23-42

Stadt Bitburg

Stadtteil Matzen

Bebauungsplan Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“

inkl. Umweltbericht

Begründung

Satzung **März 2020**

Karst GeoData GmbH
Städtebau, Umwelt- und Naturschutz

Bahnhofstraße 35 - 54634 Bitburg
Tel.: 06561/9559-0 - Fax: 06561/9559-90
E-Mail: info@ralf-karst.de - Internet: www.ralf-karst.de

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 – Begründung

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4

2 VERFAHRENSVERLAUF 5

3 PLANGEBIET UND PLANUNGSKONZEPTION 6

3.1 Lage und Bereich des Plangebietes 6
3.2 Planungsrechtliche Situation 8
3.3 Nutzungskonzeption 8
3.4 Verkehrliche Erschließung 8
3.5 Strom- und Energieversorgung 10
3.6 Schmutzwasser 10
3.7 Regenwasserbewirtschaftung 10
3.8 Wasserversorgung 12
3.9 Abfallentsorgung 12
3.10 Freiraumkonzept 12
3.11 Boden / Altlasten / Ablagerungen / Kampfmittel 12
3.12 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 13
3.13 Planungsalternativen 13

4 ZIELE UND DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 14

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) 14
4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) 14
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 14

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE 17

5.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 17
5.2 Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 17
5.3 Immissionsschutz 17

6 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN / PLANINHALTE 19

6.1 Art der baulichen Nutzung 19
6.2 Maß der baulichen Nutzung 20
6.3 Höhenlage 21
6.4 Höhe der baulichen Anlagen 21
6.5 Baugrenzen 21
6.6 Bauweise 21
6.7 Grünordnung 21
6.8 Stützmauern 22
6.9 Zuordnungsfestsetzung 22
6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 22

7 ABWÄGUNG 23

8 UMSETZUNG 24

9 KOSTEN 24

Teil 2 - Umweltbericht

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ trägt die Stadt Bitburg zur Steuerung der weiteren Entwicklung des Stadtteils Matzen bei. Anregung zu dieser Bebauungsplanaufstellung gab der Stadtteil Matzen selbst, der seine Eigenentwicklung fördern und steuern möchte durch Schaffung neuer Bauflächen. Der Ortsvorsteher von Matzen betonte hier die Nachfrage von Matzener Bürgern nach Bauland. Aus diesem Grund wird die Erschließung eines überschaubaren Baugebietes geplant zur Eigenentwicklung und Eigenbedarfsdeckung.
Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich somit aus dem Bedarf der Stadt Bitburg / des Stadtteils Matzen neues Bauland zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ werden zwei bestehende Siedlungsstrukturen im Norden und Süden miteinander verknüpft.
Ziel der Planung ist es, durch Ausweisung eines untergliederten Dorfgebietes den Bestand zu ordnen und in die unterschiedlichen Nutzungen eines Dorfgebietes zu untergliedern. Zudem soll durch ein hinzukommendes Dorfgebiet der Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden, indem Flächen zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Stadtteils als Dorfgebiet neu ausgewiesen werden.

Es soll den Anforderungen an eine flächensparende und umweltschonende Dorfentwicklung Rechnung getragen werden in Bezug auf die der Stadt Bitburg zugeordnete besondere Funktion des Wohnens und der Landwirtschaft. Das neue Dorfgebiet soll sich gestalterisch und funktional in den vorhandenen Siedlungsbestand und insbesondere in den umgebenden Landschaftsraum eingliedern, womit sich die Festsetzungen des Bebauungsplans an einer eifeltypischen Bauweise orientieren sollen. Matzen weist bereits einige unter Denkmalschutz stehende Gebäude auf, die eine regionaltypische Bauweise aufweisen. Aufgrund dieser in Matzen noch verbreiteten Bauweise soll sich das hinzukommende Dorfgebiet daran orientieren, weshalb sich die Festsetzungen zu diesem neuen Gebiet nach der regionalen Baukultur ausrichten.

Die Planungen zum Bebauungsplan werden von folgenden Grundsätzen ausgehen:

Der Bebauungsplan soll
- die weitere städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Matzen ermöglichen
- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln
- die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung bestehender und zukünftiger Nutzungskonflikte städtebaulich neu ordnen
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln
- im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen

- dazu beitragen, dass Ressourcen an anderer Stelle geschont und Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt gemäß § 2 Absatz 1 und Absatz 3 des BauGB.
Der Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr der Stadt Bitburg hat am 23.08.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ beschlossen. Nach Beratung über den Vorentwurf wurde der Beschluss zur frühzeitigen Offenlage und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 22.11.2017 gefasst.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.08.2018 in den „Rathaus Nachrichten“ der Stadt Bitburg Ausgabe 31/2018. ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch Offenlage des Planentwurfs in der Zeit vom 06.08.2018 bis einschließlich 24.08.2018 im Rathaus der Stadt Bitburg.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand parallel vom 26.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 statt, mit Schreiben vom 26.07.2018 wurde um Stellungnahme gebeten.

Am 27.03.2019 hat der Stadtrat Bitburg über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 25.09.2019 in den „Rathaus Nachrichten“ der Stadt Bitburg Ausgabe 39/2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch Offenlage des Planentwurfs in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 06.11.2019 im Rathaus der Stadt Bitburg.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel vom 12.09.2019 bis einschließlich 31.10.2019 statt, mit Schreiben vom 12.09.2019 wurde um Stellungnahme gebeten.

Am 18.03.2020 hat der Stadtrat Bitburg über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Bebauungsplan Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ gemäß § 24 GemO und § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3 PLANGEBIET UND PLANUNGSKONZEPTION

3.1 Lage und Bereich des Plangebietes

Die Stadt Bitburg, die als Mittelzentrum, entsprechend der Einordnung des ZOK (Zentrale-Orte-Konzept Rheinland-Pfalz), eingestuft wird, liegt rund 20 km von der luxemburgischen Grenze und rund 30 km von der Stadt Trier entfernt.
Der Stadtteil Matzen liegt nordöstlich der Stadt Bitburg und ist vom Stadtzentrum ca. 2,5 km entfernt (siehe Abb.1).
Der Bereich des Bebauungsplanes betrifft einige Flurstücke der Flur 7 und 8 der Gemarkung Matzen. Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Matzen. Die Flächen weisen die Nutzungen eines Dorfgebietes auf und landwirtschaftliche Flächen.
Eigentümer der o. g. Flächen sind die Stadt Bitburg und Privateigentümer.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,45 ha.

