



Ortsgemeinde Dudeldorf

Bebauungsplan „Altes Sägewerk“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzung

Begründung

Stand: 13. November 2012

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Verfahrensverlauf	4
2.1	Durchführung im beschleunigten Verfahren	4
2.2	Verfahrensverlauf.....	5
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	6
3.1	Lage und Geltungsbereich	6
3.2	Topographie.....	7
3.3	Derzeitige Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	8
3.5	Freiraumkonzept.....	8
3.6	Ver- und Entsorgung	9
3.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
3.8	Planungsalternativen.....	13
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	13
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	13
4.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP)	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	14
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	15
5.1	Artenschutz.....	16
5.2	Immissionsschutz.....	17
5.3	Altlasten	17
5.4	Boden und Baugrund	17
5.5	Radon	18
5.6	Denkmalschutz	20
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	21
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)	21
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	26
6.3	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)	28
6.4	Hinweise und Empfehlungen.....	28
7	Abwägung/ Auswirkungen der Planung	29
7.1	Auswirkungen der Planung	29

7.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	31
7.3	Fazit.....	32
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	33
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	33
9.1	Flächenbilanz.....	33
9.2	Kostenschätzung	33

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dudeldorf (Verbandsgemeinde Bitburg-Land) beabsichtigt im Rahmen einer Investorenplanung am östlichen Ortsrand der Gemeinde und im Bereich des derzeit noch als Betriebsgelände der Firma Gebr. Thiel GmbH genutzten Areals, Wohnbauflächen zu entwickeln.

Anlass für die Planung eines Wohngebietes an dieser Stelle durch einen Investor ist die Verlagerung der Gebr. Thiel GmbH in das Gewerbegebiet ‚Kollenberg‘ der Ortsgemeinde Dudeldorf und die damit einhergehende Konversion der innerörtlichen Gewerbefläche.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. Planungsziel ist die Deckung des im Flächennutzungsplan nachgewiesenen Wohnbaulandbedarfes in der Ortsgemeinde Dudeldorf.

Gegenüber der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnflächenausweisung im Bereich ‚Spangerner Straße‘ in Ortsrandlage, soll durch die Konversion der Gewerbebrache zur Nachverdichtung der innerörtlichen Bebauungsstruktur beigetragen und ein siedlungsstruktureller Lückenschluss zwischen den Ortsteilen Ordorf und Dudeldorf geschaffen werden.

Das Vorhaben wird seitens der Ortsgemeinde Dudeldorf unterstützt.

2 Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Sägewerk“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2.1 Durchführung im beschleunigten Verfahren

Am 01. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Seitdem bestehen für die Städte und Gemeinden weitere planungsrechtliche Möglichkeiten zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Mit dem so genannten beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können verbindliche Bauleitpläne unter bestimmten Bedingungen vereinfacht und beschleunigt in Kraft gesetzt werden.

Diese sind z.B. Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Es handelt sich vorliegend um eine innerörtliche Erweiterung/Nachverdichtung und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbauung (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche insgesamt) beträgt weniger als 20.000 qm.

Ebenso wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht. Daneben werden Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH/Vogelschutz) nicht ausgelöst, so dass auch diese Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind und die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB erfolgen kann.

Ebenso wie im vereinfachten Verfahren kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Verfahrensverlauf

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat am **16.08.2011** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Sägewerk“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Ortsgemeinderat hat festgestellt, dass die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, da es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die weiteren Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Satz 1 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf hat in seiner Sitzung am **20.03.2012** den Planentwurf gebilligt und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Altes Sägewerk“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in einer parallel durchgeführten Beteiligung in der Zeit vom **02.07.2012** bis **03.08.2012** gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Ort und Dauer der Auslegung wurde am **23.06.2012** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. In dieser Bekanntmachung wurde zudem den weiteren Hinweisbestimmungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nachgekommen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **12.06.2012** gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am **28.08.2012** sowie am **13.11.2012** im Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Altes Sägewerk“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf am **13.11.2012** als Satzung beschlossen worden.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortsgemeinde Dudeldorf, im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Gebr. Thiel GmbH (Zimmerei und Sägewerk). Im Zusammenhang des Siedlungsgefüges der Ortschaft gelegen, wird der zu überplanende Bereich unmittelbar durch die Landesstraße L 36 (Pickließemer Straße) in nordsüdliche Richtung durchkreuzt.

Der Geltungsbereich wird im Süden sowie Nordwest und Norden durch Wohnbebauung begrenzt. Im Osten befindet sich landwirtschaftlich genutztes Acker- und Grünland. Im Westen verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze der Langebach, an den sich im weiteren Grünlandflächen anschließen.

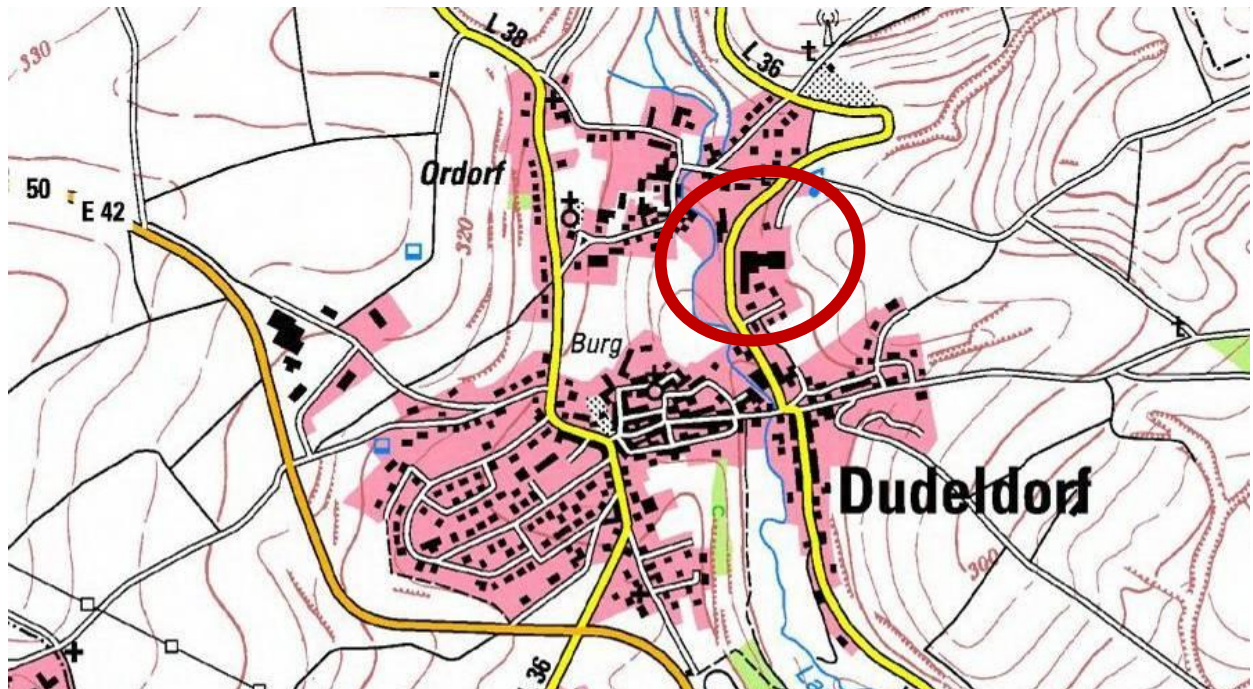


Abbildung 1: Lage der Teiländerung des Bebauungsplans „Kollenberg“ in der Ortsgemeinde Dudeldorf
[Topographische Karte M 1: 25.000, Rheinland-Pfalz/ Saarland (Deutsche Landesvermessung)]

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von ca. 2,7 ha und umfasst in der Gemeinde Dudeldorf folgende Flurstücke:

Gemarkung Ordorf: **Flur 3**, Flurstücksnummern 187/0, 193/2, 200/3, 201/2, 203/1, 203/6, 203/7, 203/8, 203/9, 207/9, 207/12, 207/13, 207/14, 214/3, 214/5, 214/7, 214/9, 214/11, 269/14, 794/200, 795/201, 798/201, 799/203, 802/203, 926/186 sowie teilweise: 214/3, 214/6, 214/8, 207/15

Gemarkung Dudeldorf: **Flur 6**, Flurstücksnummern 19/1, 31/7, 36/3, 36/4, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/14, 436/5, 436/6, 436/19, 436/20 sowie teilweise: 436/21

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000.

3.2 Topographie

Das Gelände des Plangebietes kann topographisch in vier Bereiche gegliedert werden:

- Bei dem Teilbereich östlich der Pickließemer Straße handelt es sich um eine nach Ostwesten relativ gleichmäßige Hanglage mit ca. 6 % Neigung.
- Die Pickließemer Straße, die das Plangebiet durchquert, weist ebenfalls eine relativ gleichmäßige Hanglage in Nordsüd-Richtung mit einer Neigung von ca. 2 % auf.
- Die Flächen des ehemaligen Sägewerks westlich der Straße folgen im nördlichen Bereich der Neigung der Pickließemer Straße. Der südliche Bereich ist hingegen relativ eben und liegt deutlich niedriger als der nördliche Teilbereich und als die erschließende Pickließemer Straße (3-4 m Höhenunterschied). Der nördliche und südliche Bereich werden hierbei über eine steile Nordsüd-Hanglage mit einer Neigung von ca. 25% miteinander verbunden.
- Den vierten topographischen Teilabschnitt bildet die steile Ostwest-Hanglage zwischen den nördlichen Flächen des ehemaligen Sägewerks und dem Langebach an der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Neigung beträgt in diesem Bereich ca. 22 %.

