



# Ortsgemeinde Badem

## Bebauungsplan „Unteres Mentwieschen“

**Begründung**  
**Stand: 30. Oktober 2019**  
**Satzung**

---

### 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](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## 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 / Planungskonzeption</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich .....	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Topographie.....	7
3.4	Verkehrliche Erschließung .....	7
3.5	Freiraumkonzept .....	8
3.6	Ver- und Entsorgung .....	8
3.7	Planungsalternativen.....	9
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 7.Oktober 2008.....	9
4.2	Regionalplan .....	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	12
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>13</b>
5.1	Naturschutz.....	13
5.2	Artenschutz .....	13
5.3	Radon .....	14
5.4	Immissionsschutz.....	16
5.5	Denkmalschutz .....	17
<b>6</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)</b> .....	<b>17</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.3	Bauweise .....	19
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	19
6.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	20
6.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	20
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
6.9	Zeitliche Durchführung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen.....	21
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO RLP</b> .....	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Ergebnis der Abwägung</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>22</b>

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Um die Wohnbauentwicklung zu forcieren und dem Bedarf nach Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, hat die Ortsgemeinde Badem die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ im Parallelverfahren beschlossen. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO. Im Vorfeld der Planung wurde von der Gemeinde Badem eine Siedlungsentwicklungsstudie zum Thema Wohnen<sup>1</sup> erarbeitet und am 25. Oktober 2016 als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen. Basierend auf dem Entwicklungskonzept der Ortsgemeinde Badem sowie dem Programm „RAUM+Monitor“ wurde beschlossen, die Wohnbauentwicklungen auf die geeigneteren Potenzialflächen 4a und 5 (vgl. Siedlungsentwicklungsstudie) zu konzentrieren. Dafür müssen diese mit den ursprünglich vorgesehenen Wohnbauentwicklungsflächen 6, 9 und einer Teilfläche nördlich des Merzerwegs (Flurstück 12/2, Flur 39) getauscht werden. Der Tausch soll im Rahmen einer FNP-Änderung erfolgen.

Folgende Aspekte führten zu der Entscheidung:

- Die Potenzialfläche 5 bzw. der Bereich des Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ ist günstiger zu erschließen (Verkehr und Technik)
- Der Geltungsbereich weist eine günstigere Topographie auf (sehr geringe Hangneigung)
- Die Exposition der Fläche ist günstiger
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ liegt in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden Baugebieten („Im Betzen“, „Zur Kunn“, „Merzerweg“)

Auf der „getauschten“ Potenzialfläche 5 beabsichtigt die Gemeinde Badem aufbauend auf der Siedlungsentwicklungsstudie (bzw. Entwicklungskonzept „Wohnbauentwicklung“) eine Wohnbebauung in Form eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO zu verwirklichen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der Wohnbebauung geschaffen werden. Das geplante Wohngebiet soll der Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen dienen. Zur Umsetzung der Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans Kyllburg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Eine positive landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG liegt vor.

## 2 Verfahren

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4, und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Umweltbelange haben per se keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist im vorliegenden Umweltbericht integriert. Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Der

---

<sup>1</sup> vgl. Siedlungsentwicklungsstudie „Wohnen“, ISU, 2017

Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung (nach der frühzeitigen Beteiligung) des Bebauungsplans erstellt.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Badem am 12.9.2017 gefasst.

In seiner Sitzung am 12.9.2017 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Unteres Mentwieschen“ gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt werden soll, welche ebenfalls in der Sitzung beschlossen wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 19.02.2018 bis zum 20.03.2018 durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 01.02.2018 frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monats in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 08.11.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 29.09.2018 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 26.09.2018 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.11.2018 gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Badem in seiner Sitzung am 21.05.2019 geprüft. Es wurde beschlossen den Bebauungsplan in Teilen anzupassen und eine erneute Beteiligung durchzuführen.

Der neue Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von drei Wochen in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 06.07.2019 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den Änderungen des Entwurfs während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 01.07.2019 erneut beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.07.2019 gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Badem in seiner Sitzung am 29.10.2019 geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 29.10.2019 den Bebauungsplan „Unteres Mentwieschen“ gemäß § 24 GemO RLP i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Badem liegt im Eifelkreis Bitburg Prüm und in der Verbandsgemeinde Bitburger Land. Das Plangebiet befindet sich südlich am Ortsrand von Badem. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ wird von drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Arrondierung des Ortsrands von Badem dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von circa 3,0 ha und umfasst in der Ortsgemeinde Badem folgende Flurstücke:

Gemarkung Badem/ Im Mentwieschen: Flur 39, Flurstück-Nr. 7, 8, 275 ganz, Flur 16, Flurstück-Nr. 6/7, 14, 15/2 ganz, Flurstück-Nr.33/4, 36/2 teilweise.

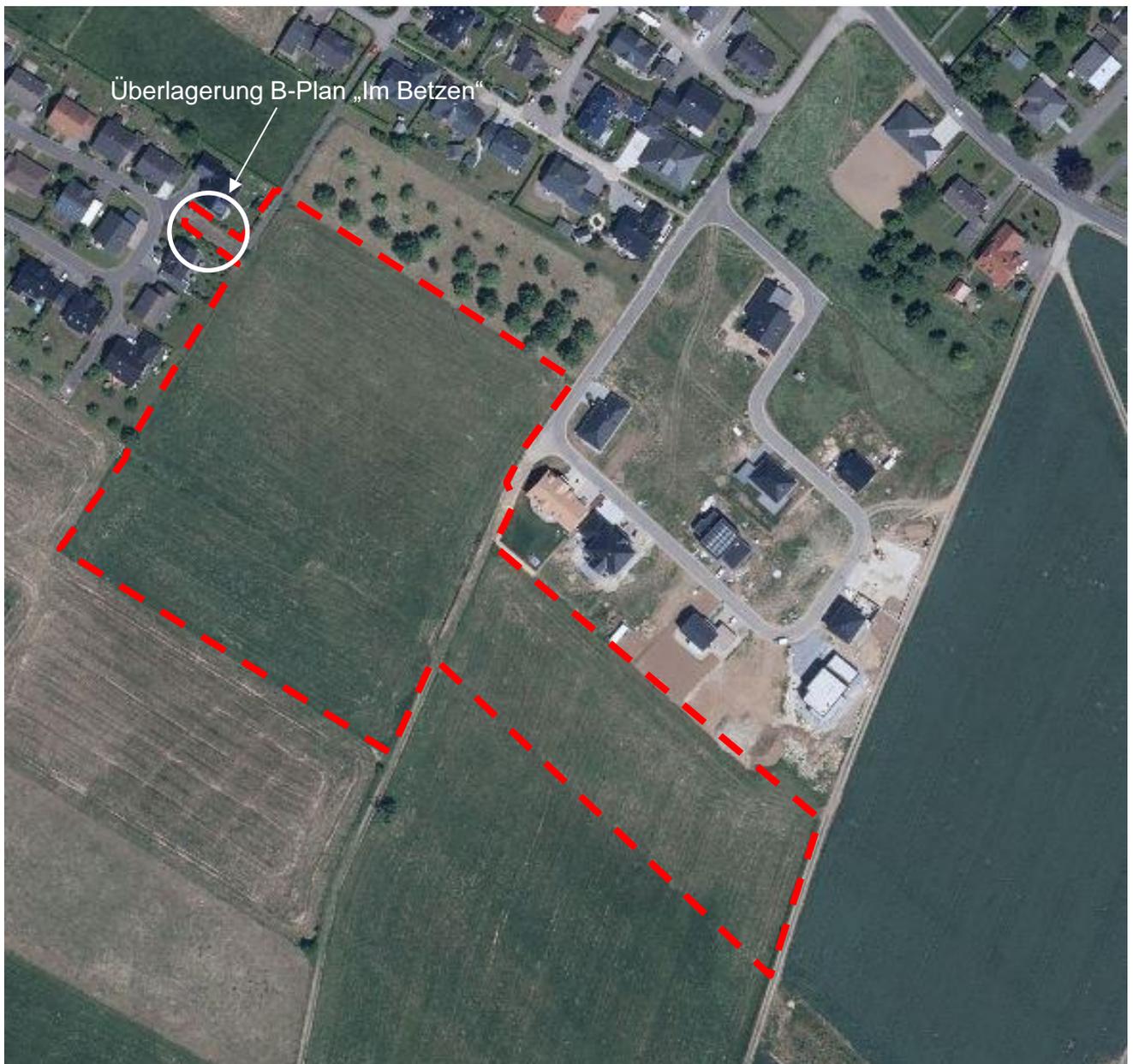


Abb. 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>[Juni/2017]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

