

Stadt Bitburg

Stadtteil Masholder

Bebauungsplan Nr. 112

„Am Boden II“

Regelverfahren

Begründung
20. März 2024

Vorentwurf

ISU

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahren	3
2.1	Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Ver- und Entsorgung	7
3.5	Entwässerung und Starkregengefährdung	7
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
3.7	Planungsalternativen.....	8
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	9
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	10
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
4.5	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung.....	11
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
5.1	Zustand Natur und Landschaft	13
5.2	Zustand Natur und Landschaft	13
5.3	Immissionsschutz.....	15
5.4	Radon	16
5.5	Zusammenfassung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes	17
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	18
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)	18
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)	23
7	Hinweise und Empfehlungen	26
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	26
9	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	26
10	Kostenschätzung / Flächenbilanz	26

1 Anlass und Ziele der Planung

Im Stadtteil Masholder der Stadt Bitburg stehen insgesamt nur wenige Baugrundstücke / Baulücken zur Verfügung. Gleichzeitig gibt es im gesamten Stadtgebiet eine große Nachfrage an Wohnbauland. Um dem entgegenzuwirken, wurde im Bitburger Stadtteil Masholder bereits im Jahr 2021 das Gebiet „Am Boden“ baurechtlich als Wohnbaufläche überplant. Die neu entstandenen Baugrundstücke sind jedoch zwischenzeitlich ebenfalls größtenteils vermarktet, wohingegen die Nachfrage gleichbleibend hoch geblieben ist.

Die Attraktivität des Stadtteils Masholder besteht aus den ansprechenden landschaftlichen Gegebenheiten in Verbindung mit der guten Erreichbarkeit der Kernstadt Bitburg, die ein umfassendes Versorgungsangebot bereithält. Durch die Anbindung an die Bundesstraßen B 51 und B 257 ist Masholder auch überörtlich gut angebunden. Insbesondere für junge Familien oder Ruheständler*innen wird der Standort zur Errichtung von Einfamilienhäusern oder auch Mehrfamilienhäuser „im Grünen“ - als Alternative zum verdichteten Wohnraum in der Kernstadt - immer attraktiver.

Ein privater Investor beabsichtigt nun, in unmittelbarem Anschluss an das Plangebiet „Am Boden“, den weitestgehend landwirtschaftliche genutzten Bereich (Acker- und Grünfläche) nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Bitburg wohnbaulich zu entwickeln.

In Vorbereitung der Planung und zur Prüfung der Möglichkeiten wurde hierzu Ende 2022 ein „Antrag auf vereinfachte Prüfung“ bei der Unteren Landesplanung eingereicht. Der Bescheid der landesplanerischen Stellungnahme ist im Juni 2023 eingegangen. Auf die Ziele und Forderungen der Prüfung wird unter Kapitel 4.5 der vorliegenden Begründung eingegangen.

Das Vorhaben wird sowohl seitens des Ortsbeirats Masholder sowie seitens der Stadt Bitburg befürwortet. Daher hat der Stadtrat den Beschluss gefasst den Bebauungsplan „Am Boden II“ aufzustellen, um neuen Wohnraum zu schaffen und den Stadtteil Masholder weiterzuentwickeln.

2 Verfahren

2.1 Regelverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Umweltbelange haben per se 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 Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes. Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Der vollständige Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung (nach der frühzeitigen Beteiligung) des Bebauungsplanes erstellt.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat in seiner Sitzung am _____. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Nr. 112 – Bereich „Am Boden II“ gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans ist vom Stadtrat in der Sitzung vom _____. gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am _____. ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom _____. mit Frist bis _____. stattgefunden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom _____. gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____. bis _____. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage wurden am _____. ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

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

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bitburg hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____. den Bebauungsplan Nr. 112 – Bereich „Am Boden II“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Masholder ist ein Stadtteil der Stadt Bitburg und liegt ca. 4 km südlich des Stadtkerns. In der Stadt Bitburg lebten zum Stichtag 31.12.2022 16.852 Einwohner*innen¹, davon entfallen rund 600 Einwohner*innen auf den Stadtteil Masholder².

Der Stadtteil ist in den vergangenen Jahren durch die die wohnbauliche Erschließung verschiedener Baugebiete stark gewachsen und mittlerweile fast ausschließlich wohnbaulich geprägt. Lediglich im Norden der Gemarkung liegt ein größeres Gewerbe-/Industriegebiet („Masholderer Höh“).