Eine erste Vermessung des Plangebietes erfolgte durch das Ingenieurbüro Schuh, Bitburg-Stahl und wurde der Erschließungsplanung zugrunde gelegt.

3.3 Derzeitige Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Das Plangebiet wird derzeit noch weitestgehend gewerblich durch den östlich der Pickließemer Straße bestehenden Zimmereibetrieb der Gebr. Thiel GmbH genutzt. Der ehemalige Standort des betriebseigenen Sägewerks westlich der Pickließemer Straße weist, mit Ausnahme der Trafoturmstation, keine Bebauung mehr auf und liegt brach. Teilflächen dieses Bereiches werden derzeit als Lager- und Ausstellungsfläche des Zimmereibetriebes genutzt.

Die vorhandene Bebauung wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes überplant.



Abbildung 2: Derzeitige Nutzung und Bebauung (Bestandsaufnahme September 2011 | ISU)

Zukünftig soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Wesentliches Ziel der Planung ist es dabei, den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Dudeldorf zu decken.

Die Bebauung des Plangebietes soll sich aufgrund der Innenbereichslage hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientieren. Hierbei sollen insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen, die sich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Die dem Bauleitplan zugrunde liegende Nutzungskonzeption sieht die Entwicklung von ca. 25 Baugrundstücken zwischen 500 und 1500 qm vor, die bedarfsorientiert in 3 Erschließungsabschnitten entstehen sollen. Hierbei sollen zunächst die westlich der Pickließemer Straße sowie der nördliche Teilbereich der östlich der Pickließemer Straße gelegenen Grundstücke erschlossen werden. In einem zweiten Schritt sollen nach dem endgültigen Rückbau des derzeit noch bestehenden Zimmereibetriebes (voraussichtlich Ende 2013) zunächst die restlichen Grundstücke entlang der Pickließemer Straße folgen, um dann die im rückwärtigen Bereich in Richtung Osten gelegenen Grundstücke über zwei Stichstraßen zu erschließen.

Die Erschließung und Vermarktung des Plangebietes erfolgt durch die MB Immobilienverwaltungs GmbH, Bitburg. Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Ortsgemeinde Dudeldorf geschlossen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Pickließemer Straße (Landesstraße L36), die in Nordsüd-Richtung den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durchquert und im weiteren Verlauf südöstlich der Ortslage auf die Bundesstraße B50 anschließt. Diese führt nach Westen in Richtung Bitburg mit Anschluss an die Bundesstraße B51 (Trier - Autobahnanschlussstelle A60 Bitburg) sowie nach Osten zur Autobahnanschlussstelle A60 Landscheid.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes querende Pickließemer Straße sowie über eine von dieser abgehenden Stichstraßenerschließung. Die von der Pickließemer Straße in Richtung Osten abgehende Planstraße A wird dabei als Stichstraße mit Wendeanlage ausgebildet. Die hieran in Richtung Süden anschließende Stichstraße ‚Planstraße B‘ wird hingegen als Wohnweg ohne Wendeanlage ausgebaut, die zwei Grundstücke in rückwärtiger Lage erschließt. Die private Grundstücksfläche ‚Thiel‘ (Flurstücksnummer 213/5) nordöstlich des Geltungsbereiches wird über einen Privatweg an die Pickließemer Straße angeschlossen.

Dem Straßenausbau liegt hierbei die Erschließungsplanung des IB Schuh (Bitburg, Stand 16. April 2012) zugrunde, die mit dem Landesbetrieb Mobilität (Planungsabteilung) angestimmt wurde.

3.5 Freiraumkonzept

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer bereits gewachsenen Bebauungs- und Freiraumstruktur im Innenbereich der Ortsgemeinde Dudeldorf bildet der Erhalt von bereits im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen sowie ergänzende Baumpflanzungen und die gärtnerische Anlage nicht bebauter Grundstücksflächen den konzeptionellen Rahmen hinsichtlich der Gestaltung des Freiraums.

Im Rahmen der Festsetzungen wurden hierzu im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechende grünordnerische Maßnahmen definiert sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist gesichert. 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.

3.6.1 Versorgung mit Wasser

Das Plangebiet wird an die in der Pickließemer Straße vorhandene Wasserleitung angeschlossen.

3.6.2 Entwässerung

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Hydrodat ein Entwässerungskonzept¹ erstellt, in dem sowohl Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung als auch zur Schmutzwasserentsorgung enthalten sind.

Die Flächen des Plangebietes werden im vorliegenden Entwässerungskonzept aus wassertechnischer Sicht in zwei Teilbereiche gegliedert:

- Nördlicher Teil der Pickließemer Straße: Entwässerung der an die Straße angrenzenden Grundstücke wie bisher in den vorhandenen Mischwasserkanal
- Südlicher Teil der Pickließemer Straße und geplante Stichstraße: Entwässerung im Trennsystem mit zentraler Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich erfolgt im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes eine Modifikation in Hinblick auf die bisherige Kanalisationsanlage. Große Teile der bisher im Mischsystem erfolgten Entwässerung werden zukünftig in ein Trennsystem umgewandelt. Zudem wird im Rahmen der Regenwasserbewirtschaftung eine zentrale Regenrückhalte- und Versickerungsmulde im Südwesten des Plangebietes ausgebildet, in die auch das anfallende Außengebietswasser über das Trennsystem der geplanten Stichstraße eingeleitet wird. Insgesamt erfolgt eine Entlastung des Mischwasserkanalnetzes im Bereich des Plangebietes.

Sämtliche der im Entwässerungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen sind mit den Verbandsgemeindewerken der Verbandsgemeindeverwaltung Bitburg-Land abgestimmt

Schmutzwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den in der Pickließemer Straße vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Hierzu wird in der geplanten Stichstraße ein Schmutzwasserkanal verlegt, der an den Mischwasserkanal angeschlossen wird.

Die unmittelbar an die Pickließemer Straße angrenzenden Baugrundstücke oberhalb der geplanten Stichstraße (sowohl West als auch Ost) erhalten eine Mischwasseranschlussleitung, die weiter südlich gelegenen Grundstücke im Westen eine Schmutzwasseranschlussleitung.

¹ Ingenieurbüro Hydrodat (Februar 2012): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Teilgebiet ‚Altes Sägewerk‘, Ortsgemeinde Dudeldorf, Projektnr. 2009005, Wißmannsdorf.

Der Mischwasserkanal der Pickließemer Straße ist in Fortführung an die mechanisch-biologische Kläranlage der Ortsgemeinde Dudeldorf angeschlossen, wo das Schmutzwasser entsprechend der gesetzlichen Auflagen gereinigt wird.

Niederschlagswasserableitung

Das im Plangebiet auf den privaten Baugrundstücken sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser, inklusive des auftretenden Außengebietswasser östlich des Geltungsbereichs, wird zu großen Teilen in eine zentralen Regenrückhalte- und Versickerungsmulde (mit breitflächigem Notüberlauf in den Langebach) im Südwesten des Plangebietes über einen im Trennsystem geführten Regenwasserkanal eingeleitet. Die an die zentrale Mulde angrenzenden Grundstücke können dabei das anfallende Niederschlagswasser direkt in die zentrale Mulde einleiten.

Die westlich der Pickließemer Straße gelegenen und unmittelbar an den Langebach angrenzenden privaten Grundstücke versickern hingegen ortsnah über dezentral private Versickerungsmulden mit einem breitflächigen Notüberlauf in das Gewässer.

Lediglich im Bereich nördlich der geplanten Stichstraße erfolgt die Einleitung des Niederschlagswassers in die in der Pickließemer Straße bereits vorhandene Mischwasserkanalisation und wird von dort der mechanisch-biologischen Kläranlage der Ortsgemeinde Dudeldorf zugeführt.

Ableitung des Außengebietswassers

Das anfallende Außengebietswasser soll über die gesamte Breite der geplanten Bebauung östlich des Plangebietes und außerhalb des Geltungsbereiches in einem ca. 75 m langen Graben-/Muldensystem zurückgehalten und über einen Notüberlauf in das Trennsystem der Stichstraße (Planstraße A) abgeleitet werden. Von dort aus gelangt das Außengebietswasser über die Fortführung des Regenwasserkanals in der Pickließemer Straße in die zentrale Rückhalte- und Versickerungsmulde im Südwesten des Plangebietes.

