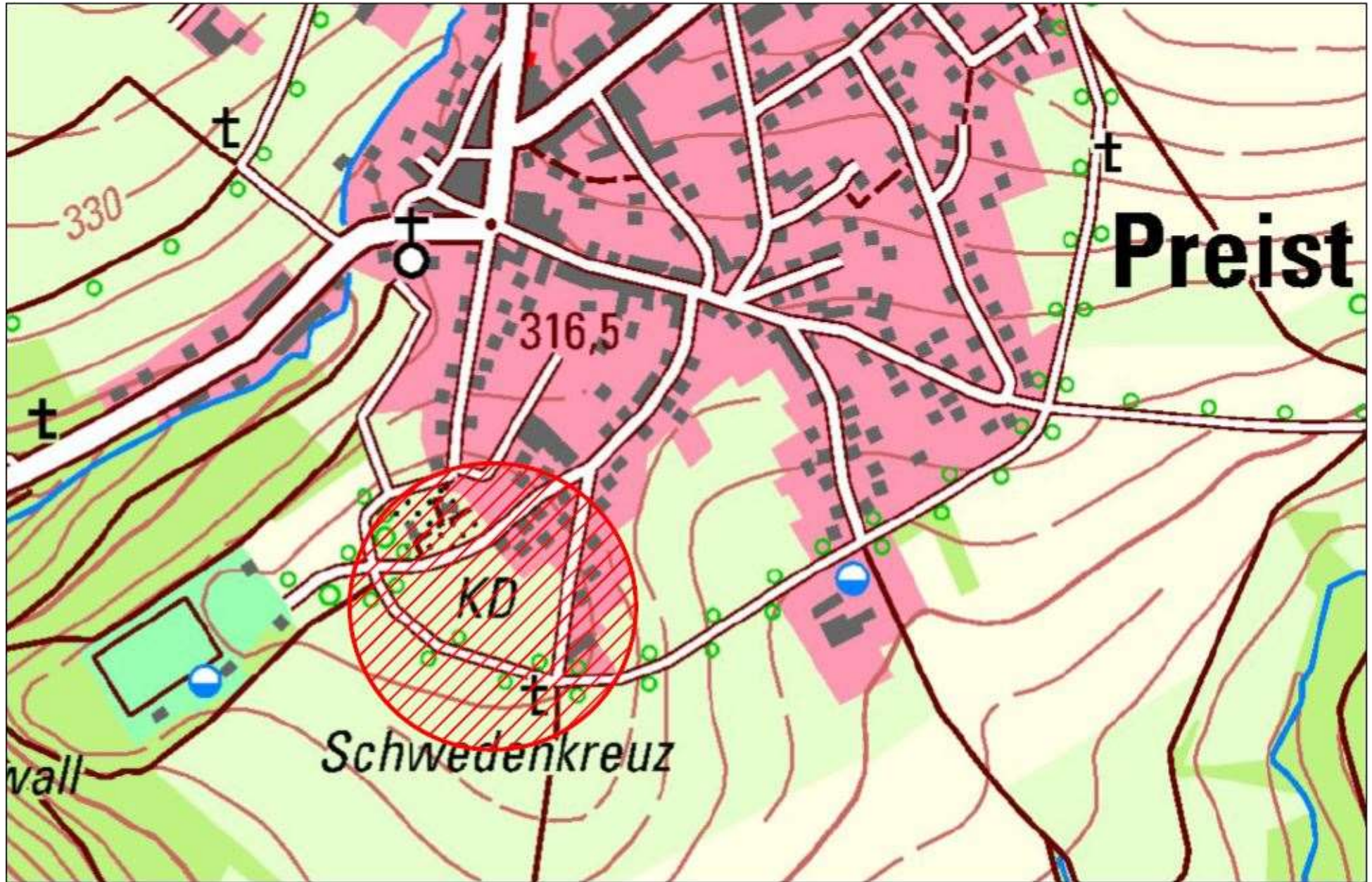


Abbildung 2: Darstellung Standort in topographischer Karte