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich nordöstlich der Ortslage Masholder.

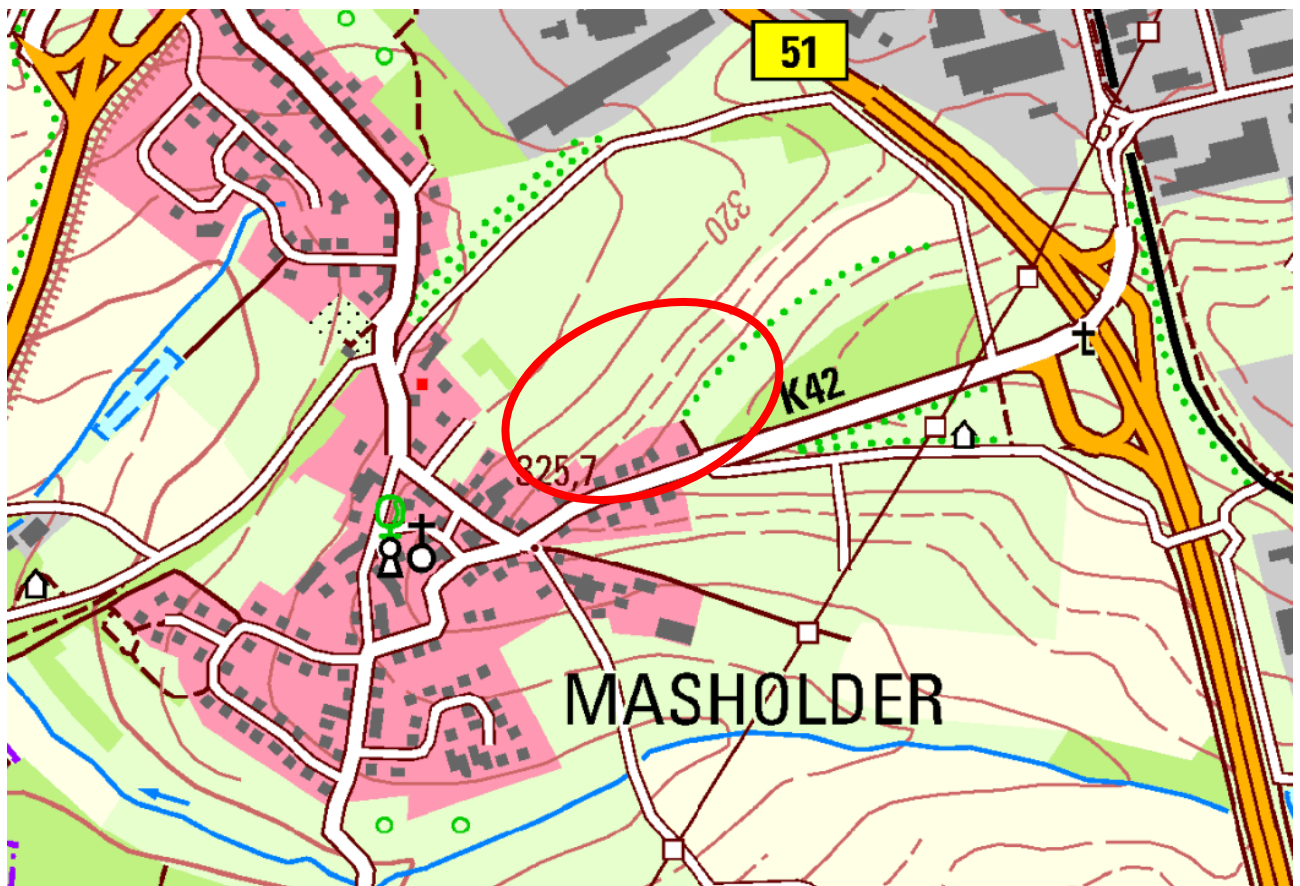


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets - nicht parzellenscharf
(Quelle: Daten © GEBasis-DE / LVermRP | Zugriff: 02/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 22.300 m² und umfasst in der Gemarkung Masholder, Flur 1 teilweise folgende Flurstücke:

2/12 - 39/1 - 40 - 56/9 - 56/26 - 57/34 - 57/47 - 58/14 - 59/2 – 60.