Die außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes geplante Mulde ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch den Investor herzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme, die aus dem zum Bebauungsplan vorliegenden Entwässerungskonzeptes resultiert, sowie deren Instandhaltung und Pflege wird in diesem Zusammenhang zwischen der Gemeinde Dudeldorf und dem Investor über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

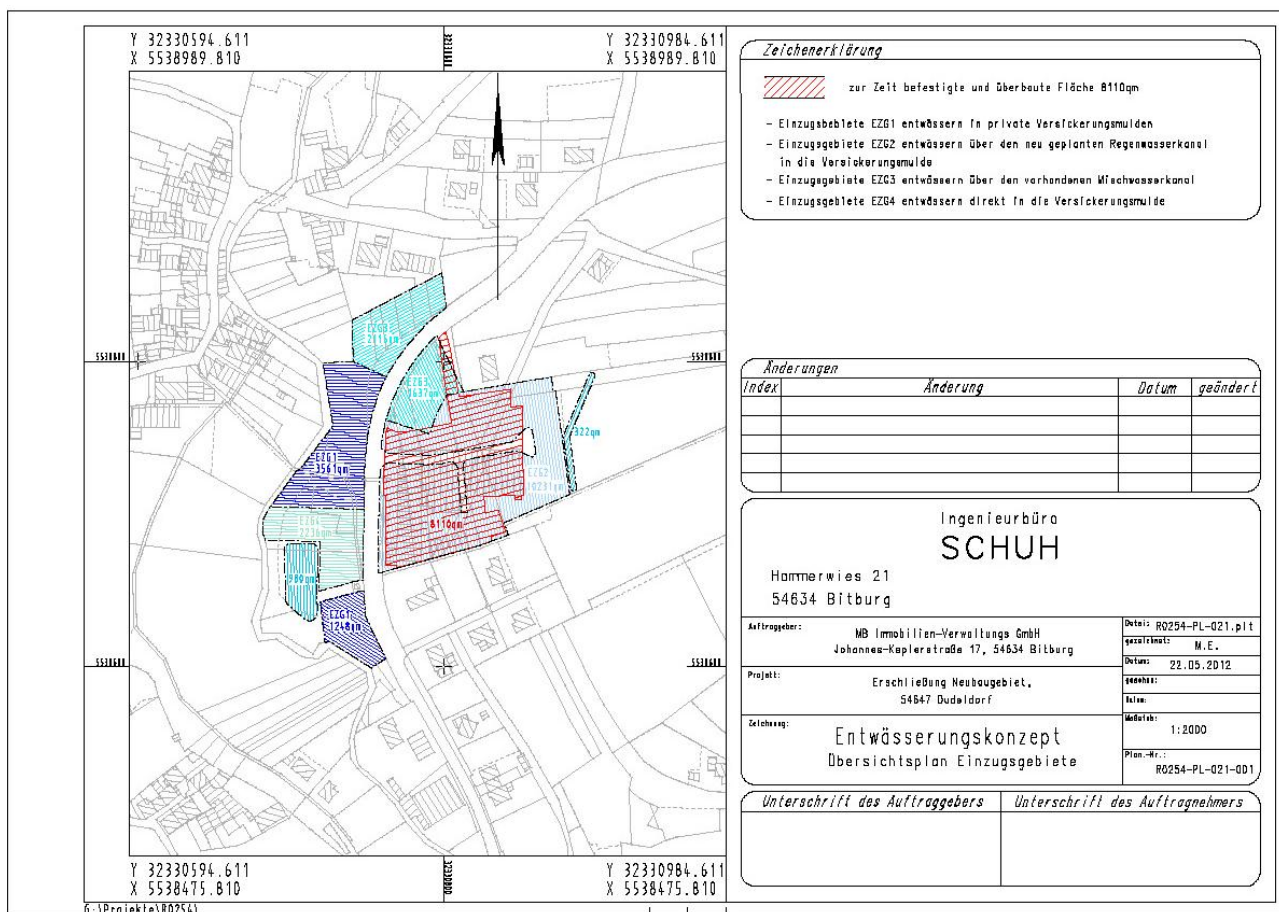


Abbildung 3: Entwässerungskonzept - Übersichtsplan Einzugsgebiete (IB Schuh/ Hydrodat, Mai 2012)

Grundsätzlich erfolgt die Herstellung der Anlagen für die Trinkwasserversorgung und die Beseitigung des Schmutzwassers- und des Niederschlagswassers durch die MB Immobilienverwaltungs GmbH Johannes-Keplerstraße 14, 54634 Bitburg, vertreten durch Herrn Udo Bermes als Erschließungsträger in eigenem Namen und auf eigene Rechnung. Hierzu wurde ein Erschließungsvertrag mit der Verbandsgemeinde Bitburg-Land geschlossen.

3.6.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden berücksichtigt.

Das Plangebiet wird an das vorhandene Strom- und Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich 20-kV-Freileitungen (oberirdisch) der RWE Rhein-Ruhr Netzwerkservice GmbH. Diese werden im Zuge der Erschließungsplanung erhalten und mit einem entsprechenden Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse im Bebauungsplan festgesetzt. Die Vorschriften zur Bebauung der entsprechenden Bereiche werden durch die Festsetzungen berücksichtigt (siehe hierzu: 6.1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen in der Begründung).

Der Standort der bereits innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäudestation sowie der zukünftige Standort einer Kompaktstation gegenüber der Einmündung der geplanten Stichstraße (Planstraße A) in die Pickließemer Straße, die die heutige Gebäudestation ersetzen soll, wird durch die Festsetzung von ‚Flächen für Versorgungsanlagen‘ mit der Zweckbestimmung ‚Trans-

formator‘ bauplanungsrechtlich gesichert. Über diese wird derzeit bzw. zukünftig die Versorgung des Plangebietes mit Energie sicher gestellt.

Die Festsetzung zum Erhalt der 20-kV-Freileitungen sowie die Ausweisung eines Standortes für eine die heutige Gebäudestation ersetzende Kompaktstation gegenüber der geplanten Einmündung der Stichstraße an der Pickließemer Straße erfolgte in Abstimmung mit der RWE Rhein-Ruhr Netzwerkservice GmbH.

Der Übergang zur bzw. die Inbetriebnahme der Kompaktstation ist zum jetzigen Planstand noch nicht zeitlich bestimmbar, sodass keine Festsetzung zum Zeitpunkt des Übergangs von der Gebäudestation zur Kompaktstation erfolgt.

Es ist jedoch geplant, dass im Zuge der Rückbaumaßnahme des Betriebsgebäudes der Geb. Thiel GmbH inkl. des derzeit noch vorhandenen betriebseigenen Transformators, auch ein Teil der in Richtung Osten führenden 20-kV-Freileitungen (oberirdisch) umverlegt werden kann, da die Notwendigkeit des Betriebsanschlusses mit dem Rückbau entfällt. Voraussetzung hierfür ist eine Kostenübernahme durch den Investor.

Im Zuge dessen soll die Gebäudestation durch einen Gittermast ersetzt werden, an dem der heutige östliche Teil der 20-kV-Freileitungen (ab Gebäudestation) erdverkabelt wird und entlang der Pickließemer Straße zum neuen Standort der Kompaktstation geführt wird.

3.6.4 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

Die Dimensionierung der Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Schuh, Bitburg. Die Wendeanlage der Planstraße A ist ausreichend groß für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ‚RASt 06‘ (inklusive der Freihaltezone von 1,00 m) ausgelegt.

Die Planstraßen B sowie der Privatweg werden ohne entsprechende Wendeanlage ausgebaut. Die Anlieger der Planstraße B müssen ihre Abfälle an der nächstgelegenen Wohnsammelstraße (Planstraße A), die Anlieger des Privatweges an der Pickließemer Straße für die Dauer der Entsorgung bereitstellen. Diese Regelung wird als verhältnismäßig erachtet, da der Stich der Planstraße B lediglich eine Länge von 35 m aufweist und nur maximal 2 Grundstücke angebunden werden und die der Privatweg lediglich 30 m lang ist und ein Grundstück erschließt. Im Bereich der Gehwege ist hierzu genügend öffentlicher Raum vorhanden. Die betroffenen Anlieger müssen ihre Abfälle nicht an der nächstgelegenen Wohnsammelstraße bzw. der Pickließemer Straße bereitstellen, wenn sie über eine privatwirtschaftliche Vereinbarung mit dem Entsorgungsträger regeln, dass das Müllfahrzeug auf dem jeweiligen Grundstück wenden kann.

Die Entsorgung im Bereich der Stichstraßen ohne Wendeanlage wurde mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Abteilung Abfallwirtschaft abgestimmt.

3.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich bereits im Privateigentum der MB Immobilienverwaltungs GmbH sowie in Bezug auf die Straßenverkehrsfläche der Pickließemer Straße (Landesstraße L36) im Besitz des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, die bereits frühzeitig in die Planung mit einbezogen wurden. Eine grundsätzliche Verfügbarkeit ist gegeben. Die Flächen des LBM werden

durch den Bebauungsplan entsprechend ihrer Funktion berücksichtigt und durch Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gesichert.

3.8 Planungsalternativen

Planungsalternativen haben sich im vorliegenden Fall nicht ergeben. Im Sinne des Grundsatzes ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ gemäß § 1a Abs. 2 BauGB werden durch die Planung die bereits ungenutzten Flächen des ehemaligen Sägewerkes und die zukünftig brach fallenden Flächen des Zimmerreibetriebes überplant, wodurch eine Konversion von innerörtlichen Gewerbeflächen erfolgt. Die Umnutzung der Flächen zu Wohnzwecken stellt sich dabei dahingehend als sinnvoll dar, da hierdurch der Bedarf der Gemeinde an Wohnbauland gedeckt werden kann. Zur Gewährleistung einer bedarfsgerechten Entwicklung verzichtet die Ortsgemeinde im Gegenzug auf die alternativ im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaulandfläche ‚10.1‘ (Spanger Straße).

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Plangebiet grenzt an eine durch das Landesentwicklungsprogramm IV ausgewiesene Fläche ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘ an, wird selbst aber nicht durch bedeutungsvolle Flächen überlagert.

Aufgrund der besonderen innerörtlichen Ortsrandlage des Plangebietes wurde im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert auf eine Einbindung des Wohngebietes in die angrenzende Bebauung und Landschaft gelegt. Aus diesem Grunde wurden entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen - u.a. zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zu deren äußeren Gestaltung und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen- in die Planung aufgenommen, um eine landschaftsgerechte Einbindung sowie eine an das vorhandene Ortsbild angepasste Gestaltung der Baukörper zu erzielen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995) weist der Ortsgemeinde Dudeldorf die besondere Funktion Wohnen (W) zu.

