



Ortsgemeinde Rittersdorf (VG Bitburger-Land)

Bebauungsplan „Am Hirtengraben“ Verfahren gemäß § 13b BauGB

Begründung

Stand: 10. Mai 2022

Entwurf

ISU

Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Verfahren	4
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
2.2	Verfahrensablauf.....	5
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	7
3.3	Verkehrliche Erschließung	8
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	9
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	10
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
5	Umweltbelange	12
5.1	Vorgaben	12
5.2	Besonderer Artenschutz.....	13
5.3	Zustand von Natur und Landschaft	13
5.4	Maßnahmen.....	15
5.5	Umweltauswirkungen	16
	Ver- und Entsorgung.....	16
5.6	Radon	17
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	18
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	18
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	18
6.3	Maß der baulichen Nutzung	18
6.4	Höhe der baulichen Anlagen	19
6.5	Bauweise	20
6.6	Überbaubare Grundstücksfläche.....	20
6.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
6.8	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
6.9	Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
6.10	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	21
6.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21

6.12	Grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
6.13	Örtliche Bauvorschriften	22
7	Hinweise und Empfehlungen	23
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	23
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	23
10	Kostenschätzung / Flächenbilanz	24

1 Anlass und Ziele der Planung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, in der Ortsgemeinde Rittersdorf, direkt anschließend an den Ortskern und die dort vorhandene Bebauung, in Abstimmung mit der Ortsgemeinde und nach deren bauplanungsrechtlichen Vorgaben zwei Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Als Voraussetzung hierfür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, soll dieser im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

Da das vorliegende Grundstück derzeit unbebaut ist und bereits weitere Wohnbaugrundstücke im rückwärtigen Bereich der Bitburger Straße errichtet wurden, grenzt die geplante Bebauung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an. Die Grundfläche des Bebauungsplans umfasst darüber hinaus im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 Quadratmeter.

Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde Rittersdorf beschlossen, für den am nordöstlichen Ortsrand gelegenen, derzeit weitgehend landwirtschaftlich (als Grünfläche) genutzten Bereich, einen Bebauungsplan aufzustellen und hier zwei orts- und regionaltypische Wohnbaugrundstücke in unmittelbarem Anschluss an die Ortskernbebauung auszuweisen. Die Erschließung (Wasser, Strom, Telekommunikation) sowie die Ableitung von Schmutzwasser sind über einen Anschluss an die westlich vorbeiführende Bitburger Straße gesichert.

Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, soll dieser im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Gebiet schließt sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Ortskerns an und bietet sich somit aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, seiner guten äußeren Erschließung und der guten Bebaubarkeit (u.a. durch günstige topografische Gegebenheiten) zur Bebauung mit Wohnhäusern an. Daher hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hirtengraben“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Entsprechende Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern können dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn dadurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Zudem dürfen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben und zudem wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vor dem 31. Dezember 2022 gefasst.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Diese Verfahrenserleichterung soll vorliegend genutzt werden.

Zudem kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) abweicht, gemäß § 13b BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Der

Flächennutzungsplan kann in diesem Fall im Wege der Berichtigung (ohne förmliches Änderungsverfahren) angepasst werden, wovon vorliegend Gebrauch gemacht werden soll.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es ist zu beachten, dass Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB, die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen ist

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat am 30.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hirtengraben“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Ortsgemeinderat Rittersdorf in der Sitzung vom 30.03.2022 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom __.__.__ bis __.__.__ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am __.__.__ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom __.__.__ mit Frist bis __.__.__ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am __.__.__ den Bebauungsplan „Am Hirtengraben“, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Das Plangebiet im südwestlichen Teil der Ortsgemeinde Rittersdorf. Das Plangebiet umfasst lediglich einen Teilbereich des Flurstücks 19/2. Westlich des Plangebietes verläuft die Straße „Bitburger Straße“. Über eine Privatstraße wird das Plangebiet zukünftig an die Bitburger Straße (K67) angeschlossen und somit an das kommunale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Bitburger Straße dient gleichzeitig als Hauptverbindung zur L5, die einen Anschluss Richtung Bitburg und zur B51 und zur Autobahn A60 sicherstellt. Die Siedlungsstruktur um das Plangebiet ist überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt. Das Plangebiet weist eine mäßige Topographie auf. Das Plangebiet weist im Westen eine Höhe von ca. 290 m über NHN auf. Richtung Osten steigt die Topographie auf ca. 295 m über NHN an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück der Gemarkung Rittersdorf, Flur 6:
teilweise: Nr. 19/2

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2.590 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die angrenzende Parzelle 17/4.
- Im Osten durch gemeindliche Parzelle 16.
- Im Süden durch die angrenzende Parzelle 21/6 und 21/4.
- Im Westen durch die straßenorientierte Bebauung entlang der Bitburger Straße.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.