¹ vgl. statistik.rlp.de – Zugriff: 02/2024

² vgl. https://www.bitburg.de/eo/cms?_SID=bda86691701dede06dcbb58b4f4414989637ca8500605205482140&_sprache=-buerger&_bereich=artikel&_aktion=detail&idartikel=212143&_template_variant= [Zugriff: 01/2024]

Im Norden und Osten wird das Gebiet durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Süden grenzt die Bebauung der „Tannenstraße“ an das Plangebiet an und im Westen das erschlossene, aber noch weitestgehend unbebaute Gebiet „Am Boden“.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets – nicht parzellenscharf
(Quelle: Daten © GEoBasis-DE / LVermRP | Zugriff: 02/2024 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die genauen Abgrenzungen des Gebiets ergeben sich aus der maßstäblichen und lagegenauen Plandarstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000.

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Mit Stand von Februar 2024 wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 112 – Bereich „Am Boden II“ gemäß § 10 BauGB soll das Gebiet künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Das geplante Wohngebiet soll mit den angrenzenden bestehenden Wohngebäuden der „Tannenstraße“ sowie des Bereichs „Am Boden“ räumlich verbunden werden.

Es ist geplant das Areal, das derzeit weitgehend landwirtschaftlich (als Acker- und Grünfläche) genutzt wird, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zuzuführen. Beabsichtigt ist hier eine Wohnbebauung zu schaffen, die den orts- und regionaltypischen Baustil widerspiegelt und von ihren Dimensionen sowie ihrer Gestaltung „dorf-typisch“ ist.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sowie der Anschluss des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße K 42 „Tannenstraße“.

Im Norden ist zudem ein Anschluss an das Gebiet „Am Boden“ geplant. Hierüber ist das Plangebiet gut an den Ortskern von Masholder angebunden.

Östlich wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) festgesetzt, um die östlich angrenzende Feldflur zu erreichen.

Die innere Erschließung erfolgt ringförmig mit Stichstraßen und einem Wendehammer.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB werden berücksichtigt. Das Plangebiet kann an das örtliche Energie- und Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.

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

3.5 Entwässerung und Starkregengefährdung

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ist spätestens zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

Aufgrund der örtlichen topographischen Gegebenheiten und zur Vorprüfung der Umsetzung wurde seitens des Ingenieurbüros IGR im Vorfeld der Planung ein Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan erstellt³. Das Entwässerungskonzept wird im Laufe des Verfahrens bei Notwendigkeit ergänzt. Es ist davon auszugehen, dass die Entwässerung des gesamten Neubaugebiets über Trennsysteme erfolgen wird.

Schmutzwasser:

Das gesamte Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz der Stadtwerke Bitburg der Kläranlage Masholder zugeführt. Der bestehende Schmutzwasserkanal des Gebiets „Am Boden“ wurde hierfür im Vorfeld ausreichend dimensioniert.

Regenwasser:

Die Regenwasserkanäle werden parallel zu den Schmutzwasserkanälen innerhalb der Verkehrsfläche verlegt. Anders als der Schmutzwasserkanal kann der Regenwasserkanal nicht an den Bestand von „Am Boden“ angeschlossen werden. Der Regenwasserkanal soll nördlich Richtung Rückhalteanlage geführt werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Am nördlichen Rand des Bereichs „Am Boden“ befindet sich das Regenrückhaltebecken 1 (RRB 1), in welchem das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und im Anschluss gedrosselt in den Bahnseitengraben eingeleitet wird. Im Zuge der Erschließung des Bereichs „Am Boden II“ ist eine zusätzliche Rückhalteanlage mit Drosseleinrichtung vorgesehen. Das RRB 2 soll in unmittelbarer Nähe an das RRB 1 anschließen und über eine Verbindungsleitung direkt dem Notüberlauf von RRB 1 zugeführt werden.

³ Erschließung des Neubaugebiets „Am Boden“, 2. BA in der Stadt Bitburg, Stadtteil Masholder. Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan. Quelle: igr GmbH Standort Bitburg, Stand: November 2023