Hierdurch kommt der Gemeinde die Bedeutung eines Siedlungsschwerpunktes zu, in dem zukünftig die Siedlungsentwicklung erfolgen soll. Der Regionale Raumordnungsplan formuliert hierzu als Zielaussage, dass u.a. die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesen Schwerpunktgemeinden künftig über den Eigenbedarf hinaus erfolgen soll. Dies geschieht insbesondere in Hinblick auf die Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte bzw. der noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in den W-Gemeinden und soll darüber hinaus eine überdurchschnittlich hohe Abwanderung im ländlichen Raum verhindern.

Damit ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Dudeldorf möglich. Der im Rahmen der Planung vorgesehene Umfang von ca. 25 WE entspricht dem im Flächennutzungsplan ermittelten Bedarf. Durch die Zuordnung der besonderen Funktion ‚Wohnen‘ stehen damit der Entwicklung keine höheren Ziele der Raumordnung entgegen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land (2006) stellt den Planbereich des Bebauungsplanes als ‚gewerbliche Baufläche (G)‘, in Teilen als ‚Kompensationsflächen für die Ausweisung von Bauflächen‘ und ‚Flächen für Maßnahmen‘ sowie als ‚überörtliche Hauptverkehrsfläche‘ dar. Die derzeit als Lagerfläche genutzten Bereiche im Westen des Plangebietes sind mit der Zweckbestimmung ‚Ablagerung‘ und die bestehende Trafo-Anlage mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ ausgewiesen. Zudem kreuzt das Plangebiet eine im Flächennutzungsplan gekennzeichnete ‚Elektrizitätsfreileitung‘.

Die im Plangebiet befindliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sowie ein Teilbereich der Kompensationsfläche für die Neuausweisung von Mischbauflächen im Bereich ‚Auf'm Engelsberg‘ sind bislang noch nicht umgewandelt und müssen im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes an eine andere Stelle ausgewiesen werden.

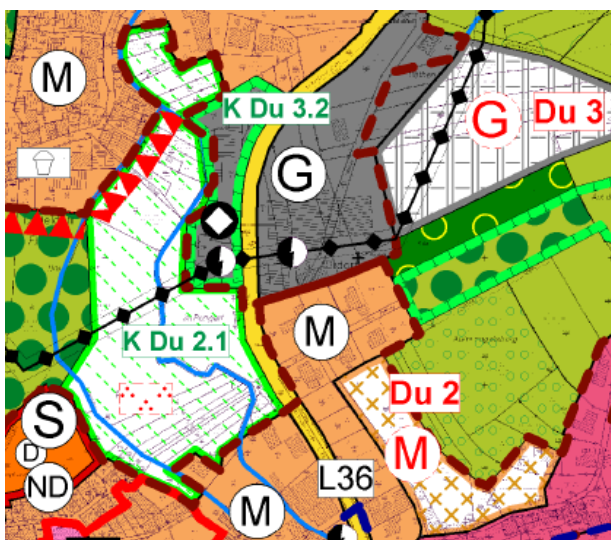


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land i.d.F. Januar 2006 (FNP ohne Maßstab, ISU Bitburg)

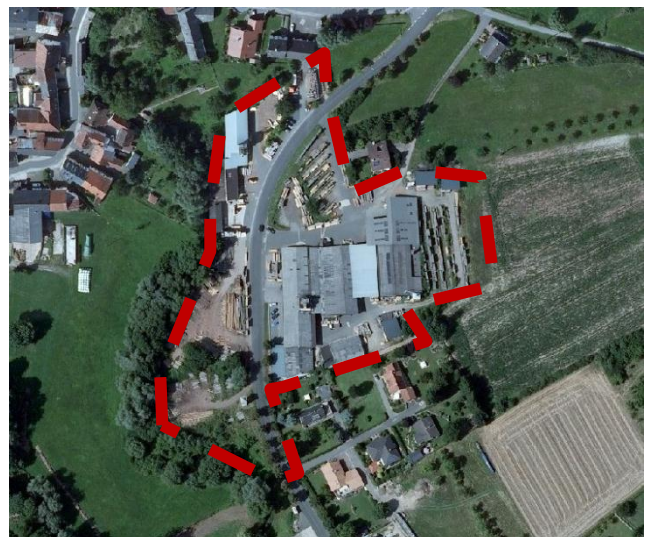


Abbildung 5: Luftbildausschnitt des Plangebietes mit Geltungsbereichsgrenze (Eigene Darstellung/ ISU 2011)

Die Nutzung wird im Bebauungsplan entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht Rechnung getragen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB darf der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird somit im Zuge einer Berichtigung angepasst, ohne dass ein eigenes Verfahren durchzuführen ist.

Des Weiteren soll zugunsten der angestrebten Planung, wie bereits unter 3.8 Planungsalternativen dargestellt und in Abstimmung mit der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm auf die zukünftige Entwicklung der zu Wohnzwecken ausgewiesenen Fläche ‚10.1‘ (Spanger Straße) im wirksamen Flächennutzungsplan verzichtet werden. Die angesprochene Fläche befindet sich im Osten der Ortsgemeinde und sollte die bereits bestehende Wohnbebauung im Bereich ‚Am Herforster Pfad‘ in östliche Richtung erweitern. Der Bedarf an Wohnbaufläche wird stattdessen zukünftig im zu entwickelnden Plangebiet ‚Altes Sägewerk‘ gedeckt.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen/ - rechtlichen Belange erfolgte dabei überschlüssig in Form einer Bestandskartierung. Im Zuge dessen wurde insbesondere eine reduzierte Grundlagenermittlung zu Natur und Landschaft (einschließlich Besonderem Artenschutz und Biotopverbund) durchgeführt.

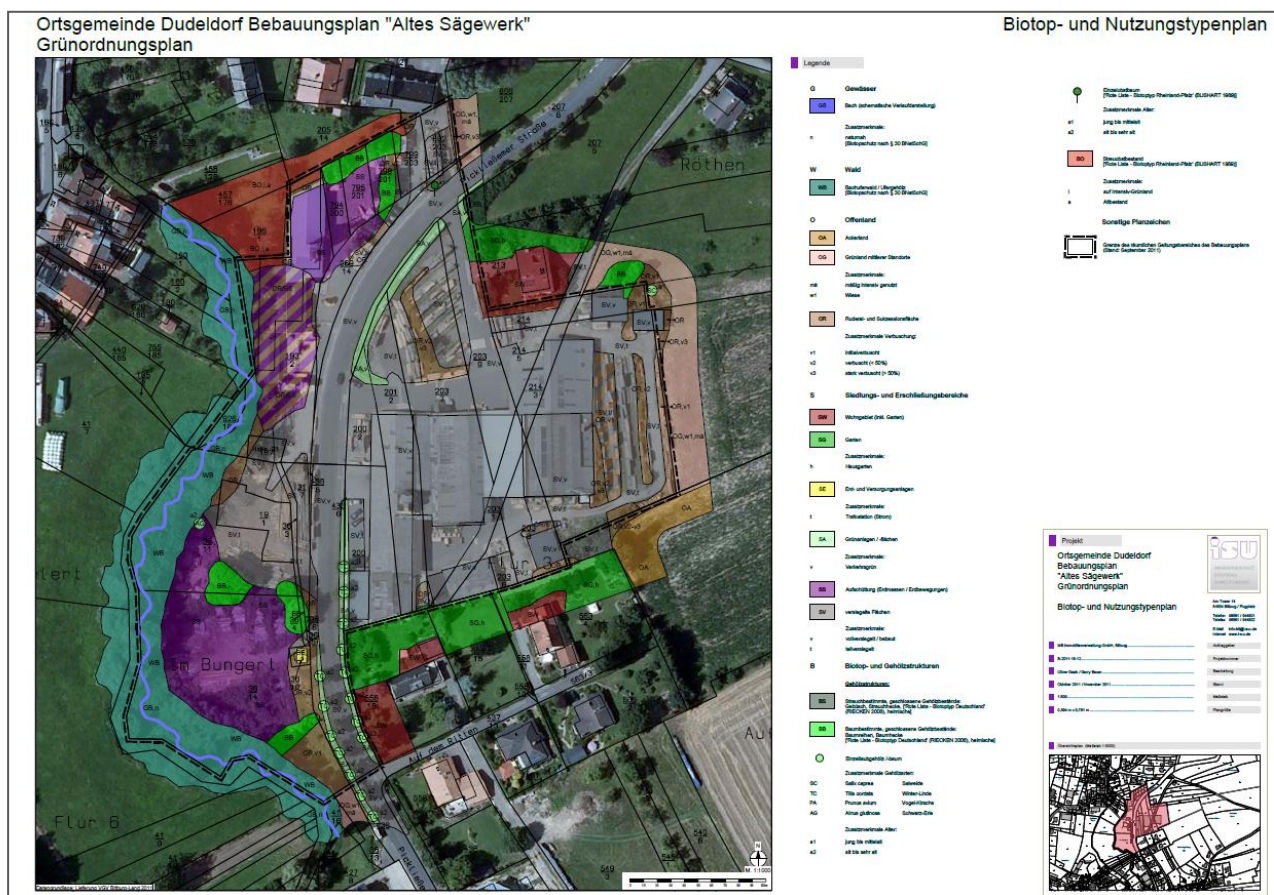


Abbildung 6: Biotop- und Nutzungstypenplan (ISU Bitburg 2011)

Den im Plangebiet kartierten natur- und landschaftsbezogenen Strukturen wurde hierbei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen Rechnung getragen. Diese berücksichtigen die in Hinblick auf das Erhaltungs- und Vermeidungsgebot von bestehenden Strukturen allgemeingültigen landespflegerischen Zielsetzungen.