Folgende Flurstücke der Flur 8 der Gemarkung Matzen sind von der Planung betroffen:
74, 75, 76/3, 76/4, 76/5, 76/6, 77, 78, 79, 80, 81/1, 81/2, 82/1, 82/2, 83/2, 84/1, 84/2, 84/3, 85, 86/1, 86/2, 88/3, 89/1, 89/3, 89/4, 89/5, 89/8, 89/9, 89/10, 89/11, 89/12, 89/13, 89/14, 89/15, 89/16, 89/17, 89/18, 89/19, 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 91.

Folgende Flurstücke der Flur 7 der Gemarkung Matzen sind von der Planung betroffen:
97 tlw., 98 tlw., 99, 100, 101 tlw., 102.

Die Entscheidung für das Plangebiet gegenüber anderen Standorten im Stadtteil Matzen fiel aus mehreren Gründen:

- Flächenverfügbarkeit
- Möglichkeit der Abrundung der Ortslage Matzen
- erfolgreiche Abstimmung des Vorhabens mit den betroffenen Landwirten
- Einhaltung der Geruchsstundenhäufigkeit gewährt

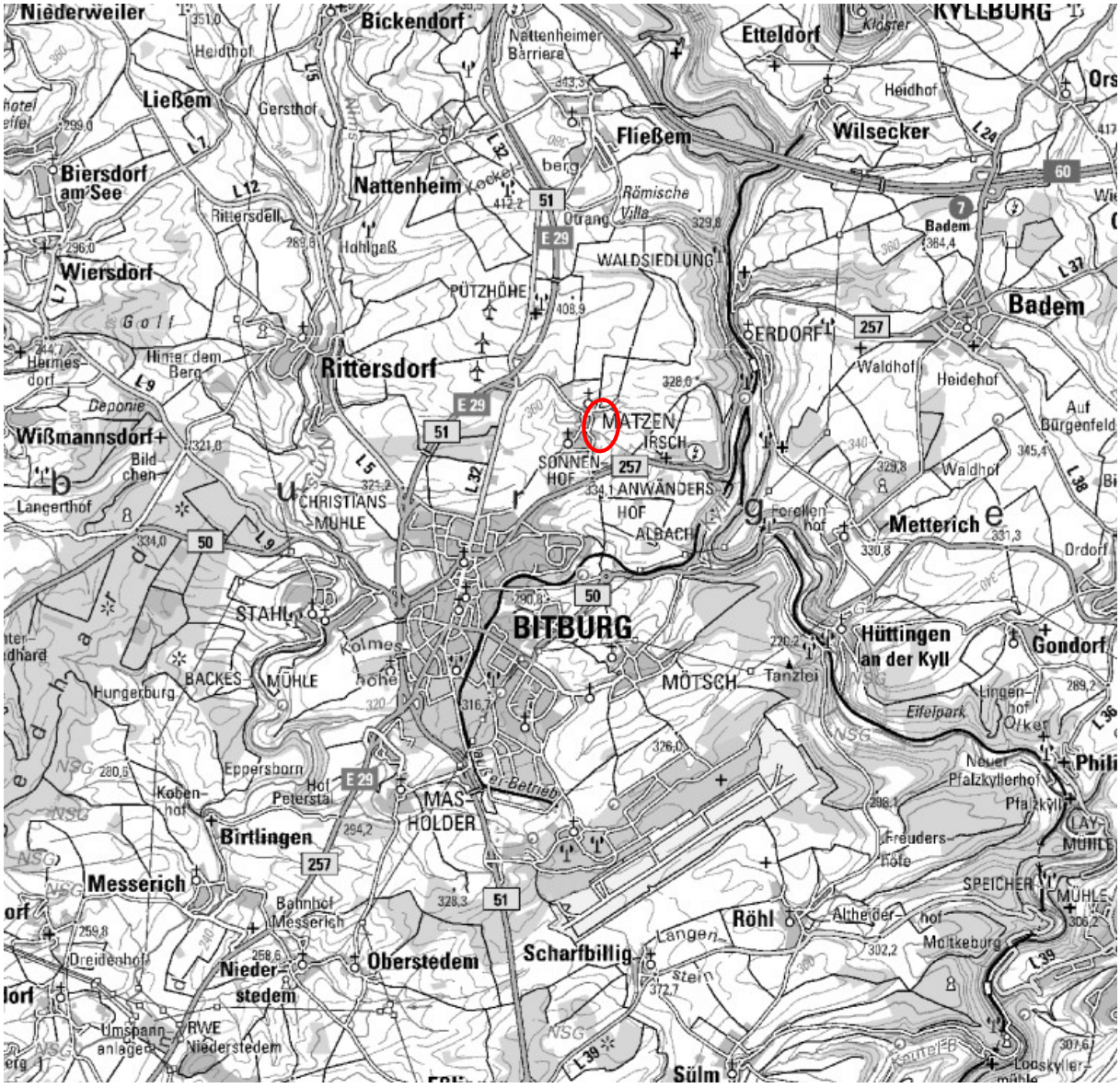

Abb. 1: Übersichtslageplan (maßstabslos).

Das Planungsgebiet liegt östlich der Donatusstraße. Östlich an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.
Die genaue räumliche Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.
Das Plangebiet ist südexponiert und fällt von ca. 340 m ü. NN im Norden auf 320 m ü. NN im Süden. Das hinzukommende Dorfgebiet fällt nach Süden zu einem West-Ost-verlaufenden Graben hin, dem Matzenbach, ein Gewässer III. Ordnung.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bislang keine Satzung / kein Bebauungsplan aufgestellt. Es liegt somit kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet vor. Auch angrenzend sind keine rechtskräftigen Planungen vorhanden.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung des östlichen Bereichs des Stadtteils und schließt im Zentrum bislang nicht bebaute Außenbereichsflächen mit ein.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg aus dem Jahr 2005 sieht für das Plangebiet eine Nutzung als gemischtes Baugebiet und landwirtschaftliche Fläche vor. Da die Fläche nun im Bebauungsplan komplett als Dorfgebiet ausgewiesen werden soll, widerspricht dies dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB. Deshalb wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans parallel zu diesem Verfahren durchgeführt (vgl. 4.3).