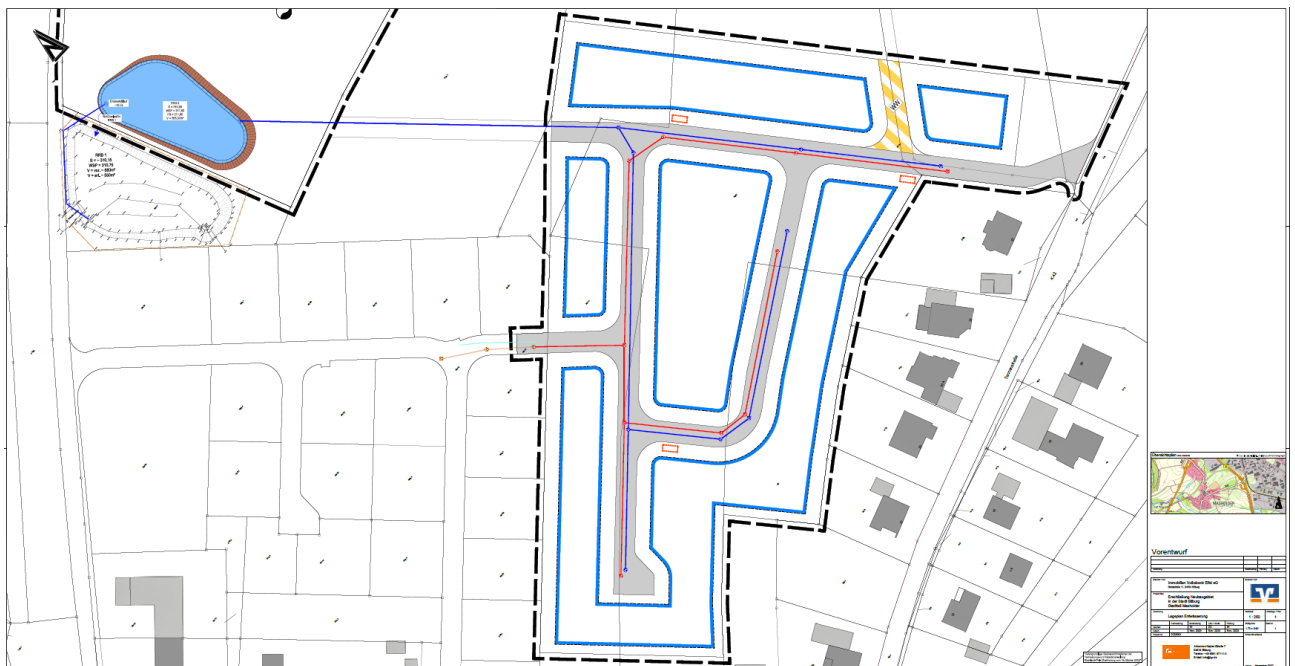


Abbildung 3: Lageplan des Entwässerungskonzepts, ohne Maßstab

(Quelle: Ingenieurbüro igr, Standort Bitburg, Stand: November 2023)

Einzelheiten ergeben sich aus dem Entwässerungskonzept, das der städtebaulichen Begründung als Anlage beigefügt ist.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger bemüht sich, dass sich alle betreffenden Grundstücke in seinem Eigentum befinden.

3.7 Planungsalternativen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden auch Alternativen zum vorliegenden Bauvorhaben geprüft.

Für die weitere Entwicklung des Stadtteils Masholder wird neuer Wohnraum benötigt. Die Möglichkeit einer gleichwertigen Entwicklung an anderer Stelle ist derzeit nicht absehbar, zumal hierfür geeignete Flächen fehlen. Eine Planungsunterlassung stellt daher keine Alternative dar.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)⁴

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Aus diesem Grund finden in der Bauleitplanung die Ziele der übergeordneten Planung Berücksichtigung, damit das Plangebiet den Darstellungen der übergeordneten Landesplanung entspricht.

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) weist den Städten Bitburg und Neuerburg in Kooperation die Funktion eines Mittelzentrums zu (Z 40). Zudem wird dem Standort Bitburg eine landesweit bedeutsame Funktion als Arbeitsmarktschwerpunkt zugesprochen. Wohnen als zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge soll in guter Erreichbarkeit zu den Arbeitsorten gewährleistet werden.

- *Durch die ergänzende Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Bitburg als Arbeitsmarktschwerpunkt der Region wird diesem Ziel Rechnung getragen.*

Weiter fordert das LEP IV in seiner Zielaussage (Z 31) eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Dies hat insbesondere Gültigkeit für wohnbauliche Nutzungen. Die Wohnbauflächenausweisung ist auf Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die bereits aufgrund der umgebenden Bebauung an die bestehende Infrastruktur angeschlossen sind (Z 33).

