

B E G R Ü N D U N G

zum

B e b a u u n g s p l a n
" H i n t e r d e r K i r c h e "
der Ortsgemeinde D a h l e m

1. Erfordernis der Planaufstellung

Den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Ortsgemeinderat bereits am 12.2.1971 gefaßt. Es war damals beabsichtigt, den Bebauungsplan aus dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Dahlem nach dessen Fertigstellung zu entwickeln. Durch den Übergang der Flächennutzungsplanung auf die Verbandsgemeinden mußte diese Planung eingestellt werden; durch ein neu einzuleitendes Verfahren verzögerte sie sich derart, daß der Zeitpunkt, zu welchem der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land Rechtskraft erlangen kann, zur Zeit noch nicht absehbar ist. Zwischenzeitlich aber hat sich in Dahlem der Mangel an Bauland zunehmend verschärft, auch dadurch, daß ohne eine Baulandumlegung keine neuen Baustellen wirtschaftlich geschaffen und wegen der ungünstigen und teilweise kleinflächigen Parzellierung selbst Baulücken nicht geschlossen werden können.

Da die gemeindliche Bauleitplanung nunmehr keinen weiteren Aufschub verträgt, die Ortsgemeinde aber das Fehlen des Flächennutzungsplanes nicht zu vertreten hat, entschloß sich der Ortsgemeinderat zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor dem Vorliegen eines Flächennutzungsplanes, um

- wieder Bauland für Bauwillige, die sonst in andere Ortsgemeinden abwandern würden, zur Verfügung zu haben,
- die weitere Bebauung in geordnete Bahnen zu lenken,
- die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung des Ortserweiterungsgebietes zu schaffen, und
- mittels der im Anschluß durchzuführenden Baulandumlegung die notwendigen Flächen für den Gemeinbedarf zu sichern.

Nach § 8 (4) BBauG ist eine solche vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

2. Die Einführung in die Bauleitplanung der Ortsgemeinde. die überörtliche Planung und die Raumordnung

Das Neubaugebiet wurde an der vorliegenden Stelle ausgewiesen, weil die topografischen Gegebenheiten, in Verbindung mit den angrenzend vorhandenen Erschließungsanlagen, eine sinnvolle Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ortslage ermöglichen. Der Bebauungsplan ist auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land nach Lage und Umfang dargestellt. Belange der überörtlichen Planung oder der Raumordnung werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

3. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Für den Bereich des Bebauungsplanes und für die Nachbarbereiche bestehen zur Zeit noch keine rechtsverbindlichen Planungen. Es handelt sich um einen unbeplanten Innen-

bereich gemäß § 34 BBauG und um Außenbereich gemäß § 35 BBauG. Der gesamte Planbereich liegt zur Zeit in der Lärmschutzzone 2 des militärischen Flugplatzes Bitburg. Sonstige Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften liegen keine vor.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

a) Topografie

Das neu zu bebauende Gebiet liegt auf einer mäßig geneigten Fläche zwischen der vorhandenen Ortslage im Südosten und einem steiler ansteigenden Hang im Nordwesten, der die Begrenzung der Talmulde bildet. Der Höhenunterschied innerhalb des Neubaugebietes beträgt rund 15 m bei einer mittleren Höhe des Geländes von rund 255 m über NN. Der Untergrund besteht aus Bänken des hier anstehenden oberen Buntsandsteines mit darüberliegendem Gehängeschutt. Wegen des stark wasserhöffigen Untergrundes sind grundwassergefährdende Anlagen und Einrichtungen zu vermeiden.

b) vorhandene Nutzung

Das Gelände wird derzeit als Grünland, in geringem Maße auch als Gartenland genutzt. Die Bebauung der angrenzenden bebauten Ortslage, auch soweit sie durch den vorliegenden Bebauungsplan erfaßt wird, entspricht einem Dorfgebiet mit überwiegendem Anteil an Wohnbebauung.

c) Besitzverhältnisse

Die zum größten Teil kleinflächig parzellierten Grundstücke befinden sich zu rund 70% im Privatbesitz, jedoch hat die Ortsgemeinde bereits zur Erlangung ausreichender Flächenanteile für die geplanten öffentlichen Anlagen Verhandlungen mit einzelnen Grundstückseigentümern wegen eines Kaufes oder Tausches gegen außerhalb des Gebietes gelegene Grundstücke geführt und auch Zusagen erhalten.

5. Die Erschließung und Versorgung

Das Neubaugebiet wird durch eine 5,50 m breite Straße mit einseitigem 1,50 m breitem Bürgersteig erschlossen, die zwei vorhandene Straßen miteinander verbindet. Sie stößt dabei im Südwesten rechtwinklig auf die Kreisstraße 35 ("Im Gartenfeld"), im Nordosten wird sie mittels eines Bogens in die Straße "Zur Knappmühle" übergeführt. Der von der letztgenannten Straße weiterführende Wirtschaftsweg soll zukünftig nachgeordnet einmünden.

Für den ruhenden Verkehr und auch für die Kirchen- und Friedhofsbesucher wird etwa in der Mitte der Erschließungsstraße ein Parkplatz mit 19 Stellplätzen geschaffen. Hinter dem Parkplatz wird der zum Friedhof und zur Festwiese weiterführende Weg mittels Feuerwehrrpfosten abgesperrt; er dient in seiner Weiterführung nur für Trans-

porte zum Friedhof und, bei Veranstaltungen, als Zugang zur Festwiese. Aus diesem Grund wird auf eine großflächige Wendeplatte verzichtet.