Hierbei wurden insbesondere die im Plangebiet vorhandenen Baumbestände entlang der Pickließemer Straße mit einer Erhaltungsbindung belegt und Festsetzungen zur Gebietsdurchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen getroffen (siehe Kapitel 6.1.11 Grünordnerische Festsetzungen).

Des Weiteren wurde das entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Schutzgebiet (Langebach inkl. Bachuferbereich) gemäß § 30 BNatSchG nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt, sodass Eingriffen durch die geplante Entwicklung vermieden werden. Die in diesem Bereich aus der Entwässerungsplanung resultierenden Maßnahmen (breitflächiger Notüberlauf in den Langebach der zentralen und privaten Versickerungsmulden) stehen den Belangen von Natur und Landschaft nicht entgegen.

5.1 Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gelten aufgrund ihrer unmittelbaren Wirkung auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist im Zusammenhang sowie Abgleich mit dem separat erstellten Grünordnungsplan jedoch davon auszugehen, dass planungsrelevante artenschutzrechtliche Tatbestände voraussichtlich ausgeschlossen werden können.

Insbesondere ist naturschutzfachlich zu prognostizieren, dass etwaige potentielle Lebensstätten und Populationen planungsrelevanter Arten – wenn überhaupt - ausschließlich in den ohnehin nach § 30 BNatSchG geschützten ‚Langebachabschnitten‘ zu vermuten wären. Beeinträchtigungen / Eingriffe in dieses geschützte Bachbiotop sind aufgrund des verbindlich geregelten Schutzstreifens jedoch nicht zu erwarten. Konkrete faktische Nachweise geschützter Arten sind schließlich im erfassten Bachbiotop nicht identifiziert / determiniert; auch seitens der Naturschutzbehörde werden keine bestimmten Artenangaben vorgebracht.

Tatsächliche Eingriffe aufgrund der Bauleitplanung sind zwar in einzelne Gehölzstrukturen inkl. Büschbestände sowie Ruderal- und Sukzessionsflächen zu konstatieren; hieraus werden jedoch voraussichtlich aus folgenden Gründen keine planungsrechtlichen Artenschutzkonflikte ausgelöst: Sofern die ökologische Funktion von möglichen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vor. Naturschutzfachlich ist demnach die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang aufgrund gleichartiger Lebensräume, d.h. vorhandene Gehölzstrukturen sowie Sukzessionsflächen, im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vermutlich hinreichend gewährleistet, insbesondere auch aufgrund der direkten Lage am vernetzenden ‚Langebach‘. Analog hierzu ist aufgrund des Vorhandenseins gleichartiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes von über das Plangebiet hinausgehenden potentiellen Populationen bzw. zusammenhängenden Lebensräumen auszugehen. Zudem löst nicht jede störende Handlung planungsrelevante Verbotstatbestände aus, sondern nur eine erhebliche Störung, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen, hier über das Plangebiet sehr wahrscheinlich hinausgehenden möglichen Populationen verschlechtert, d.h. wenn Individuen nachhaltig betroffen wären, so dass sich die Störung auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg möglicher lokaler Populationen auswirken. Hiervon ist beim vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht auszugehen. Häufige und weit verbreitete Arten sowie ‚Allerweltarten‘, hier vermutlich überwiegend ‚Gehölzubiquisten‘ sowie charakteristische Arten dörflicher Siedlungsbereiche, lösen schließlich im Regelfall keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand aus, da diese sich derzeit regelmäßig in einem günstigen Erhaltungszustand befinden.

5.2 Immissionsschutz

Durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet und die damit verbundene Anpassung an die Umgebungsbebauung/ -nutzung verringert sich das schalltechnische Konfliktpotenzial gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung. Hierdurch werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt.

5.3 Altlasten

Die Flächen des Plangebietes wurden, aufgrund der gewerblichen Nutzung des Areals auf umweltrelevante Bodenverunreinigungen durch die Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH – Beratende Ingenieure für Geotechnik untersucht.¹ Hierzu wurden insgesamt 16 Rammbohrungen (0,5 bis 1,5m) mit Bodenprobeentnahme in den kontaminationsrelevanten Bereichen durchgeführt sowie ausgesuchte Einzelproben analytisch auf nutzungsrelevante Parameter untersucht.

Das Bodengutachten kam zu folgendem Ergebnis:

- Die Ergebnisse der Aufschlussarbeiten zeigen keine organoleptischen Auffälligkeiten in den Auffüllungs- und Bodenhorizonten
- Die Ergebnisse der analytischen Bodenuntersuchungen zeigen für keinen der untersuchten Parameter umweltrelevante Konzentrationen

Insgesamt wurden durch die gewerbliche Nutzung des Plangebietes keine Bodenverunreinigungen verursacht, womit das Vorkommen von Altlasten auszuschließen ist.

Die konkreten Untersuchungsergebnisse des Geotechnischen Berichts für den Bereich des Plangebietes können dem beigefügten Fachgutachten entnommen werden.

5.4 Boden und Baugrund

Die Planung verfolgt den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Bebauung von innerörtlichen Flächen die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermindert und stattdessen die Möglichkeit zur Nachverdichtung genutzt und damit zur Innenentwicklung im Gemeindegebiet beigetragen.

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Boden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB wird in Teil 4 der textlichen Festsetzungen auf § 202 BauGB, die DIN 18915, die DIN 18300 und die DIN 1054 hingewiesen.

Zudem wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Flächen des Bergwerksfeldes „Armuth“ überlagert. Eigentümerin ist die Acelor Mittal Bremen GmbH ist. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilte das Unternehmen mit, dass zurzeit keine Planungen in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Bergwerksfeldes bestehen. Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

¹

Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH (Dezember 2010): Geotechnischer Bericht – Orientierende Gefährdungsabschätzung, Aachen.

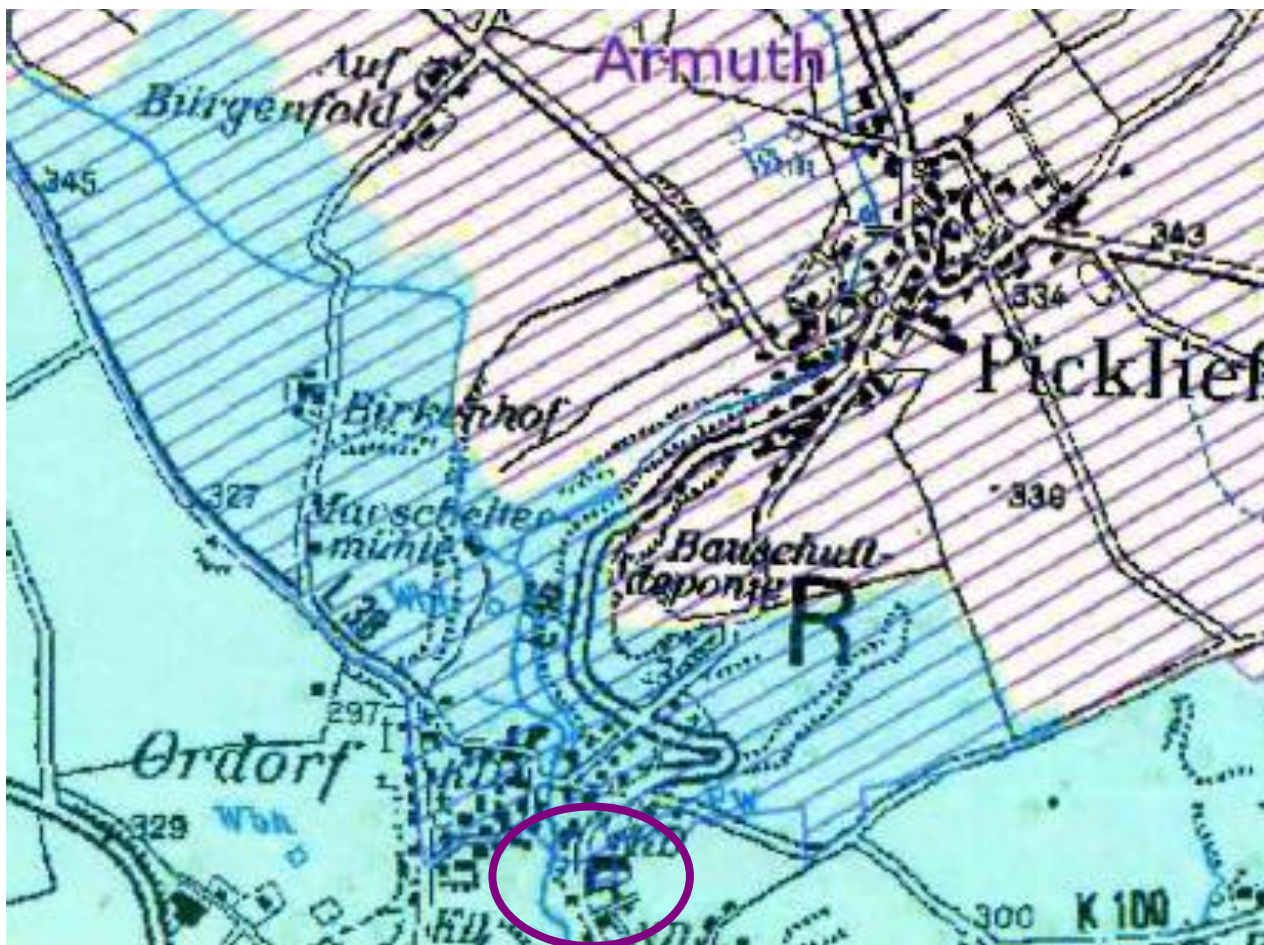


Abbildung 7: Lageplan des Bergwerksfeldes „Armuth“ (Landesamt für Geologie und Bergbau)

5.5 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 den Eifelkreis Bitburg-Prüm sehen demnach wie folgt aus:

Erwartete Anzahl der Häuser mit mehr als 100 Bq/m ³ in der Raumluft [%]	7.5
Mittlere Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m ³]	35
Maximale Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m ³]	133
Flächenanteil mit mehr als 100 kBq/m ³ in der Bodenluft [%]	2.3
Kategorie des Kreises	C

Abbildung 8: Radonbelastungen im Eifelkreis Bitburg-Prüm
(nach: Radon-Info.de, <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml>)

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 ³ in der Raumluft bestehender Gebäude		Empfehlungen für bestehende Gebäude	Bewertung
Kategorie A	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.	Untersuchungen sind nur in Einzelfällen notwendig.
Kategorie 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.	Untersuchungen sind sinnvoll.
Kategorie C	in mehr als 7,5 % der Gebäude	Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sollte eine Langzeitmessung durchgeführt werden.	Untersuchungen werden empfohlen.
Kategorie D	in mehr als 10 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen werden dringend empfohlen.
Kategorie E	in mehr als 15 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten unbedingt Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen sind unbedingt notwendig!