- *Das geplante Baugebiet grenzt nur in geringem Umfang an die bestehende Ortslage an und befindet sich demnach im unbeplanten Außenbereich. Trotzdem ist das Plangebiet aufgrund der umgebenden Bebauung an die bestehende Infrastruktur im Stadtteil Masholder unmittelbar angeschlossen, sodass keine ergänzende verkehrstechnische Anbindung (ausgenommen die gebietsinterne Erschließung) notwendig ist. Eine Eignung für die Ausweisung als Wohnbaufläche ist damit am vorliegenden Standort gegeben.*

Zusätzlich wird gefordert, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat (Z 34).

- *Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Masholder der Stadt Bitburg, angrenzend an bestehende Wohnbauflächen und ist damit in räumlicher und funktionaler Hinsicht an bestehende Siedlungseinheiten angebunden.*
- *Die Entwicklung des Plangebietes „Am Boden II“ trägt den o.g. Vorgaben Rechnung und steht damit in Einklang mit den Aussagen des LEP IV.*

4.2 Regionaler Raumordnungsplan⁵

Auch der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995), bestätigt die Funktion als Mittelzentrum für die Stadt Bitburg. Besondere Entwicklungsschwerpunkte sind

⁴ 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.

⁵ 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.

die Funktionen Wohnen (W) und Gewerbe (G). Durch die Zuweisung einer über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnfunktion besitzt die Stadt Bitburg die Bedeutung eines Siedlungsschwerpunktes.

- *Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Wohngebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan steht damit in Einklang mit den Zielen der Raumordnung.*

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)⁶

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

In der Entwurfsfassung der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Region Trier mit dem Stand 2014, wird die Stadt Bitburg ebenfalls als Mittelzentrum, mit einer über den Eigenbedarf hinausreichenden Siedlungsentwicklung und der besonderen Funktion Wohnen, als Ziel definiert.

- *Mit der Planung wird die Ergänzung des bestehenden knappen Wohnraumangebotes in der Stadt Bitburg als Siedlungsschwerpunkt angestrebt. Damit entspricht das Vorhaben auch den neuen Maßgaben der Raumordnung.*

Der Regionale Raumordnungsplan weist darüber hinaus Vorbehalts- und Vorranggebiete für verschiedene Raumstrukturen, wie bspw. Land- und Forstwirtschaft, Erholung und Tourismus, Windenergie usw. aus.

Als „Vorranggebiete Landwirtschaft“ werden Bereiche ausgewiesen, die eine sehr hohe Bedeutung / Schutzbedürftigkeit für die Raumstruktur aufweisen (G 147). Die landwirtschaftliche Produktion hat Vorrang gegenüber konkurrierenden Raumansprüchen. Eine Inanspruchnahme der Fläche ist nur möglich, wenn die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird (Z 148).

- *Mit der Planung wird landwirtschaftlich gut geeignete Nutzfläche wohnbaulich überplant. Die Planung wird von den entsprechenden Grundstückseigentümern, die die Flächen derzeit landwirtschaftlich nutzen ausdrücklich befürwortet.*

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Einhaltung der Ziele der Regional- und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gewährleistet wird.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß des Entwicklungsgebot von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. D.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der aktuell wirksame FNP der Stadt Bitburg stellt das Gebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Somit entspricht die vorliegende bauliche Entwicklung des Gebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht den Darstellungen des gültigen FNPs.

Der FNP ist demnach zu ändern. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann die FNP Änderung anhand des sogenannten „Parallelverfahrens“ zeitgleich zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt werden.

Auch der Bereich des Bebauungsplans „Am Boden“ wird im gültigen FNP als „Fläche für Landwirtschaft“ sowie teilweise als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Da der Bebauungsplan im Jahr 2021 im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, ist eine förmliche FNP Änderung hierbei nicht erforderlich gewesen. Die Darstellung des FNPs kann in dem

⁶ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014

Fall „im Zuge der Berichtigung“ angepasst werden. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

Zukünftig soll im FNP nahezu das gesamte Gebiet („Am Boden“ und „Am Boden II“) als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt werden, um die übergeordnete Planungsebene mit der tatsächlichen Bauleitplanung in Einklang zu bringen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen „Regenrückhaltebecken“ werden im FNP als „Ver- und Entsorgungsflächen Regenwasserrückhaltebecken“ dargestellt.