Die Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen werden an die vorhandenen Ortsnetze angeschlossen. Eine mechanische Kläranlage ist für den Gesamtort vorhanden.

Für die Versorgung mit elektrischer Energie steht innerhalb des Gebietes ein Transformator zur Verfügung, erforderlichenfalls kann ein weiterer an eine der beiden durch das bzw. an dem Gebiet vorbeiführenden 20 kV-Freileitungen angeschlossen werden.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes wurden in dem neu zu erschließenden Teil als WA = allgemeines Wohngebiet, im bereits bebauten Teil als MD = Dorfgebiet festgelegt. Im WA-Gebiet werden als Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Bei dieser Festsetzung wurde davon ausgegangen, daß in Dahlem zwar noch landwirtschaftliche Betriebe (2 Voll- und 6 Nebenerwerbsbetriebe) vorhanden sind, der Ort sich aber immer mehr zur Auspendler- bzw. Wohn-gemeinde wandelt. Zur Zeit ist Dahlem sozialökonomisch als EW-Gemeinde eingestuft (Gemeinde zur Erholung und zum Wohnen, vorgesehen ist die Einstufung als A-Gemeinde (Auspendler-gemeinde); es sind daher mehr Wohn- als sonstige Gebäude zu schaffen. Auch ist festzustellen, daß der Ort trotz seiner Lage in der Lärmschutzzone 2 in zunehmendem Maße von Erholungsuchenden aufgesucht und auch von Bewohnern der Ballungsräume, hauptsächlich Rhein-Ruhr, als Alterssitz gewählt wird. Die Ortsgemeinde will daher mittels des Bebauungsplanes ein Wohnbaugebiet schaffen, in welchem neben reinen Wohnbauten auch Privat- und gewerbliche Pensionen für Feriengäste erstellt werden können.

Da der Ort auch ein reges Vereinsleben aufweist, soll durch die Anlage einer Festwiese, die auch als Bolzplatz für die Jugend benutzt werden kann, die Möglichkeit zum Feiern der örtlichen Feste geschaffen werden. Für die Ausweisung an der gewählten Stelle sprach auch, daß wegen der Tallage des Ortes und der umgebenden Hänge eine ähnlich gut geeignete Stelle für die Anlage des Platzes in Ortsnähe nicht vorhanden ist. Für die kleineren Kinder wird zusätzlich neben der Festwiese ein eigener Spielplatz angelegt.

Im Ortskern herrscht im allgemeinen eine enge Bebauung vor, welche die Anlegung von Hausgärten kaum zuläßt. Für die Bewohner dieses Teiles des Dorfes, aber auch für andere Interessierte soll durch einen Ring von Kleingärten rund um die Festwiese die Möglichkeit zur Anlage eines Nutzgartens gegeben werden. Außerdem sollen die Gärten als Pufferzone zwischen Festwiese/Bolzplatz und Wohnbebauung dienen. Zusätzlich wurden eine Erweiterungsfläche für den Friedhof sowie eine Fläche für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ausgewiesen. Das vorhandene Feuerwehrgerätehaus steht an einer ungünstigen Stelle und muß bei einem eventuellen späteren Ausbau der Einmündung der "Römerstraße" in die K 35 ("Im Gartenfeld - Himmeroder Straße") abgebrochen werden.

7. Kostenschätzung

Unter den nachfolgend aufgeführten Kosten sind nicht nur die Erschließungskosten im Sinne der §§ 127 ff. des Bundesbaugesetzes zu verstehen, sondern auch die Kosten für die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen etc., die für die Nutzung der Grundstücke und Anlagen erforderlich sind.

Einschließlich der Kosten für den vorgesehenen Ausbau der vorhandenen Straße "Im Gartenfeld - Himmeroder Straße" nebst Anlegung eines einseitigen Gehweges sind - nach dem derzeitigen Preisstand- an Kosten für die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwarten:

- für Straßenbau, Parkplätze:	215.600,--	DM
- für Gehwege:	65.600,--	DM
- für die Entwässerungsanlagen:	132.000,--	DM
- für die Wasserversorgungsanlagen:	62.400,--	DM
- für Fußwege:	11.900,--	DM
- für die Straßenbeleuchtung:	45.000,--	DM
- für den Bau des Kinderspielplatzes:	25.000,--	DM
- für die Anlegung der Festwiese einschließlich der erforderlichen Bepflanzungen:	60.000,--	DM

insgesamt: 617.500,-- DM

Dazu kommen noch die Kosten für das durchzuführende Baulandumlegungsverfahren.

8. Die Planentwicklung und die Folgeverfahren:

Die vorhandene Parzellierung und der verhältnismäßig große Anteil der neu zu schaffenden öffentlichen Flächen läßt eine Bodenordnung mittels Fortführungsmessung nicht zu. Es soll daher im Anschluß an das Rechtskräftigwerden des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, damit baldmöglich die Erschließungsanlagen hergestellt und die Grundstücke der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden können. Außerhalb des Plangebietes brauchen Erschließungs- oder Versorgungsanlagen oder sonstige Einrichtungen aufgrund dieser Planung weder neu hergestellt noch erweitert werden.

Bearbeitet:

Verbandsgemeindeverwaltung
Bitburg-Land
-Bauabteilung-

Im Auftrage: *A. Jansen*

Für die Ortsgemeinde Dahlem:
Dahlem, den 28. August 1980

Der Ortsbürgermeister:



[Handwritten signature]

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen zur Prüfung für das Genehmigungsverfahren gem. § 11 BBauG beigelegt.

Bitburg, den 21.05.1981
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm

In Vertretung:

