

Ortsgemeinde Rittersdorf

Bebauungsplan 'Am Dameshof – 3. Änderung' Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**Begründung
Satzung - Dezember 2011**

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Planungsgrundlagen	3
1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	3
2.1	Verfahren nach § 13a BauGB	3
2.2	Erfordernis der 2. Offenlage	3
2.3	Ablauf des Verfahrens	4
3	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes	4
4	Planungsrechtliche Situation, bisherige Planungsschritte	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5	Planungsziele und Planungskonzeption	6
5.1	Bauflächen	6
5.2	Erschließung	7
5.3	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
Teil B	Begründung der einzelnen Festsetzungen	11
1	Art der baulichen Nutzung	11
2	Mass der baulichen Nutzung	11
3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	12
4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	13
5	Flächen für Stellplätze und Garagen	13
6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
8	Grünordnerische Festsetzungen	13
9	Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Massnahmen	14
10	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind	14
11	Festsetzungen gemäss § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	14

Teil A Planungsgrundlagen

1 Anlass und Ziele der Planung

Auf den Flächen des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Am Dameshof' festgesetzten Baugebietes der Ortsgemeinde Rittersdorf ist seit Satzungsbeschluss und Erschließung eine rege Bautätigkeit erfolgt. Nur noch wenige Grundstücke sind frei. Aufgrund der attraktiven Lage und stetiger Nachfrage sollen aufgrund der Vorlage von konkretem Bauinteresse für die Flächen im vorliegenden Plangebiet nun einige weitere Baugrundstücke durch Überplanung der im Nordwesten des Gebietes 'Am Dameshof' bisher festgesetzten Grünflächen geschaffen werden.

Dadurch kann auch der durch Bebauungsplan –rechtskräftig seit 2006- mögliche Reiterhof noch weiter in den Zusammenhang bebauter Ortsteile hineingenommen werden.

Aufgrund der i.R. der Überplanung sinnvollen Verlegung der bereits festgesetzten Entwässerungsmulden werden zwei bereits als Bauflächen überplante Grundstücke mit in die Änderung aufgenommen.

Zu Gunsten einer Verdichtung im Bereich vorhandener Bauflächen werden die im Plangebiet für den Bebauungsplan Dameshof festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle –extern- hergestellt.

2 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Rittersdorf hat in seiner Sitzung am 18. März 2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Am Dameshof' gefasst. In der gleichen Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern.

2.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB geändert, da der Änderungsbereich im städtebaulichen Kontext sowohl zu der Wohnbebauung des Bereiches 'Am Dameshof' als auch zur geplanten Bebauung 'Reiterhof Riewer' liegt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 1,2 ha deutlich weniger als 20.000 m² beträgt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorbereitet wird. Zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung wurde zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB beabsichtigt die Ortsgemeinde mit der Änderung des Bebauungsplans insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beizutragen.

2.2 Erfordernis der 2. Offenlage

Aufgrund der Stellungnahme der Gewerbeaufsicht i.R. der Offenlage war es erforderlich, die Frage der Geruchsproblematik aufgrund des angrenzenden Reiterhofes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens differenzierter zu lösen: Der Bereich der überbaubaren und dadurch für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Grundfläche wurde dazu im nordwestlichen Teil des Plangebietes reduziert. Im Zusammenhang damit wurden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes verkleinert und die privaten Grünflächen erweitert. Siehe hierzu die in der Begründung ergänzten Ausführungen unter Punkt 5.3.1.

Die beschriebene Reduzierung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes erfordert zur adäquaten Ausnutzung des Baugrundstückes die Erhöhung der Grundflächenzahl, jedoch nur für diesen Teilbereich des Plangebietes. Siehe hierzu unten, Punkt Teil B2 in Teil B.

Anregungen wurden auch hinsichtlich der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen Plangebietsteil vorgebracht. Hier ist zur 2. Offenlage die nordöstliche Baugrenze zurückgenommen und die angrenzend festgesetzte Fläche für Maßnahmen verbreitert worden, siehe die Ausführungen unter Punkt Teil B3 in Teil B.

Diese Änderungen machen die Durchführung einer 2. Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und einer erneuten Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich. Entsprechend der gesetzlichen Möglichkeiten wird die Dauer der Auslegung und Frist zu Stellungnahme angemessen verkürzt sowie die Abgabe der Stellungnahmen auf die geänderten Teile der Planung beschränkt (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2.3 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	18.03.2010
Bekanntmachung der Offenlage	30.10.2010
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	08.11. bis 08.12.2010
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	21.10.2010
Bekanntmachung der 2. Offenlage	11.06.2011
2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 i.v. mit § 3 Abs. 2 BauGB	20.06. bis 04.07.2011
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	01.06.2011
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	28.09.2011

3 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für die 3. Änderung ist der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes 'Am Dameshof, 2. Änderung' und umfasst in der Gemarkung Rittersdorf, Flur 12, die Flurstücke Nr. 84, 85, 133/1, 134/1 und 135/7 sowie Flurstück-Nr. 133/2 teilweise.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Nordosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Südosten durch die Bauflächen des Gebietes 'Am Dameshof'

- Im Südwesten durch die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Reiterhof'
- Im Nordwesten durch einen Wirtschaftsweg.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung 1/1.000.

Der Änderungsbereich umfasst die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sowie zwei Baugrundstücke an der bisherigen nordwestlichen Bauflächengrenze. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Neuorganisation des Graben- und Muldensystems war die Ergänzung des Änderungsbereichs um diese beiden Grundstücke sinnvoll.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 'Am Dameshof', 2. Änderung, mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

4 Planungsrechtliche Situation, bisherige Planungsschritte

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Ausweisungen 'landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft' und 'landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz' werden nicht tangiert, da es sich zum einen um eine geringe Größe der Plangebietsänderung handelt und die Flächen durch bisherige Festsetzung von Grünflächen / Flächen für Maßnahmen bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen waren. Dem Freiraumschutz wird durch Einbindung der Bauflächenerweiterung in die Landschaft durch breite randliche Eingrünungen sowie durch die Weiterführung des Graben-Muldensystems zur dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers Rechnung getragen.

4.1.2 Raumordnungsplan Region Trier

Die Ortsgemeinde liegt im direkten Einzugsbereich des Mittelzentrums Bitburg.

Der geltende Raumordnungsplan weist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Wohnen sowie Landwirtschaft zu. Beiden Funktionen widerspricht das Vorhaben nicht.

Die Änderung der Darstellung widerspricht auch nicht der Ausweisung landwirtschaftlicher Vorrangflächen im geltenden Raumordnungsplan, da die Flächen bereits durch den Bebauungsplan 'Dameshof' als Grünflächen überplant waren und damit der landwirtschaftlichen Nutzung durch die Änderung der Planung nicht entzogen werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land in der Fassung der 1. Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe stellt für den zu überplanenden Bereich 'Grünflächen' und 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' dar.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich um ein Verfahren nach § 13 a BauGB handelt wird der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auszug aus dem FNP der VG Bitburg-Land, Fassung der 1. Teilfortschreibung Wohnen und Gewerbe, 1. Änderung Reiterhof:



5 Planungsziele und Planungskonzeption

5.1 Bauflächen

Planungsziel ist die Festsetzung weiterer Bauflächen. Im Gegensatz zu dem Ursprungsbebauungsplan 'Am Dameshof' sollen keine Sondergebiete für modellhaftes Wohnen mehr festgesetzt werden, sondern Flächen für Allgemeine Wohngebiete. Aufgrund der erforderlichen Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Wohnungsbau sind besondere Festsetzungen zur Energieeinsparung, die Grundlage für das Modell 'Dameshof' waren, nicht mehr erforderlich.

Die Nutzung weiterer regenerativer Energien sowie die Festsetzung von Versickerungs- und Rückhalteflächen für Niederschlagswasser sind ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet möglich und sinnvoll.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Zur Erschließung der geplanten neuen Baugrundstücke dient der bereits in der bisherigen Planung festgesetzte Wirtschaftsweg, siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 8 in Teil B.

Zur Regelung der Erschließungsmaßnahmen im Einzelnen wird ein Erschließungsvertrag zwischen Ortsgemeinde und Investoren abgeschlossen.

5.2.2 Entwässerung

Der Planung zugrunde liegt das für den zu ändernden Teilbereich erstellte Entwässerungskonzept.¹

Schmutzwasser:

In der Straße 'Im Wiesengrund' des Baugebietes 'Am Dameshof' ist im Rahmen der Erschließung des gesamten Baugebietes ein Schmutzwasserkanal verlegt worden. An diesen kann die geplante Erweiterung durch Verlegung einer Anschlussleitung von der Wendeanlage ausgehend in die kleine Erschließungsstraße angebunden werden.

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet 'Am Dameshof' wird über eine Druckleitung in das Ortsnetz der Gemeinde Rittersdorf eingeleitet.

Die Gemeinde Rittersdorf entwässert in die mechanisch-biologische Kläranlage Rittersdorf, die ausreichend dimensioniert ist.

Niederschlagswasser

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wird das für das Baugebiet 'Am Dameshof' angelegte Gräben- Mulden- und Rohrleitungssystem ergänzt. Hierfür ist eine Neuberechnung erfolgt.

Da die im Änderungsbereich gelegenen Bauflächen derzeit nur zwei Eigentümern gehören sollten diese zusammengefasst und zur flexiblen Grundstücksaufteilung nicht durch Mulden unterbrochen werden. Die im Nordosten des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzten Mulden mit der Zweckbestimmung M 3 wurden darum weiter nach Südosten verschoben. Ihre Funktion zur Einleitung des von den südwestlich von ihnen gelegenen Grundstücken abzuleitenden bzw. zu versickernden Niederschlagswassers erfüllen sie weiterhin. Dieses wird dann von dem an der Südspitze des Änderungsbereiches gelegenen breiten Muldenbereich aufgenommen.

Auf diesem Weg entwässert auch die neue Erschließungsstraße, ebenfalls kann evtl. anfallendes oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser aus außerhalb des Plangebiets liegenden Bereichen aufgenommen werden.

Die nordöstlich gelegenen Baugrundstücke entwässern in einen neu anzulegenden Muldenbereich, der entlang des an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweges in 6,00 m Breite geführt wird und unter dem Erschließungsweg durch einen Durchlass verbunden ist.

Bisher war die Entwässerung der Grünflächen in einen im Südwesten zum Reiterhof festgesetzten Muldenbereich vorgesehen. Dies ist nicht mehr erforderlich, das System im Plangebiet wird entlastet.

Die Anlage ist gemäß Entwässerungskonzept auf ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² versiegelte Fläche ausgelegt.

¹

Büro Hydrodat, Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 'Dameshof 3. Änderung', Projektnr. 2010021, Wißmannsdorf, September 2010

5.3 Berücksichtigung der Umweltbelange

5.3.1 Immissionen

Für das Baugebiet zu berücksichtigen waren die durch den im Bebauungsplan 'Reiterhof' möglichen Betrieb mit bis zu 30 Pferden zu erwartenden Geruchsmissionen. Aufgrund der bei der Aufstellung des dortigen Planes durchgeführten Geruchsabschätzung durch gutachterliche Stellungnahme² konnte festgestellt werden, dass die Nutzung als Reiterhof in Bezug auf die bisher im Bebauungsplan 'Am Dameshof' geplante Bebauung möglich war. Innerhalb des Plangebietes 'Reiterhof' sind darauf basierend entsprechende Festsetzungen zur Anordnung einzelner –insbesondere stärker geruchsemitterender- Einrichtungen wie Dunglagen mit entsprechenden Abständen vorgenommen worden.

Um die Möglichkeiten der Bebauung und Wohnnutzung auf der im Bebauungsplan 'Am Dameshof' bisher festgesetzten Grünfläche zu prüfen wurde durch die Grundstückseigentümer zur aktuellen Planung ein detailliertes Gutachten zur Geruchsmission³ in Auftrag gegeben. Darin erfolgt eine Einzelfallbetrachtung der auf die Baugrundstücke einwirkenden Geruchsmissionen des Reiterhofes auf der Grundlage der für Rheinland-Pfalz vorliegenden Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)⁴.

Angenommen wurde bei der Ermittlung der Geruchseinwirkungen die planungsrechtlich maximal mögliche Größe des Reiterhofes (worst case Annahme: Es halten sich 30 Pferde auf der Fläche auf, die Reithalle steht direkt an der Grundstücksgrenze) mit zwei Varianten (siehe Karte 1 und 2 des Gutachtens³).

Der Ausbreitungsberechnung lagen zugrunde:

- Die örtlichen topografischen Verhältnisse sowie der Bewuchs (insbesondere begrenzende und zum Erhalt festgesetzte Heckenstruktur)
- Die Struktur der Geruchsquelle
- Meteorologische Verhältnisse am Standort (Windrichtung und –geschwindigkeit)
- Belästigungspotential 'Pferd' angesetzt mit dem Gewichtungsfaktor für 'Milchvieh', da die GIRL keine Faktoren für Pferde enthält.

Die Untersuchung kommt zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass im Änderungsbereich unter Einhaltung bestimmter Abstände eine Bebauung bzw. Wohnnutzung auch südlich des Wirtschaftsweges möglich ist. (Eine Bebauung nördlich des Wirtschaftsweges wäre auch gemäß der ersten Abschätzung zum Bebauungsplan 'Reiterhof' weitestgehend unstrittig gewesen.)