Abb. 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebietes

(Quelle: Topografische Karte ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de[Mai/2021]; eigene Darstellung, ohne Maßstab)



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Luftbild

(Quelle: Luftbild©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021,dl-de/by-2-0,http://www.lvermgeo.rlp.de[März/2022]; (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Grünfläche flächig mäßig intensiv mit (nicht heimischen) Alpakas beweidet. Das Flurstück 19/2 wird durch das Plangebiet im rückwärtigen Bereich überplant. Ziel ist es das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Eine zeitnahe Bebauung des Grundstücks ist angestrebt.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird im Südwesten über die Straße „Bitburger Straße“ erschlossen.

Über diese Straße ist das Plangebiet gut an den Ortskern von Rittersdorf sowie an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die L5 ist die Ortsgemeinde an das überörtliche Straßennetz Richtung Bitburg und Prüm angebunden.

Innere Erschließung

Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine private Straßenverkehrsfläche an die bestehende „Bitburger Straße“ angeschlossen.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planungen wiedergegeben.

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

Gemäß Landesentwicklungsprogramm wird die Ortsgemeinde Rittersdorf dem ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet. Die Ortsgemeinde liegt im Entwicklungsbereich Eifel. Im Entwicklungsbereich Eifel sollen die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden. Dorfstrukturen sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen. Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorfbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf und Landschaft forciert werden.

Gemäß des Grundsatzes 26 des LEP IV hat die Eigenentwicklung sich an den Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Des Weiteren erläutert das Landesentwicklungsprogramm, welche besonderen Funktionen den Gemeinden zugewiesen werden können und welche Aufgaben den Gemeinden damit obliegen:

Die besondere Funktion Wohnen bekommen Gemeinden zugewiesen, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen sollen. Sie sollen aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung eine gute Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastruktur und der Arbeitsplätze gewährleisten. Die weitere Siedlungsentwicklung ist daher insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an einer langfristig tragfähigen und zu angemessenen Kosten betreibbaren sowie ressourcenschonenden Ver- und Entsorgungsstruktur auszurichten.

Die besondere Funktion Gewerbe soll Gemeinden zugewiesen werden, die bereits einen bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen Bestandspflege und Weiterentwicklung jedoch Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordern. Darüber hinaus soll diese besondere Funktion Gemeinden zugewiesen werden, in denen das produzierende Gewerbe verstärkt werden soll, weil diese Gemeinden hierfür besonders geeignet sind.

¹ Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

Die besondere Funktion Landwirtschaft soll Gemeinden zugewiesen werden, in denen die Landbewirtschaftung oder die Tierhaltung in der Fläche auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb von besonderer Bedeutung ist und deren Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen gesichert werden soll. Hierbei ist auch die notwendige Weiterentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu berücksichtigen.

Die besondere Funktion Freizeit/Erholung soll Gemeinden zugewiesen werden, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzungen für eine ökologisch und sozial verträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen. Dies gilt beispielsweise auch für Gemeinden, denen durch fachplanerische Vorgaben (zum Beispiel Kurortegesetz) eine besondere Eignung im Bereich zugewiesen wurde. In diesen Bereichen sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.

Darüber hinaus macht der LEP IV für die Ortsgemeinde Rittersdorf keine weiteren Darstellungen.

Im Hinblick auf die nachhaltige Siedlungsentwicklung sind im LEP IV Ziele und Grundsätze aufgeführt, die bei der Entwicklung von Wohngebieten zu berücksichtigen sind.

Das LEP IV fordert in seiner Zielaussage (Z 31) eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Dies hat insbesondere Gültigkeit für wohnbauliche Nutzungen. Die Wohnbauflächenausweisung ist auf Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die bereits aufgrund der umgebenden Bebauung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen sind (Z 33). Das Vorhaben konzentriert sich auf einen bestehenden Siedlungsbereich, der Richtung Osten um zwei weitere Wohnbaugrundstücke erweitert werden soll. Die Ausweisung weiterer Wohnbaufläche schließt an die bestehende Infrastruktur und die bestehende Bebauung im Westen an.

Zusätzlich ist ein Ziel der Landesplanung RLP, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat (Z 34).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zwei Wohnbauflächen gesichert, die über eine Privatstraße an bestehende Infrastrukturen angeschlossen werden. Eine Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten ist vorliegend gegeben.

Die Entwicklung des Plangebietes „Am Hirtengraben“ trägt den o.g. Vorgaben Rechnung und steht damit im Einklang mit den Aussagen des LEP IV.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan²

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995) schreibt besondere Entwicklungsschwerpunkte für die Funktionen Wohnen (W) und Landwirtschaft (L) der Ortsgemeinde Rittersdorf zu.

Der Bebauungsplan steht mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ somit auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Die Anpassung an die Ziele der Regional- und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist insgesamt gewährleistet.

² Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)³

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen deshalb Grundsatzcharakter.

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, wird die Ortsgemeinde Rittersdorf ebenfalls die besondere Funktion Landwirtschaft (L) und die besondere Funktion Wohnen (W) zugewiesen.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten (W-Gemeinden) vollziehen. Dies sind solche Gemeinden, die über die wesentlichen Einrichtungen der wohnnahen Infrastruktur verfügen. Die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechten Wohnungen ist in diesen Gemeinden von erhöhter Relevanz für die Ortsentwicklung. Die Ausgestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur vollzieht sich grundsätzlich im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden. Hierzu gehören gemäß LEP insbesondere Bauflächenausweisungen, die der ortsverbundenen Wohnbevölkerung zeitgemäße Wohnverhältnisse ermöglichen und die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie die angemessene Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft sicherstellen. Die städtebauliche Entwicklung in den Gemeinden soll sich so vollziehen, dass die Nachfrage nach schwach verdichtetem Einfamilienhausbau berücksichtigt wird. Bei der Planung von Neubaugebieten ist anzustreben, dass die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt werden. Der Flächenverbrauch soll unter besserer Nutzung der Erschließungsstruktur möglichst gering gehalten werden. Neu geschaffene Siedlungsbereiche sollen durch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, zur Schaffung von Spielmöglichkeiten und durch Grünflächen aufgewertet werden. Sie sollen für verschiedene Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Gemeinbedarf) räumlich so einander zugeordnet werden, dass sie einerseits von den jeweiligen Nutzern ohne großen Aufwand erreicht werden können, andererseits die gegenseitigen Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Mögliche Erweiterungsmöglichkeiten sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Vorliegend soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hier sollen im Zuge der Eigenbedarfsentwicklung Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Die besondere Funktion Landwirtschaft wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, in denen die Landbewirtschaftung in der Fläche neben der Agrarproduktion auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb, insbesondere auch für die Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur, unverzichtbar ist (L-Gemeinden). In diesen Gemeinden kommt der Landwirtschaft auch für die innerörtliche Siedlungsstruktur eine hohe sozioökonomische Bedeutung zu. Die örtliche Bauleitplanung ist daher so zu lenken, dass die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Da die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in diesem Bereich der Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe in der Ortsgemeinde Rittersdorf nicht entgegensteht, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung entspricht.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

Ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, kann dies im Zuge der Berichtigung, ohne förmliches Änderungsverfahren erfolgen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2).

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der VG Bitburg Land teilweise als „Wohnbaufläche“ (W) und überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Damit entspricht die Planung nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans, denn vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Der Flächennutzungsplan ist demnach zu ändern. Im beschleunigten Verfahren kann dies im Zuge der Berichtigung, ohne förmliches Änderungsverfahren erfolgen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2). Von der Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Künftig ist hier eine Wohnbaufläche (W) darzustellen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006 (FNP)
(Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land [01.2006] | ohne Maßstab)

5 Umweltbelange

5.1 Vorgaben

NATURA 2000

FFH- / Vogelschutzgebiete sind nicht berührt (LANIS 2022).

Landschaftsplanung (WREDE 1996)

Gemäß landschaftsplanerischer Entwicklungskonzeption sollte das Plangebietsumfeld mit weiteren Strukturelementen (Gehölze, Streuobst, Raine, etc.) angereichert werden, was auch im Bebauungsplan beabsichtigt ist (vgl. Kap. 5.4: grünordnerische Pflanzmaßnahmen).

Flächen- und Objektschutz / Schutzwürdigkeit

Folgende etwaige Schutzgebiete und –objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, GEOPORTAL WASSER, UMWELTATLAS – Abfragen: Februar 2022): Nationalpark, Biosphärenreservat, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete, Nationale Naturmonumente, Naturdenkmale, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete (der ‚Nims‘), Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete / hochwassergefährdete Gebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (der ‚Nims‘), RAMSAR-Gebiete, Geschützte Landschaften.

Ebenso ist kein örtlicher Biototypen-Pauschalschutz (§ 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG), insbesondere auch etwaigen Magergrünlandes, berührt (vgl. Kap. 5.3).

Schutzwürdige Biotopkataster sind im Umfeld des Plangebiets nicht erfasst (LANIS 2022).

Schutzbedürftige Gewässer sind im unmittelbaren Plangebietsumfeld auch nicht existent.

Bestehende nachhaltige Naturschutzmaßnahmen / -flächen, z.B. eines Ökokonto, sind nicht betroffen (LANIS 2022).