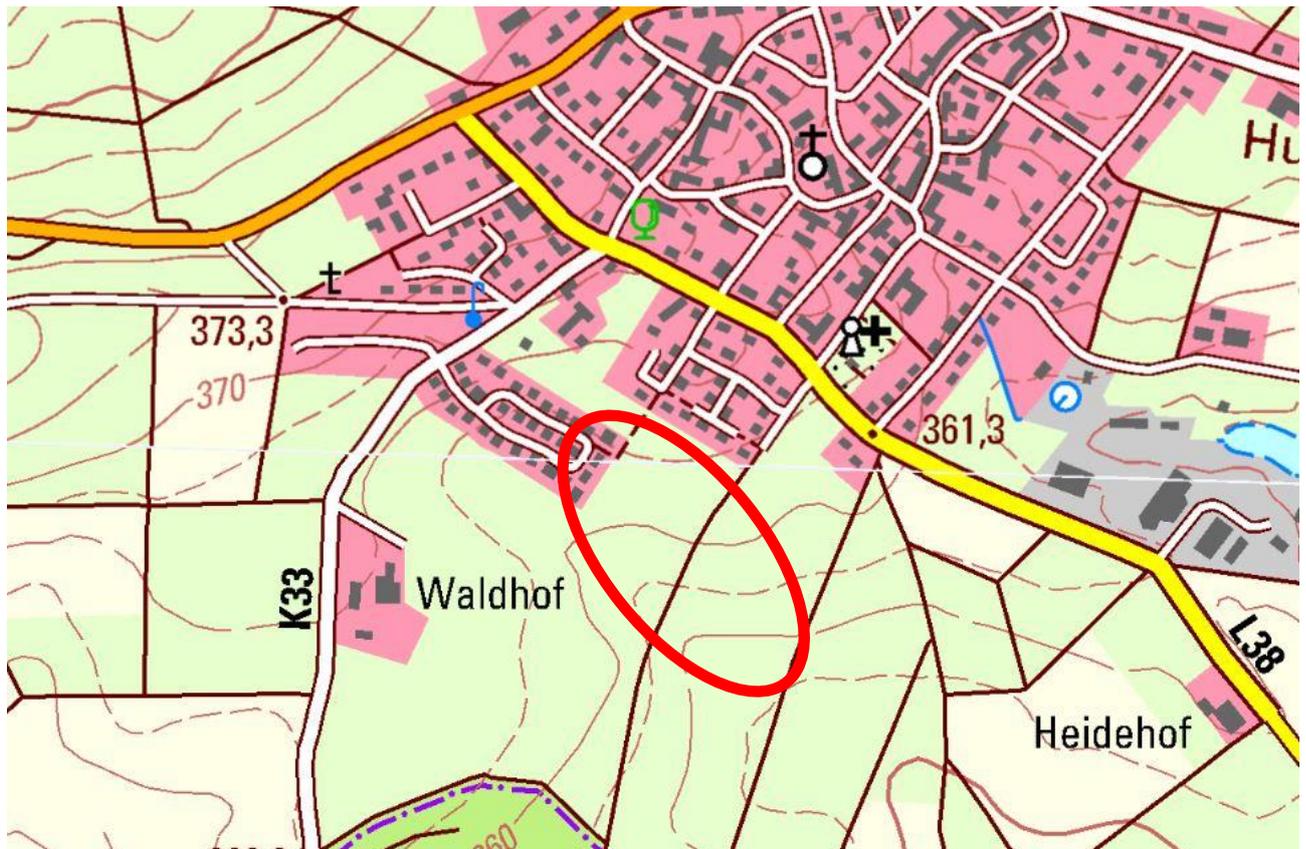


Abb. 2: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2017,dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>[Juni/2017] ; eigene Darstellung, ohne Maßstab)

### 3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet wird östlich und westlich von den zwei bestehenden Baugebieten „Merzerweg“ und „Im Betzen“ begrenzt. Nördlich an das Plangebiet grenzen eine Ausgleichsfläche mit einer Streuobstwiese (Flurstück-Nr.40, Flur 34) und das Baugebiet „Zur Kunn“ an. Alle drei Baugebiete weisen reine Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern auf. Im Süden des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auch ein kleiner Versickerungsgraben. Aktuell wird das Plangebiet als Dauergrünfläche genutzt.



Abb. 3 und Abb. 4: Plangebiet mit Zufahrtbereich

(Quelle: Bestandsaufnahme, eigene Fotos (Juni 2017))

Die geplante künftige Nutzung des Plangebiets ist Wohnbebauung bzw. ein Allgemeines Wohngebiet i.S. d § 4 BauNVO. Das geplante Wohngebiet „Unteres Mentwieschen“ soll mit den bestehenden angrenzenden Baugebieten räumlich verbunden werden. Die Ausgleichsfläche (Streuobstwiese, Flurstück-Nr. 40, Flur 34) im Norden des Plangebiets soll nicht isoliert bzw. räumlich von dem Außenbereich und den übrigen Ausgleichsflächen getrennt werden. Daher wird eine Verbindung zwischen der Fläche und dem Außenbereich in die Planung integriert. Das geplante Wohngebiet „Unters Mentwieschen“ ergänzt die bestehenden Wohngebiete und arrondiert den Ortsrand von Badem. Dazu werden zudem Grünflächen in den Geltungsbereich aufgenommen, die zur Ortsrandeingrünung, dem Ausgleich von Eingriffen und der Oberflächenentwässerung dienen.

### 3.3 Topographie

Das Gelände des Plangebietes befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 360 m über Normal Null und weist einen sehr geringen Höhenunterschied auf (südlich, sehr geringes Gefälle von 1-2 Grad).

### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Ortsgemeinde Badem verfügt über einen unmittelbaren Anschluss an die B 257 (Richtung Bitburg und Echternach/Luxembourg), und darüber an die BAB 60. Über die B 257 besteht auch eine Verbindung an die B 51 in Richtung Trier. Über die BAB 60 sind sowohl Wittlich als auch der Flughafen Frankfurt-Hahn erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Straßen „Zur Kunn“ und „Mentwieschen“ an die „Dudeldorfer Straße“ und die „Mettericher Straße“ an die Bundesstraße B 257 (Richtung Bitburg-Echternach) angebunden und damit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) aus allen Richtungen hervorragend erreichbar.

Badem ist Teil des Verkehrsverbunds Region Trier. Die Anbindung des Standorts an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die in fußläufiger Entfernung befindlichen Bushaltestellen „Badem-Brunnen“ und „Badem Dudeldorf“ erfüllt.<sup>2</sup>

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Anschlüsse an die Straßen „Mentwieschen“ und „Zur Kunn“. Dabei wird das Plangebiet von einer 5,50 m breiten Verkehrsfläche in Form eines Bügels durchquert. Die entstehenden Grundstücke sind sämtlich über die neue Straße erschlossen. Durch die Anbindungen an die beiden Wohngebiete westlich und östlich sowie die verschwenkte Verkehrsführung ist eine Anbindung in alle Richtungen möglich. Gleichzeitig wird die Verkehrsbelastung auf den bestehenden Straßen gleichmäßig verteilt und damit für einzelne Anlieger in diesen Gebieten minimiert.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs existiert zwischen dem Baugebiet „Im Betzen“ (Straße „Mentwieschen“) und dem Plangebiet ein Fußweg. Im Zuge der Planung wird der Fußweg in eine Straßenverkehrsfläche umgewandelt. Die (fußläufige) Anbindung der geplanten Wohnbebauung mit dem bestehenden Baugebiet „Im Betzen“ kann somit weiterhin sichergestellt werden. Da die Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde Badem stehen, ist eine entsprechende Umsetzung gewährleistet. Der Anschluss war in der Planung des Bebauungsplans „Im Betzen“ über die Freihaltung dieser Trasse bereits vorgesehen.

