

Begründung

zur Satzung der Ortsgemeinde Dudeldorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Im Brühl und Im Geden“

1. Anlass der 1. Änderung und Erläuterungen zur Planung

- Der zuletzt am 15.03.1976 geänderte Bebauungsplan für das Teilgebiet „Im Brühl und Im Geden“ (Datum der Neuausfertigung 05.11.1992) ist zu ändern, da die Ortsgemeinde auf einer Teilfläche des Flurstückes, Flur 3, Nr. 176/2 eine weitere Baufläche schaffen will. Für diesen Bereich sind konkrete Bauinteressenten vorhanden. Die Ortsgemeinde hat ansonsten kaum noch eigene Bauflächen, die Sie dem Markt anbieten kann. Im Neubaugebiet „Herforster Pfad“ werden zur Zeit die letzten verfügbaren Flächen veräußert. Ansonsten sind zwar noch Bauflächen in der Ortsgemeinde vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Die betreffende Teilfläche Flur 3, Nr. 176/2 befindet sich derzeit im Außenbereich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Bauvorhaben plant die Ortsgemeinde die entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Teilfläche soll in dieser Größenordnung in den Geltungsbereich einbezogen werden um ebenfalls noch die notwendigen landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festsetzen zu können. Der Einbezug der Teilfläche ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Es besteht ein Planerfordernis i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB, da nur so die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhaben auf der Teilfläche geschaffen werden können. Die Änderung kann nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

- Die verkehrliche wie auch sonstige Erschließung der Fläche -Entsorgung des Schmutzwassers, Strom- und Trinkwasserversorgung- ist als gesichert anzusehen.

- Eine (UVP) Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG wird nicht für die Planänderung durchgeführt. Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung wird weit unterschritten.

- Zur Abschätzung von möglicherweise auftretenden Immissionen im Erweiterungsbereich ist folgendes auszuführen:

Die zur Erweiterung vorgesehene Teilfläche Flur 3, Nr. 176/2 befindet sich nördlich angrenzend zum Baugebiet „Im Brühl und Im Geden“ und südöstlich des Gewerbegebietes „Kollenberg“. Im Vorfeld der Erweiterung des Bebauungsplanes wurde die Planung mit der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Trier abgestimmt. Danach sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung und Abschätzung der künftigen Nutzungsentwicklung im Gewerbegebiet, keine Immissionsschutzprobleme, die sich auf eine vorgesehene Bebauung im Plangebiet auswirken, zu erwarten.

- Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Bitburg-Land (seit 14.07.2001) ist die zur Änderung vorgesehene Teilfläche noch nicht als Baufläche dargestellt. Eine entsprechende Plananpassung erfolgt jedoch im Rahmen der zur Zeit laufenden Fortschreibung des FNP (Paralleilverfahren § 8 Abs. 3 BauGB).

2. Begründung von Festsetzungen und Hinweisen

- Sinngemäß des bestehenden Bebauungsplanes gilt auch für den Änderungsbereich die Festsetzung als Dorfgebiet (MD). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Gem. der Forderung des § 1 a Abs. 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Boden wird eine Überschreitung der GRZ für die Errichtung von Nebenanlagen nicht zugelassen.

- Die Festsetzung des Höchstmaßes von 2 Vollgeschossen ist erfolgt, da bereits die angrenzende bzw. umgebende Bebauung, neben eingeschossigen Häusern, durch eine solche Bauweise mit geprägt ist.
- Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der bestehenden Struktur, bei der die vorhandenen Gebäude des Straßenzuges meist in einheitlichen Abständen zur Straße errichtet sind und an den praxisüblichen Maßen für Wohngebäude. Da aus gestalterischen Aspekten auch die Garagen möglichst an die Hauptgebäude angegliedert werden sollen, ist deren Errichtung ausschließlich innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.
- Aufgrund der exponierten Lage der Teilfläche - u. a. Einsichtsmöglichkeit auf die vorgesehene Baufläche von der westlich verlaufenden Bundesstrasse 50 - wurde auf Gestaltungselemente zur Dacheindeckung Wert gelegt. Insbesondere sollen hier keine glänzenden Materialien, wie glasierte oder edelengobierte Ziegel, zugelassen werden.
- Die Teilfläche welche zur Bebauung vorgesehen ist, wird derzeit als Grünfläche (u. a. Weideland) genutzt. In Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm (Untere Landespflegebehörde) wurde zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft folgendes festgelegt:
Südwestlich entlang der Straße „Am Kollenberg“ wird die Fläche durch einen gut erhaltenen Heckenbestand begrenzt. Dieser ist bis auf einen Teilbereich, welcher zur Erschließung der Fläche benötigt wird, zu erhalten. Auf der innerhalb des neuen Geltungsbereiches dargestellten privaten Grünfläche sind heimische Obstbäume in 10 x 10 m Abstand zu pflanzen. Hierbei ist darauf zu achten, dass auch auf der Grünfläche entlang des nördlich angrenzenden Wirtschaftsweges Baumpflanzungen erfolgen, um damit zu verdeutlichen, dass mit dem neuen Gebäude die Grenze der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich erreicht ist. Die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen dienen ebenfalls zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe, vor allem aber dem Teilerhalt des örtlichen Wasserkreislaufes.
- Bei Auftreten von Spuren früherer Besiedlung, sind die zuständigen Behörden zu informieren, um mögliche kulturhistorische Funde zu sichern. Zum schonenden Umgang mit den Trinkwasserreserven, sollte das gesammelte Oberflächenwasser der Dachentwässerung als Brauchwasser (z. B. Beregnung der Außenanlagen, Toilettenspülung, Waschwasser) genutzt werden.

3. Aufstellungsbeschluss - Verfahren

Der Ortsgemeinderat von Dudeldorf hat in seiner Sitzung am 13.02.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Im Brühl und Im Gedén“ beschlossen und dem Satzungsentwurf zugestimmt. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wurde weiterhin entschieden, dass die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt.

Dudeldorf, 12.04.2005
Ortsgemeinde Dudeldorf

(S)

gez.
Reinhard Becker,
Ortsbürgermeister

Diese Begründung hat den
Bebauungsplanunterlagen für die
Prüfung zur Erteilung der
Genehmigung gemäß § 10 BauGB
beigelegt.

54634 Bitburg, den 25.11.2003
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:
gez.

(S)