Sonstige

Folgende umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung / Raumordnung sind zu berücksichtigen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) liegt das Plangebiet in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung; diese Belange sollten insbesondere bei Maßnahmen des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. Kap. 5.4: Grünordnung) grundsätzlich berücksichtigt werden. Die landesweit bedeutsamen Bereiche bilden eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung. Derzeit befindet sich der entsprechende Raumordnungsplan der Region Trier in der Neuaufstellung. Ein Vorbehaltsgebiet für Erholung ist demnach örtlich jedoch nicht konzipiert. Dagegen ist ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft im Plangebietsumfeld ausgewiesen; somit sind umweltrelevante Sachgüter grundsätzlich berührt (vgl. Kap. 5.5).

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (Abfrage: 13. Januar 2022) sind zum Plangebiet keine regionalen Zielkategorien zum Erhalt oder Entwicklung bestimmter Biototypen (z.B. standörtlich magerer Wiesen) definiert.

5.2 Besonderer Artenschutz

Zum Vorhaben wurde eine separat vorliegende Artenschutzprüfung erstellt (ISU, Januar 2022).

Gemäß dieser Prüfung sind keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten.

Das Plangebiet ist zwar bestanden mit verschiedenen Gehölzstrukturen (vgl. Kap. 5.3), in welchen auch Nester und Baumhöhlen festgestellt wurden. Die erfassten Baumhöhlen können von Fledermäusen besiedelt werden. Baumhöhlen und Nester stellen teils zudem Lebensstätten für mögliche planungsrelevante Vogelarten wie z.B. Feldsperling oder Steinkauz dar. Die aus Artenschutzgründen zu erhaltenden Gehölzstrukturen werden jedoch im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 5.4).

Ein örtlicher sehr alter Obstbaum mit Baumhöhlen, welcher ursprünglich ebenfalls zu sichern gewesen wäre, ist aufgrund von Schneebruch inzwischen nicht mehr vorhanden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen sind zum vorliegenden Bauleitplan sowie auch zum späteren Vorhaben unter Berücksichtigung der verbindlichen Vermeidungsmaßnahmen derzeit nicht erforderlich.

5.3 Zustand von Natur und Landschaft

Im November 2021 erfolgte eine örtliche Erfassung der derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Das Plangebiet wird demnach flächig mäßig intensiv mit (nicht heimischen) Alpakas beweidet.

Diese Weide ist bestanden mit verschiedenen Gehölzstrukturen (vgl. Abb. 1):

- 1: heimischer geschlossener Strauchbestand mit kleinflächiger Ruderal- / Sukzessionsfläche
- 2: heimischer geschlossener Baumbestand aus v.a. Vogelkirschen
- 3: heimischer geschlossener Strauchbestand mit randlich integrierten sehr alten Obstbäumen
- 4: sehr alter Obstbaum (*im Januar 2022 durch Schneebruch zu Fall gekommen, anschließend durch Grundstückseigentümer beseitigt*)
- 5: alte bis sehr Obstbäume, teils abgestorben

Außerhalb des engeren räumlichen Geltungsbereichs befinden sich weitere natur- / artenschutzfachlich hochwertige Gehölzstrukturen, z.B. westlich ein sehr alter Walnussbaum. Durch diese unmittelbar angrenzenden gleichartigen Gehölzbestände ist eine potentielle örtliche Biotopvernetzung für mögliche wildlebende Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gegeben. Diese werden durch weitere hochwertige Biotopstrukturen wie Lesesteinhaufen / Kalksteinriegel ergänzt (außerhalb).



Abb. 1: Luftbild des Plangebiets (rot abgegrenzt) mit Einstufung örtlicher Gehölzstrukturen
(Orthofoto:©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>, ohne Maßstab)

Aufgrund der örtlichen Prägung des Plangebiets mit Biotop- und Gehölzstrukturen ist zusammenfassend naturschutzfachlich ein hochwertiger Zustand gegeben, welcher auch künftig teilweise erhalten werden soll (vgl. Kap. 5.4 zur Grünordnung).

5.4 Maßnahmen

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Zum Bebauungsplan sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:

Insbesondere aufgrund der möglichen Betroffenheit von Lebensstätten (insb. Nester, Baumhöhlen) etwaiger Fledermaus- und planungsrelevanter Vogelarten, aber auch aus grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungsgeboten sind Erhaltungs- / Schutzmaßnahmen zum Bebauungsplan festzulegen. Diese sind bauleitplanerisch durch entsprechende Festsetzungen verbindlich sowie unbefristet zu regeln.

Diese artenschutzrechtlich erforderlichen Erhaltungs- / Schutzmaßnahmen gelten vor allem für folgende südliche Gehölzstrukturen des Plangebietes (vgl. Abb. 1):

- 2: heimischer geschlossener Baumbestand aus v.a. Vogelkirschen
- 3: heimischer geschlossener Strauchbestand mit randlich integrierten sehr alten Obstbäumen

Der in Abb. 1 mit Nr. 4 bezeichnete sehr alte Obstbaum, welcher ursprünglich ebenfalls zu sichern gewesen wäre, ist aufgrund von Schneebruch inzwischen nicht mehr vorhanden.