3.3 Nutzungskonzeption

Derzeit werden die Flächen größtenteils als Dorfgebiet genutzt mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Ein Teil der Fläche des Plangebietes ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgeprägt. Die Donatusstraße grenzt das Gebiet nach Westen hin ab. Nach Osten schließen sich landwirtschaftliche genutzte Flächen an und nach Norden und Süden bestehende Siedlungsstrukturen.
Die Planung sieht eine Nutzung als Dorfgebiet vor. Mit dem hinzukommenden Dorfgebiet im Zentrum werden zwei bestehende Siedlungsbereiche miteinander verknüpft. Es wird eine eifeltypische Bauweise für das hinzukommende Dorfgebiet festgesetzt, die sich in die bestehenden Dorfstrukturen einfügt.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die Donatusstraße erfolgen.
Die verkehrstechnische Erschließung des bislang unbebauten Plangebietes wird mittels der Herstellung einer neuen Erschließungsstraße erfolgen. Diese Erschließungsstraße wird an die Donatusstraße angebunden und eine Breite von 5,50 m erhalten inklusive einer Mittelrinne. Gehwege sind entlang der herzustellenden Erschließungsstraße nicht vorgesehen. Die Erschließungsstraße soll insgesamt mit ihrer Ausgestaltung einen dörflichen Charakter unterstützen und zu einer geschwindigkeitsgedrosselten Durchfahrt animieren. Der Wendehammer im Nordosten des Gebietes dient der Befahrung des Gebietes mit größeren Fahrzeugen wie beispielsweise der Müllabfuhr. Die Anlieger an der Stichstraße, die von Osten nach Westen vom Wendehammer aus angelegt werden soll, müssen somit ihre Mülltonnen bis zum Wendehammer bringen, damit diese seitens der Müllabfuhr berücksichtigt werden können.
Die Verbreiterung der Verkehrsfläche im südöstlichen Kurvenbereich dient als Aufenthaltsfläche zur Aufwertung des Baugebietes, hier ist auch zur Erholungsfunktion die Anpflanzung eines Baumes vorgesehen. Diese Aufenthaltsfläche, die zum Verweilen

einladen soll, kann noch mit Freiraummobiliar ausgestattet werden. Die verbreiterte Fläche der Erschließungsstraße wird nach derzeitigem Planungsstand vollständig als Verkehrsfläche ausgeführt, da die Erschließung eines Baugrundstücks über diese Verbreiterung erfolgt. Im Zuge der Ausführungs- und Erschließungsplanung, die an das Bebauungsplanverfahren anschließt, kann diese Verkehrsfläche zweckmäßig unterteilt werden. Am tiefsten Punkt der Straße führt zwischen zwei Grundstücken ein Fußweg über das Gewässer auf den Wirtschaftsweg, womit eine direkte Verbindung zwischen dem hinzukommenden Dorfgebiet und vorhandenen Strukturen zur Naherholung hergestellt ist.

Derzeit verläuft die geplante Erschließungsstraße über einen Teil des Gebäudekomplexes Nr. 6 der Donatusstraße. Der Eigentümer ist hierüber informiert und plant unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplanes den Abbruch dieses Teilstückes des Gebäudekomplexes. Der Eigentümer erklärte sich bereit diese Fläche zur Herstellung der Erschließungsstraße zur Verfügung zu stellen, weshalb die Erschließungsstraße bereits über den Gebäudebestand geplant wurde. Durch diese Überplanung der baulichen Anlage ist es möglich aus den Flächen entlang der Donatusstraße südlich der Erschließungsstraße zwei private Baugrundstücke in einer angemessenen Flächengröße zu erhalten und diese bebauen zu können.
Des Weiteren ist bei der verkehrstechnischen Erschließung darauf zu achten, dass die erforderlichen Schenkellängen der Sichtfelder im Bereich der Einmündung auf die Donatusstraße bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h nicht erreicht werden. In Richtung Süden ist eine Schenkellänge des Sichtfeldes bis über 70 m gegeben und somit in diese Richtung ausreichend. Nach Norden allerdings beträgt die Schenkellänge des Sichtfeldes lediglich 60 m aufgrund des bestehenden Gebäudebestandes (siehe die eingetragenen Sichtdreiecke auf der Planzeichnung). Hier wird im Zuge der Erschließung des hinzukommenden Dorfgebietes eine an die Situation angepasste Geschwindigkeitsregelung empfohlen, beispielsweise sind bei einer Geschwindigkeit von 40 km/h Schenkellängen der Sichtfelder bis 50 m ausreichend.

Neben der verkehrstechnischen Erschließung des Bereichs MD2 ist des Weiteren auf die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen zu achten, da eine landwirtschaftliche Fläche (Flurstücke 89/8, 89/9, 89/10, 89/11, 89/12, 89/13, 89/14, 89/15, 89/16, 89/17, 89/18, 89/19, 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25 der Flur 8 der Gemarkung Matzen) inklusive deren Gewässerüberquerung / Zuwegung im Südwesten durch den Bebauungsplan überplant wird. Eine neue Gewässerüberquerung, um vom vorhandenen Wirtschaftsweg aus auf das Flurstück 89/7 zu gelangen, soll bei der Grenze zwischen dem Flurstück 89/7 der Flur 8 der Gemarkung Matzen und dem Flurstück 38 der Flur 3 der Gemarkung Matzen errichtet werden, folglich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. In diesem Bereich ist die Baumallee des Wirtschaftsweges ohnehin über eine Länge von rund 25 m unterbrochen und eine Verbreiterung des Wirtschaftsweges ist dort ausgebildet. Aus diesen Gründen

werden hier die Eingriffe zur Herstellung einer Gewässerüberquerung möglichst minimiert. Die Überquerung als Zuwegung zur landwirtschaftlichen Fläche ist dabei im Zuge der sonstigen Erschließungsmaßnahmen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich werden, herzustellen. Diese ist derart auszuführen, dass keine Versiegelung oder Verrohrung des Gewässers erfolgt und keine Verengung des Abflussquerschnitts herbeigeführt wird.

3.5 Strom- und Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über neu herzustellende bzw. bereits bestehende Anschlüsse an das örtliche Stromnetz.

3.6 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser) wird über neue bzw. bestehende Anschlüsse in den vorhandenen Mischwasserkanal im Stadtteil Matzen eingeleitet und gelangt somit in die Kläranlage Bitburg Ost.
Die Leitung, die durch das hinzukommende Dorfgebiet im Süden führt, wurde nach Auskunft der Stadtwerke Bitburg bereits stillgelegt, aus diesem Grund sind hier keine leitungsschützenden Maßnahmen zu ergreifen.