Abbildung 9: Klasseneinteilung zu Abschätzung der Dringlichkeit von Radonmessungen (nach: Radon-Info.de, <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml>)

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

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Wohnnutzung ist, entsprechend der Umgebung und aufgrund des Siedlungs- und Investitionsdrucks, die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Zudem sind allgemein, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können das geplante Gebiet durch ihre Nutzungen bereichern und auflockern. Um jedoch im Einzelfall Größe und Auswirkungen auf das Plangebiet überprüfen zu können werden diese Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen.

Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hingegen zugunsten des Nachbarschaftsschutzes aufgrund ihrer Störintensität und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie aufgrund der für derartige Vorhaben nicht ausreichenden Flächengrößen und -eignungen im Plangebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit den umgebenden Nutzungen verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

6.1.2 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, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone der Planzeichnung enthält entsprechende Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellte überbaubare Fläche.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenlage der baulichen Anlagen orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung sowie der Topographie des vorhandenen Geländes. Die Festsetzungen dienen einerseits einer orts- und landschaftsgemäßen Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung, sowie ermöglichen sie gleichzeitig eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die First- und Traufhöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebliche Zahl ist die in der Planurkunde zur Wohngebietsnutzung festgesetzte Baufläche.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt und orientiert sich damit an der höchstzulässigen Grenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebietes (WA). Die Gemeinde strebt im Plangebiet eine aufgelockerte und eine an der Umgebungsbebauung orientierte Bebauungsstruktur mit möglichst geringem Versiegelungsgrad an.

Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung, einer energie- und flächensparenden Bauweise sowie zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke werden für den Bereich des Bebauungsplanes zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In Rheinland-Pfalz gelten somit als Vollgeschoss gemäß § 2 Abs. 4 LBauO:

- Geschosse über Geländeoberfläche, die im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragen,
- Geschosse über 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.

Höhe der baulichen Anlage

Ergänzt werden die Festsetzungen zur GRZ und zur Zahl der Vollgeschosse um die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Umgebungscharakters sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe (TH/ FH).

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage dient die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche der Straße.

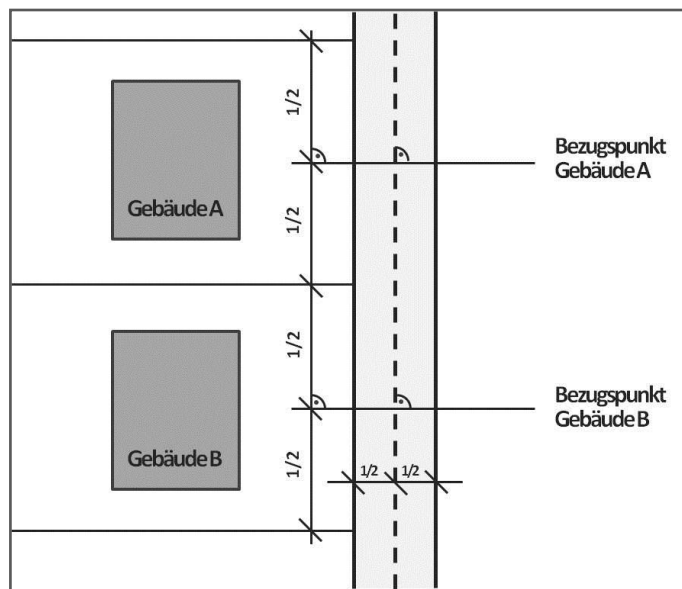


Abbildung 11: Systemskizze zum Bezugspunkt

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind dabei so bemessen, dass -bezogen auf die angrenzende erschließende Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt- der Ausbau der festgesetzten Höchstzahl von zwei Vollgeschossen möglich ist.

Die im Bezug auf die Ausbildung von Staffelgeschossen getroffenen Festsetzungen basieren darauf, keine zu hohen Gebäude zu erhalten. Somit wird über die Festsetzung der Ausbau eines Staffelgeschosses zu einem dritten Vollgeschoss vermieden.

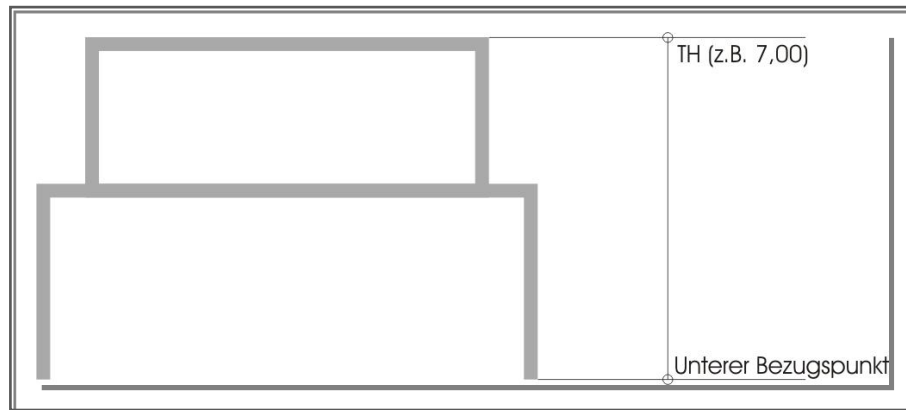


Abbildung 12: Systemskizze Staffelgeschosse

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei aufgrund der bestehenden vorwiegenden Nachfrage im Bereich von freistehenden Einfamilienhäusern sowie aufgrund des Umgebungscharakters der angrenzenden und regionstypischen Bebauung, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hausgruppen sind hingegen nicht beabsichtigt. Zum einen ist keine entsprechende Nachfrage gegeben, zum anderen entsprechen Hausgruppen nicht der standorttypischen Bauform.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt, die als Bänder straßenparallel zur Pickließemer Straße sowie zur Planstraße A und B festgesetzt werden. Bei einer durchschnittlichen Baufenstertiefe von 15,0m beträgt der Abstand der Baugrenzen zu den jeweils erschließenden Straßenverkehrsflächen (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) in der Regel 3,0 m. Die Baufenstertiefe der Grundstücke westlich der Pickließemer Straße beträgt aufgrund der überwiegenden tiefen Grundstückszuschneitte abweichend 19,0m.

6.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Ergänzend zur Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt. Dadurch soll eine zu große, nicht orts- und umgebungstypische Verdichtung und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, vor allem auch hinsichtlich der Problematik des ruhenden Verkehrs, vermieden werden. Zudem soll der dörflich geprägte Charakter der Ortsgemeinde erhalten bleiben, der durch Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert würde.

Bei Doppelhaushälften gilt diese Festsetzung je Haushälfte.

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen werden aus Gründen des Nachbarschutzes, zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung einer städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubare Grundstücksflächen sowie auf die unmittelbar daran angrenzenden seitlichen Grenzabstände beschränkt.

Aus Sicherheitsgründen sind überdachte Stellplätze und Garagen mit ihrer Vorderkante der Zufahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,0 m zurückzusetzen.

6.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Erschließungsplanung (IB Schuh, Bitburg, Stand Februar 2012) in der Planzeichnung festgesetzt. Die Erschließungsplanung (u.a. Planstraßen, Wendeanlage, seitliche Gehwege, Randstreifen) ist im Bebauungsplan klarstellend dargestellt.

Die im Geltungsbereich als ‚Privatweg‘ festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung des privaten Grundstücks ‚Thiel‘ (Flurstücksnummer 213/5) .

6.1.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Die in ihrer Trassenführung geschützte 20-kV-Freileitung ist mit einem 7,50 m beiderseits der Leitungssachse versehenen Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieser Schutzzone werden bestimmte Auflagen an die Errichtung baulicher Anlagen gestellt. Diese betreffen:

- die Höhe der baulichen Anlage,
- die Gestaltung des Dachaufbaus,
- die Anbringung von Antennenanlagen und
- die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern.

Für die Planung von baulichen Anlagen ist die DIN VDE 0210/12.85 zu beachten. Der Versorgungsträger soll daher beim Entscheid über eine Baugenehmigung im Bereich des Schutzstreifens beteiligt werden, um die Verträglichkeit des Vorhabens zu beurteilen.

6.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser‘ dienen der Realisierung der durch die Entwässerungsplanung (IB Hydrodat, Februar 2012) für das Plangebiet vorgesehene zentralen Rückhalte- und Versickerungsmulde. In dieser soll das auf den Baugrundstücken sowie den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. versickert werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Mulde erfolgt im Rahmen einer geeigneten ingenieurtechnischen Konzeption parallel zum Bebauungsplanverfahren durch das IB Hydrodat, Wißmannsdorf.

Flächen für Versorgungsanlagen in Form von Transformatoren

Die im Plangebiet festgesetzten Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Transformator‘ dienen zum einen der bauplanungsrechtlichen Sicherung des im Geltungsbereich bestehenden Transformators (Gebäudestation) sowie zur Sicherung des zukünftigen Alternativstandortes einer

Kompaktstation der RWE Rhein-Ruhr Netzwerkservice GmbH zur Versorgung des Plangebietes.

Der zeitliche Übergang der angedachten Maßnahme ist derzeit noch nicht bestimmbar. Auf die hierbei entstehenden Wirkungszusammenhänge wird unter Punkt 3.6.3 Energieversorgung, Telekommunikation der Begründung näher eingegangen und an dieser Stelle verwiesen.

6.1.9 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Aufnahme von Maßnahmen aus der Entwässerungsplanung (breitflächiger Notüberlauf der zentralen Versickerungs- und Rückhaltemulde in den Langebach) und werden von Flächen zum Schutz von Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes (Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG) überlagert. Die genauen Maßnahmen ergeben sich hierbei aus den Maßgaben des nachrichtlich übernommenen pauschal geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG und der Entwässerungskonzeption.

Die privaten Grünflächen werden als private Hausgärten festgesetzt. Sie bilden den rückwärtigen Bereich der privaten Baugrundstücke westlich der Pickließemer Straße und werden teilweise von den Flächen der nach § 30 BNatSchG als Schutzgebiet aufgenommenen Fläche (Fläche des Langebach inkl. Bachuferbereich) überlagert. Die Berücksichtigung der dort bestehenden Strukturen wird durch die Schutzgebietsfestsetzung sichergestellt und zusätzlich durch die Festsetzung eines 5,00m breiten privaten Grünstreifens entlang der Schutzfläche, der als Abstandspuffer dient, ergänzt.

Die private Grünfläche ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich von baulichen Haupt- und Nebenanlagen frei zu halten, um die Strukturen des Schutzgebietes nicht negativ zu beeinflussen.

6.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den örtlichen Energieversorger (RWE Rhein-Ruhr Netzwerkservice GmbH) sowie Wasserversorgungsträger (VG Werke Bitburg-Land) dienen zum einen der Gewährleistung des Anschlusses an das öffentliche Versorgungsnetz und zum anderen zur Ableitung von Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal bzw. Notüberlauf im Rahmen der Entwässerung des Plangebietes (vgl. Entwässerungsplanung IB Hydrodat, Februar 2012). Zudem dienen die Flächen der Zuwegung zur Rückhalte- und Versickerungsmulde.

Zum Schutz der Leitungen und zur Gewährleistung der Befahrbarkeit sind in diesen Bereichen einige Nutzungen nicht zulässig.

6.1.11 Grünordnerische Festsetzungen

Die für den Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sind insbesondere zur Durchgrünung des Plangebiets erfolgt. Die Begrünung des Plangebiets soll neben der ökologischen Aufwertung (Verringerung der Bodenversiegelung, Staubbindung, Verbesserung des Kleinklimas etc.) im Wesentlichen die Einbindung des Wohngebietes in das bestehende Landschafts- und Ortsbild verbessern sowie die bestehende alte Lindenallee entlang der Pickließemer Straße erhalten. Hierzu wurden insbesondere textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen sowie die zum Erhalt bestimmten Einzelbäume in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Zudem erfolgten in Hinblick auf den lokalen Wasserhaushalt Festsetzungen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Bauflächen sowie zur Reduzierung des Versiegelungsgrades im Plangebiet. Befestigte Flächen sollen demnach insbesondere in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

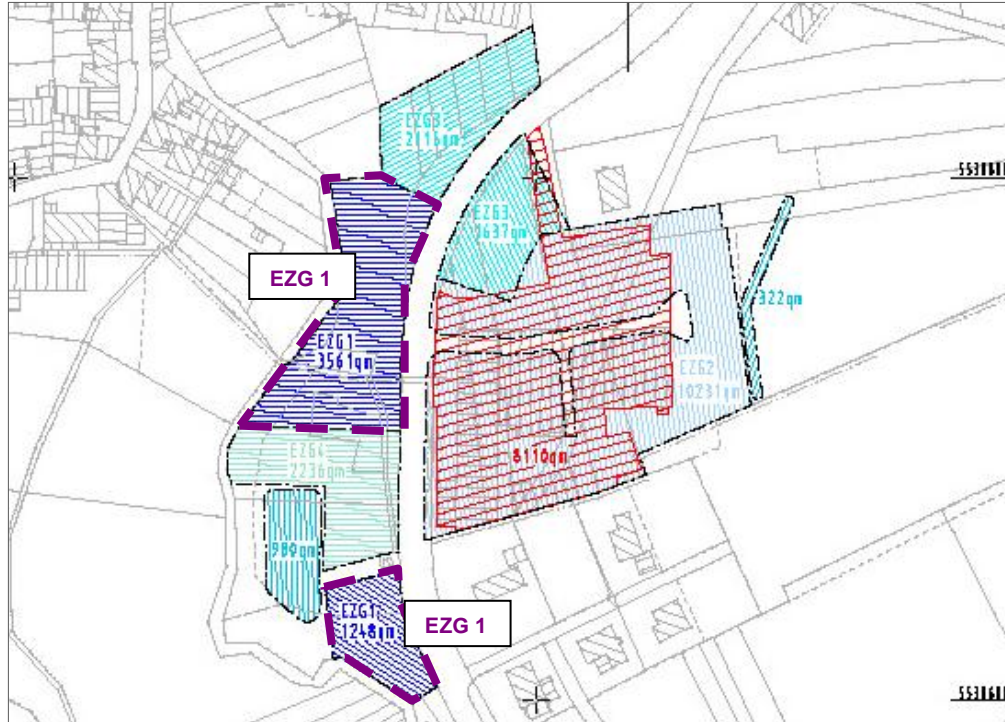


Abbildung 13: Entwässerungskonzept - Übersichtsplan dezentrale Oberflächenentwässerung (IB Schuh/ Hydrodat, Mai 2012)

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung wurden insbesondere getroffen, um in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Einfluss zu nehmen und eine orts- und landschaftsbildverträgliche Integration des Wohngebietes in die vorhandene Struktur positiv zu unterstützen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch auch die Möglichkeit eingeräumt werden, alternative bzw. experimentelle Bauweisen zu verwirklichen.

6.2.1 Dachform und -neigung

Um den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung einzuräumen, wurden nur bedingt restriktiv auf die Gestaltung der Dachform und -neigung eingewirkt. Damit Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und Nebenanlagen sich dem Hauptgebäude unterordnen können, sind diese in ihrer Dachneigung frei. Aneinandergrenzende Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) benachbarter Grundstücke sind, da sie unmittelbar aneinandergelagert werden, anzugleichen und daher in gleicher Dachneigung und Traufhöhe vorzusehen.

6.2.2 Staffelgeschosse

Ein zurückgesetztes Staffelgeschoss stellt eine gestalterische Alternative zum klassischen Schrägdach dar, bei etwa gleicher Grundstücksausnutzung und ähnlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung (obere Raumkante, Verschattung). Staffelgeschosse sollten sich jedoch aufgrund ihrer Gestaltung vom Hauptbaukörper deutlich absetzen.

6.2.3 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung werden landschaftstypische Farben festgesetzt. Aus ökologischen Gründen sind Gründächer zulässig. Zur Vermeidung von störenden Spiegel- und Blendeffekten und aufgrund ihrer nicht ortstypischen Eigenart sind glänzende Materialien unzulässig.

In Hinblick auf die aktuellen Energieanforderungen an Neubauten sind zudem Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

6.2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen der Fassaden und Wände sorgen für ein regionstypisches Erscheinungsbild des Plangebietes.

Holzblockhäuser in Vollstammbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollkonstruktionen sind unzulässig, da diese in keinsten Weise einer regionaltypischen Bauweise entsprechen und sich negativ auf die Einbindung des Plangebietes in das Landschafts- und Ortsbild auswirken.

Zur Gewährung einer energiesparenden Bauweise ist die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an Fassaden und auf Dachflächen möglich.

6.2.5 Dachaufbauten

Zur Vermeidung einer Überfrachtung der Dachlandschaft wurde die Anordnung und Größe von Dachaufbauten und Dachflächenfenstern eingeschränkt.

6.2.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um den Charakter des Wohngebietes zu gewährleisten und Beeinträchtigungen des Straßenraums zu vermeiden, dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind als Nutz- und Ziergärten anzulegen.

6.2.7 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur heimische und standortgerechte Hecken, Sträucher sowie landschafts- und regionaltypische Materialien zulässig. Daher sind Maschendraht- und Gittermattenzäune zu begrünen.

6.2.8 Werbeanlagen

Durch die Begrenzung der Werbeanlagen auf eine Höchstgrenze wird erreicht, dass der Charakter des Wohngebietes betont wird und erhalten bleibt, auch dann, wenn im Plangebiet mehrere zulässige gewerbliche Einrichtungen (Handwerksbetriebe, Läden etc.) betrieben werden.

6.3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden diejenigen Festsetzungen, die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften für den Bereich des Plangebiets festgesetzt wurden.

6.3.1 Sichtdreiecke

Die im Bereich der Einmündung zur Pickließemer Straße festgesetzten Sichtdreiecke dienen der Gewährleistung guter Sichtverhältnisse und damit der Sicherheit im Straßenverkehr. In diesen Bereichen ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung oder andere sichtversperrende Nutzungen von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Planstraße nicht zulässig.