Es wird für die aus vorgenannt zwingenden artenschutzrechtlichen Gründen zu erhaltenden Gehölzstrukturen eine Festsetzung als Planzeichen nach PlanzV (Nr. 13.2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) in der Bebauungsplanzeichnung getroffen.

Zusätzlich wird aus grundsätzlichen nicht zwingenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsgründen der nördliche heimische geschlossene Strauchbestand (Nr. 1 in Abb. 1) großenteilig dauerhaft laut Planzeichnung gesichert.

Darüber hinaus sind zwar weitere faktische Eingriffe in Natur und Landschaft (insbesondere in örtliche Grünlandflächen) zu erwarten, welche jedoch aus planungsrechtlichen Gründen gemäß § 13b BauGB nicht kompensiert werden müssen. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen sind zum Vorhaben nicht zwingend erforderlich.

Dennoch sind grünordnerische Pflanzmaßnahmen auf dem privaten Baugrundstück (Innere Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern) festgelegt, um grundsätzliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes im Übergang zum Außenbereich zu berücksichtigen. Die beabsichtigten privaten Pflanzmaßnahmen dienen dem Einbinden des Baugrundstücks in Natur und Landschaft.

Mensch / Sonstige

Bauleitplanbezogene Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / Immissionen (z.B. aktive / passive Schallschutzmaßnahmen) sind voraussichtlich nicht erforderlich; die östliche Landesstraße L 5 mit möglichen Verkehrslärmbelastungen ist über 150 m vom Plangebiet entfernt.

Dagegen sollen zum Bebauungsplan vorhabenbezogene Maßnahmen zum „sachgerechten Umgang mit Abwässern“ durchgeführt werden. Zur Niederschlagwasserbehandlung ist demnach eine örtliche Rückhaltung von Oberflächenwasser (z.B. in einer Mulde oder einem Becken) auf privaten Grundstücken beabsichtigt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an vorhandene kommunale Kanäle mit Anbindung an eine Kläranlage.

Mit der beabsichtigten Niederschlagwasserbehandlung wird grundsätzlich auch eine (überörtliche) Vermeidung / Verringerung von möglichen Hochwasserschäden (insb. der westlichen ‚Nims‘), einschließlich Schäden durch Starkregen erzielt. Im Plangebiet selbst besteht jedoch keine signifikante Hochwassergefahr (vgl. Kap. 5.1).

Zum „sachgerechten Umgang mit Abfällen“ erhält das Plangebiet über die geplante Erschließungsstraße eine Anbindung an die kommunale Abfallentsorgung (A.R.T.).

Örtliche Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, sind schließlich nicht erforderlich; in der gesamten Ortsgemeinde Rittersdorf existieren derzeit keine Störfallbetriebe.

5.5 Umweltauswirkungen

Natur- / Artenschutz

Die Eingriffsregelung gemäß §§ 13 - 18 BNatSchG ist zum vorliegend beschleunigten Bauleitplan nicht anzuwenden. Ein Ausgleich für unvermeidbare faktische Eingriffe ist planungsrechtlich nicht erforderlich. Allerdings werden zum Bebauungsplan signifikante, insbesondere artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen (vgl. Kap. 5.4).

Mensch / Sonstige

Planungserhebliche „Auswirkungen infolge Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen“ sind zum Vorhaben nicht zu erwarten.

Auch etwaige weitere mögliche „umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung“, beispielsweise durch Bodenbelastung werden nicht prognostiziert.

Ebenso sind Auswirkungen, die aufgrund der „Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen“ zu erwarten sind, nahezu ausgeschlossen (bis auf Restrisiken); Störfallbetriebe sind nicht berührt.

„Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter“ können dagegen grundsätzlich aufgrund dem örtlichen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (vgl. Kap. 5.1) eintreten. Die örtliche landwirtschaftliche Bodengüte bzw. die Ackerzahlen (< 40, Landesamt für Geologie und Bergbau / Kartenviewer, Abfrage: 3. Februar 2022) sind jedoch landesweit unterdurchschnittlich bzw. minderwertig. Die Ackerzahl ist eine Verhältniszahl und kennzeichnet die natürliche Ertragsfähigkeit eines Standortes und kann landesweit bis > 100 betragen.

Besonders bedeutsame Elemente des ‚kulturellen Erbes‘ und Kulturlandschaftsschutzes werden nicht berührt; erhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten.

Mögliche archäologische Funde / Denkmalpflegeobjekte sind im Plangebietsumfeld derzeit nicht erfasst (Datenbank der Kulturgüter in der Region Trier, Abfrage: 3. Februar 2022)

Ver- und Entsorgung

5.5.1 Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung) wird über einen Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt. Das Plangebiet verfügt an der Bitburger Straße über einen Anschluss an den einen bestehenden Mischwasserkanal sowie an eine Wasserleitung.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers soll die Erschließung in Eigenregie an den vorhandenen Anschluss an den Mischwasserkanal in der Bitburger Straße erfolgen. Hierzu ist ein Erschließungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und den Verbandsgemeindewerken Bitburger Land zu schließen. Die Kosten hierzu übernimmt der Vorhabenträger.