Zu Sicherstellung der bisherigen fußläufigen Anbindung des Gebietes „Kunn“ an die freie Feldflur, wird der bestehende Weg bis zur neuen Straßenfläche als Fuß- und Radweg festgesetzt. Über die sich anschließende Grünfläche kann eine fußläufige Verbindung ebenfalls erfolgen, wie auch über die Straßen im Plangebiet und den weiteren Verlauf des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Straßen „Zur Kunn“ und „Merzerweg“. Dieser Wirtschaftsweg wird planungsrechtlich gesichert, um die Erreichbarkeit der freien Feldflur aus der Ortslage zu garantieren.

<sup>2</sup> vgl. Verkehrsverbund Region Trier, Haltestellenfahrplan

### 3.5 Freiraumkonzept

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer gewachsenen Bebauungs- und Freiraumstruktur im Randbereich von Badem prägen die Ausgleichsflächen und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung den Freiraum in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets. Im Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Kyllburg (Stand 2002) ist für das Plangebiet eine Grünverbindung eingezeichnet. Die Grünverbindung im Flächennutzungsplan verläuft von Norden nach Süden durch Badem.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Ausgleichsfläche mit einer Streuobstwiese. Im Westen des Plangebiets befindet sich ebenfalls eine kleinere Ausgleichsfläche. Das Freiraumkonzept beinhaltet einen von Norden nach Süden verlaufenden „Grünkorridor“. Durch das Freiraumkonzept werden die Vorgaben des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets und einer offenen Bauweise sowie dem Verzicht auf weitergehende Anpflanzfestsetzungen, verbleiben den Bauherren genügend Spielräume zur Gestaltung ihrer grundstücksinternen Freiflächen.

Eine Ortsrandeingrünung wird über die Ausgleichsflächen im Süden des Plangebietes ermöglicht. Gleichzeitig wird hier das Oberflächenwasser gesammelt abgeleitet werden können.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

#### 3.6.1 Wasserversorgung & Entwässerung

Sowohl die Belange der Versorgung mit Wasser gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB, als auch der sachgerechte Umgang mit Abwässern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Wasserversorgung kann über die im Westen des Plangebiets angrenzende Leitungsinfrastruktur sichergestellt werden. Eine Anknüpfung an dortige Leitungstrassen ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes möglich.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Stratec ein Entwässerungskonzept<sup>3</sup> erstellt. Das Entwässerungskonzept sieht eine Entwässerung des Plangebiets (als auch des Plangebiets „Mertwies“) im Trennsystem vor. Das belastete Schmutzwasser wird in Richtung des Schmutzwasser Pumpwerks im Süden des Plangebietes „Mertwies“ geleitet, von wo aus es der Kläranlage Badem über die Druckleitung zwischen den Gebieten „Merzerweg“ und „Mertwies“ zugeführt wird. Das unbelastete Regen- und Oberflächenwasser wird in südöstliche Richtung über Regenwasserkanäle im Gebiet und einen offenen Regenwasserentwässerungsgraben in der festgesetzten Grünfläche einem zentralen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt. Dieses befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mertwies“ der parallel zu dieser vorliegenden Planung aufgestellt wird.

Die Hochwasserthematik wurde ebenfalls berücksichtigt. So können die Leitungen und Kanäle im Plangebiet neben dem selbst verursachten Abfluss von Oberflächenwasser auch das Wasser angrenzender Bereiche aufnehmen, sofern diese an die Strukturen angeschlossen werden.

Die Details der Entwässerung werden im wasserrechtlichen Verfahren zu den baulichen Anlagen geklärt.

#### 3.6.2 Energieversorgung & Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet kann über die vorhandenen Trassen in den Straßen der angrenzenden Baugebiete („Zur Kunn“, „Merzerweg“) an das örtliche Energie- und

<sup>3</sup> vgl. Entwässerungstechnische Begleitplanung, Ingenieurbüro Stratec, Wittlich, 17.06.2019

Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Bei zusätzlichem Bedarf kann das bestehende Energie- und Telekommunikationsnetz über die im Plangebiet entstehenden Straßen ausgebaut werden. Details sind erst im Rahmen der nachgelagerten konkreten Erschließungsplanung möglich.

### 3.6.3 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung kann über die vorhandenen Straßen („Zur Kunn“, „Merzerweg“, „Mentwieschen“) sowie die plangebietsinterne Erschließung sichergestellt werden. Die Verkehrsfläche und die Radien sind auf eine entsprechende Nutzbarkeit für Müllfahrzeuge ausgelegt.

## 3.7 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Standortentscheidung für die geplante Wohnbebauung wurden mehrere potenzielle Flächen bzw. Standorte im Gemeindegebiet geprüft (vgl. Siedlungsentwicklungsstudie) und fachdienstübergreifend diskutiert.

Auf Basis der Siedlungsentwicklungsstudie ist davon auszugehen, dass im Plangebiet geeignetere Voraussetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung vorliegen als auf den ursprünglich dafür vorgesehenen Flächen des Flächennutzungsplans. Nach Würdigung aller Vor- und Nachteile der gegebenen Standortfaktoren hat sich der Rat der Ortsgemeinde Badem in seiner Sitzung am 25. Oktober 2016 für das Entwicklungskonzept und damit für das Plangebiet „Unteres Mentwieschen“ (Potenzialfläche Nr. 5) entschieden. Die Gründe hierfür wurden bereits unter Punkt 1 genannt.

Alternativ zur intendierten Planung könnte auf die Planung verzichtet werden. Eine Wohnbauentwicklung zur Deckung des Wohnbedarfs in der Ortsgemeinde Badem wäre damit nicht oder nur in eingeschränktem Maße über die Flächen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens „Mertwies“ möglich.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vom 7.Oktober 2008<sup>4</sup>

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) liegt die Ortsgemeinde Badem im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur (vgl. LEP IV; Karte 1 „Raumstrukturgliederung“ S. 40). Ländliche Räume sind im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklung als eigenständige Lebensräume unter der Wahrung der ländlichen und landschaftlichen Eigenarten zu entwickeln. Gemäß LEP IV besitzt die Ortsgemeinde Badem keine zentral örtliche Funktion. Trotz der Lage im ländlichen Raum ist die Ortsgemeinde Badem hervorragend regional angebunden. Die Ortsgemeinde Badem ist dem Oberzentrum Trier und dem Mittelzentrum Bitburg zugeordnet (vgl. LEP IV; Karte 6, „Leitbild Daseinsvorsorge“). Das Mittelzentrum Bitburg ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar, Trier in ca. 30 Minuten. Die luxemburgische Grenze ist mit dem PkW in ca. 30 Minuten erreichbar, Luxemburg Stadt selbst in ca. einer Stunde. Badem liegt gemäß LEP IV im Entwicklungsbereich Eifel, einem Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur (vgl. LEP IV, Karte 5 „Leitbild Entwicklung“). Diese Entwicklungsbereiche können durch die Regionalplanung konkretisiert und durch weitere Vorschläge mit regionaler Bedeutung ergänzt werden. Badem liegt auch in einem bedeutsamen Bereich für die Landwirtschaft (vgl. LEP IV; Karte 15 „Leitbild Landwirtschaft“, S. 135). Gemäß Z 120 werden diese Bereiche durch die Ausweisung von Vorrang und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen (RROP) konkretisiert und gesichert. Trotz der Lage der Ortsgemeinde Badem in einem Bereich in dem die Bevölkerungszahl

<sup>4</sup> Bekanntmachung am 24.November 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl. RP, Nr. 16,2008.) Fortgeschrieben am 21.August 2015 (2. Fortschreibung; GVBl, Nr.9, 2015),

rückläufig ist (vgl. LEP IV Karte 2 „Demografisches Wachstum und demografische Schrumpfung“ S. 49) kann die Ortsgemeinde Badem einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen (vgl. Siedlungsentwicklungsstudie, 5.1 „Bevölkerungsentwicklung“). Die Bevölkerungszunahme in der Ortsgemeinde Badem ist u.a. auf Wanderungsgewinne durch vorausschauende Wohnbauflächenentwicklung sowie die günstige Lage und infrastrukturelle Ausstattung zurückzuführen.