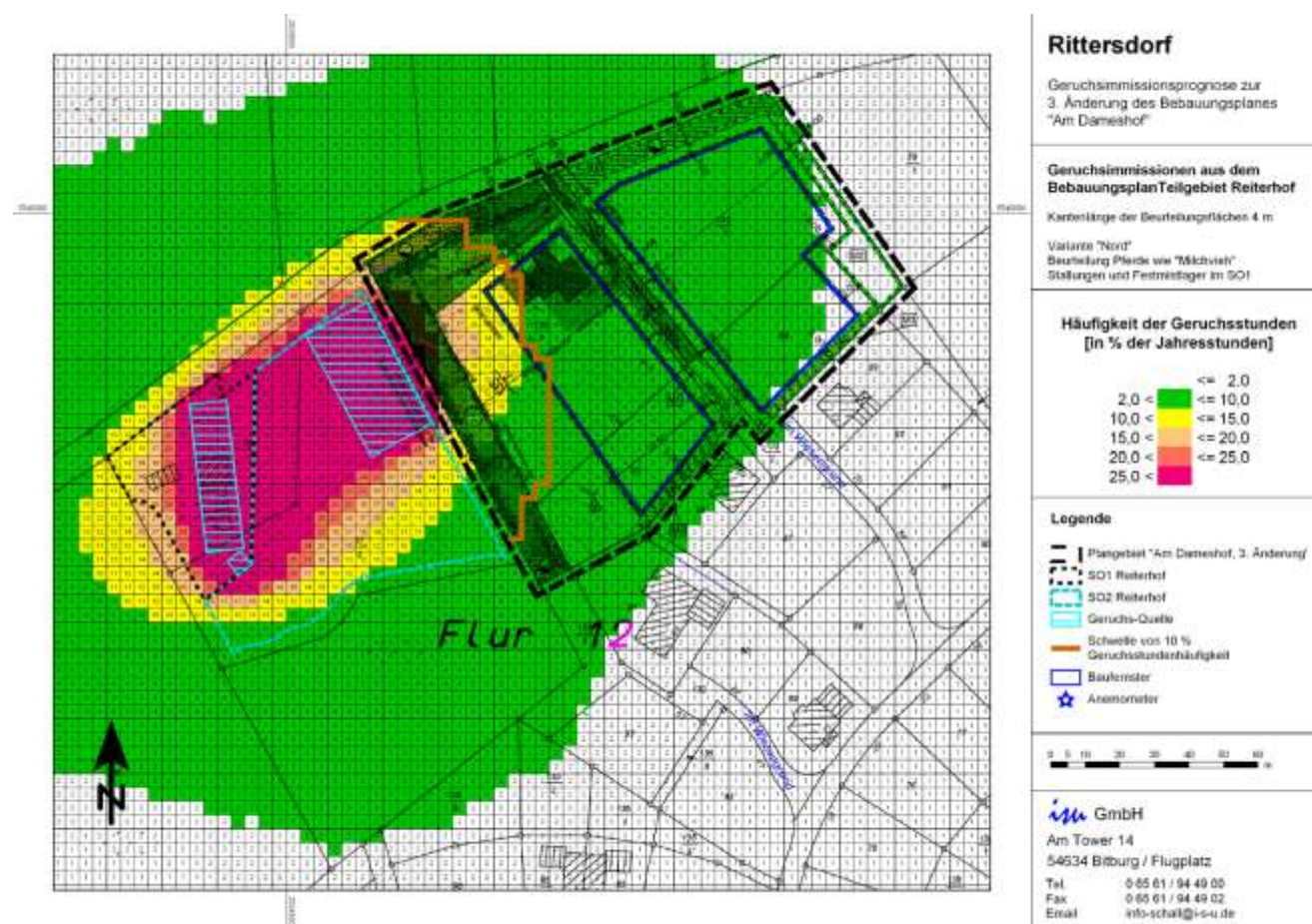
Auf der Grundlage dieser Ergebnisse ist die südwestliche Baugrenze definiert worden.

Aufgrund der Stellungnahme der SGD Nord –Gewerbeaufsicht- ist das Gutachten noch einmal differenziert und die Baugrenze modifiziert worden, siehe nachstehenden Auszug aus dem Gutachten. Die im folgenden Text beschriebene Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % ist durch die hellbraune Linie markiert.

² isu – Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung GmbH: Immissionstechnische Stellungnahme zur Ausweisung eines Sondergebietes Reiterhof, Bitburg, August 2006

³ isu – Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung GmbH: Nr. i-2010-06-67 Immissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Dameshof“, 3. Änderung vom 11. Oktober 2010.

⁴ Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (Geruchsmissionsrichtlinie – GIRL) i.d. Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008 mit der Begründung und Auslegungshinweisen vom 29. Februar 2008



Die Baugrenze in den dem Reiterhof am nächsten gelegenen Grundstücksteilen wird grundsätzlich in einem Bereich festgesetzt, in dem rechnerisch weniger als 10 % Geruchsstunden im Jahr erwartet werden. Im nordöstlichen Bereich wird diese Abgrenzung zugunsten eines großzügigen Baulinienbereichs überschritten. Diese Abweichung kann mit der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)⁴ begründet werden: 'Bei Wohngebieten, die an den Außenbereich grenzen, sollte der Zwischenwert den Immissionswert für Dorfgebiete nicht überschreiten.' Dies ist zwar in erster Linie eine Richtschnur für die Anlagengenehmigung, kann aber im Umkehrschluss hier angewendet werden.

Diese Vorgehensweise wird in der Stellungnahme der SGD Nord-Gewerbeaufsicht bestätigt, unter Verweis auf ein Urteil des OVG NRW⁵: 'Das Wohngebiet östlich des Betriebs des Antragstellers liegt jedoch am Rande zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Aus diesem Grunde ist grundsätzlich eine stärkere Geruchsbelastung hinzunehmen, als sie für ein allgemeines Wohngebiet gilt, das nicht am Rande zum Außenbereich liegt. Ein Immissionswert von 0,13 (Anm.: ≤ 13 % Geruchsstunden/Jahr) kann danach als eine Art Mittelwert in etwa den Bereich zumutbarer Geruchsbelastung beschreiben.'

Zu ergänzen ist, dass der Bereich der Überschreitung von geringer Größe ist und das Gutachten eine Betrachtung des ungünstigsten Falles (30 Pferde befinden sich in der Halle) vorzunehmen hatte (worst-case-Betrachtung), was in der Realität selten vorkommen wird.

Die Geruchsemissionen durch den Reiterhof erreichen somit im ungünstigsten Fall in weniger als 10 % der Jahresstunden, in deutlich untergeordneten Teilbereichen in weniger als 13 % der Jahresstunden, die Flächen innerhalb der Baugrenze.

⁵ Urteil vom 26.04.2007, Az.: 7 D 4/07 NE

Zum ergänzenden Schutz geben die Textlichen Festsetzungen zudem vor, dass Freibereiche, wie z.B. Terrassen, auch innerhalb der Baugrenze liegen müssen.

Um eine Wohnnutzung in den Bereichen, in denen eine stärkere Geruchsbelästigung denn 13 % Geruchsstunden im Jahr zu erwarten sind, auszuschließen werden aufgrund der Auseinandersetzung mit der Problematik nach der ersten Offenlage aufgrund der Stellungnahme der Gewerbeaufsicht für diese Bereiche private Grünflächen festgesetzt. Die verbleibenden Flächen im Allgemeinen Wohngebiet haben dann noch eine ausreichende Größe um die geplante Bebauung und Nutzung zur gewährleisten (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 2 in Teil B.

5.3.2 Grünordnungsplanung

Der Bebauungsplan 'Am Dameshof' enthält eine Vielzahl von Festsetzungen, die den Modellcharakter eines abseits vom eigentlichen Siedlungskörper der Ortsgemeinde Rittersdorf eingegrüntes Gebietes in der freien Landschaft mit dem weiteren Schwerpunkt der Entwässerung in Gräben-Mulden-Systemen und der naturnahen Gartenanlagen erwirken sollen und auch größtenteils erwirkt haben. Diese Festsetzungen wurden in die 3. Änderung entsprechend des Bedarfs integriert, siehe die Ausführungen unter Teil B, Punkt 7 und 8.

5.3.3 Kompensation des Eingriffs

Die geplante Bebauung stellt zum Einen einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung dar. Als Vermeidungsmaßnahme kann dabei die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,3, gewertet werden.

Zur Kompensation des Eingriffs vor Ort dienen die zahlreichen Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes, siehe hierzu insbesondere die Erläuterungen unter Punkt 8 in Teil B.

Da zum Andern die überplanten Flächen im Bebauungsplan 'Am Dameshof' als Grünflächen, verbunden mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt waren und damit dem Ausgleich der Eingriffe im ursprünglichen Baugebiet dienten, erfolgt hier somit –neben dem Eingriff durch die geplante Bebauung- die Herstellung eines Defizits in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung des bestehenden Gebietes. Die im Bebauungsplan 'Am Dameshof' festgesetzten Maßnahmen sind noch nicht hergestellt, so dass kein zusätzlich zu wertender Eingriff entsteht, sondern die hier ursprünglich vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich verlagert werden müssen.

Der im Grünordnungsplan⁶ ermittelte Aufwand zur Kompensation des Eingriffs beträgt ca. 5600 m². Für die ausgewählte Fläche in der Gemarkung Dackscheid, Flur 51, Flurstück 100 tw., ist die 'Durchführung von multifunktionalen, biotopentwickelnden und aufwertenden Maßnahmen (ca. 5600 m², d.h. deutlich über dem potentialbezogenem Bedarfswert von nur ca. 2400 m²) zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe durch Neu-Versiegelung (Bodenpotential / Wasserhaushalt) vorgesehen⁷.

Die externen Maßnahmen zur Extensivierung (u.a. Angaben zu Mahd und Düngung) und ihre Durchführung werden i.R. eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt. Dies entspricht letztlich auch dem gesetzgeberischen Vorrang von Vertragsmaßnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BNatSchG. Basis für die Vorgaben ist die Grünordnungsplanung.

⁶ Isu- Immissionsschutz-Städtebau-Umweltplanung. Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan 'Am Dameshof, 3. Änderung', Bitburg, September 2010

⁷ Fn 6, Seite 16

Die Sicherung der Fläche erfolgt durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten von Planungsträger und Eifelkreis Bitburg-Prüm in das Grundbuch.

5.3.4 Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet sind i.R. des Ursprungsbebauungsplanes 'Am Dameshof' durch entsprechende Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen definiert worden. Insbesondere sind zu nennen die Entwicklung von Streuobstwiesen und Strauchhecken und die Maßnahmen zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft. Letzteres wird –in einer der Überplanung angepassten Form – beibehalten.

Auf die Anlage der Streuobstwiesen wird zu Gunsten der Bebauung verzichtet, die verbleibenden Grünflächen sind nicht von ausreichender Größe und sollen der privaten Gartennutzung zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Anbindung der neuen Baugrundstücke in einen vorhandenen Siedlungsansatz, somit einer Innenentwicklung, wird auf die Anlage der Streuobstwiese an dieser Stelle zu Gunsten der Bebauung verzichtet.

Teil B Begründung der einzelnen Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Die schwerpunktmäßig zulässige Wohnnutzung kann ergänzt werden durch Läden, Schank- und Speisewirtschaften etc., die der Versorgung des Gebietes dienen.

Zum Schutz der Hauptnutzung 'Wohnen' wurde von den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Somit sind die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht mehr, wie in der BauNVO vorgegeben, allgemein, sondern zusammen mit den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Im Einzelfall ist dadurch überprüfbar, ob die Nutzung aufgrund der konkret geplanten Größe ungünstige Auswirkungen auf das Plangebiet haben kann bzw. ob eine Vereinbarkeit mit der umgebenden Wohnbebauung und dem Reiterhof besteht.

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der Lage des Plangebietes abseits vom Siedlungskörper der Ortsgemeinde Rittersdorf, aufgrund des Flächenverbrauchs und aufgrund des dadurch zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

2 Mass der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl am Bedarf an nachgefragten Hausformen als auch an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Die Kubatur der Gebäude regelt sich über die Höhe der baulichen Anlagen –Firsthöhe. Aufgrund der leichten Hängigkeit des Geländes und den sich aufgrund der Straßenführung ergebenden talseitigen und bergseitigen Erschließungen werden die Firsthöhen talseitig mit Bezug auf die Straßenachse festgesetzt. Bergseitig wird, da auch die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden können, von einem Bezug zur Straßenachse abgesehen. Maßgeblich ist hier die vorhandene Höhe des natürlichen Geländes.

Im Bebauungsplan 'Am Dameshof' und den zugehörigen Änderungen ist eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. In der vorliegenden Änderung wurden 10,0 m gewählt, da sich in der Praxis gezeigt hat, dass aufgrund moderner Fußbodenaufbauten und Dämmungserfordernisse für Dächer die Firsthöhe von 9,0 m für eine optimale Ausnutzung auch des Dachbereiches und dadurch zur Erreichung eines zweiten Vollgeschosses zu gering ist.

Entsprechend dieser Festsetzungen ist die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt.

Die Grundflächenzahl von 0,3 im Gebietsteil WA1 ermöglicht aufgrund der Größe –insbesondere Tiefe- der Baugrundstücke eine intensive Ausnutzung. Dennoch verbleiben, wie für das gesamte Gebiet 'Am Dameshof' gewünscht, ausreichend Grün- und Freiflächen, eine eher lockere Bebauung kann realisiert werden.

Im südwestlichen und deutlich untergeordneten Plangebietsteil wird eine höhere Grundflächenzahl (0,4 im WA2) festgesetzt: Durch die aufgrund der Geruchsproblematik erforderliche Reduzierung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes zugunsten von Grünflächen (siehe die Ausführungen unter Punkt 5.3.1 in Teil A) wird, um eine vergleichbare Ausnutzung des Baugrundstücks für eine Bebauung wie auf den benachbarten Grundstücken zu erhalten, die Grundflächenzahl entsprechend erhöht.

3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Entsprechend der aktuellen Nachfrage sind im Gebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wodurch sich eine Festsetzung der offenen Bauweise ergibt. Die Baugrenzen werden parallel zu den Erschließungsstraßen geführt. Zu der Festlegung der rückwärtigen Baugrenzen im Bereich des WA2 siehe die Ausführungen unter Punkt 5.3.1, Teil A, zur Geruchsproblematik.

Die Größe der Baufenster insbesondere im nordöstlichen Bereich wird wie folgt begründet: Die im Bebauungsplan 'Am Dameshof' festgesetzten Baufenster haben überwiegend eine Tiefe von 15,0 bis 25,0 m, einzelne Baufenster in den Randbereichen sind jedoch bis zu 37,0 m tief festgesetzt.

Die beiden im südöstlichen Plangebietsteil der Änderung möglichen Baugrundstücke waren bereits im Bebauungsplan 'Am Dameshof' als Baugrundstücke festgesetzt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Anpassungen im Übergangsbereich (Entwässerungsgraben) sind sie mit in die Änderung aufgenommen worden. Für das östliche der Grundstücke wurde die Tiefe des bisher festgesetzten Baufensters übernommen und entsprechend fortgeführt. Mit der großen Tiefe der übrigen Grundstücke soll die Möglichkeit zur Errichtung auch größerer Wohngebäude gegeben werden. Dies begründet sich zum einen darin, dass auch in anderen Randbereichen des Bebauungsplanes 'Am Dameshof' tiefe Baugrundstücke festgesetzt sind. Dies wird für Randbereiche als vertretbar angesehen, da im Übergangsbereich zur freien Landschaft die Ermöglichung einer lockeren Bebauung, die sich nicht direkt an der Erschließungsstraße orientieren muss, und der damit verbundene Gestaltungsspielraum städtebaulich vertretbar ist. In Anlehnung an die geplante Nutzung des Reiterhofes mit landwirtschaftlicher Gebäudestruktur ist auch hier die Errichtung eines größeren Bauvorhabens, z.B. auch mit Nebengebäude, denkbar.

Aufgrund der im Verfahrensschritt der 1. Offenlage hierzu eingegangenen Anregungen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im Nordosten zum Verfahrensschritt der 2. Offenlage um im Mittel 7,0 m reduziert. Analog wurde die dort festgesetzte Ortsrandeingrünung (Maßnahme M 2) um 2,0 m auf 6,0 m verbreitert.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Ergänzend zur Festsetzung der Einzel- und Doppelhäuser wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt. Dadurch soll eine zu große nicht ortstypische Verdichtung und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, vor allem auch hinsichtlich der Problematik des ruhenden Verkehrs, vermieden werden. Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung pro Haushälfte.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen müssen einen Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche einhalten. Dies dient zum Einen zur Gewährleistung von Aufstellflächen vor den Garagen (z.B. zum Öffnen der Tore), zum anderen wird vermieden, dass bauliche Anlagen direkt an der Straße stehen und den im ländlichen Raum eher offenen Straßenraum verengen.

6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Analog zu den übrigen Straßen im Gebiet 'Am Dameshof' wird auch hier verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies wird bereits durch die im Verhältnis geringe Breite der Verkehrsflächen vorgegeben.

Um einen Verkehrsabfluss aus dem Gesamtgebiet über diese Straße und den nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg zur Ortslage hin zu vermeiden wird im weiteren Verlauf 'Wirtschaftsweg' festgesetzt. Somit besteht –wie auch bisher geplant- grundsätzlich eine weitere Anbindung des Gebietes an die Ortslage. Eine ständige Durchfahrt ist hier nicht vorgesehen, um den Wirtschaftsweg und die dort angrenzenden Gebiete nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten. Dennoch soll eine Anbindung möglich sein, die im Bedarfsfall (z.B. Brand, Wasserrohrbruch, Straßenbauarbeiten) geöffnet werden kann. Diese Regelung ist nicht über den Bebauungsplan möglich. Die Ortsgemeinde wird dies durch verkehrsregelnde Maßnahmen lösen (z.B. Installation von Pollern, die im Bedarfsfall entfernt werden können).