3.7 Regenwasserbewirtschaftung

Ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung für den Bereich des Neubaugebietes (MD2) des Bebauungsplanes Nr. 95 „Dorfwiese“ wurde bereits von den Stadtwerken Bitburg erstellt und durch die SGD Nord, Regionalstelle Trier, im April 2019 genehmigt. Wegen zeitlicher Verzögerungen beim Verfahrensschritt der Beteiligung und Offenlage nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB war es nicht möglich, das Konzept vor der Genehmigung diesen Unterlagen beizulegen.
Im Rahmen der Planung wurden bestimmte Abflüsse innerhalb eines maximalen Berechnungsregens berücksichtigt, der innerhalb des o.g. Planungsgebietes auftreten kann. Die gewässerverträgliche Einleitung ist im wasserrechtlichen Verfahren ausschließlich auf diese Menge bezogen und berücksichtigt keine Wassermengen, die außerhalb des Gebietes anfallen und an anderer Stelle in den Matzenbach eingeleitet werden.
Das genehmigte Konzept sieht vor, die Regenwasserbewirtschaftung der gesamten neuen Erschließungsstraße und des nördlichen sowie nordöstlichen Bereichs im Gebiet MD2 durch zentrale Regenwasserrückhalteeinrichtungen zu betreiben. Das Niederschlagswasser, welches auf versiegelte Flächen trifft, wird in einer zentralen Rückhalteeinrichtung gesammelt, um es dann gedrosselt und zeitlich verzögert dem Matzenbach zuzuleiten. Die Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sind im Osten des Plangebietes vorgesehen, um das vorhandene Gefälle des Geländes ausnutzen zu können.
Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke südlich der neuen Erschließungsstraße im Gebiet MD2 wird dezentral in Mulden zur Versickerung gebracht.

Auf jedem Grundstück ist dazu eine Mulde vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf in die öffentliche Grünfläche A4 anzulegen.
An der Regenwasserbewirtschaftung der bereits bebauten Bereiche werden keine Änderungen vorgenommen. Diese erfolgt wie bislang über den Mischwasserkanal.

Für die möglichst schadlose Bewältigung von Starkregenereignissen mit Regenwasser, das von außerhalb in das Plangebiet fließt sind mehrere Punkte der Planung wichtig. ~~Diese beziehen sich jedoch nicht auf eine konkrete Berechnung, sondern wurden unter rein pragmatischen Gesichtspunkten gewählt, da die Stadt Bitburg die Aufstellung eines detaillierten Starkregenkonzeptes, das auch Wassermengen von außerhalb des Planungsgebietes berücksichtigt hätte, für nicht notwendig gehalten hat (vgl. Beratungsstabelle zur frühzeitigen Beteiligung vom 19.03.2019). Folgende Planungsinhalte wurden in der einer gemeinsamen Sitzung des Ortbeirats Matzen und des Ausschusses für Bau, Wirtschaft und Verkehr der Stadt Bitburg am 19.03.2019 beschlossen~~: Diese beziehen sich auf ein Starkregenkonzept, das auch Wassermengen von außerhalb des Planungsgebietes berücksichtigt. Das Konzept wurde von der Stadt Bitburg als Reaktion auf die Stellungnahme der SGD Nord im Rahmen der Behördenbeteiligung nach §4 Abs 2 BauGB in Auftrag gegeben, nachdem im vorherigen Vorfahrensschritt noch auf ein Starkregenuntersuchung verzichtet worden war. Zuvor waren bereits einige pragmatische Ansätze zur Verhinderung/Minimierung von schädlichen Auswirkungen durch Starkregen in die Planung aufgenommen worden, die durch das Starkregenkonzept bestätigt und konkretisiert wurden. Folgende Planungsinhalte wurden in Absprache mit der SGD Nord auf Grundlage dieses Starkregenkonzeptes festgelegt:

- Die Fahrbahn mit Mittelrinne und der Fußweg im Neubaugebiet (Bereich MD2) dienen im Starkregenfall als Abflusswege. Dies muss bei Planung und Bau der Straße und des Fußweges berücksichtigt werden.
- Durch das Verbot von Kellern im Bereich MD2 und durch die Festlegung der Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss im Verhältnis zur Fahrbahn im Bereich MD2, soll die Gefahr, dass Wasser in die Gebäude fließt, verringert werden.
- Die Fläche A7 entlang der nördlichen Grenze des bisher unbebauten Bereichs des Plangebietes wird als Entwässerungsgraben ausgebildet, der das Außengebietswasser in die Fläche A3 leitet, wo es breitflächig versickern kann. Für dieses künstliches Gewässer III. Ordnung ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Durch die vorgeschrieben Begrünung der unbebauten Flächen vor der vorderen Baugrenze wird außerdem das Regenrückhaltevermögen dieser Flächen, im Vergleich zu mit Steinen oder ähnlichem befestigten Flächen, erhöht und der mögliche Regenwasserfluss in Richtung der Bebauung reduziert und verlangsamt.

3.8 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem dafür zuständigen Wasserversorgungsträger, den Stadtwerken Bitburg, über eine ausreichend dimensionierte Leitung sicherzustellen in dem bislang nicht bebauten Gebiet. Die Wasseranschlüsse werden in Richtung der geplanten Erschließungsstraße erfolgen, wo sie an die bestehende Trinkwasserleitung in der Donatusstraße angeschlossen werden.
Der bereits bebaute Planbereich ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

3.9 Abfallentsorgung

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden bzw. sind an die öffentliche Abfallentsorgung angebunden. Die neue Erschließungsstraße erhält einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz, so dass das bislang nicht bebaute Gebiet für die öffentliche Abfallentsorgung erreichbar ist (siehe hierzu auch den 2. Abschnitt unter Punkt 3.4).
Standplätze der Abfallbehälter sind auf den Grundstücken vorzusehen. Sie sind hinter den vorderen Baugrenzen zu platzieren und angemessen einzugrünen und zu verkleiden.

3.10 Freiraumkonzept

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und im hinzukommenden Dorfgebiet einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur hinter der vorderen Baugrenze zulässig.
Die vorgeschriebene Bepflanzung der nicht überbauten Flächen vor der vorderen Baugrenze fördert ein eifeltypisches Ortsbild und erhöht das Regenrückhaltevermögen der Flächen. Damit wird §10 Abs. 4 der Landesbauordnung berücksichtigt, der „Befestigungen, die die Wassersdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken“ für nicht überbaute Flächen nur in Ausnahmen erlaubt.

3.11 Boden / Altlasten / Ablagerungen / Kampfmittel

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Boden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB wird in den Hinweisen am Ende der textlichen Festsetzungen auf den § 202 BauGB und die DIN 18 915 und DIN 19731 hingewiesen. Zusätzlich wird bei Eingriffen in den Baugrund auf die DIN 4020, die DIN EN 1997-1 und -2 sowie die DIN 1054 verwiesen.
Das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt. Daher wurde keine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB wird berücksichtigt, indem in den Hinweisen am Ende der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen wird, dass die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier umgehend zu informieren ist, wenn bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden entsprechend berücksichtigt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB werden entsprechend vermieden.

3.12 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der unter Punkt 1 aufgeführten Flächen sind die Stadt Bitburg und Privateigentümer.
Die Besitzverhältnisse sollen sich durch die Planung und Realisierung ändern. Eine Unterteilung des zur baulichen Nutzung vorgesehenen Bereiches des ehemaligen Flurstücks 89/6 der Flur 8 der Gemarkung Matzen, welches sich im Eigentum der Stadt Bitburg befindet, hat bereits stattgefunden. Dadurch sind aus dem Flurstück 89/6 die Flurstücke 89/8, 89/9, 89/10, 89/11, 89/12, 89/13, 89/14, 89/15, 89/16, 89/17, 89/18, 89/19, 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27 der Flur 8 Gemarkung Matzen entstanden, deren Grenzverläufe nach Abschluss des Verfahren den Grenzverläufen der gültigen Satzung angepasst werden müssen, um spätere Teilveräußerungen zu ermöglichen.

3.13 Planungsalternativen

Mehrere Gründe sprechen für die Entwicklung des Planungsgebietes. Es sind zwar Alternativen zu dem gewählten Bereich vorhanden, die auch im Flächennutzungsplan als potenzielle Wohnbauflächen aufgeführt sind, diese verlängern jedoch den Stadtteil in südliche bzw. westliche Richtung. Das gewählte Gebiet verknüpft dagegen den nördlichen mit dem südlichen Bereich und trägt nicht zu einer Verlängerung des ohnehin schmalen Stadtteils bei. Der Stadtteil wird durch das bislang unbebaute Gebiet nach Osten abgerundet.

Da im Zuge der Planung Bauland geschaffen werden soll, bietet sich das Planungsgebiet in besonderem Maße an, da es sich zwischen zwei bestehenden Dorfgebieten einreiht. Somit entstehen keine Nutzungskonflikte und Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna werden vermieden durch eine neue Abrundung des Stadtteils anstelle einer „Verlängerung“ des Stadtteils.
Die weitere Innenentwicklung des Stadtteils Matzen ohne Hinzuziehen von Außenbereichsflächen ist durch die Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Oft ist die Entwicklung von Innenbereichen durch private Eigentümer blockiert, weshalb man die Möglichkeit der Entwicklung des Plangebietes aufgrund der hier vorliegenden Eigentumsverhältnisse nutzen sollte, Eigentümer des unbebauten Flurstücks ist die Stadt Bitburg.

4 ZIELE UND DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Im LEP IV von 2008 ist Bitburg als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum im ländlichen Raum aufgeführt mit landesweit bedeutsamem Arbeitsmarktschwerpunkt. Das Plangebiet liegt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung. Durch die Planung werden keine Belange berührt.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Um einen möglichst aktuellen Status wiedergeben zu können, werden an dieser Stelle nicht nur die Vorgaben des bestehenden Raumordnungsplanes der Region Trier von 1985/1995 betrachtet, sondern auch die des Entwurfes zum neuen regionalen Raumordnungsplan mit Stand vom Januar 2014.
Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier weist der Stadt Bitburg die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Landwirtschaft“, „Gewerbe“ und „Erholung und Freizeit“ zu. Für die bebauten Bereiche des Geltungsbereichs wird die Nutzung „Wohngebiet“ dargestellt und für die bislang unbebauten Bereiche sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft verzeichnet. Es sind keine Vorrangflächen für die Landwirtschaft betroffen.
Im regionalen Raumordnungsplan für die Region Trier von 1985/1995 ist das Plangebiet als „Wohngebiet“ für die bebauten Bereiche dargestellt, und für die bislang unbebauten Bereiche ist keine Nutzung verzeichnet. Der Stadt Bitburg kommen die besonderen Funktionen „Wohnen“, und „Gewerbe“ zu mit einer zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum.

Die Nutzung des Plangebietes als Dorfgebiet fördert die besonderen Funktionen der Stadt Bitburg „Wohnen“ und „Landwirtschaft“.

Die Belange der Landwirtschaft wurden beachtet, die Planungen wurden auch vor Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes mit den betroffenen Landwirten des Stadtteils Matzen in einem Termin am 08.02.2017 abgestimmt.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg von 2005 ist das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abb. 2).
An diesen Flächennutzungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Änderungen vorgenommen. Für das Plangebiet sind weitreichendere gemischte Bauflächen

vorgesehen, die im bisher unbebauten Bereich liegen werden. Die Belange der Landwirtschaft wurden bei der Planung bereits beachtet, die Planungen wurden auch vor Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes mit den betroffenen Landwirten in einem Termin am 08.02.2017 abgestimmt.
Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit nicht gewahrt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich und wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind die Schwellenwerte des Regionalen Raumordnungsplanes (Entwurf aus dem Jahr 2014) zu beachten. Für die Stadt Bitburg liegt der Schwellenwert bei -71,6, der Bedarf an Bauland liegt somit unter dem bereits vorhandenen Potenzial, was gegen die Entwicklung neuer Wohnbauflächen spricht. Um den Zielen der Raumordnung (Ziel 55) nachzukommen, erfolgt die Darstellung der nun geplanten Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer im Flächennutzungsplan bereits bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung in gleicher Größe. Für den Flächentausch vorgesehen sind Teilstücke von zwei noch nicht realisierten Wohngebieten im südlichen und südwestlichen Teil von Matzen. Im Süden von Matzen soll im Potenzialgebiet „Im Arxen“ ein entsprechend großer Streifen eines möglichen Wohngebietes als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden. Dabei wird darauf geachtet werden, dass auch weiterhin eine Straße mit beidseitiger Wohnbebauung möglich sein wird. Da die so entstehende Fläche nicht die gleiche Größe wie das neuauszuweisende Mischgebiet hat, sind weiter Flächen an andere Stelle für einen vollständigen Ausgleich nötig. Dafür vorgesehen sind potenzielle Wohngebietsflächen im Gebiet „Neuer Messenweg“ die unmittelbar westliche an das Gebiet „Im Arxen“ angrenzen. Dieser „Flächentausch“ wird im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung konkretisiert.

Diese Planung entspricht der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im August 2018 gemacht wurde. Dort wird ebenfalls ein „Flächentausch“ gefordert, bei dem Flächen, die bisher im FNP als potenzielles Wohngebiet ausgewiesen sind, als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen werden sollen. Die Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme nach §20 LPlG war gemäß dieser Stellungnahme nicht mehr erforderlich.

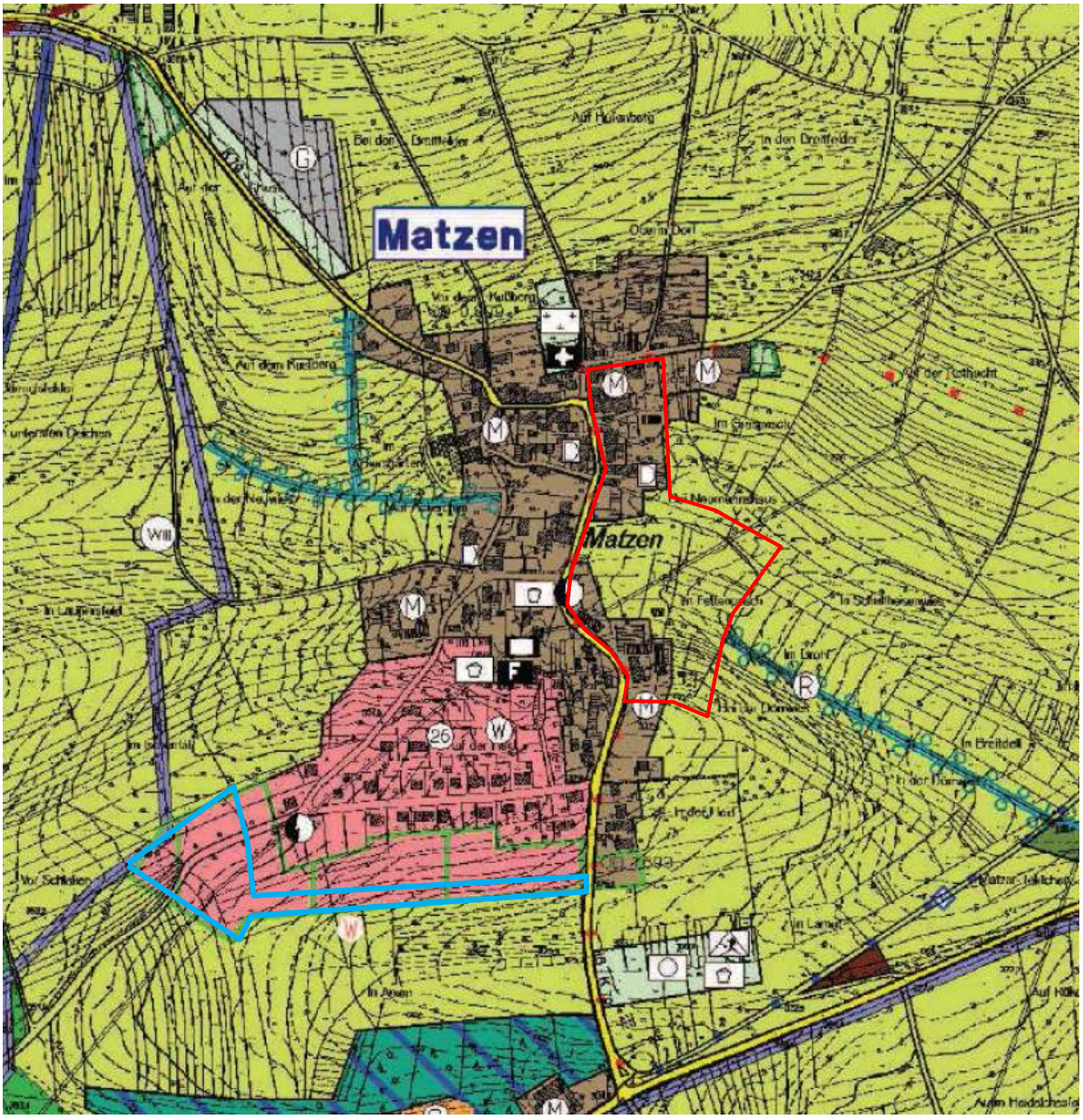

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährer Ausdehnung des Plangebietes (rot) und dem Gebiet des geplanten Flächentauschs in Matzen (blau)
(maßstabslose, veränderte Darstellung; Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg von 2005)

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

5.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln und in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, und ist dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beigefügt.

In Bezug auf die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert und hieraus Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe abgeleitet.
Die Anforderungen, die sich aus dem Umweltbericht ergeben, wurden als textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes realisiert und werden somit auf dem stadteigenen Grundstück durchgeführt.

5.2 Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beachtet. Hierzu dient die Aufstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB.

5.3 Immissionsschutz

In dem unbebauten Bereich sind prioritär Wohnungen zugelassen. Die Dorfgebiete, die bereits bestehen und nördlich und südlich des „neuen“ Dorfgebietes angesiedelt sind, weisen landwirtschaftliche Nutzungen auf, weshalb in diesen Teilbereichen höhere Immissionen als im „neuen“ Dorfgebiet zu erwarten sind. Aus diesem Grund sind die Immissionen des „neuen“ Dorfgebietes auf die bestehenden Dorfgebietsflächen vernachlässigbar. Die Immissionen, die von den bestehenden Bereichen auf den unbebauten Bereich wirken, sind aus dem Grund der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte näher zu betrachten.

Aufgrund bereits stattgefundener Planungen im Stadtteil Matzen wurde im Jahre 2012 eine immissionstechnische Untersuchung durchgeführt, die auch den derzeit zum Außenbereich zählenden Planbereich mit abdeckt. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Grenzwerte für Mischgebiete (Häufigkeit der Geruchsstunden in % der Jahresstunden zwischen 13 und 14; Werte der Geruchs-Immissions-Richtlinie – GIRL für Mischgebiete zwischen 10 und 15) eingehalten werden. Da die Untersuchung bereits im Jahre 2012 aufgestellt wurde, erfolgte am 08.02.2017 eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten des Stadtteils um den Untersuchungsstand mit der derzeitigen Bestandssituation

abzugleichen bzw. zukünftig angestrebte Entwicklungsmöglichkeiten mit zu erfassen. Aus dieser Abstimmung ging hervor, dass die Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2012 aufgrund der gleichgebliebenen Bestandssituation weiterhin anwendbar sind. An den Ausgangsfaktoren der immissionstechnischen Untersuchung hat sich nach den Gesprächen mit den betroffenen Landwirten nichts verändert, weshalb die ermittelten Immissionswerte bei der derzeitigen Planung angesetzt werden können. Somit steht einer Nutzungsfestsetzung als Mischgebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.
Das Heranrücken des Wohngebietes an die Landwirtschaft ist entsprechend der Abstimmungen mit den Landwirten am 08.02.2017 ebenfalls unproblematisch, selbst unter Betrachtung der angestrebten Entwicklungsmöglichkeiten der betroffen landwirtschaftlichen Betriebe.

Aufgrund der vorliegenden Nutzungen und der Immissionen ist es erforderlich das Plangebiet als Dorfgebiet einzustufen. Eine Festsetzung als Wohngebiet beispielsweise ist aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Immissionen nicht zulässig. Die Ausweisung als Dorfgebiet wurde auf einen großen östlichen Teil des Stadtteils ausgedehnt, da bislang keine Bebauungspläne für Matzen vorhanden sind und bei der Betrachtung eines so großflächigen zusammenhängenden Dorfgebietes eine Unterteilung in die Nutzungsschwerpunkte, die bereits aus dem Bestand erkennbar sind, möglich ist. Die unterschiedlichen Nutzungen der Dorfbereiche werden über die zulässigen Nutzungen in den Teilbereichen definiert.

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
Unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen ergeht ein Hinweis auf die für den Bereich dargestellte Radonkonzentration und die empfohlene Messung. Ebenfalls werden die beratenden Stellen genannt (LGB, Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt).
Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

1. Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
2. Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
3. Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
4. Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) im Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
5. Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
6. Abgeschlossene Treppenhäuser.

6 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN / PLANINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ ein „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
Hiermit sollen die südlich und nördlich anstehenden Gebiete in ihrer Funktion mit einbezogen werden und ein gleichartiges Wohnen und Leben im Zwischenraum dieser Bereiche ermöglicht werden.
Mit den zu treffenden Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass die künftige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils im Einklang mit der bestehenden Struktur steht.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und als Anpassung an die vorhandenen Dorfstrukturen wurden die zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die textlichen Festsetzungen weitergehend eingeschränkt. Von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO, zur Abweichung von den unter § 5 BauNVO genannten Nutzungen, wurde zur Feinsteuerung des Gebietes Gebrauch gemacht.
Ziel dieser Feinsteuerung ist es, die bereits bestehende Nutzung in den Gebieten MD1 und MD3 weiterhin wie bisher zu ermöglichen und gleichzeitig eine städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteil Matzen im Bereich MD2 zu ermöglichen. Das grundlegende Prinzip hierfür ist die gegenseitige Rücksichtnahme zur Vermeidung von möglichen Konflikten. Grundsätzlich sollen die Festsetzungen in allen Gebieten den dörflichen Charakter Matzens unterstreichen und erhalten. Theoretisch ist deshalb überall ein dorftypisches Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Betrieben möglich. Durch die Einschränkung der Nutzungen für die Gebiete MD1 bis MD3 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans dem aktuellen Bestand gerecht, indem den vorherrschenden Nutzungen bei der Zulässigkeit der Nutzungen Rechnung getragen wird.

In MD1 wird an erster Stelle der allgemein zulässigen Nutzungen „Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ genannt, was der derzeitigen hauptsächlichen Nutzung des Gebietes entspricht. Erst dann werden weitere vielseitige Nutzungen, die allgemein zulässig sind, genannt. Durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zudem weitere unterschiedliche Entwicklungen möglich, aber nicht als vorrangig für dieses Gebiet gedacht.

Das Gebiet MD2 ist hauptsächlich zur Wohnnutzung vorgesehen. Allerdings sind auch hier in Ausnahmen andere Nutzungen wie beispielsweise landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen erlaubt. So wird deutlich, dass ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen, wie es für Matzen typisch ist, vorgesehen und gewünscht ist.

Im Gebiet MD3 sind im Vergleich zu MD1 und MD2 die meisten unterschiedlichen Nutzungen allgemein zulässig. Außer den in MD2 allgemein zulässigen Nutzungen sind hier zusätzlich „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Nebengebäude“ allgemein zulässig. Dies betont den Stellenwert der landwirtschaftlichen Betriebe in Matzen, ermöglicht aber auch eine vielseitige Entwicklung anderer Nutzungen in diesem Bereich.

Insgesamt sollen, wie bereits erwähnt, diese verbindlich festgelegten zulässigen Nutzungen ein Instrument sein das die gegenseitige Rücksichtnahme fördert und ein Nebeneinander der verschiedenen Interessen (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, etc.) im gesamten Plangebiet langfristig und konfliktfrei ermöglicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich am Bestand in den bereits bebauten Bereichen und in den bislang nicht bebauten Bereichen an einer sinnvollen Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Gesamtbild mit einer eifeltypischen Bauweise, bei Beachtung der zulässigen Obergrenzen der §§ 17 und 19 BauNVO.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um die Grundstücke baulich in einem wirtschaftlich sinnvollen Maße ausnutzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich MD2 auf 0,4 festgesetzt.

Zur besseren Ausnutzung des Grundstücks darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich MD1 und MD3 auf bis zu zwei Vollgeschosse festgesetzt, um ein einheitliches und eifeltypisches Dorfbild mit der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung erzielen zu können.
Im Bereich MD2 werden zwei Vollgeschosse verbindlich festgesetzt, was einer regionaltypischen Bebauung entspricht. Für die Region untypische, eingeschossige Bungalows sollen in diesem Bereich nicht möglich sein. Durch die Kombination von vorgegebener Dachneigung und Firsthöhe ergeben sich für den Bereich MD2 somit verschieden Möglichkeiten der Höhengestaltung des oberen Stockwerkes (relativ niedriger Drempel bei großer Grundfläche und höherer Drempel bei geringerer Grundfläche).
Das Verbot von Kellern im Bereich MD2 dient dem Schutz der Gebäude vor Hochwasser bei Starkregenereignissen, weil in diesem Bereich mit zufließendem Oberflächenwasser aus der Donatusstraße in Richtung Matzenbach gerechnet werden muss.

Geschossflächenzahl

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl entfällt aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl in Kombination mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

6.3 Höhenlage

Zur Erhaltung des Umgebungscharakters erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bestimmt. Im Bereich MD2 soll dadurch zusätzlich ein Schutz der Bebauung vor Regenwasser bei Starkregenereignissen erreicht werden, in dem die Gefahr, dass Wasser in die Gebäude fließen kann verringert wird.

6.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde über die zulässigen Höhenlagen und über die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Firsthöhe beträgt maximal 11 m.

6.5 Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich weitestgehend an der südlich und nördlich anschließenden Bebauung in den Bereichen MD1 und MD3.

Der Abstand der Baugrenze zur Straße im Bereich MD2 wird auf 3 m festgesetzt.

6.6 Bauweise

Um ein einheitliches eifeltypisches Gesamtbild des Dorfes zu erzielen, sieht die Festsetzung zur Bauweise eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO vor. Dies entspricht einer Bauweise wie sie für die Region typisch ist. Somit sollen sich die zukünftigen Bebauungen in die älteren Dorfstrukturen einfügen.

6.7 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Gestaltung des Dorfbildes. Eine Begrünung hat zudem klimatische Ausgleichsfunktionen und somit einen positiven Einfluss auf das Klima. Eine Begrünung trägt des Weiteren zur Erholung bei, fördert gesunde Wohnverhältnisse und erhöht das Regenrückhaltevermögen der Flächen.
Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die geplante Bebauung entstehen.

6.8 Stützmauern

Stützmauern werden in Hinblick auf § 62 Abs. 6b der Landesbauordnung auf eine maximale Höhe von 1m begrenzt. Im flachen Neubaugebiet ist diese Höhe ausreichend, um eine sinnvolle Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Vorhandene höhere Mauern im bestehenden Dorfgebiet genießen Bestandsschutz.

6.9 Zuordnungsfestsetzung

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes dienen der Kompensation der durch die Entwicklung von Bauflächen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft.
Die Eingriffe und somit auch die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 100 % der noch nicht erfolgten Bebauung und der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet. Dabei machen die Eingriffe der Erschließung (Verkehrsfläche) rund 23 % aus und die der geplanten Bebauung 77 %.

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese Festsetzungen richten sich soweit möglich nach regionaltypischen Bebauungen und Ortsbildern.
Besonders die zulässigen Dachformen sind dabei ein wichtiges Thema, da sie einen großen Einfluss auf das Ortsbild und auf die mögliche Nutzung von Gebäuden haben. Im Hinblick auf ein eifeltypisches Ortsbild und den Denkmalschutz werden deshalb im gesamten Gebiet für zukünftig zu errichtende Wohngebäude ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. Um dennoch die Errichtung größerer landwirtschaftlicher Gebäude, bei Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, zu ermöglichen werden im Bereich MD3 Flachdächer für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude zugelassen.
Weitergehende gestalterische Auflagen, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden dürfen, werden zwischen dem Verkäufer (Stadt Bitburg) und den zukünftigen Eigentümern vertraglich geregelt.

7 ABWÄGUNG

Bei jeder städtebaulichen Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten. Danach muss die Stadt Bitburg als Planungsträger im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.
Durch den Bebauungsplan Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept zur Eigenentwicklung der Stadtteile um und entscheidet sich somit für die Berücksichtigung bestimmter Interessen mit gleichzeitiger Zurückstellung entgegenstehender Belange.
Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und der Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 BauGB sind insbesondere folgende Planungsziele beachtet worden:
Es wird eine städtebauliche Entwicklung vorgenommen, indem eine Bebauung von Bereichen im Zentrum des bestehenden Stadtteils vorgesehen ist. Durch die Planung wird den Wohnbedürfnissen des Stadtteils Rechnung getragen und zu Gunsten der Fortentwicklung des Stadtteils im Zusammenhang mit bestehenden Bebauungen abgewogen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen, da derzeit unversiegelte Flächen in Form von Ackerflächen und Grünflächen vorhanden sind. Da der Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufgestellt wird, muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Es ist eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt notwendig und im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes erfolgt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen und in die Planzeichnung übernommen, die Umweltbelange wurden folglich in der Planung berücksichtigt.

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 integriert.
Für die Verwirklichung des Bebauungsplans spricht, dass er als Maßnahme der Eigenentwicklung im Zentrum des Stadtteils Matzen beiträgt und der zugewiesenen besonderen Funktion des Wohnens und der Landwirtschaft nachkommt.
Negative Auswirkungen der Planung, die gegen eine Verwirklichung stehen, sind nicht zu erwarten. Die negativen Effekte auf Natur und Landschaft können bei Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, weshalb diese auch in die textlichen Festsetzungen als fester Bestandteil der Planung integriert wurden.

Insgesamt handelt es sich um eine ausgewogene Planung mit Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen zur städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich des Plans unter Beachtung der Umweltbelange.

Die Stadt Bitburg hat alle zu beachtenden Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB gewissenhaft erhoben. Diese wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die umwelterheblichen Aspekte wurden dabei in einem Umweltbericht geprüft. Mögliche Planalternativen 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 sonstigen negativen Planfolgen wurden getroffen und fachlich begründet.
Unter Berücksichtigung aller Belange, die für oder gegen die Realisierung der Planung sprechen, kommt die Stadt Bitburg 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.

8 UMSETZUNG

Die Umsetzung des beschriebenen Vorhabens ist für die nahe Zukunft vorgesehen. Die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen ist unmittelbar an die Planung anschließend vorgesehen. Es ist damit zu rechnen, dass nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans mit der Bebauung des Dorfgebietes begonnen wird, sobald die verkehrstechnischen Erschließungen durchgeführt sind.

9 KOSTEN

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ werden durch die Stadt Bitburg getragen, ebenso die Kosten der verkehrstechnischen Erschließung. Die Bebauung ist nach in Kraft treten des Bebauungsplanes durch private Bauherren vorgesehen, nachdem Grundstücke an diese seitens der Stadt Bitburg veräußert wurden.

Diese Begründung ist Bestandteil der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Bereich „Dorfwiese“ der Stadt Bitburg.

Stadtverwaltung Bitburg
Bitburg, den ……..

Joachim Kandels,	Berthold Steffes,
Bürgermeister	Geschäftsbereichsleiter