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit (30 ha Ziel) ist gemäß Z 31 eine quantitative Begrenzung bzw. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme anzustreben. Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben und bei einer Darstellung von neuen nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können. Der geforderte Nachweis wurde mit der Siedlungsentwicklungsstudie i.V.m dem Programm RAUM+Monitor erbracht (vgl. Siedlungsentwicklungsstudie; 7.2). Zusammenfassend kann festgestellt werden das Badem nur in geringen Maße Innenbereichsflächen zur Verfügung hat. Das geplante Vorhaben verstößt somit nicht gegen Z 31 des LEP IV. Gemäß Z 34 hat die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Den Vorgaben des Z 34 wird entsprochen; das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ liegt räumlich in unmittelbare Nähe zu bestehenden Baugebieten („Im Betzen“, „Merzerweg“ und „Zur Kunn“) und verbindet diese räumlich und funktional.

Die Grundsätze und Zielsetzungen des LEP IV werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ somit beachtet.

## 4.2 Regionalplan

### 4.2.1 RROP 1985/1995

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Trier (RROP 1985/1995) liegt die Ortsgemeinde Badem innerhalb des Mittelbereichs Bitburg, dieser ist als Raumtyp III qualifiziert (vgl. RROP, „Strukturräume nach Mittelbereichen“ S. 8 ff). Gemäß RROP sind für diese Räume Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur sowie zur Sicherung der Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung vorrangig durchzuführen. Die Ortsgemeinde Badem ist gemäß RROP auch als Gemeinde mit der besonderen Funktion Landwirtschaft (L) ausgewiesen (vgl. RROP, „Gemeinden mit besonderer Funktion Landwirtschaft“, S. 32 ff.). Die Landwirtschaft ist als Wirtschaftsbereich so zu entwickeln, dass sie Produktions-, Einkommens-, Sozial- und Erholungsfunktion unter der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen auch künftig erfüllen können.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (vgl. Abb.4 RROP 1985/1995) Bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorranggebiete sind die Vorranggebiete im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ihrem Gewicht zu bewerten und zu behandeln. Hierbei darf es nicht zu planungsbedingten Nachteil für die Landwirtschaft kommen. Fraglich ist ob durch die geplante Wohnbebauung nachteilige Auswirkungen auf landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten sind? Eine negative Auswirkung könnte insbesondere im Flächenverlust zu sehen sein. Aktuell ist nicht davon auszugehen, dass die Flächen bei Inanspruchnahme eine Existenzbedrohung für den bisherigen Nutzer darstellen. Der Landwirtschaft wird im Umfeld Badems aber insbesondere im Umfeld des Plangebietes ausreichend Raum gegeben, so dass die Inanspruchnahme der Flächen für die gemeindliche Entwicklungsplanung gerechtfertigt ist. Alle anderen potenziell in Frage kommenden Flächen Badems für die Wohnbauentwicklung liegen ebenfalls auf landwirtschaftlichen Flächen, so dass keine Alternative zum Eingriff in die Landwirtschaft besteht.

Bezüglich des Arten- und Biotopschutzes sind gemäß RROP (5.3.2, S. 85) bei der Entwicklung von Planungsvorstellungen u.a. nachstehende Grundsätze zu beachten:

- Für Tier- und Pflanzenarten sind ausreichend große, miteinander vernetzte ökologische intakte Lebensräume zu sichern und ihre Vielfalt auf Dauer zu erhalten, für ökologische beeinträchtigte Lebensräume ist eine Wiederherstellung zu leisten.
- Innerörtliche Bebauung hat auf die Erhaltung von Tier- und Pflanzenarten Rücksicht zu nehmen; brachliegende Flächen sind als zusätzliche Lebensräume zu entwickeln.
- Die Versiegelung durch Überbauung und Straßenbau ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren und großflächig versiegelte Bereiche sind durch Grünbestände aufzulockern.

Die vorgenannten Grundsätze werden im Rahmen der Planung beachtet und aufgegriffen.

#### 4.2.2 RROPneu

In Ergänzung zum RROP 1985/1995 wird in dem Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Trier (2014, RROPneu) Badem als Gemeinde mit der besonderen Funktion Wohnen ausgewiesen (vgl. RROPneu, Anhang Karte 3). Folgende Grundsätze und Ziele sind gemäß RROPneu für die Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

- Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (G 36).
- Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen (G 37).
- Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunkte für die Wohnungsbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen (Z 38).

Mit der Planung entspricht die Ortsgemeinde dem Ziel 38 des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier, Entwurf 2014. Zusätzlich weist der RROPneu Badem auch die besondere Funktion Gewerbe zu. Badem ist somit eine Ortsgemeinde mit regionaler Bedeutung für die Entwicklung von Gewerbe- und Industriestandorten (vgl. RROPneu, Z 62, S. 40). Gemäß Z 63 des RROPneu sind in den Gewerbestandorten regionaler Bedeutung die flächenmäßigen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Funktion zu verbessern.

Die besondere Funktion Landwirtschaft ist Badem auch nach dem RROPneu zugeordnet. Gemäß Z 42 kommt der Landwirtschaft in den Gemeinden mit dieser besonderen Funktion eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist so zu lenken dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Zudem sollen die Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft grundsätzlich zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung des abwechslungsreichen Landschaftsbilds durch landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen (G 43). Durch das geplante allgemeine Wohngebiet wird kein Landwirt in seiner wirtschaftlichen Existenz gefährdet. Die Planung führt weder zu negativen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe, noch schränkt sie Entwicklungsmöglichkeiten von landwirtschaftlichen Betrieben ein.

Zusammenfassend kann festgestellt werden dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entspricht.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h. der FNP beinhaltet als vorgelagerte Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden. Der derzeitige wirksame FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Kyllburg aus dem Jahr 2002<sup>5</sup> stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes „Unteres Mentwieschen“ als Fläche für Acker oder Grünland dar. Da die geplante Nutzung von den Vorgaben des aktuell rechtsverbindlichen FNP abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Eine positive landespflegerische Stellungnahme mit Schreiben vom 24. Mai 2017 vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt unter Anwendung eines Flächentauschs im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

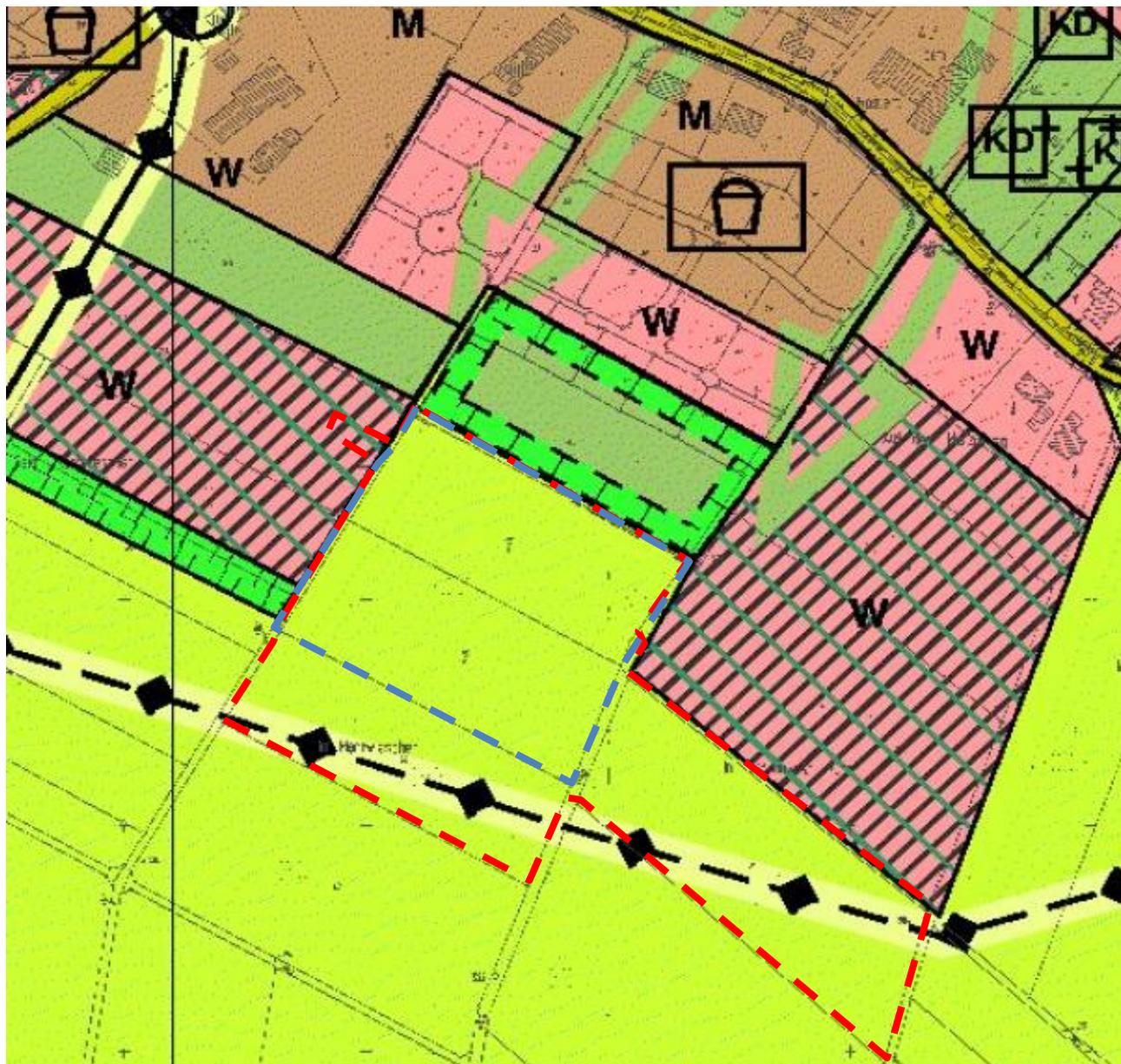


Abb. 5: Lage des Plangebietes (- - -) und der Änderungsfläche (- - -) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburger-Land (ehemalige VG-Kyllburg)  
(Quelle: Verbandsgemeinde Bitburger Land, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

5 Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburger-Land (ehemalige VG Kyllburg): 8. April 2002

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht dokumentiert die Ergebnisse. Vorliegend enthält er die Grünordnungsplanung und die damit verbundenen Planungsansätze.

### 5.1 Naturschutz

Die Naturschutzbelange, welche unter den Schutzgütern zu prüfen sind, wurden einschlägig geprüft und auch auf Grundlage vorliegender Anregungen aus Behördenschreiben und Stellungnahmen der Bevölkerung untersucht.

Im Rahmen der Datenbankabfragen ergab sich kein Belang des Landes, des Bundes oder des pauschalen Biotopschutzes, der in der Planung zu beachten ist. Auch sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete von der Planung berührt. Kultur- und Bodendenkmale sowie Gewässerschutz und Kumulierungseffekte sind nicht betroffen.

Im Zuge der Planung wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe auszugleichen sind. Da ein Ausgleich sowohl innerhalb des Plangebietes als auch extern möglich ist, wurden Flächen gesucht, die für eine Maßnahme genutzt werden könnten. Im Ergebnis wurden Flächen ins Auge gefasst, die direkt an das eigentliche Plangebiet angrenzen und die für eine Regelung der Oberflächenwasserableitung genutzt werden müssen. Daher wurden die Flächen zum Entwurf des Bebauungsplans in den Geltungsbereich einbezogen, so dass die festzulegenden Maßnahmen auch den übrigen Belangen der Entwicklungsplanung des Baugebietes zugänglich sind. Über detaillierte Festsetzungen wird in den Flächen geregelt, wie diese im Sinne des Naturschutzes anzulegen und zu pflegen sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen regeln neben der Eingriffskompensation auch Belange der Gestaltung, indem eine Ortsrandeingrünung ermöglicht wird. Zudem soll auf den Flächen die eingriffsnaher Nutzung von Bodenaushub aus dem Plangebiet ermöglicht werden. Auch die Belange der Entwässerung und Leitungsführung sowie das Wirtschaftswegenetz werden bei der Planung berücksichtigt. Nicht zuletzt ergeben die Maßnahmen eine Aufwertung der Flächen für die Artenvielfalt im und um das Plangebiet, indem es im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Aufwertung und Biodiversität kommen wird. Die Vernetzungsfunktion der Streuobstwiese im Norden des Plangebietes mit den neuen Ausgleichsflächen und darüber hinaus in die freie Feldflur wird durch klare Regelungen des Bebauungsplans begünstigt.

Aus der Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsüberhang von rund 0,56 ha.

Die Details über die Maßnahmenvorschläge, die Eingriffsregelung und die Kompensation können dem Umweltbericht entnommen werden.

### 5.2 Artenschutz

Um auszuschließen, dass planungsrelevante Arten von der Planung und ihrer Umsetzung berührt werden, wurde das Plangebiet im Zuge der Umweltprüfung auf geeignete Biotoptypen und Strukturen untersucht. Vor Ort konnte keine spezielle Eignung für eine artenreiche Entwicklung festgestellt werden. Auch als Nahrungshabitat kann die Fläche wegen des zum Untersuchungszeitpunkt artenarmen, nahezu ausschließlichen Intensivgrünlandes ausgeschlossen

werden. Zumindest ist aufgrund der Strukturen im Umfeld des Plangebietes (intensiv genutztes Ackerland) der Erhaltungszustand als gut zu bezeichnen.

Im Zuge der Ersatzmaßnahmen auf den Grünflächen innerhalb des Bebauungsplans werden Strukturen angelegt, die eine deutliche Aufwertung gegenüber der aktuellen Ackernutzung darstellen. Daher ist mit der Umsetzung der Planung eine Verbesserung der Situation für den Artenschutz verbunden. Es ist zu erwarten, dass sich im Sinne des Artenschutzes auf den Flächen eine höhere Biodiversität einstellen wird. Entsprechend wurden die Maßnahmen auch mit Blick auf die Vorteile für den Artenschutz und das Artenreichtum erarbeitet und rechtlich definiert in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Damit wird auch die Bedeutung der Streuobstwiese nördlich des Plangebietes gewürdigt.