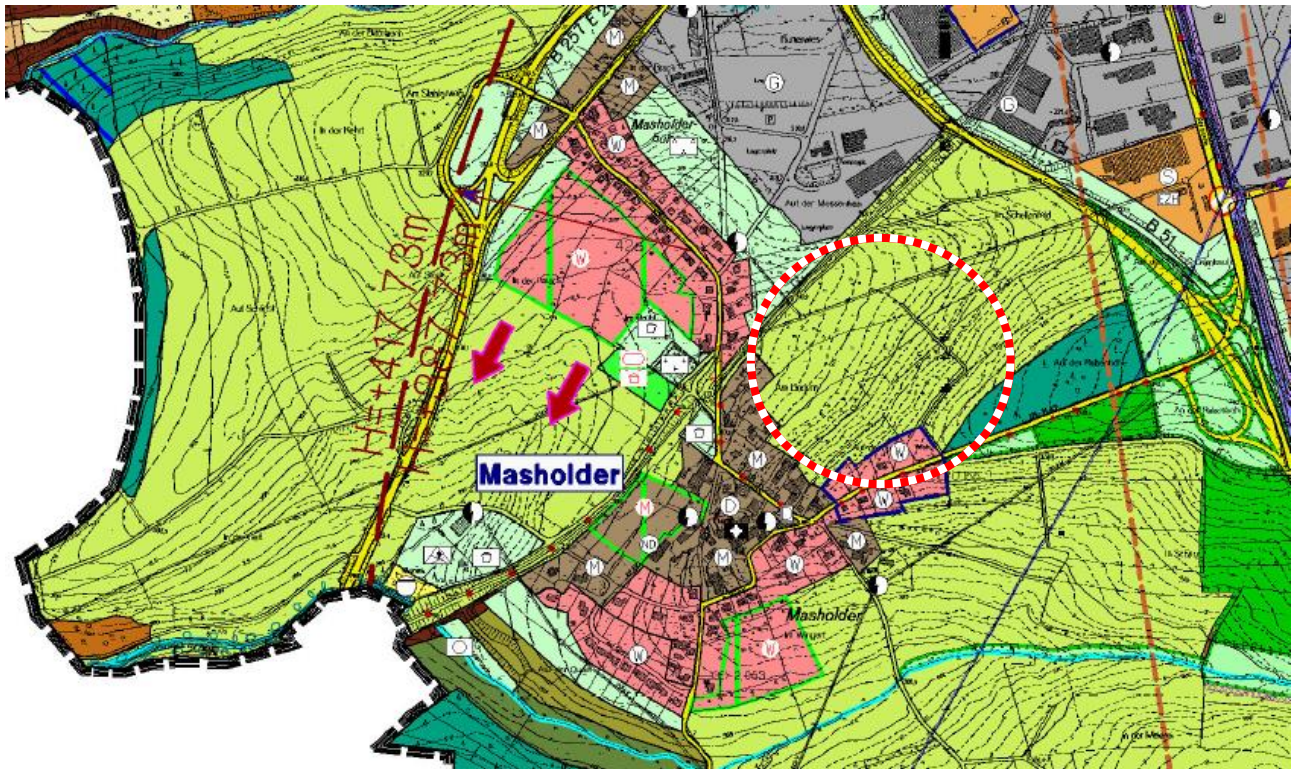


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg für das Plangebiet
(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg, Stand: 02/2005 | www.bitburg.de [Zugriff: 02/2024] | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

4.5 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Gemäß Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm handelt es sich bei der Realisierung des Vorhabens um eine raumbedeutsame Planung, die eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) erforderlich macht. In der vereinfachten raumordnerischen Prüfung ist nachzuweisen, dass vom Vorhaben keine „nicht nur unwesentlichen Auswirkungen“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen bzw. dass dies nicht zu befürchten ist.

Die vereinfachte raumordnerische Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter bestimmten Vorgaben raum- und landesplanerisch vereinbar ist. Folgende Maßnahmen müssen erfüllt werden:

Forderung / Anregung		Erläuterung
1.	Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ein zweistufiges Bauleitplanverfahren durchzuführen.	Die Forderung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfüllt.
2.	Der Bedarf an neuen Wohnflächen ist konkret nachzuweisen.	Der Bedarf an Wohnbaufläche wurde in der Schwellenwertberechnung Raum+Monitor nachgewiesen. In die Berechnung wurde der vorliegende Bebauungsplan mit berücksichtigt.
3.	Der Zielkonflikt bezüglich des Schwellenwertes zum Wohnflächenbedarf ist im weiteren Verlauf des Verfahrens aufzulösen.	s.o.
4.	Durch das geplante Bauvorhaben werden in erheblichen Maße Böden versiegelt. Bodenfunktionsbezogene Kompensationen sind mit den entsprechenden Fachämtern abzustimmen.	Im weiteren Bauleitplanverfahren wird eine umfangreiche Umweltprüfung inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.
5.	Die ingenieurgeologischen Sachverhalte, insbesondere die Hangstabilität, sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit sowie der Topografie des Geländes zu prüfen. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird dringend empfohlen.	Die Anregung wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.
6.	Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken. Immissionsschutzrelevante Belange sind mit den entsprechenden Fachbehörden abzuhandeln.	Die Anregung wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.
7.	Die Vorhaben liegen teilweise in Vorranggebieten der Landwirtschaft. Im weiteren Verfahren sind Aussagen über die agrarstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf Belange der Landwirtschaft, bzw. der konkret und / oder mittelbar betroffenen Landwirte zu ergänzen und vertieft darzustellen.	Die vorliegende Begründung geht auf das Vorranggebiet der Landwirtschaft ein. Die wohnbauliche Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche wird seitens der Grundstückseigentümer ausführlich befürwortet.
8.	Naturschutzfachlich bedeutsame Vorgaben zu Art und Ausführung des Vorhabens sind im weiteren Planungsprozess zu beachten.	Im weiteren Bauleitplanverfahren wird eine umfangreiche Umweltprüfung inkl. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.
9.	Wasserschutzfachlich bedeutsame Vorgaben zu Art und Ausführung des Vorhabens sind im weiteren Planungsprozess zu beachten.	Im weiteren Bauleitplanverfahren wird eine umfangreiche Entwässerungsplanung durchgeführt.
10.	Dem Stellenwert der Flächen in einem Vorbehaltsgebiet mit guter Eignung für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung ist Rechnung zu tragen. Daher soll bei der Projektrealisierung besonderer Wert auf die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt werden.	Die Anregung wird in der Nutzungskonzeption und auf Ebene der Bauausführung berücksichtigt.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

Auf den Vorentwurf des Umweltberichts wird an dieser Stelle verwiesen. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wird ein detaillierter Umweltbericht mit Biotop- und Nutzungstypenplan sowie mögliche Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

5.1 Zustand Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH- /Vogelschutzgebiet, weswegen keine Belange von NATURA 2000 berührt werden. RAMSAR-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Folgende naturschutz- oder wasserschutzrechtliche Gebiete und -objekte sind örtlich nicht betroffen bzw. ausgewiesen (LANIS, 2023; GeoPortal-Wasser, 2023)⁷:

- Naturschutzgebiet
- Nationalpark
- Nationales Naturmonument
- Biosphärenreservat
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturpark
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gesetzlich geschützte Biotope des § 30 BNatSchG
- Geschützte Landschaft
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Überschwemmungsgebiete
- Heilquellenschutzgebiete
- Hochwasserentstehungsgebiete

Gemäß Planung vernetzter Biotopsysteme (Infosystem, Abfrage November 2023) haben die Plangebietsflächen eine Bedeutung zur Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, welche aktuell dort auch vorhanden sind.

Zu vorhandenen Waldflächen (außerhalb des eigentlichen Plangebiets) ist mit Neubaugebäuden im Regelfall ein erforderlicher Mindestabstand von ca. 30 m einzuhalten („baumfallende Länge“).

5.2 Zustand Natur und Landschaft

Im Juli 2023 erfolgte eine örtliche Erfassung der – gegenüber der beschriebenen potenziellen Vegetation – tatsächlich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Die Ergebnisse dieser großmaßstäblichen Bestandsaufnahme sind im Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt (maßstäblich im Anhang, unmaßstäblich siehe unten).

