



# Ortsgemeinde Bickendorf

## Bebauungsplan „An der Ließemer Straße“

### Begründung und Umweltbericht Teil 1: Begründung **Satzung**

Stand: 21. März 2018

---

#### 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](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet / Planungskonzeption</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage und Geltungsbereich .....	5
3.2	Beschreibung des Plangebietes .....	6
3.3	Konzeption und verkehrliche Erschließung .....	6
3.4	Entwässerung .....	6
3.5	Erschließung in Bauabschnitten .....	7
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	7
4.2	Regionaler Raumordnungsplan .....	8
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu) .....	9
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b> .....	<b>13</b>
5.1	Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft .....	13
5.2	Immissionsschutz .....	14
5.3	Pauschal geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG .....	15
5.4	Kompensation .....	16
<b>6</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der einzelnen Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
7.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	16
7.2	Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) .....	20
7.3	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften .....	21
7.4	Externe Kompensation .....	21
7.5	Hinweise und Empfehlungen .....	21
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Abwägung / Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Kosten &amp; Flächenbilanz</b> .....	<b>22</b>
11.1	Kosten .....	22
11.2	Flächenbilanz .....	23

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Bickendorf ist schon seit einiger Zeit bestrebt, die im geltenden Flächennutzungsplan 2006 am westlichen Rand der Ortslage dargestellten Wohnbauflächen (siehe Planausschnitt Abbildung 2) zu entwickeln.

Topographisch schwierige Verhältnisse im Hinblick auf die Erschließung sowie die mangelnde Verfügbarkeit der Flächen in Teilen des dargestellten Bereiches haben dazu geführt, dass die verbindliche Bauleitplanung nicht direkt im Anschluss an die Darstellung im Flächennutzungsplan 2006 erfolgen konnte.

Aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit war ursprünglich geplant, in einem ersten Bauabschnitt lediglich den südlichen Teil der dargestellten Bauflächen zu entwickeln. Im Rahmen der dem Bebauungsplan vorangestellten Erschließungsplanung und insbesondere dem damit verbundenen Entwässerungskonzept hat sich wiederum ergeben, dass die Entwässerung vorzugsweise im Süden der Ortslage, in den Bereich des Daufenbachs geführt und hier an die örtlichen Systeme angeschlossen werden sollte.

Die sich daraus ergebende Situation der im Verhältnis weiten Leitungsführungen führte zu der Überlegung, an Stelle der nördlichen dargestellten Wohnbauflächen die südlich der Ließemer Straße und westlich der Schule gelegenen Flächen für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Dies insbesondere auch, da diese Flächen verfügbar sind.

Das geplante Wohngebiet dient zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Ortsgemeinde Bickendorf. Bereits im Flächennutzungsplan 2006 der Verbandsgemeinde Bitburg-Land ist der Bedarf nachgewiesen worden. Siehe hierzu die Ausführungen unten, Punkt 4.3.3.

## 2 Verfahren

Für den Bereich des Plangebietes ist die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist im vorliegenden Umweltbericht bereits integriert. Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v. a. aus § 13 Abs. 1 und § 14 BNatSchG. „Die Landschaftspläne werden als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.“

Soweit in den Bauleitplänen von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird, ist dies zu begründen“ (§ 37 Abs. 1 SNG). Letzteres erfolgt an anderer Stelle der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan.

Der Rat der Ortsgemeinde Bickendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02. Dezember 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'An der Ließemer Straße' gefasst. Der Beschlussfassung lag eine erste Erschließungskonzeption und damit verbunden eine erste Gebietsabgrenzung zugrunde.

In seiner Sitzung am 11.05.2016 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan gebilligt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll, welche ebenfalls in der Sitzung beschlossen wurde.

Der Rat der Verbandsgemeinde Bitburger-Land hat in seiner Sitzung am 02.06.2016 die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Fassung 1. Teilfortschreibung) der VG Bitburg-Land- Bereich „An der Ließemer Straße“, Bickendorf im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Ließemer Straße“ wurde am 25.06.2016 im Bitburger Landboten gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), öffentlich bekannt gemacht.

Hier wurde ebenfalls bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 04.07.2016 bis zum 18.07.2016 durchgeführt worden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.06.2016 frühzeitig benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 17.12.2016 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 07.12.2016 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bickendorf in seiner Sitzung am 15.03.2017 geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 15.03.2017 die Durchführung einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Textfestsetzungen wurde mit der Begründung verkürzt in der Zeit vom 08.05.2017 bis einschließlich 19.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 29.04.2017 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem angepassten Entwurf lediglich die geänderten Inhalte betreffen dürfen, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß parallel mit Schreiben vom 24.04.2017 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Inhalten gebeten.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Bickendorf in seiner Sitzung am 28.06.2017 geprüft.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 28.06.2017 den Bebauungsplan gemäß § 24 GemO RLP i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

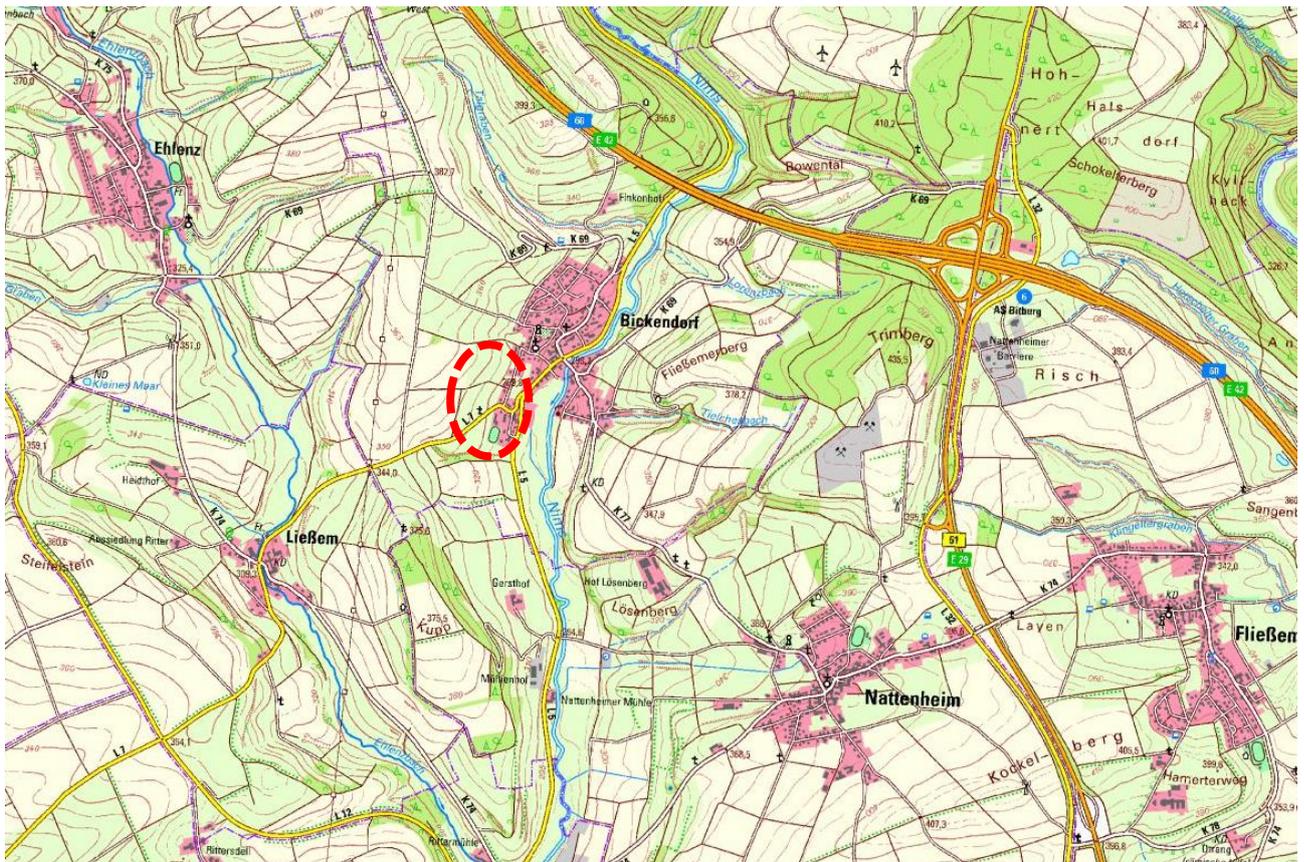
#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortsgemeinde Bickendorf an der Landesstraße L 7, Ließemer Straße, siehe Abbildung 1 auf der folgenden Seite. Der hier bereits vorhandene Siedlungsansatz, der sich in Bickendorf vom Ortskern um die Kirche ausgehend nach Süden entwickelt hat und in dem auch die Schule gelegen ist, kann durch die Ausweisung des Baugebietes ausgebaut und gestärkt werden. Insbesondere die direkte Verbindung zur Schule bringt Vorteile für die Bauwilligen und deren Kinder mit sich. Auch der Ortskern ist auf kurzen Wegen zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet auch Flächen, die für die Grünordnung und die Kompensation zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bickendorf, Flur 8, die Flurstücke Nr. 10 und 21 vollständig sowie die Flurstücke Nr. 2, 3, 4/3, 50, 53 sowie 16/2 (Ließemer Straße) jeweils teilweise.

Die Abgrenzung im Einzelnen ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches in der Planzeichnung im M 1: 1000.



**Abbildung 1:** Lage der Ortsgemeinde Bickendorf mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs  
(Quelle: Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>, eigene Darstellung)

Die Größe des aktuell abgegrenzten Plangebietes beträgt rd. 4 ha. Davon sind rd. 2,2 ha für die Siedlungsflächen (Allgemeines Wohngebiet mit Verkehrs- und privaten Grünflächen) vorgesehen. Darüber hinaus werden Flächen für das Regenrückhaltebecken, für Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet, und gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützte Flächen sowie Waldflächen überplant.

### 3.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an den westlichen Nimshängen und ist somit nach Osten, zur Nims hin, geneigt.

Aktuell erfolgt hier Acker- und Grünlandnutzung.

Am südlichen Rand der neu zu entwickelnden Bauflächen verläuft der Daufenbach als Gewässer III: Ordnung, welcher pauschal gemäß § 30 BNatSchG geschützt ist. Das Biotop ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Westlich schließen sich weitere Acker- und Grünlandflächen an.

Östlich angrenzend liegt die Schule mit ihren Nebenflächen wie Schulhof und Sportplatz, weiter östlich die L 5, durch die Bickendorf von Bitburg aus erreicht wird.

### 3.3 Konzeption und verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes im bereits dargestellten nördlichen sowie im neu darzustellenden südlichen Teil erfolgt über die Ließemer Straße, L 7. Die Rahmenbedingungen für den Anschluss von zwei Erschließungsstraßen für die beiden Baugebietsteile sind mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt. Sie sind versetzt anzuordnen, eine Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt in Richtung des dann neuen Ortsrandes ist nach Umsetzung der Planung in Aussicht gestellt. Die Abstimmungen mit dem Landesbetrieb im Einzelnen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Topographie ist eine hangparallele Erschließung, jeweils von der L 7 –Ließemer Straße ausgehend nach Norden bzw. nach Süden vorgesehen, jeweils endend mit einer Wendeanlage.

### 3.4 Entwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom Büro Hydrodat, Bitburg, erstellt<sup>1</sup>. Die Entwässerung der beiden Gebietsteile erfolgt durch Trennkanalisation. Die Schmutzwasserleitungen werden von Norden und von Süden zur Ließemer Straße geführt und an die dort vorhandenen Systeme angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt für beide Gebietsteile nach Süden, teilweise verrohrt innerhalb der Straßen, teilweise als offene Gräben. Das Oberflächenwasser und das aufgrund der Hanglage aufzufangende Außengebietswasser werden dann zu dem im Bereich der Änderung Ä3 (siehe Abbildung 3) geplanten Regenrückhaltebecken geleitet, welches wiederum seinen Überlauf in den südlich/ südwestlich gelegenen Daufenbach abgeben wird.

---

1 Hydrodat Ingenieurgesellschaft für Infrastruktur: OG Bickendorf, Erschließung Neubaugebiet „An der Ließemer Straße“ zur Entwässerung u. Wasserversorgung & Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, Entwurf, November 2016

### 3.5 Erschließung in Bauabschnitten

Es ist vorgesehen die Bauflächen dem Bedarf in der Ortsgemeinde entsprechend in Bauabschnitten zu erschließen. Aufgrund der im Verhältnis aufwändigen Anlage und Führung von Entwässerungsleitungen ist es sinnvoll, zuerst den südlichen Plangebietsteil, der näher am Regenrückhaltebecken liegen wird, zu entwickeln. Hierdurch können lange Leitungsführungen ohne Anlieger zu dem nördlichen und auch bisher im FNP dargestellten Plangebietsteil vermieden werden.

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Die Planungen können gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung – konkret: des Landesentwicklungsprogrammes und des Raumordnungsplanes der Region Trier in seiner geltenden und der Entwurfsfassung vom Januar 2014 – angepasst werden. Die Inanspruchnahme neuer Flächen für die Wohnbauflächenentwicklung wird durch die Entnahme von Bauflächendarstellungen im nördlichen Bereich der Bauflächendarstellung Nr. 3.1 (Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bitburg-Land) ausgeglichen werden.

Überörtliche Auswirkungen des Vorhabens sind demnach nicht feststellbar.

Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes werden –mit Ausnahme der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch das Vorhaben selbst- nicht erwartet. Für die Eingriffe sind sowohl Vermeidungs- als auch Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Die Darstellung der Bauflächen im Bereich Nr. 3.1, 'Flur 8 Nrn. 21 und 26/2 ist bereits in Bezug auf Bedarf und Flächeninanspruchnahme bei der Aufstellung der Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bitburg-Land beurteilt worden. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Neudarstellung von Flächen, sondern um einen Flächentausch. Die Ziele der Raumordnung werden somit entsprechend beurteilt.

Für den Bereich der südlich an die geplanten Bauflächen angrenzenden Bereiche des Gewässers III. Ordnung und somit für die Änderung Ä 3 (siehe **Abbildung 3**) sind keine besonderen Ausweisungen in den unten betrachteten Plänen erfolgt.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)<sup>2</sup>

Den Zielen 31 und 34 zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht die Änderung der Flächendarstellung. Es handelt sich bei der Neudarstellung lediglich um einen Tausch bereits dargestellter Flächen. Der Zusammenhang zum Siedlungskörper – räumlich und funktional – ist durch die östlich angrenzende vorhandene Bebauung gegeben.

Die Inanspruchnahme des Freiraums wird gemäß Grundsatz G 86 flächensparend und umweltschonend erfolgen, es ist die Umsetzung in Bauabschnitten vorgesehen.

Gemäß LEP IV liegt die Ortsgemeinde Bickendorf im sogenannten ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur und innerhalb eines 'landesweit bedeutsamen Bereiches für die Landwirtschaft'. Diese Bereiche sind gemäß Ziel 120 (Z 120) durch die Regionalen Raumordnungspläne durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen zu konkretisieren und zu sichern. Gemäß Grundsatz G 121 soll die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund des Abstands der Flächenausweisung von der Ortslage betrifft die Ausweisung des LEP IV nicht die vorliegende Bauflächendarstellung.

2 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.

Der Flusslauf der Nims stellt eine Verbindungsfläche Gewässer im landesweit bedeutsamen Biotopverbund dar. Gemäß Karte 8 i.V. mit Grundsatz G 90 und Ziel Z 91 gehört der Bereich zum Landschaftstyp der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge. Gemäß Ziel 91 bilden Landschaftstypen 'die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind'. Die geplante Änderung der Bauflächendarstellung liegt außerhalb / oberhalb des Nimstals.

Die Änderung der Zuordnung der Ausgleichsfläche (Änderung Nr. 6, siehe Abbildung 3) nordöstlich der Ortslage führt nicht zu einer Änderung des im geltenden FNP dargestellten Inhalts der Kompensationsfläche. Ebenfalls von den Änderungen nicht betroffen sind die im Norden der Ortslage ausgewiesenen Vorrangflächen für den Grundwasserschutz.

Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes steht das geplante Vorhaben somit nicht entgegen.

#### 4.2 Regionaler Raumordnungsplan<sup>3</sup>

Im geltenden Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier liegt die Ortsgemeinde innerhalb der Ausweisung sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen. Dies trifft für die die Ortslage umgebenden Flächen und ebenfalls für das vorliegende Plangebiet zu.

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortes in Randlage und bezieht die Umnutzung von bisher landwirtschaftlich als Acker- oder Grünflächen genutzte Flächen ein. Dies widerspricht dem Raumordnungsplan in Punkt 5.1 „Sicherung der land- und forstwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen“. Diese sollen in Vorranggebieten für die Landwirtschaft nur in „unabweisbaren Fällen anderweitig in Anspruch genommen werden“.

Von dem Grundsatz der Raumordnung kann begründet abgewichen werden: die Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Vorrangflächen ist bereits durch die Flächendarstellung im geltenden Flächennutzungsplan erfolgt<sup>4</sup>:

‘Da auch die Landwirtschaftskammer unter Beteiligung des örtlichen Bauernverbandes keinerlei Bedenken zu dieser Flächenausweisung geäußert hat, ist festzustellen, dass durch die vorliegende Flächenausweisung nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Funktion zu rechnen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im näheren Umfeld bestehende landwirtschaftliche Strukturen (z.B. Stallungen) befinden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich ggf. mögliche Nutzungskonflikte zu beachten und ggf. einer Lösung zuzuführen. Aufgrund der Gesamtflächengröße soll diese im Rahmen des B-Plan-Verfahrens im Zuge einzelner Bauabschnitte realisiert werden.’

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um einen Flächentausch, d.h. es werden keine zusätzlichen Flächen überplant. Zudem befinden sich die Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde, die Landwirtschaft ist somit lediglich indirekt über Pachtverhältnisse betroffen. Aufgrund der hängigen Lage handelt es sich zudem nicht um Flächen, die bevorzugt von der Landwirtschaft bewirtschaftet werden.

Somit werden die Flächen aufgrund ihrer Größe, ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht maßgeblich entzogen, auch nicht der Errichtung oder Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Der Flusslauf der Nims nördlich von Bickendorf ist als „Offenzuhaltendes Wiesental“ gekennzeichnet, das Plangebiet liegt aber südlich und im Hangbereich, daher ist dies in der weiteren Planung

3 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 Flächennutzungsplan Bitburg-Land, Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe – Erläuterungsbericht, Januar 2006, Seite 19

nicht betroffen. Die Änderung der Zuordnung der Ausgleichsfläche (Änderung Nr. 6, siehe **Abbildung 3**) nordöstlich der Ortslage führt nicht zu einer Änderung des im geltenden FNP dargestellten Inhalts der Kompensationsfläche und steht dem Ziel somit nicht entgegen.

Weitere Ausweisungen für das Plangebiet sind in der Kartendarstellung nicht erfolgt.

Eine zentralörtliche Bedeutung liegt nicht vor.

Der Ortsgemeinde ist die besondere Funktion L-Landwirtschaft zugewiesen, die jedoch, wie oben beschrieben, nicht eingeschränkt wird (zukünftig nicht mehr vorgesehen, s.u.).

Da für Bickendorf keine Funktion W-Wohnen zugewiesen ist, kann sich die städtebauliche Entwicklung nur im Rahmen des Eigenbedarfs vollziehen. Siehe hierzu die Ausführungen zum Entwurf des Raumordnungsplanes, Punkt 4.3.

Zielen und Grundsätzen des geltenden Raumordnungsplanes steht das geplante Vorhaben somit nicht entgegen.

### 4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)<sup>5</sup>

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Ortsgemeinde liegt gemäß Themenkarte 2 im Verflechtungsbereich Bitburg/Neuerburg.

Gemäß Z 11 ROPneuE hat jede Gemeinde Anspruch auf die Wahrnehmung ihrer eigenständigen Entwicklung und zwar in allen Funktionsbereichen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge. Wie bereits dargelegt kann ohne die Ausweisung der hier vorliegenden Wohnbauflächen der bereits in 2006 ermittelte Bedarf nicht gedeckt werden. Die Gemeinde agiert hier somit im Rahmen der durch den ROPneuE zugestandenen Eigenentwicklung.

In Bezug auf das Ziel 31 LEP IV steht das Vorhaben nicht im Widerspruch, da die Gemeinde eine alte, bisher nicht realisierte Wohnbaufläche aus dem FNP gegen eine neue tauschen kann, der Schwellenwert wird demnach nicht überschritten. Insofern steht das Vorhaben im Einklang mit Z 55 ROPneuE. Hiernach kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens gleicher Größenordnung innerhalb des FNP erfolgen.

Gemäß ROPneuE ist das Plangebiet zudem als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

#### 4.3.1 Landwirtschaft

In der Kartendarstellung des Raumordnungsplanes ROPneu sind rund um die Ortslage sowohl Vorrang- als auch Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft verzeichnet, die aber nicht direkt an das Siedlungsgebiet heranreichen. Eine Ausnahme bildet die Flächen der Kategorie ‚Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft‘, die sich direkt im südlichen Planungsbereich und damit innerhalb der neuen Flächendarstellung für Wohnbauflächen befindet.

Hier ist mit der Durchsetzung der Planung mit einem Wegfall der Vorbehaltsfläche für die landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen. Dies steht dem Grundsatz des Raumordnungsplanes in Teilen entgegen. Hierzu gelten ebenfalls die Ausführungen zum geltenden Raumordnungsplan, siehe oben, Punkt 4.2.

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

### 4.3.2 Weitere Kartendarstellungen

In der Kartendarstellung des Raumordnungsplanes ROPneu sind vermerkt:

- Das Vorbehaltsgebiet 'Grundwasserschutz' erstreckt sich nördlich und östlich der Ortslage.
- Das Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund grenzt im Nordosten und Osten an die Ortslage an

Die Änderung der Zuordnung der hier im FNP dargestellten Ausgleichsfläche steht dem Ziel und dem Grundsatz nicht entgegen. Die geplante Änderung der Bauflächendarstellung steht diesen Ausweisungen ebenfalls nicht entgegen, da sie außerhalb des Plangebietes liegen.

### 4.3.3 Funktionszuweisungen und Bauflächenbedarf

Die Ortsgemeinde Bickendorf nach soll der zukünftigen regionalplanerischen Einordnung keine zentralörtliche Bedeutung und keinerlei 'Besondere Funktionen' erhalten. Somit dient die städtebauliche Entwicklung lediglich der Eigenentwicklung. Der Bedarf ist bereits im geltenden Flächennutzungsplan 2006<sup>6</sup> nachgewiesen:

'In der Ortsgemeinde Bickendorf werden für die zukünftige Eigenentwicklung zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen. Die folgende Auflistung zeigt die Bilanzierung der derzeit vorhandenen Baustellen in Bezug zu dem von der Landesplanung angesetzten Bedarf bis 2010.

verfügbare Baustellen § 34 (1995):	7
freie Baustellen B-Pläne (1995):	24
Neuausweisungen (2001):	0
<b>Summe</b>	<b>31</b>
<u>Bauanträge seit 1995</u>	<u>19</u>
<b>verfügbare Baustellen 2002</b>	<b>12</b>
<u>Bedarf bis 2010</u>	<u>26</u>
<b>Differenz</b>	<b>-14</b>

Wie deutlich zu sehen ist, ist aufgrund des hohen – und auf den Planungszeitraum bis 2020 bezogen noch höheren – Defizits an Baugrundstücken, die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen unabdingbar. Zur Deckung des Bedarfs wird die im Folgenden dargestellte Fläche ausgewiesen.'

Eine Prüfung von Alternativen bei der Darstellung der Flächen hat in diesem Verfahren bereits stattgefunden.

Bei der jetzigen Planung handelt es sich um die Entwicklung der auf dieser Basis dargestellten Bauflächen in veränderter Form.

Gemäß Ziel 54 des ROPneu ist ‚für die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der bestimmte Schwellenwert zu beachten‘. Der Schwellenwert für den Bereich der ehemaligen VG Bitburg-Land (Plangebiet des zu ändernden Flächennutzungsplanes) ist gemäß Tabelle 2 des ROPneu negativ. Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan mehr Bauflächen darstellt, als bis zum Zieljahr des ROPneu (2025) gemäß dortiger Prognose benötigt werden. Somit wäre eine Ausweisung weiterer Bauflächen nicht möglich.

In diesen Fällen kann gemäß Ziel 55 des ROPneu die Darstellung weiterer (Wohn-)Bauflächen durch ‚die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Größenordnung erfolgen (sog ‚Flächentausch‘)‘.

6 Flächennutzungsplan Bitburg-Land, Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe – Erläuterungsbericht, Januar 2006, Seite 18

Dies ist hier gegeben, der nördliche Teil der im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wird aus der Planung entfallen und durch die Neudarstellung im Süden ersetzt. Die Größe der Flächen ist annähernd gleich, rd. 1,5 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt sowohl für die nördlich der L 7 als auch südlich der L 7 (Ließemer Straße) gelegenen Bauflächendarstellungen. Eine Entwicklung soll dem Bedarf entsprechend in zwei Bauabschnitten erfolgen.

#### 4.3.4 Verkehr

Bickendorf ist durch die Lage an der L 5 nicht direkt an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die L 5 als Verbindung zwischen Bitburg und Prüm besteht jedoch eine regionale Verbindung des öffentlichen Personennahverkehrs im regionalen Grundnetz – Hauptnetz.

Als großräumige Radwegeverbindung verläuft der Nimstalradweg im Bereich Bickendorf.

#### 4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aufzustellende Bebauungsplan 'An der Ließemer Straße' ist aufgrund der geplanten städtebaulichen Entwicklung südlich der Ließemer Straße nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan (FNP)-Fassung 1. Teilfortschreibung – der VG Bitburg-Land entwickelt, da dort derzeit noch „Flächen für Landwirtschaft/Dauergrünland“ dargestellt sind (Vgl. **Abbildung 2**).

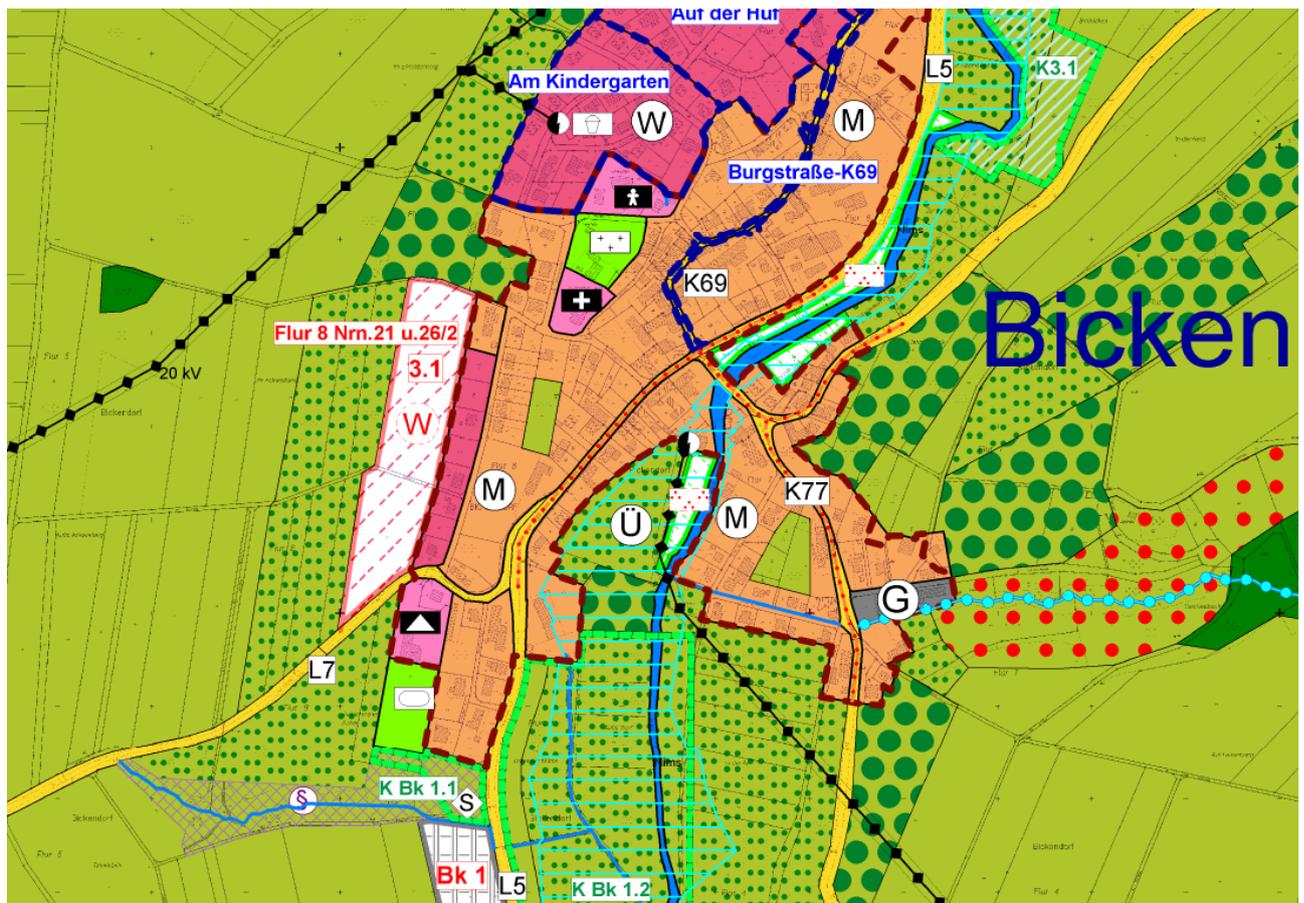


Abbildung 2: Geltender Flächennutzungsplan 2006 der VG Bitburg-Land, (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Da der B-Plan in diesem Bereich als Hauptnutzungsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO festsetzt, ist es aufgrund des Entwicklungsgebotes erforderlich, den FNP zeitnah und parallel hierzu gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Zu den geplanten Änderungen wurde im Vorfeld mit Schreiben vom 14.01.2016 eine Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Kreisverwaltung eingeholt, die mittlerweile, mit im Wesentlichen positivem Ergebnis, vorliegt.<sup>7</sup>

Folgende Änderungen waren Gegenstand der Beurteilung, zur Übersichtlichkeit sind sie in mehrere Bereiche (Ä1-Ä6) unterteilt:

- Ä1 Änderung der im FNP 2006 geplanten Wohnbauflächen in:  
Flächen für die Landwirtschaft
- Ä2 Flächen für die Landwirtschaft – Dauergrünland in:  
Wohnbauflächen und Grünflächen (Ostseite, zur Schule hin)
- Ä3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anteilig in:  
Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken
- Ä4 Aktualisierung der Abgrenzung der gemäß § 30 BNatSchG geschützten Fläche – Quellbachwald gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung zum Bebauungsplan
- Ä5 Flächen für die Landwirtschaft – Dauergrünland in:  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ä6 Ergänzung der Zuordnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung K3.1: Die Zuordnung erfolgt zukünftig auch für die Fläche K1.1- Geplantes Gewerbegebiet Bk1, südlich der Ortslage und westlich der L5

Unter Punkt 5 der landesplanerischen Stellungnahme wird in der Zusammenfassung mitgeteilt:

- Das Planungsvorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.
- Städtebaulich fügt sich das Vorhaben ins Ortsbild ein.
- Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zur besonderen Funktion Landwirtschaft.
- Hinsichtlich der wasserrechtlichen Erlaubnis sind im weiteren Verfahren noch weitere Erschließungsdetails zu betrachten.
- Die Emissionen werden auf ein verträgliches Maß begrenzt.“

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme befindet sich oberhalb der Fläche Ä5, nördlich der Ließemer Straße westlich nahe des Plangebietes ein Fundort des Bergwerkfeldes „Liesem V“. Darüber hinaus ist in einer Mutungsübersichtskarte ein Steinbruch dargestellt, welcher nördlich an die Fläche Ä1 angrenzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchführbar und wird parallel zum Entwurf zur Offenlage dieses Bebauungsplanes in das Verfahren eingebracht. Somit wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

7 Kreisverwaltung Abtlg. 04-Landesplanung: Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) zur 15. Änderung des FNP der VG Bitburg-Land (Fassung 1. Teilfortschreibung) und parallelen Aufstellung eines B-Planes in der Gemarkung Bickendorf 'An der Ließemer Straße', Bitburg, 03. März 2016

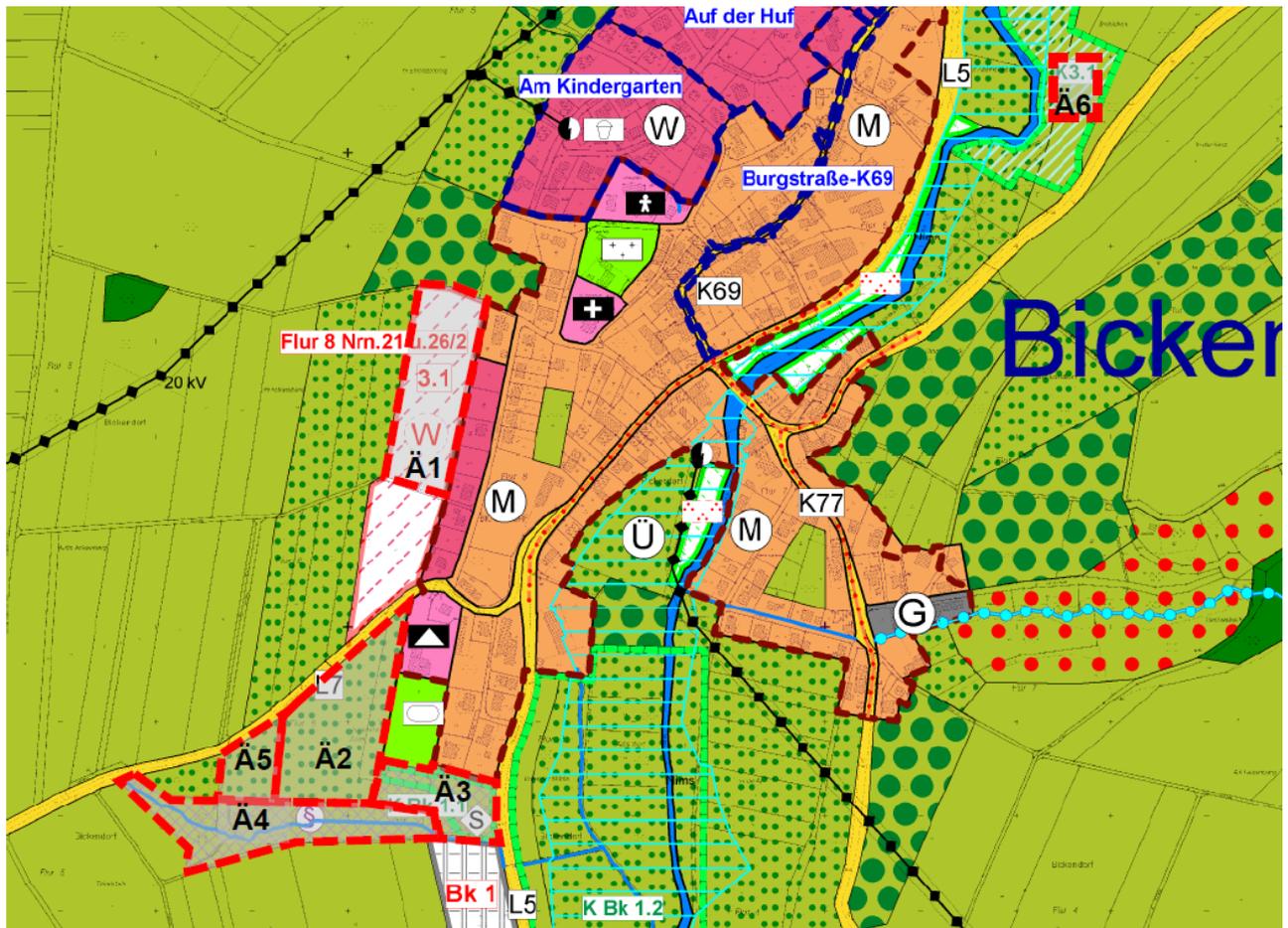


Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2006 mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche zur landesplanerischen Stellungnahme  
(Quelle: Flächennutzungsplan 2006 der VG Bitburg-Land, Eigene Bearbeitung)

Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens haben sich nunmehr folgende Änderungen ergeben:  
Die mit **Ä5** und **Ä6** bezeichneten Änderungen entfallen, da die Flächen in der vorliegenden Planung nicht (mehr) überplant werden.

## 5 Berücksichtigung der Umweltbelange

### 5.1 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Die Änderungsbereiche werden bisher als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Die Umnutzung für die dargestellten Wohnbauflächen wird einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft erzeugen. Grundsätzlich war der Kompensationsbedarf bereits im geltenden FNP 2006 ermittelt und entsprechend Flächen im Osten der Ortsgemeinde dargestellt.

Aufgrund des mit der Änderung geplanten Flächentauschs, der Lage im Bereich eines Quellbachs und aufgrund des Erfordernisses der Schaffung eines Bereiches für die Regenrückhaltung sowie durch günstigen Flächenerwerb ergeben sich noch weitere Möglichkeiten der Kompensation, die in den Änderung **Ä3** berücksichtigt ist.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung i.V. mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wird eine entsprechende differenzierte Bilanzierung erforderlich. Die Möglichkeiten der Kompensation intern und extern sind zur Umsetzung entsprechend abzu prüfen.

## 5.2 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Betriebe finden sich innerhalb des Ortskerns und damit ausreichend von den geplanten Wohnbauflächen entfernt.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Planentwurfes.

Im an die L 7 anliegenden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Areal wird auf Anregung des LBM ein Abstand der Baugrenzen vom äußeren Fahrbahnrand von 15 m festgesetzt. Für die verkehrliche Belastung durch die Landesstraßen L 5 (Nebenstrecke Bitburg-Prüm) und L 7 liegen keine Hinweise auf schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vor. Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch der Offenlage gingen keine Anregungen hierzu ein. Ein vereinfachtes Schätzverfahren gemäß Anhang A der DIN 18005 ergibt unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 439 Kfz/24h (Elektronische Verkehrszählung 2012 des LBM) Beurteilungspegel von tags 54 dB (A) und nachts 42 dB (A) in einem Abstand von 16 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Weitergehende Untersuchungen werden als nicht erforderlich angesehen.

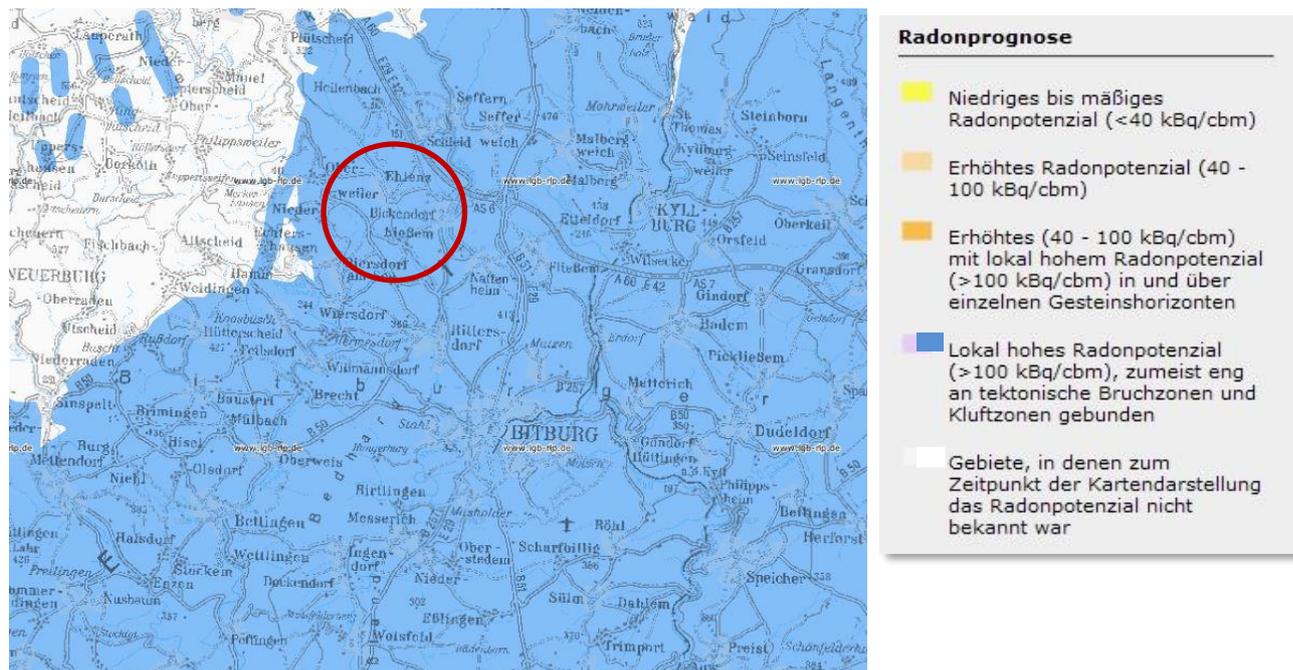
Der Flächennutzungsplan 2006 stellt südlich der Schule eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' dar. Dieser Platz ist vorhanden und wird zum Schulsport und zum Kinderspiel genutzt, Vereinsspiele oder Ähnliches finden hier nicht statt. Eine Änderung der Nutzungsart ist darüber hinaus nicht zu erwarten, da der Sportplatz keine, für sonstige oder Vereinszwecke erforderliche Normmaße aufweist. Somit ist auch hier von einer Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

Die im Süden der Ortslage dargestellten gewerblichen Bauflächen sind noch nicht entwickelt. Eine Einschränkung der Entwicklung dieses Gebietes wird durch die nun heranrückende Wohnbebauung nicht erfolgen, da ein größerer Abstand zur zukünftigen Wohnbebauung vorliegen wird als zu den heute bereits bebauten gemischten Bauflächen, innerhalb derer auch schützenswerte Wohnnutzungen liegen, die bei der Bewertung der Geräuschimmissionen zu berücksichtigen sind.

### 5.2.1 Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den Verdacht einer erhöhten Radonkonzentration besteht. Radon ist ein Gas, welches aus den Bodenschichten aufsteigen kann und leicht radioaktive Zerfallsprodukte hinterlässt, die in Abhängigkeit von der Konzentration des Gases bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden sollten. Hierauf weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hin. Eine Einteilung Bitburgs in die Kategorien der voraussichtlichen Radonbelastungen in Rheinland-Pfalz weist dem Plangebiet mögliche Werte einer Konzentration von  $\geq 100$  kBq/m<sup>3</sup> (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zu.

Aufgrund dieser Erkenntnisse sollte für konkrete Vorhaben eine Untersuchung durchgeführt werden. Eine Begutachtung bereits i.R. der Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nicht sinnvoll, da es hier in kleinsten Bereichen auf Grund von Bodenverwerfungen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann. Ein Hinweis auf die Beprobung des Radonverdachtetes wurde in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.



**Abbildung 4:** Auszug aus der Radonkarte für den Bereich Bickendorf und Umgebung, ohne Maßstab  
(Quelle: Mapserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Dezember 2013)

In Abhängigkeit vom Ergebnis kann beim Bau von Gebäuden mit geeigneten Methoden ein Eindringen und damit eine mögliche Konzentration in Aufenthaltsräumen verhindert werden. Die Bebaubarkeit des Baugebietes wird nicht eingeschränkt. Mögliche Maßnahmen können z.B. in Form einer Folienabdichtung der Bodenplatte, durch zum Untergeschoss hin abgeschlossene Treppenhäuser, dichte Türen von nicht abgedichteten zu für Aufenthaltszwecke bestimmten Räumen oder mechanische Luftabführungen unter dem Gebäude ergriffen werden.

### 5.3 Pauschal geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG

Am südlichen Plangebietsrand liegt ein Gewässer III. Ordnung. Der sogenannte Daufenbach führt das von den westlichen Hängen anfallende Wasser zu der östlich im Tal verlaufenden Nims ab und führt nur zeitweilig Wasser.

Gemäß Landschaftsinformationssystem (LANIS, Abfrage Dezember 2015) ist der Bereich des Waldes gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützt. Dies ist im geltenden FNP bereits entsprechend dargestellt. Die aktuell festgelegten Abgrenzungen des geschützten Bereiches werden in der Änderung entsprechend angepasst.

Für das in das Wohngebiet hineinragende Gebiet wurde eine Vorortbegehung durchgeführt. Der Charakter eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Quellbachwaldes konnte hier naturschutzfachlich nicht festgestellt werden (vgl. BNT Plan). Insofern handelt es sich hier voraussichtlich um einen Erfassungsfehler im Biotopkataster. Jedoch ist der hier vorliegende Quellbach geringfügig in das Gebiet hineinragend. In der Planzeichnung wurden die gemäß Biotop- und Nutzungstypenplan kartierten Teilabschnitte des südlich gelegenen „Daufenbachs“ als nach § 30 BNatSchG geschützter Biotoptyp festgesetzt. Der angrenzende Laub(misch)wald wurde entsprechend als Waldfläche festgesetzt.

## 5.4 Kompensation

Vorbehaltlich der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorbereitend in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Bereits im Flächennutzungsplan 2006 war der Darstellung von Wohnbauflächen ein Kompensationsbereich zugeordnet, der mit 'K 3.1' im Nordosten der Ortslage gekennzeichnet ist. Diese Fläche soll nunmehr auch vollständig als Fläche für den Ausgleich herangezogen werden (Vgl. auch Ausführungen im Teil 2: Umweltbericht).

Darüber hinaus soll auf der Fläche mit der Kennzeichnung 'K Bk 1.1' östlich der geplanten Wohnbauflächen ein zusätzlicher Ausgleich erfolgen. Bei 'K Bk 1.1' handelt es sich gemäß Erläuterungsbericht zum FNP 2006 um Kompensationsflächen, die den geplanten Gewerblichen Bauflächen im Süden zugewiesen sind. Im Zuge der Entwässerungsplanung zum Baugebiet werden diese Flächen teilweise für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowie des Außengebietswassers benötigt, so dass eine Inanspruchnahme der Flächen erforderlich ist. Auf Teilen der Fläche sind zusätzlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den geplanten Wohnbauflächen, der Verfügbarkeit und dem wasserrechtlichen Bedarf ist nun eingeplant, den vorgenannten Bereich zur Kompensation für die Wohnbauflächen zu nutzen. Zusätzlich findet der Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan auf der im FNP als K3.1 gekennzeichneten Fläche statt. Die Umsetzung dieser externen Kompensationsmaßnahme wird vertraglich geregelt. Somit sind hier potenziell keine Ausgleichsflächen für die gewerbliche Baufläche BK1 mehr vorhanden. Sollte es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Bauleitplanung für gewerbliche Baufläche BK1 kommen, sind für diese Fläche neue Ausgleichsflächen zu suchen. Denkbar ist jedoch die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme als potenzielle Ausgleichsfläche vorgeschlagene Fläche westlich des geplanten südlichen Bauabschnittes zu nehmen.

Eine detaillierte Beschreibung der geplanten Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht.

## 6 Planungsalternativen

Die Prüfung von Planungsalternativen zur Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich westlich der Ortslage ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2006<sup>8</sup> geprüft worden.

Bei der vorliegenden Änderung handelt sich lediglich um die alternative Entwicklung von bereits als Wohnbauflächen dargestellte Bereiche und lediglich um einen in direkter räumlicher Umgebung liegenden Flächentausch, der mit der Möglichkeit des Grunderwerbs verbunden ist.

## 7 Begründung der einzelnen Festsetzungen

### 7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-3) sind nach § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO

1. Wohngebäude und

---

8 Flächennutzungsplan Bitburg-Land, Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe – Erläuterungsbericht, Januar 2006, Seite 13

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, um eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes in nördlicher Richtung zu vollziehen. Ausnahmsweise können die unter § 4 (3) Nr. 2 BauNVO aufgeführten nicht störenden Gewerbebetriebe nach der Prüfung zugelassen werden, so dass der Charakter eines ruhigen Wohngebietes entwickelt werden kann. Die aus dem Katalog des § 4 BauNVO entnommenen nicht zulässigen Nutzungen:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen

stehen zum einen aufgrund ihres Flächenbedarfs dem Charakter des Wohngebietes entgegen, zum anderen sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Ausübung der Nutzung auch in den Abend- / Nachtstunden zusätzliche Störungen zu erwarten.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung i.V. mit der Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen i.V. mit der Festsetzung der Höhenlage bestimmt.

Die Festsetzungen orientieren sich sowohl am Bedarf an nachgefragten Hausformen als auch an der Umgebungsbebauung.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht auch bei geringeren Grundstücksgrößen eine gute Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstücks. Für Stellplätze, Garagen und Zufahrten wird eine Überschreitung von 25 v.H. in Abweichung der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 v.H. zugelassen. Diese Flächen sind in der Regel z.B. bei einem 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend, um eine Garage mit Zufahrt über die bereits vorgegebenen GRZ von 0,4 hinaus ergänzend zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage ist für die Errichtung von zwei Vollgeschossen ausreichend. Die dafür festgesetzte Traufhöhe (7,20 m) und Firsthöhe (10,20 m) resultiert auch aus den Anforderungen, die Dämmmaßnahmen an Decke und Dach gemäß Energieeinsparverordnung mit sich bringen. Es wird von einer Geschosshöhe von im Mittel ca. 3,0 m ausgegangen.

Die Firsthöhe, die beim Flachdach als Gebäudehöhe zu verstehen ist, bietet hier die Möglichkeit der Errichtung eines Staffelgeschosses.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Teilgebiet WA 1 mit max. 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte (hiermit ist der Mittelpunkt der unteren Kante der straßenzugewandten Fassade gemeint) festgelegt. In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe mit maximal 0,35 m über bzw. max. 0,35 m unter der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte (hiermit ist der Mittelpunkt der unteren Kante der straßenzugewandten Fassade gemeint) festgelegt.

Durch diese Teilgebietsbezogene Festsetzungssystematik wird im leicht bewegten Gelände eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet. Ein ggf. aufgrund der Topographie mögliches Eingraben von Gebäuden in das Gelände wird zudem eingeschränkt.

### 7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist durchgängig eine offene Bauweise festgesetzt, um die lockere Bebauung des Stadtrandbereiches zu gewährleisten. Der kosten- und flächensparende Bau von Hausgruppen / Reihenhäusern (Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden) wird neben der typischen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ebenfalls möglich sein.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert.

Die Baufelder entwickeln sich parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Es ist ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Aufgrund der starken Geländeneigung soll es den Bauherren ermöglicht werden, nahe an die Straße zu bauen, um zu starkes Einarbeiten in das Gelände (Abgraben auf der Westseite, Eingraben auf der Ostseite) zu vermeiden.

Die Tiefe der Baufenster orientiert sich am vorgegebenen Gebietszuschnitt und lässt somit Bauwilligen auch Spielraum zur optimalen Positionierung der Gebäude auf dem Grundstück. Aus diesem Grund ist auch eine Überschreitung der verankerten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten begrenzt (max. GRZ: 0,5) zulässig.

### 7.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind lediglich ausnahmsweise zulässig.

Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen sowie zwischen der erschließenden Straßenverkehrsfläche und der ihr zugewandten Baugrenze zulässig.

Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 kann für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden.

Unterschieden wird zudem in überdachte und nicht überdachte Stellplätze. Um einen reibungslosen Ablauf des Straßenverkehrs zu gewährleisten und den Straßenraum bzw. Vorgartenbereich nicht durch diese baulichen Anlagen zu beeinträchtigen, muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ein Abstand von 5,0 m eingehalten werden.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig, da der Bedarf dieser Anlagen noch nicht absehbar ist, jedoch die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen gegeben sein soll.

Durch diese Festsetzungen soll die Flächenversiegelungen im Plangebiet – durch z.B. lange Zufahrten in den rückwärtigen Bereich – möglichst gering und die Gartenzonen durch Bebauung ungestört gehalten werden. Die Reduzierung der Flächenversiegelung wird zudem durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für die Befestigung von Stellplätzen untermauert (TF Nr.8).

### 7.1.5 Verkehrsflächen

#### Äußere Erschließung ‚Ließemer Straße‘

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 7 – Ließemer Straße. Die für die Erschließung in zwei Bauabschnitten erforderlichen Ausfahrtsbereiche auf die Ließemer Straße sind dabei gemäß Planzeichnung bereits mit dem LBM Gerolstein abgestimmt.

Der Beginn der Ortsdurchfahrt wird mit der Erschließung in Richtung Südwesten verlegt. Daraus resultiert hier auch eine Geschwindigkeitsreduzierung für den entsprechenden Abschnitt der Ließemer Straße, welche zu einer Verminderung der vom Verkehr ausgehenden Lärmemissionen führen kann.

### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anlage von zwei Stichstraßen, welche etwas versetzt nördlich und südlich von der L 7 – Ließemer Straße gemäß Planzeichnung abgehen.

Im zweiten Bauabschnitt ist am nördlichen Bauende der Erschließungsstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ mit parallel verlaufender öffentlicher Grünfläche verankert. Hierdurch wird eine potenzielle zukünftige Erweiterung der nördlichen Erschließungsstraße vorbereitet.

#### **7.1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

Für den 1. Bauabschnitt wurde eine detaillierte Erschließungsplanung vom Büro Hydrodat, Bitburg, erstellt. Aufgrund der topografischen Situation des Plangebietes sind für die Herstellung der Erschließungsstraßen des 1. Bauabschnittes an verschiedenen Stellen Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich, welche im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt wurden. Um die Ausnutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke zu verbessern, wurden diese Flächen nicht als Verkehrsflächen, sondern als Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Abwägung der verkehrlichen und der privaten Belange der Anlieger, ist die Ortsgemeinde zu dem Entschluss gekommen, diese Flächen im Eigentum der angrenzenden Eigentümer zu belassen. Die Flächen können so bei der Ermittlung z.B. der GFZ der Grundstücksfläche zugerechnet werden und so eine umfangreichere Bebauung ermöglichen. Durch die Herstellung der Böschungsflächen ist die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke sichergestellt. Gleichzeitig können die Flächen als Garten und Freiflächen genutzt werden, bei einer Festsetzung als Verkehrsfläche wären diese Teilbereiche nicht privat nutzbar sondern verbleiben im öffentlichen Eigentum mit den damit verbundenen Pflichten zur Pflege und zum Unterhalt. Die Flächen müssten somit auf irgendeine Weise befestigt werden, was sich auch auf die Herstellungskosten der Straße auswirken würde.

Selbst eine bauliche Nutzung der Flächen ist unter Berücksichtigung der Standsicherheit der Böschungen ausnahmsweise zulässig. Hierbei bedarf es ggf. weitergehender statischer Nachweise. So könnten z.B. Garagen, Grundstückszufahrten oder Nebenanlagen in diesen Bereichen errichtet werden.

#### **7.1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind**

#### **7.1.8 Fernwasserleitung**

In der Planzeichnung ist die Fernwasserleitung Fließem-Nattenheim nachrichtlich verankert. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist hierfür die Verlagerung der Leitungswege vorgesehen, um eine Überbauung zu verhindern und eine ungehinderte Wartung zu ermöglichen. Die Leitung wird entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 7.1.9 Unterirdische Entwässerungsleitung

In der Planzeichnung ist eine unterirdische Entwässerungsleitung festgesetzt. Diese verläuft ausgehend vom südlichsten Bereich der südlich der Ließemer Straße ausgehenden Erschließungsstraße abgehend in Richtung Südosten unterhalb einer privaten Grünfläche und dient der Ableitung des hier anfallenden Niederschlags-/ Oberflächenwasser über die in der Planzeichnung verankerte Versickerungsmulde in das Regenrückhaltebecken.

Für die unterirdische Entwässerungsleitung ist ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung Stadtwerke Bitburg eingetragen. Die Leitung kann über die zu realisierende südlich von der Ließemer Straße abgehende Erschließungsstraße erreicht werden.

Die Breite des entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes beträgt 3,0 m und ist 1,5 m beiderseits der zu realisierenden Leitungsachse in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Festsetzung wird überlagert mit einer privaten Grünfläche.

### 7.1.10 Versickerungsmulde

In der Planzeichnung ist eine Versickerungsmulde festgesetzt. Diese dient der Sammlung und Zuführung des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers sowie des durch die unterirdische Entwässerungsleistung ebenfalls zugeführten Niederschlags-/ Oberflächenwassers in das verankerte Regenrückhaltebecken.

### 7.1.11 Regenrückhaltebecken

In der Planzeichnung ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses dient der Sammlung, kurzfristigen Speicherung, Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwassers in den Daufenbach.

## 7.2 Festsetzungen gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch auch die Möglichkeit gegeben werden, alternative bzw. experimentelle Bauweisen zu verwirklichen.

Somit wurde hinsichtlich der Dachformen ein großer Gestaltungsspielraum eingeräumt, da Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 45° zulässig sind. Damit Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sich dem Hauptgebäude unterordnen können, sind diese in ihrer Dachneigung frei. Aneinandergrenzende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) benachbarter Grundstücke sind, da sie unmittelbar aneinandergelagert werden, anzugleichen und daher in gleicher Dachneigung und Traufhöhe vorzusehen. Für Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind Flachdächer zulässig, um die Versorgungsgebäude homogen ins Gebiet einzubinden.

Zur geordneten städtebaulichen Einbindung werden zudem die Unterbringung von Werbung, die Gestaltung der Freiflächen sowie die Unterbringung von Müllbehältern durch Minimalfestsetzungen geregelt.

Eine Ausnahme bildet die Festsetzung zur Höhenbeschränkung von Stützmauern. Sie gibt vor, dass in den Teilgebieten WA 1 und WA 3 Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden dürfen. Im Teilgebiet WA 2 hingegen sind Stützmauern lediglich bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt.

Dabei gelten die Höhenbeschränkungen für die Summe der Höhe aller Stützmauern auf dem Grundstück, auch wenn gestuft hinter oder übereinander angeordnet errichtet werden.

Nicht mitzurechnen sind dabei angeordnete Mauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von 0,30 m – sofern zwischen diesen Mauern ein Abstand von min. 1,0 m besteht und die zwischenliegenden

Bereiche landschaftsgärtnerisch gestaltet werden. Die benannten Höhenvorgaben gelten dabei auch für Gabionen.

Durch diese dezidierten Festsetzungen zu den Stützmauern wird erneut die geordnete bauliche Entwicklung innerhalb der hier vorliegenden Hanglage ermöglicht und gesichert. Die Mauern dienen dabei vorrangig zum Abfangen des Geländes im Hangbereich.

### **7.3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften**

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

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird entlang der angrenzenden Landesstraße L5 in Teilbereichen von einer Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) überlagert. Diese verbietet in § 22 Abs. 1 StrG die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art und baulichen Anlagen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einem Abstand von 20 m vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße (Anbauverbotszone). Innerhalb der 40 m Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gelten die Bestimmungen des § 22 Abs. 2 StrG, nachdem für bestimmte bauliche Anlagen eine Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbehörde erfolgen muss. Die Anbauverbotszone entlang der L5 ist durch Planeintrag dargestellt.

### **7.4 Externe Kompensation**

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfüllt werden. Zur Durchführung der externen Kompensation stehen folgende mit der Ortsgemeinde Bickendorf abgestimmte Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes zur Verfügung: Gemarkung Bickendorf, Gewinn ‚Auf Adamsesch/ Brühlchen‘, Flur 4, Flurstücke 103, 105/2, 105/5. Weitergehende Ausführungen zur Art und Umfang der Maßnahmen sind dem Umweltbericht - Teil 2 der Begründung - zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **7.5 Hinweise und Empfehlungen**

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist bzw. Optionsverträge für deren Erwerb besitzt.

## **9 Abwägung / Auswirkungen der Planung**

Durch die Ausweisung der Wohnbauflächen darf kein landwirtschaftliches Unternehmen in seinem Bestand und seiner Weiterentwicklung eingeschränkt werden. Die Flächen befinden sich allesamt im Eigentum der Ortsgemeinde. Somit ist hier keine Einschränkung zu erwarten. Dies auch dann nicht, sofern es zu einer Auflösung der Pachtverhältnisse kommt.

Darüber hinaus ist eine Zukunftssicherung des Ortes im Rahmen der Eigenentwicklung wie nachgewiesen nur durch die Ausweisung weiterer Bauflächen möglich.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes ist darüber hinaus gesichert und die neue Wohnbebauung lässt sich städtebaulich ins Ortsbild integrieren. Dadurch, dass im Flächennutzungsplan somit ein Tausch zweier Wohnbauflächen – Herausnahme einer bestehenden nicht genutzten und Hereinnahme der hier zur Sache stehenden neuen – stattfindet, ist auch dem Freiraumschutz Rechnung getragen. Darüber hinaus wird durch die Realisierung in zwei Bauabschnitten eine flächensparende und umweltschonende Inanspruchnahme des Freiraumes Planung betrieben. Zudem wird dadurch sichergestellt, dass durch die Realisierung des Bauvorhabens lediglich eine zeitlich befristete zusätzliche Lärmbelastung auftritt und die Emissionen somit auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gingen Stellungnahmen ein, welche zu einer Anpassung der überbaubaren Flächen führten. Diese wurden hinsichtlich der Ließemer Straße abgerückt und halten nun einen Abstand von 15,00 m ein. Dies ist mit dem LBM abgestimmt. Der Zwischenbereich wird als Anbauverbotszone in die Planzeichnung übernommen.

Weitere Bedenken, wie die Bebauung in der Nähe des Waldes, wurden zurückgewiesen. Es erfolgen Regelungen, die eine schadfreie Veräußerung der Bauflächen ermöglichen. Die Planung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde redaktionell überarbeitet, so dass Missverständnisse ausgeräumt werden konnten. Auch Bedenken zum Rückhaltebereich des Oberflächenwassers konnten zurückgewiesen werden, da die vermuteten Konflikte mit den Abstandsflächen der Landesstraßen aufgedeckt werden konnten. Die Planung musste nicht weiter angepasst werden.

Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung alle Belange öffentlicher und privater Natur berücksichtigt und als ab- bzw. ausgewogen angesehen werden kann.

## 10 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Planung soll nach Eintritt der Rechtsgültigkeit zeitnah umgesetzt werden. Ein zeitlicher Aufschub ist derzeit nicht zu erwarten. Aufgrund der Größe des Plangebietes, ist eine bedarfsgerechte Erschließung in 2 Bauabschnitten vorgesehen. Hierbei soll zunächst der südlich der Ließemer Straße gelegene Teilbereich erschlossen werden.

## 11 Kosten & Flächenbilanz

### 11.1 Kosten

Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB werden nicht erhoben. Die Deckung der entstehenden Erschließungskosten wird über den Verkaufspreis der einzelnen Grundstückspreise sichergestellt.

## 11.2 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Prozentualer Anteil
<b>Geltungsbereich</b>		40.445	100,0
<b>Baufläche</b>	Allgemeines Wohngebiet	17.447	43,1
	<i>Davon überbaubare Flächen</i>	9.632	55,2
<b>Verkehrsfläche</b>	Straßenverkehrsfläche	4.527	11,2
	Fußweg	44	0,1
<b>Grünfläche</b>	öffentlich	12.517	30,9
	privat	105	0,3
<b>Wasserfläche</b>		466	1,2
<b>Wald</b>		5.339	13,2
<b>Versorgungsfläche (überlagernd)</b>		5.836	14,4

Abbildung 5: Flächenbilanz des Bebauungsplans  
(Quelle: eigene Berechnungen)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „An der Ließemer Straße“ der Ortsgemeinde Bickendorf beigelegt.

Bickendorf, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Arnold Berg (Ortsbürgermeister)