Weitere Informationen zum Artenschutz sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 5.3 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann. Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin, dass zu genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln. Zudem gibt die Firma Kemski & Partner Daten heraus, die sich bezüglich einzelner Landkreise mit der potenziellen Belastung von Haushalten durch Radon beschäftigen. Die dort angegebenen Werte für die Ortsgemeinde Burbach sehen demnach wie folgt aus:

<b>Erwartete Anzahl der Häuser mit mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> in der Raumluft [%]</b>	7,5
<b>Mittlere Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m<sup>3</sup>]</b>	35
<b>Maximale Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m<sup>3</sup>]</b>	133
<b>Flächenanteil mit mehr als 100 kBq/m<sup>3</sup> in der Bodenluft [%]</b>	2.3
<b>Kategorie des Kreises</b>	C

Tabelle 1: Radonbelastungen im Landkreis Bitburg  
(Quelle: Radon-Info.de [http://www.radon-info.de/index.php?show=radon\\_an\\_meinem\\_wohnort](http://www.radon-info.de/index.php?show=radon_an_meinem_wohnort))

Hierzu ergehen zudem folgende Hinweise:

- Die Einstufung eines Landkreises oder einer Stadt liefert die bestmögliche Abschätzung, die zum aktuellen Zeitpunkt mit den uns zugänglichen Informationen möglich ist!
- Sie bedeutet nicht, dass alle Gemeinden eines Landkreises die gleiche Radonbelastung in der Bodenluft oder in Gebäuden aufweisen müssen. Eine detailliertere Betrachtung ist ohne zusätzliche Messungen aber nicht möglich.
- Umgekehrt können in Landkreisen oder Städten, deren Radongefährdung als eher niedrig eingestuft wird, in Einzelfällen und/oder lokal erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft oder in Gebäuden auftreten.

Überschreitung einer Radonkonzentration von 100 Bq/m <sup>3</sup> in der Raumluft bestehender Gebäude		Empfehlungen für bestehende Gebäude	Bewertung
<b>Kategorie A</b>	in weniger als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehmböden, mit Naturstein gemauerte Häuser) können Langzeitmessungen sinnvoll sein.	<b>Untersuchungen sind nur in Einzelfällen notwendig.</b>
<b>Kategorie B</b>	in mehr als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehmböden, mit Naturstein gemauerte Häuser u.ä.) werden Langzeitmessungen empfohlen.	<b>Untersuchungen sind sinnvoll.</b>
<b>Kategorie C</b>	in mehr als 7,5 % der Gebäude	Im <b>Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer)</b> sollte eine Langzeitmessung durchgeführt werden.	<b>Untersuchungen werden empfohlen.</b>
<b>Kategorie D</b>	in mehr als 10 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im <b>Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer)</b> sowie im Keller sollten Langzeitmessungen durchgeführt werden.	<b>Untersuchungen werden dringend empfohlen.</b>
<b>Kategorie E</b>	in mehr als 15 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im <b>Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer)</b> sowie im Keller sollten unbedingt Langzeitmessungen durchgeführt werden.	<b>Untersuchungen sind unbedingt notwendig!</b>

Tabelle 2: Klasseneinteilung zur Abschätzung der Dringlichkeit von Radonmessungen (Quelle: Radon-Info.de, [http://www.radon-info.de/index.php?show=radon\\_an\\_meinem\\_wohnort](http://www.radon-info.de/index.php?show=radon_an_meinem_wohnort))

Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich der Standort, der durch den Bebauungsplan überplant wird, in einer Zone mit einem lokal hohen Radonpotenzial.

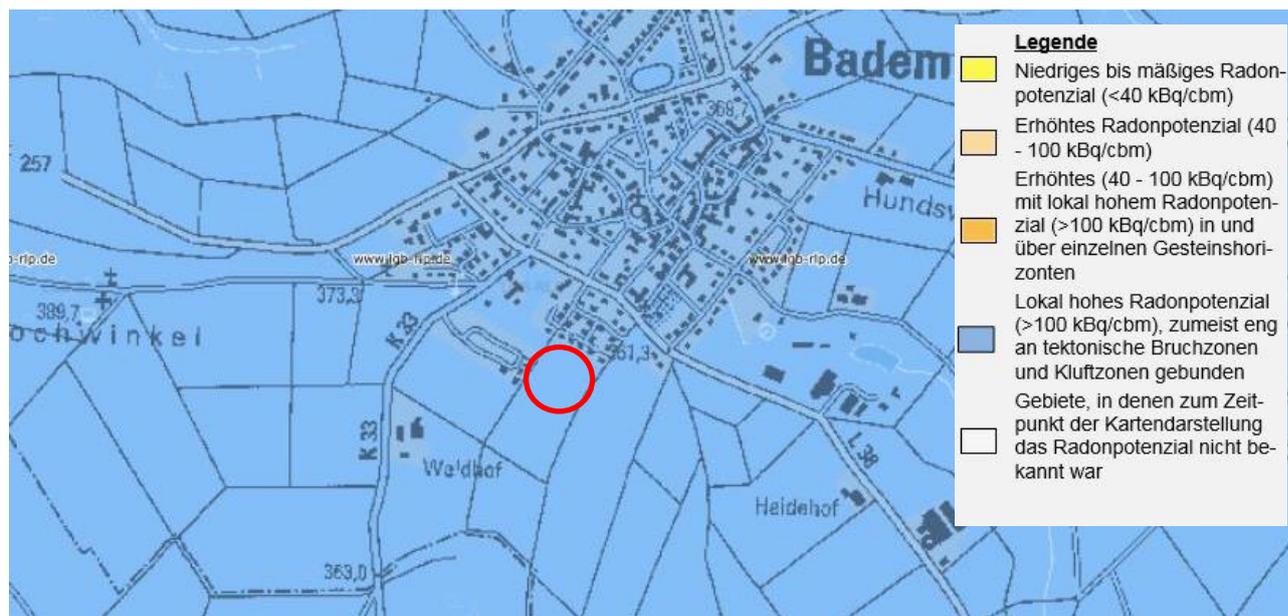


Abbildung 6: Lage des Plangebietes in der Radonprognosekarte für den Bereich Badem (Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau, [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=5](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5))

Die Erkenntnisse aus den Unterlagen zur Radonprognose werden in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet und stehen damit in der Diskussion um die Unterlagen zur Vorhabenrealisierung zur Verfügung.

## 5.4 Immissionsschutz

Um mögliche negative Auswirkungen in Form von Geruchs- und Staubimmissionen einschätzen zu können, wurden die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der Umweltprüfung vertieft untersucht.

### 5.4.1 Staub

Hinsichtlich möglicher Staubimmissionen wurde eine Ortsbegehung des östlich des Plangebiets liegenden Gewerbegebiets durchgeführt. Die Ortsbegehung bzw. Bestandsaufnahme ergab folgendes Ergebnis.

Bei der Bestandsaufnahme der örtlichen Betriebe wurden keine Betriebe festgestellt, bei denen regelmäßig staubemittierende Prozesse stattfinden. Des Weiteren ergab die Auswertung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Auf dem Acker“), dass staubemittierende Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen sind. Als einzige staubemittierende Quelle wurde der Raiffeisen Baustoffhandel in Betracht gezogen. Auf dessen Betriebsgelände lagern geringe Mengen an Kies und Sand in kleinen offenen Lagerboxen. Bei den gehandhabten Mengen ist jedoch nicht zu erwarten, dass der Bagatellmassenstrom von 0,1 kg/h für diffuse Stäube erreicht wird (vgl. Punkt 4.6.1.1 der TA Luft). Eine detaillierte Betrachtung möglicher Immissionen wird erst bei Überschreitung dieses Bagatellmassenstroms notwendig. Da alle übrigen Güter in geschlossenen Tanks oder anderen Verpackungen gehandelt bzw. gelagert werden, sind nahezu keine Staubimmissionen möglich. Durch die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe sind daher keine gefährdenden Staubimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

### 5.4.2 Geruch

Auch potentielle Geruchsimmissionsquellen wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Als Potentielle Geruchsimmissionsquellen wurden der Raiffeisen Baustoffhandel, die zwei landwirtschaftlichen Betriebe im Süden und Westen des Plangebiets und die Kläranlage Badem festgestellt. Die vorgenannten potentiellen Geruchsimmissionsquellen wurden vertiefend untersucht.

Für den Raiffeisen Baustoffhandel wurden keine Geruchsquellen ausgehend von dem Betriebsgelände festgestellt. Eine erhebliche negative Auswirkung auf die geplante Wohnbebauung kann ausgeschlossen werden

Bezüglich der beiden landwirtschaftlichen Betriebe wurde für die Beurteilung die geltenden rechtlichen Vorgaben des Abstanderlass RLP vom Ministerium für Umwelt (26.02.1992) und der TA Luft (2002) herangezogen. Der im Süden des Plangebiets existierende landwirtschaftliche Betrieb ist ein Schweinemastbetrieb. Seine Baugenehmigung erlaubt maximal 1.050 Schweinemastplätze. 1.050 Schweinemastplätze entsprechen weniger als 230 Großvieheinheiten (GV). Für 230 Großvieheinheiten schreibt die TA Luft einen Abstand von 300 m vor. Der Schweinemastbetrieb befindet sich in einer Entfernung von über 800 m zum geplanten Wohngebiet. Selbst im Falle einer Betriebserweiterung würde der Schweinemastbetrieb bzw. die Wohnbebauung den erforderlichen Abstand der TA Luft wahren. Der zweite landwirtschaftliche Betrieb im Westen des Plangebiets hält Rinder und Kühe. Da die TA Luft keinerlei Werte für Rinder und Kühe enthält wurde für die Beurteilung, in Ergänzung zur TA Luft, die VDI-Richtlinie Nr. 3894 Blatt 2<sup>6</sup>, herangezogen. Aus den bestehenden Genehmigungen wurde abgeleitet, wie die dortigen Tiere in Großvieheinheiten (GV)

---

<sup>6</sup> Vgl. VDI-Richtlinie: VDI 3894 Blatt 2 Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen - Methode zur Abstandsbestimmung - Geruch

umzurechnen sind. Bei Umlegung auf die Abstandsforderungen ergibt sich ein Abstand von 226 m, der einzuhalten wäre. Damit werden im Südwesten des Plangebietes zwei Baugrundstücke in den überbaubaren Flächen leicht berührt. Im Vergleich zu den Abständen, die im benachbarten Baugebiet (Straße „Mentwieschen“) gelten, ist die Belastung im neuen Plangebiet deutlich geringer. Es ist davon auszugehen, dass diese geringe Überschreitung aufgrund der Lage der Wohnbauentwicklung Badems kein grundsätzliches Planungshindernis darstellt. Zudem wurde in der Betrachtung von den Grundstücksgrenzen des Landwirts gemessen, und nicht von der tatsächlichen Stallmauer aus. Zudem wurde durch den Ansatz über die Umrechnung nach TA Luft ein Worst-Case-Ansatz gewählt. Der Landwirt wird durch die Wohnbauentwicklung auch nicht in seiner Entwicklung eingeschränkt. Da das benachbarte Baugebiet die Abstände deutlicher unterschreitet, sorgt dieses Gebiet bereits für eine Einschränkung der weiteren Entwicklung. Diese kann sich dann voraussichtlich nur noch in die entgegengesetzte Richtung vollziehen, wenn nachgewiesen werden könnte, dass die potenziellen Belastungen in den Wohngebieten dadurch nicht weiter ansteigt.

Zur Prüfung von potentiellen Geruchsimmissionen durch die Kläranlage wurde ein Richtwert von 300 m Abstand zwischen Kläranlagen und der nächsten Wohnbebauung angenommen (Abstandserlass, Ministerium für Umwelt 26.02.1992; Merkblatt Wasserrechtliche Zulassungsverfahren für kommunale Abwasseranlagen und Abwassereinleitungen in Hessen, 2005; Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990). Die Kläranlage liegt in ca. 800 m Entfernung zu den Wohnbauflächen des Bebauungsplans „Mertwies“. Durch die Wahrung des erforderlichen Abstands ist somit auch nicht mit erheblichen Geruchsimmissionen durch die Kläranlage zu rechnen.

### 5.4.3 Fazit

Die Belange wurden aufgrund von vorliegenden Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung umfänglich geprüft. Abschließend kann festgestellt werden, dass erhebliche Beeinträchtigung des geplanten Wohnbaugebiets durch Immissionen wie Gerüche und Stäube derzeit nicht zu erwarten sind. Die geringen potenziellen Beeinträchtigungen durch Gerüche auf zwei betroffenen Grundstücken sind im Zuge der Abwägung öffentlicher und privater Belange von der Ortsgemeinde anerkannt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigung im zumutbaren Rahmen bleibt und der vorliegende Worst-Case-Betrachtungsansatz Spielraum für die tatsächlichen Einstellungen von Geruchsbelastungen vermittelt. An der Planung wird daher in der vorliegenden Form festgehalten.

## 5.5 Denkmalschutz

Auf Forderung der GDKE Landesarchäologie wurden Sondierungen durchgeführt und Baggerschürfen vorgenommen, um einen Eingriff in potenziell als wertvoll zu bewertende siedlungshistorische Strukturen ausschließen zu können. Nach intensiver Abstimmung über den Umfang der Arbeiten und Durchführung der Schürfe ist derzeit nicht mehr mit Bedenken wegen potenziell berührter Belange der Landesarchäologie zu rechnen. Es sind keine erhaltenswerten Funde gemacht worden.

## 6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Zum Zwecke der Wohngebietsentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung dient der Entwicklung eines qualitativ wertvollen Wohngebiets. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank und Speiswirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelzulässigen Nutzungen sind erforderlich, um die gewünschte überwiegende Nutzung in Form

von Wohnnutzung im Baugebiet als auch einen kleinen Anteil an Nichtwohnnutzung zu ermöglichen. Durch die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie der nicht störenden Handwerksbetriebe soll im Plangebiet eine sinnvolle Ergänzung der Wohnnutzung erfolgen können. Dies trägt langfristig zur Attraktivitätssicherung und „Gebietsversorgung“ bei. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Ziel der Ausnahmen ist es im Baugebiet auch die Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen zu ermöglichen. Da im Plangebiet primär Wohnnutzung erfolgen soll, ist es von Vorteil, wenn im Baugebiet bspw. soziale Einrichtungen wie Kitas oder Pflegeeinrichtungen ausnahmsweise zulässig sind. Der Genehmigungsvorbehalt dient dazu im Einzelfall über die Verträglichkeit der Nutzung mit der Wohnnutzung entscheiden zu können. Die Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung verhindern dabei eine unangepasste Dimensionierung und sichern das „Einfügen“ in die Wohnbebauung. Um die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ angestrebte Wohnnutzung nicht durch störende gewerbliche Nutzungen zu beeinträchtigen sowie zur Vermeidung von zukünftigen Immissionsschutzkonflikten (bspw. Lärm), werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieb und Tankstellen ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund der potentiell zu erwartenden Zunahme an Kunden- und Besucher-Verkehr (Zielverkehr) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone der Planzeichnung enthält entsprechend festgelegte Werte über das Maß der baulichen Nutzung.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine ökonomisch sinnvolle Ausnutzung der Fläche bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit dem Höchstwert gemäß § 17 BauNVO. Eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung wird durch die festgesetzte GRZ sichergestellt. Ebenso verhindert die festgesetzte GRZ eine städtebaulich unerwünschte übermäßige Verdichtung. Die Anwendung der Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht ausgeschlossen.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht damit dem Höchstwert gemäß § 17 BauNVO. Die Reduzierung ergibt sich auch aus dem Zusammenspiel zwischen GRZ und der Zahl der Vollgeschosse. Eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung wird durch die GFZ sichergestellt.

### Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 als Maximum festgelegt. Die Festsetzung der Vollgeschosse orientiert sich dabei an der Geschossigkeit der angrenzenden Baugebiete. Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ist erforderlich um eine unerwünschte Höhenentwicklung der Gebäude zu verhindern und ein „einfügen“ des neuen Baugebiets zu gewährleisten. Mit der Festsetzung wird Rücksicht auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude genommen und dem derzeitigen dörflichen Charakter entsprochen.

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:<sup>7</sup>

- 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.