6.3.2 Flächen zum Schutz von Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes

Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzte Biotopfläche nach § 30 BNatSchG stellt die Übernahme einer bereits vorhandenen hochwertigen Freifläche mit der Einordnung als Biototyp-Pauschalschutz dar. Es handelt sich dabei um die Fläche des naturnahen Langebach inkl. Bachuferwald/Ufergehölz (siehe hierzu auch Grünordnungsplan 3.2 Biotopverbund/ Wechselwirkungen).

Die nachrichtliche Übernahme stellt den Schutz der Flächen des Langebaches inkl. Bachuferbereich vor Eingriffen durch Baumaßnahmen oder Bodenveränderungen sowie sonstiger Eingriffe sicher. Unzulässig sind demnach Handlungen, die einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen.

6.4 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.

7 Abwägung/ Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde Dudeldorf als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Ortsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe "Auswirkungen der Planung")
- Gewichtung der Belange (siehe "Gewichtung des Abwägungsmaterials")
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe "Fazit")
- Abwägungsergebnis (siehe "Fazit").

7.1 Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt worden:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden.

Vor allem in Bezug auf die im Plangebiet erfasste Altablagerung, Ablagerungsstelle Dudeldorf, Pickließemer Straße (Reg. Nr. 232 02 027 - 0206) gemäß Bodenschutzkataster, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Konflikte zu vermeiden gewesen. Hierzu wurde eine die vorliegende ‚Orientierende Gefährdenabschätzung an der Pickließemer Straße in Dudeldorf‘ ergänzende ‚Nachuntersuchung im Bereich der eingetragenen Altlastenverdachtsfläche‘ durch das Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH erarbeitet. Die Untersuchungsergebnisse sowie eine erneute Stellungnahme der SGD Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) wurden in die Abwägung eingestellt. Dabei kam die Stellungnahme der SGD Nord in Bezug auf die Ergebnisse der Nachuntersuchung zu dem Schluss, dass die erfassten Ablagerungen nicht altlastenverdächtig sind und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Ortsgemeinde Dudeldorf ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Bevölkerungskreisen Rechnung tragen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ‚Altes Sägewerk‘ wird das Ziel einer Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung verfolgt und dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Eigentumsbildung Rechnung getragen.

Die möglichen unterschiedlichen Grundstücksgrößen werden verschiedenen Ansprüchen und Anforderungen der Bevölkerung gerecht und erlauben somit den Grunderwerb durch verschiedenste Bevölkerungsschichten. Durch die angemessene Ausrichtung des Wohngebietes und der innerörtlichen Ortslage sollen gerade auch junge Familien angesprochen werden. Letztendlich können einseitige Bevölkerungsstrukturen im Planungsgebiet vermieden werden.

Auch die Erschließungsmaßnahmen können in einem ausgewogenen Kostenverhältnis erfolgen, so dass auch ein kostensparendes Bauen möglich wird. Da eine innerhalb der bereits bebauten Ortslage gelegene Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt wird, ergibt sich zum einen eine wesentliche Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung bereits vorhandener Ver- und Entsorgungssysteme, über welche die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgen wird. Zum anderen werden im Vergleich zur Nutzung einer im Außenbereich gelegenen Fläche in erheblichem Umfang Kosten eingespart, da keine aufwendigen Leitungs- und Straßenzuführungen zum Plangebiet gebaut werden müssen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Eine wesentliche Aufgabe der Bebauungsplanung ist es, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken.

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind die Festsetzungen im Planungsgebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung der angrenzenden Wohnnutzungen orientiert, um eine städtebauliche und gestalterische Einpassung herzustellen. So wirkt sich zum Beispiel die Festsetzung einer maximalen First- und Traufhöhe sowie der Festsetzung einer Grundflächenzahl dem Entstehen überdimensionierter, im Vergleich zur Umgebung unmaßstäblichen Baukörper entgegen.

Zudem wurde aufgrund der Randlage des Plangebietes innerhalb der Ortslage durch Festsetzungen zur inneren Durchgründung sowie durch Festsetzungen zum Erhalt prägender Bestandsgehölze und Bäume der landschaftsgerechten Einbindung des Areals Rechnung getragen und einer Störwirkung entgegengewirkt.

Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher wurden die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen/ - rechtlichen Belange erfolgte dabei überschlüssig in Form einer Bestandskartierung. Im Zuge dessen wurde insbesondere eine reduzierte Grundlagenermittlung zu Natur und Landschaft (einschließlich Besonderem Artenschutz und Biotopverbund) durchgeführt. Den im Plangebiet kartierten natur- und landschaftsbezogenen Strukturen wurde hierbei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Aufnahme entsprechender

Festsetzungen Rechnung getragen. Diese berücksichtigen die in Hinblick auf das Erhaltungs- und Vermeidungsgebot von bestehenden Strukturen allgemeingültigen landespflegerischen Zielsetzungen.

Neben Festsetzungen zum Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Baumbestände entlang der Pickließemer Straße und Festsetzungen zur Gebietsdurchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen, wurde insbesondere das entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Schutzgebiet (Langebach inkl. Bachuferbereich) gemäß § 30 BNatSchG nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt, sodass Eingriffen durch die geplante Entwicklung vermieden werden. Die in diesem Bereich aus der Entwässerungsplanung resultierenden Maßnahmen (breitflächiger Notüberlauf in den Langebach der zentralen und privaten Versickerungsmulden) stehen den Belangen von Natur und Landschaft nicht entgegen. Zudem werden durch die Planung keine Konflikte hinsichtlich planungsrelevanter artenschutzrechtlicher Tatbestände ausgelöst.

Des Weiteren wurde zugunsten des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB dem Grundsatz ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ gefolgt. Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Bebauung von innerörtlichen Flächen die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermindert und stattdessen die Möglichkeit zur Nachverdichtung genutzt und damit zur Innenentwicklung im Gemeindegebiet beigetragen.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Planung wird eine gewerbliche Brachfläche in der Ortslage von Dudeldorf überplant. Einhergehend mit der Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes an vorliegender Stelle, wird der ehemals ansässige Gewerbebetrieb in das Gewerbegebiet ‚Kollenberg‘ der Ortsgemeinde verlagert. Hierdurch werden auch zukünftig die vorhandenen Arbeitsplätze des Betriebes im Ort gesichert sowie darüber hinaus aufgrund des Flächenangebotes am neuen Betriebsstandort die Möglichkeit gegeben weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde wird hierdurch gestärkt.

7.2 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan schafft Wohnbauland zur Deckung des allgemeinen Bedarfs und stärkt damit die Ortsgemeinde Dudeldorf in ihrer Entwicklung.
- Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
- Der Bebauungsplan überplant derzeit überwiegend versiegelte Fläche und trägt durch die Konversion einer innerörtlichen Gewerbebrache zur Nachverdichtung der Bebauungsstruktur bei. Damit wird dem Gebot ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ entsprochen.
- Mittlerer Erschließungsaufwand aufgrund der vorhandenen Anschlusspunkte an das örtliche Verkehrsnetz sowie das Ver- und Entsorgungsnetz.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Die Anregungen aus der Offenlage stellen die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich in Frage, da die dortigen Teilaspekte entweder in der Planung aufgegriffen wurden oder aufgrund übergeordneter anderweitiger Belange nicht berücksichtigt werden können.

7.3 Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung der Ortsgemeinde gestärkt und der Nachfrage nach Wohnbauland im Sinne der Funktionszuweisung Wohnen bedarfsgerechten nachgekommen. Zudem wird durch die Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche unter und Berücksichtigung der Umweltbelange, der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung gegeben und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden damit Rechnung getragen.

Die Ortsgemeinde Dudeldorf hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, sowie gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wurden auch insbesondere alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Mögliche Alternativen wurden untersucht und bewertet. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden. Notwendige Festsetzungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen sowie sonstige negative Planfolgen wurden getroffen und fachliche begründet.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Ortsgemeinde Dudeldorf zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren. Die Umsetzung der beschriebenen Nutzung wird zeitnah erfolgen.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsarbeiten für die Bereiche westlich sowie nordöstlich entlang der Pickließemer Straße sollen umgehend nach Satzungsbeschluss erfolgen. Der Ausbau der Stichstraße sowie die Baugrundstücke entlang der Pickließemer Straße im Südosten werden nach dem Rückbau des derzeit noch zu Teilen bestehenden Betriebsgebäudes der Geb. Thiel GmbH bis Ende 2013 entwickelt. Die Vermarktung der späteren Grundstücke erfolgt derzeit bereits durch den Investor.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Fläche	Teilfläche	Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		27.294	100,0
Bauflächen	Gesamt	18.847	69,1
	davon überbaubar	10.727	39,3
Verkehrsflächen	Gesamt	3.460	12,7
	öffentliche Straßenfläche	3.334	12,2
	private Straßenfläche	126	0,5
Grünflächen		3.664	13,4
	öffentliche Straßenfläche	1.131	4,1
	private Straßenfläche	2.533	9,3
Versorgungsflächen		1.323	4,8

9.2 Kostenschätzung

Das Plangebiet wird in privater Trägerschaft durch die MB Immobilienverwaltungs GmbH, Bitburg, entwickelt. Der Ortsgemeinde Dudeldorf entstehen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden von der MB Immobilienverwaltungs GmbH, Bitburg, als Erschließungsträger übernommen. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Altes Sägewerk“ der Ortsgemeinde Dudeldorf

Dudeldorf, den 07.01.2013

(Siegel)

gez. Reinhard Becker

Reinhard Becker
(Ortsbürgermeister)