5.5.2 Oberflächenwasser

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die schadlose Rückhaltung von Niederschlagswasser in dezentralen Anlagen als Mulden/Rigolen- oder als Schacht-System sicherzustellen.

Um Trinkwasser einzusparen, ist es sinnvoll Niederschlagswasser als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zu verwenden.

5.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das bestehende Netz entlang des Bitburger Str. sichergestellt werden. Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen ist derzeit nicht erkennbar. Sofern weitere Trafostationen erforderlich wären, ist dies im Zuge der Ausführungsplanung mit den zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu klären.

Da Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden können, ist die Ausweisung eigener Flächen hierfür in der Planzeichnung entbehrlich.

5.5.4 Abfallentsorgung

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Abfallentsorgung ist über die Bitburger Str. sichergestellt, da sich entlang der Bitburger Str. weitere Wohnhäuser befinden. Da die Grundstücke privat erschlossen werden, ist es erforderlich, die Tonnen zur Leerung an die Bitburger Straße zu stellen.

5.6 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.

Es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Daten zur Einschätzung des Radonpotenzials innerhalb des Plangebietes seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau vor.

Das Bundesamt für Strahlenschutz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radon-konzentrationen zu erwarten sind und weist daher regelmäßig darauf hin, dass zur 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 hat das Landesamt für Umwelt eine Geologische Radonkarte veröffentlicht, in der das Radonpotenzial, die Permeabilität sowie die Radonkonzentration abgelesen werden können. In Rittersdorf wird das Radonkonzentration auf 38,7 kBq/m³ prognostiziert.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau oder die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfuzlp.de).

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen, sind Anlagen für sportliche Zwecke, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) üblicherweise allgemein zulässig sind, vorliegend nicht zulässig sind.

Die nach Maßgabe der BauNVO ansonsten ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden vorliegend ausgeschlossen:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

Dieser Ausschluss erfolgt, da die Realisierung entsprechender Nutzungen auf Grund der geringen Größe des Plangebiets ohnehin kaum möglich wäre. Entsprechende Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenverbrauch und verursachen meist auch Emissionen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Diese Nutzungen würden sich daher negativ auf den Gebietscharakter auswirken.

Trotz der getroffenen Einschränkungen bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen, in Abgrenzung zu einem Reinen Wohngebiet erhalten.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung und stellen sicher, dass sich die künftige Bebauung in das Ortsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechende Überschreitungen werden vorliegend bewusst zugelassen, da bei kleinen Grundstücken eine GRZ von 0,4 für ein WA ohne die Überschreitungsmöglichkeiten erfahrungsgemäß zu Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren führt, denn bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze definiert, um zumindest in diesem kleineren und nach außen kaum in Erscheinung tretenden Bereich auch eine niedrigere (ingeschossige) Bebauung zu ermöglichen, die heute gerade von älteren Menschen häufig nachgefragt wird, weil sie ihr Gebäude barrierefrei errichten wollen. Die Festsetzung dient dazu, dass sich die Baustruktur in die Umgebung einfügt, die vorrangig durch eine zwei geschossige Bauweise geprägt ist.

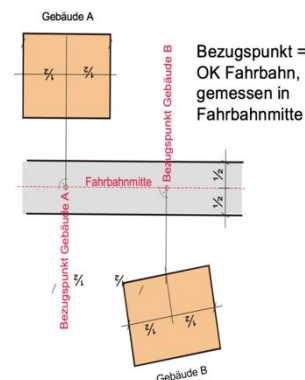
6.4 Höhe der baulichen Anlagen

Tauf- und Firsthöhe

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen werden die Trauf- und die Firsthöhe der Gebäude als Höchstmaße festgesetzt. Es gelten folgende Begriffsdefinitionen:

- Für die Bestimmung der Trauf- und der Firsthöhe ist der untere **Bezugspunkt** die Höhe der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen im rechten Winkel zur Straßenachse (Fahrbahnmitte) in Gebäudemitte. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen ist somit die private Verkehrsfläche heranzuziehen.

Lage des Bezugspunktes



- Die Traufhöhe (TH) wird definiert als die Differenz zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt (vgl. Skizze, rechts).

- Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (s.o. private Verkehrsfläche) und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Die Höchstmaße der Trauf- und Firsthöhen betragen:

Maximale Traufhöhe (TH_{max}): = 7,00 m

Maximale Firsthöhe (FH_{\max}) = 11,00 m

Mit den Festsetzungen soll Rücksicht auf die Nachbarbebauung sowie auf die in der städtebaulichen Konzeption gewählten Haustypen genommen werden. Die vorliegende Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen entspricht somit in etwa der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung entlang der Bitburger Straße. Diese Höhe der baulichen Anlagen soll künftig beibehalten werden.

Für den Bereich schafft man zudem die Möglichkeit einer eingeschossigen, barrierefreien Bebauung für ältere sowie mobilitätseingeschränkte Menschen.

Höhenlage

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt.

Diese darf maximal 0,50 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (private Verkehrsfläche), gemessen im rechten Winkel ab Gebäudemitte zur Straßenachse, liegen.

Mit der Festsetzung einer solchen Höchstgrenze soll ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt und verhindert werden, dass unmaßstäblich hohe Gebäudesockel entstehen, die untypisch für die Bebauung in der Umgebung sind.

Die festgesetzte Höhe von maximal 0,50 m lässt auch genügend Spielraum, das Gebäude höhenmäßig sinnvoll auf dem Grundstück anzuordnen.

6.5 Bauweise

Dem Charakter der Umgebung entsprechend, ist für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise würden dem Planungswillen der Ortsgemeinde widersprechen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist nicht erforderlich.

Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die der Umgebungsbebauung entsprechen.

6.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche lediglich durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien erscheint vorliegend nicht erforderlich. Innerhalb der so abgegrenzten Baufenster können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des Plangebietes verloren geht. Die Baufenster halten im vorliegenden Fall einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden.

Die Baugrenze ist so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird und eine Realisierung eines Vorhabens ermöglicht wird. Das Baufeld richtet sich nach der Planung des privaten Vorhabenträgers. Eine Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper wird damit ermöglicht.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Bebauung mit Einfamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern zu fördern, wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude hergestellt werden können. Mit der vorliegenden Festsetzung soll darüber hinaus der dörfliche Charakter erhalten bleiben.

6.8 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht

widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Entsprechend Festsetzungen sind erforderlich, um die Versorgung des Baugebietes mit allen Medien sowie mit Strom und Wasser sicherzustellen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen sowie zwischen der zu erschließenden Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zulässig, um zu verhindern, dass die rückwärtige Gartenzone in unangemessener Weise überbaut wird. Nicht überdachte Stellplätze können hingegen auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden.

6.9 Verkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Da es sich vorliegend um ein privates Flurstück handelt und auf der vorliegenden Fläche kein öffentlicher Verkehr stattfinden soll, ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine private Verkehrsfläche als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

Durch entsprechende Festsetzung wird die private Verkehrsfläche zur Begründung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Erschließung des Allgemeines Wohngebietes und als Feuer- und Rettungszufahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die dort umgrenzte Fläche ist von sämtlicher Bebauung und hohem Aufwuchs freizuhalten. Darüber hinaus muss die Fläche jederzeit für den vorgenannten Personenkreis zugänglich sein.

Diese Festsetzung dient dem Zweck, einen dauerhaften Zugang zu den privaten Grundstücken von der Bitburger Straße sicherzustellen. Neben den Eigentümern, Mietern oder Pächtern sowie Besuchern ist die Feuerwehr oder den Rettungsdienst berechtigt die Fläche zu betreten und zu befahren.

6.10 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet sicherzustellen und nicht das gesamte anfallende Niederschlagswasser einzuleiten, werden im Plan Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

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

Begrenzung der Versiegelung

Um das Plangebiet naturnah zu gestalten und eine aufgelockerte Bebauung gestalterisch zu unterstützen, wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist.

Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken (dezentrale Oberflächenwasserbehandlung)

Im Bebauungsplan werden Flächen zur Rückhaltung des unverschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt. Die Herstellung von Mulden und Aufstaubereichen ist innerhalb der Flächen zulässig. Die vorgesehene Fläche zur

Rückhaltung von Oberflächenwasser ist gleichzeitig als private Grünfläche festgesetzt, sodass die Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser naturnah zu gestalten sind.

Die dezentralen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung sind für ein Volumen von 50 l/m² versiegelter Grundstücksfläche zu dimensionieren und als Mulden/Rigolen- oder als Schacht-Systeme oder in sonstiger geeigneter Form auszuführen. Die Verwendung von Niederschlagswasser für Brauchwasser ist zulässig. Der Nachweis hinsichtlich der Dimensionierung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser, z.B. bei Sättigung der Rückhalteeinrichtungen im Zuge von Starkregenereignissen ist dem örtlichen Mischwasserkanal in gedrosselter Form zuzuführen. Ein Anschluss der Überlaufeinrichtung an den Mischwasserkanal ist sicherzustellen.