### Gebäudehöhe

Um eine ungewollte Höhenentwicklung zu verhindern wird zusätzlich zu der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse eine maximale Gebäudehöhe von 9,25 m festgesetzt. Damit eine gestalterische Anpassung an die Umgebungsbebauung und die Fortführung der Höhenentwicklung im Plangebiet möglich wird, orientiert sich die festgesetzte maximale Gebäudehöhe an den Gebäudehöhen des angrenzenden Baugebiets „Merzerweg“. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) zu beziehen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bildet den unteren Bezugspunkt für die Gebäudehöhe und bezieht sich auf die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche. Die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (0,50 m über der erschließenden Verkehrsfläche) dient der Bestimmung und Beschränkung der Höhenlage der baulichen Anlagen und trägt zur homogenen Erschließung der Grundstücke und damit zu einer ortsbildgerechten Entwicklung des Plangebiets bei.

### 6.3 Bauweise

Um die Wohnqualität als auch ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebiets zu gewährleisten wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt. Eine Baufenstertiefe von mindestens 15,00 m ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Bebauung. Die Flächen sind an Unterbrechungen und in Kurven der Erschließungsstraße auf eine sinnvolle Ausnutzbarkeit hin angepasst, so dass jedes Grundstück genügend Spielraum bieten kann, um flexibel eine Bebauung zu ermöglichen. Die Flächen halten einen Abstand von 4,00 m zur Erschließungsstraße und zu den Rändern. Lediglich im Westen beträgt der Abstand zu den dortigen Grünflächen 3,00 m. Die Regelungen gewähren eine flexible Ausnutzung der Grundstücke und Baufreiheit ohne Einschränkungen für Nachbarn oder Grünbereiche sowie für die Abwicklung des Verkehrs und die Zu- und Abfahrt auf den Grundstücken.

### 6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Um Fehlentwicklungen wie bspw. das städtebauliche unerwünschte in Erscheinung treten von Garagen und Carports innerhalb des Plangebiets zu vermeiden und eine zusätzliche Versiegelung zu verhindern, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m aufweisen. Der erforderliche Abstand von 5,00 m dient dazu den fließenden Verkehr nicht beim Ausparken zu behindern. Offene

---

<sup>7</sup>

vgl. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie nicht städtebaulich prägend in Erscheinung treten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Wohngebiets dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, um den Bauherren neben dem Wohngebäude auch die Herstellung von baulichen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO z.B. Geräteschuppen oder Gartenhäuschen, losgelöst vom Wohngebäude zu ermöglichen. Die allgemeine Zulässigkeit der Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erübrigt ein individuelles Baugesuchen für die Herstellung einer Nebenanlage.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich um im Rahmen der Realisierung der Planung auf etwaig notwendigen Änderungen der notwendigen technischen Infrastruktur im Plangebiet reagieren zu können. Die Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauGB stehen unter Genehmigungsvorbehalt, um ein gestalterisches „Einfügen“ der Nebenanlage im Plangebiet zu ermöglichen. Beispielsweise zur Abstimmung der Lage eines Trafostandes kann diese Regelung genutzt werden, ohne dass eine konkrete Fläche planerisch festgelegt wird.

## 6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß der Planzeichnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unteres Mentwieschen“ eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (**V**), eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (**F+R**) als auch eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (**WW**) festgesetzt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ soll insbesondere zur Sicherheit des Fußgänger- und Radverkehrs sowie der spielenden Kindern im Plangebiet beitragen. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß – und Radweg“ dient der Sicherung der vorhandenen Anbindung mit dem nördlich angrenzenden Wohngebiet „Kunn“. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ ist erforderlich, um den landwirtschaftlichen Betrieben weiterhin eine Zufahrt zu ihren landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen. Sie sichert eine vorhandene Wegeverbindung.

## 6.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Der gemäß Planzeichnung festgesetzte Regenwassersammelgraben (RS) dient der Entwässerung des Baugebiets. Der Regenwassersammelgraben dient der Sammlung und Zuführung des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers in das Regenwasserrückhaltebecken, welches südwestlich an das Plangebiet anschließend ertüchtigt werden soll. Damit wird die Planung des Entwässerungstechnischen Begleitplans in den Bebauungsplan integriert.

## 6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ergeben sich aus der Grünordnungsplanung als Essenz der Umweltprüfung mit der durchgeführten Eingriffsbilanzierung. Dabei wird darauf Wert gelegt, dass Maßnahmen aufgenommen werden, die eine angemessene Gestaltung der Grünflächen und zudem einen rechnerischen Ausgleich für die Eingriffe im Baugebiet erwirken. Die Herleitung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Maßnahmenvorschläge wurden in die Festsetzungssystematik integriert. Damit geht auch die aufgenommene Pflanzliste einher.

## 6.9 Zeitliche Durchführung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

In den Festsetzungen wird bestimmt, dass die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen „...bis spätestens im Folgejahr nach der Erschließung des Baugebietes – also nach Herstellung der technischen Erschließungsanlagen und der Tragschicht zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke – zu realisieren“ sind. Damit wird eine klare Regelung aufgenommen, nach der die Ausgleichsmaßnahmen in engem Zusammenhang mit der Umsetzung der Erschließung und somit der Eingriffe stehen. Der Wertverlust für die Natur wird damit zeitlich beschränkt und minimiert.

## 7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO RLP

Die gestalterischen Vorgaben gemäß der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) wurden insbesondere getroffen, um in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Einfluss zu nehmen und eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandene Struktur positiv zu unterstützen.

Aus gestalterischen Gründen wurde die Dachneigung auf 0° - 45° begrenzt. Die festgesetzte Bandbreite der Dachneigung dient dazu den Bauherren einen gestalterischen Spielraum zu erlauben. Um eine gestalterische Anpassung an die Umgebungsbebauung zu ermöglichen, orientiert sich die Dachneigung an den Festsetzungen zur Dachneigung im angrenzenden Baugebiet.

Um die gestalterische Qualität der Freiflächen zu erhöhen, sind Abfallbehälter gestalterisch zu integrieren.

Um den Charakter des Wohngebiets zu gewährleisten und visuelle Beeinträchtigungen im Straßenraum zu vermeiden, sind nicht überbaute Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz genutzt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

## 8 Hinweise und Empfehlungen

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 den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie im 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.

## 9 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde Badem als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet, soweit diese zu Veränderungen führten. Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden umfassend untersucht und sind ebenfalls in die Planung eingeflossen.

Aus der förmlichen Beteiligung ergaben sich Anregungen, die zur Untersuchung auf Archäologische Funde führten und weitergehende Änderungen der Planung sowie der Festsetzungen auslösten.

Neben den Anregungen aus der Beteiligung wurden weitere Änderungen an der Planung vorgenommen. Im neuen Entwurf ist nun eine Festsetzung zur Zuordnung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen enthalten sowie eine Regelung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entfallen. Die Verkehrsflächen wurden optimiert; das System wurde beibehalten. Die überbaubaren Flächen wurden optimiert und das Entwässerungskonzept klarer in der Planung untergebracht. Es wurden Formulierungen bereinigt und Hinweise in die Planung aufgenommen. Außerdem wurden Details an Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen optimiert.

Im Zuge der erneuten Beteiligung ergingen keine Anregungen, die zu einer Änderung oder Anpassung der Planung führten. Lediglich die Bemaßung von Maßnahmenflächen wurde redaktionell ergänzt.

Es ist zu erwarten, dass alle Belange in der Planung erhoben und berücksichtigt wurden. Die Planung in der vorliegenden Fassung gilt als ausgeglichen und abgewogen.

## 10 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Geltungsbereich</b>		30.103	100,0
<b>Wohnbauflächen</b>	Allgemeines Wohngebiet	12.244	40,7
	<i>Davon überbaubar</i>	7.626	62,3
<b>Verkehrsflächen</b>	Verkehrsfläche	1.864	6,2
	<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	1.476	79,2
	<i>Wirtschaftsweg</i>	305	16,4
	<i>Fuß- und Radweg</i>	83	4,4
<b>Grünflächen</b>	Grünfläche	15.995	53,1

Tab. 3: Bilanz zur Flächennutzung nach den Festsetzungen  
(Quelle: eigene Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Unteres Mentwieschen“ der Ortsgemeinde Badem beigefügt.

Badem, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bernhard Klein (Ortsbürgermeister)