Hinsichtlich der Abfallbeseitigung wird davon ausgegangen, dass die Müllfahrzeuge bis zu der an das Plangebiet angrenzenden Wendeanlage fahren. Die Abfallbehälter aus dem Änderungsbereich müssen dann bis zu dieser gebracht werden. Ggf. ist auch das Abfahren der Müllfahrzeuge über den Weg zum nördlichen Wirtschaftsweg möglich. Die Verkehrsflächenbreite ist ausreichend.

7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wie bereits oben, Teil A Punkt 5.2.2, erläutert, basiert die Entwässerung des Niederschlagswassers im Gebiet auf einem Graben-Mulden-System. Hierfür sind, basierend auf den Vorgaben der bisherigen Planung und des Entwässerungskonzeptes, entsprechend Flächen mit der Zweckbestimmung M1 und M3 und den grünordnerischen Maßnahmen, die diese Festsetzung unterstützen, vorgegeben.

8 Grünordnerische Festsetzungen

Zu den grünordnerischen Festsetzungen ist grundsätzlich auszuführen, dass diese aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden sind. Es handelt sich nicht um ergänzende und / oder geänderte textliche Festsetzung im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung. Aus – auch planungsrechtlichen - Kontinuitätsgründen und zur Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer sind die einzelnen Formulierungen weitestgehend übernommen worden.

Neben den Flächen mit der Zweckbestimmung M1 und M3, die in erster Linie für die Entwässerung zur Verfügung stehen, sind mit der Maßnahme M 2 umfangreiche Festsetzungen für die Gebiets-eingrünung und damit Einbindung in die umgebende Landschaft getroffen worden.

Am nordwestlichen Gebietsrand wird dabei eine Verbindung auch zu den Festsetzungen zur Ein-grünung des westlich anschließenden Reiterhofs hergestellt.

Dem Ursprungsbebauungsplan 'Am Dameshof', der die Schaffung einer lockeren Bebauung, um-geben von Grün- und Freiflächen mit ökologisch wirksamer Bepflanzung zur Vernetzung mit der umgebenden Landschaft zum Ziel hatte, wird damit gefolgt.

Hierzu gehört auch die Festsetzung von Trockenmauern oder Steingabionen. Die Festsetzung schreibt hier 'vereinzelt' vor, somit können mehrere Teilabschnitte auf den Grundstücken errichtet werden. Andere Befestigungen für Böschungen sind dadurch nicht ausgeschlossen.

Auch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wie z.B. Pflanzungen auf privaten Grundstücken zur inneren Durchgrünung, zur Anlage von Trockenmauern, zur Pflanzung von Straßenbäumen entspricht diesem Konzept.

9 Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Massnahmen

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die landespflegerischen Zielvorstellungen hinsichtlich der Umsetzung von Maßnahmen bindend und gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen festzulegen. Nur durch zeitnahe landespflegerische Kompensationen können Eingriffe und / oder Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wirkungsvoll abgefangen werden.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden den durch Verkehrsflächen und Wohnbau-grundstücke zu erwartenden Eingriffen getrennt zugeordnet.

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

Auf der Basis des Gutachtens zur Geruchsmission wird festgesetzt, dass Terrassen und Frei-sitze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

11 Festsetzungen gemäss § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan 'Am Dameshof' weitest-gehend übernommen worden. Neben der Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, -neigung und Farbvorgaben zur Eindeckung, die eine Grundharmonie beim Blick auf das Gebiet herstellen sollen, sind insbesondere auch Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen in der Planung beibehalten worden.

Da im Gebiet bereits Gebäude mit Gauben errichtet worden sind ist diese Möglichkeit nun in der Änderung grundsätzlich eingeräumt worden. Für die Errichtung begrünter Dächer wurde eine Aus-nahme von der Dachneigung ergänzt.

Die Festsetzung zur Dachform war im Gebiet 'Am Dameshof' sehr detailliert vorgenommen: Alle geneigten Dächer sind dort zulässig, mit Ausnahme von Zeltdächern. Da der Ausschluss dieser Dachform nicht nachvollzogen werden kann sind in der Änderung nun grundsätzlich geneigte Dä-cher festgesetzt, die Ergänzung für versetzte Pultdächer wird beibehalten.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet 'Am Dameshof' – 3. Änderung der Ortsgemeinde Rittersdorf

Rittersdorf, den 08.02.2012

gez. Walter H e y e n

(S)

Walter H e y e n
(Ortsbürgermeister)