6.12 Grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.12.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

Innere Durchgrünung der privaten Baugrundstücke:

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß der Textlichen Festsetzungen im Bereich der Artenlisten „Anhang/ Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

Zur Klarstellung, wie die „angefangenen“ 500 m² zu verstehen sind, wurde in die Testfestsetzung eine erklärende Fußnote eingefügt, die besagt, dass für die Erfüllung der Pflanzverpflichtungen bei Grundstücken von 400 m² (= Mindestgröße) bis zu 500 m² Größe 1 Laubbaum und /oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen ist, bei Grundstücken von mehr als 500 m² bis zu 1.000 m² 2 Laubbäume und /oder Obsthochstämme regionaler Sorten und 10 Sträucher gemäß Artenlisten, usw. Das bedeutet beispielhaft, dass z.B. bei einem Grundstück von 1.322 m² 3 Laubbäume und /oder Obsthochstämme und 15 Sträucher zu pflanzen sind.

Die Festsetzung zur zeitlichen Umsetzung und Erhaltung soll sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen und auch künftig gepflegt und somit erhalten werden.

6.12.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der in der Planzeichnung eingezeichneten Flächen befinden sich zu erhaltende Baum-, Strauch- und Biotopstrukturen. Diese wurden im Rahmen einer Bestandsaufnahme erfasst. Insbesondere aufgrund der möglichen Betroffenheit von Lebensstätten (insb. Nester, Baumhöhlen) etwaiger Fledermaus- und planungsrelevanter Vogelarten, aber auch aus grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Vermeidungsgeboten sind Erhaltungs- / Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Durch die Erhaltungsfestsetzung werden die vorhandenen geschlossenen Baum- und Strauchbestände mit alten Obstbäumen sowie sonstige Bepflanzungen in den vorgesehenen Bereichen gesichert.

6.13 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Es soll, unter Offenhaltung eines angemessenen Gestaltungsspielraums, eine aus städtebaulicher Sicht harmonische und kompatible Architektursprache innerhalb des Plangebietes entstehen und die Gesamteinbindung in die bauliche Umgebung sichergestellt werden.

Geneigte Dächer sind im Bereich des Plangebietes als ortstypisch anzusehen. Um eine einheitliche, ruhige und das Ortsbild nicht störende Dachlandschaft zu erreichen sind daher nur geneigte Dächer von 20 bis 45° zulässig. Für Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen werden keine Festsetzungen zur Dachneigung getroffen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen ermöglichen dabei einen ausreichenden gestalterischen Spielraum der Dachform von Haupt- und Nebengebäuden. Ein Einfügen in das Ortsbild ist hiermit dennoch sichergestellt.

Die Vorgaben zur Farbe der Dacheindeckung dienen dem Einfügen der Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung. Sie entsprechen dem ortstypischen Rahmen. Dies trägt zur Schaffung einer einheitlichen und ruhigen Dachlandschaft bei.

Gleiches gilt für die verbindlichen Vorgaben zur Wandgestaltung.

Aufgrund der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe werden Regelungen für Werbeanlagen für erforderlich gehalten.

Werbeanlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht negativ zu beeinflussen, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Zudem sind sie auf 2 m² der Ansichtsfläche je sichtbarer, in Erscheinung tretender Fassade, begrenzt. Aus städtebaulichen Erwägungen dürfen Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden. Auch freistehende Werbeträger dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, weil dies die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

Grünordnerische Festsetzungen tragen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Wohngebietes und somit auch zur Lebensqualität der Menschen bei. Daher wurden in den Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen zudem dem Schutz des Bodens und der Bodenfunktionen, was sich positiv auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers auswirkt. Es handelt sich daher um Maßnahmen des allgemeinen Umweltschutzes und insbesondere des Boden- und Grundwasserschutzes. Hierdurch wird auch dazu beigetragen, die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren.

7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Wird im Verfahren ergänzt.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planaufstellung dient der planungsrechtlichen Sicherung eines neuen „Allgemeinen Wohngebietes“. Mit den weiteren Detailplanungen und der Baureifmachung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden. Eine zügige Umsetzung ist zu erwarten.

10 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für der Bebauungsplan-Änderung gehen zu Lasten eines privaten Vorhabenträgers, der auch Eigentümer des Grundstücks im Plangebiet ist. Die Folgekosten für die Baumaßnahme werden ebenfalls vom besagten Eigentümer getragen.

Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		2.590	100,0
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet WA	2.096	80,93
Verkehrsflächen	Private Straßenverkehrsfläche	373	14,40
Private Grünfläche / Ver- und Entsorgungsfläche	Private Grünfläche / Fläche zur Abwasserbeseitigung	121	4,67

Tab. 1: Flächenbilanz
(Quelle: eigen Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Am Hirtengraben“ der Ortsgemeinde Rittersdorf beigelegt.

Ortsgemeinde Rittersdorf

Rittersdorf, den ____.

Dr. Holger Klein, Ortsbürgermeister