⁷ Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS): https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
GeoPortal- Wasser : <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten

Stadt Bitburg

Stadtteil Masholder Bebauungsplan Nr.112 "Am Boden II"

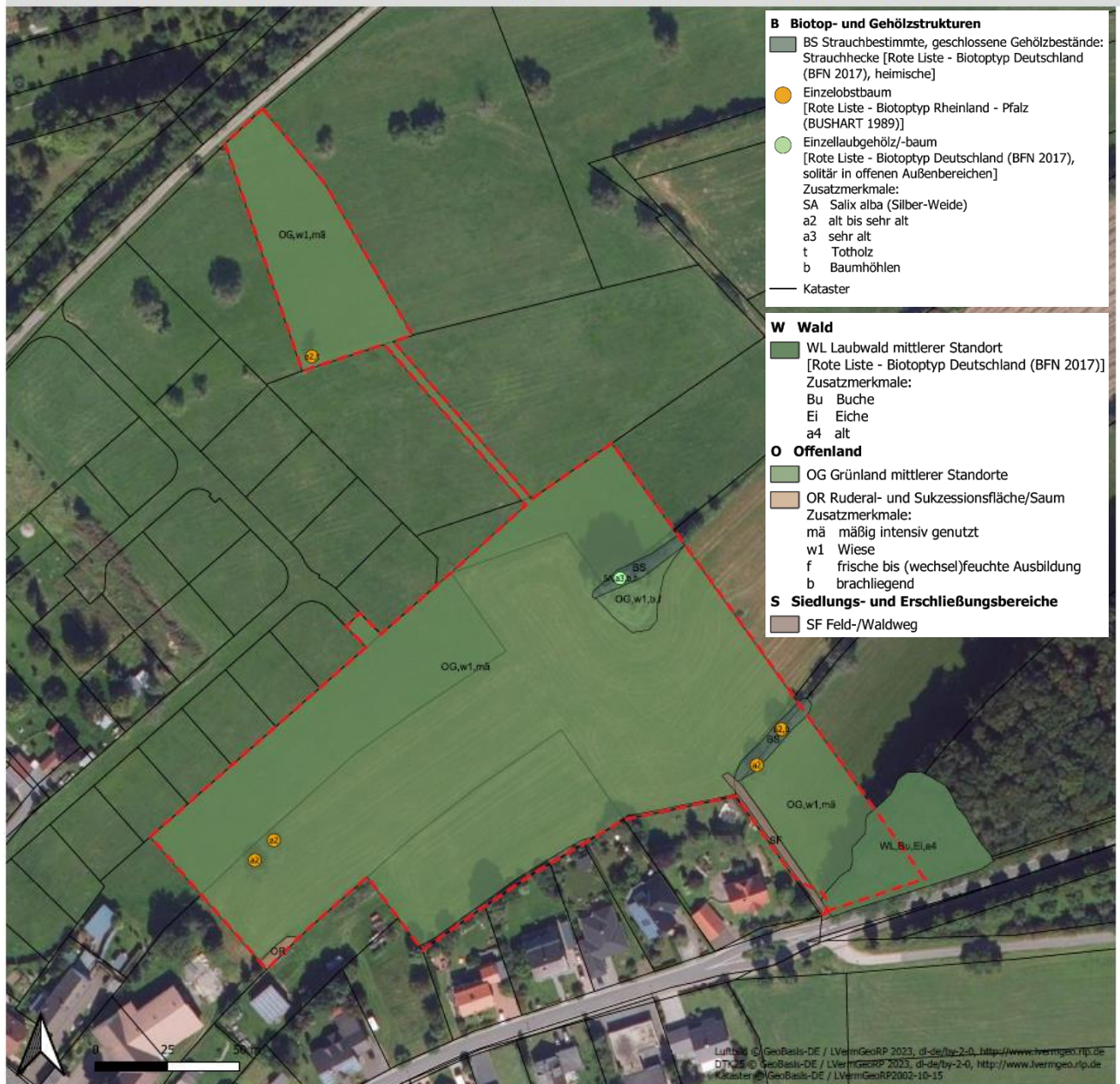


Abbildung 5: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan für den Bebauungsplan Nr. 112 Bereich „Am Boden II“ der Stadt Bitburg-Stadtteil Masholder (Quelle: ISU 2023/2024)

Ergänzend zu dieser Plandarstellung wird insbesondere zur Bewertung einzelner Biotop- und Nutzungstypen sowie zur Ableitung teils spezieller landespflegerischer Zielvorstellungen folgendes erläutert / begründet:

Die örtlichen Laubwaldflächen und Flächen geschlossener Gehölzbestände sowie auch die solitären Einzellaubgehölze bzw. Obstbäume sind grundsätzlich schutzbedürftig (Rote Liste – Biotoptyp).

Die örtlichen Wiesenflächen mittlerer Standorte werden mäßig intensiv genutzt. Sie werden durch Wiesen-Labkraut, Spitz-Wegerich, Rot-Klee, Deutsches Weidelgras, und Schlehe charakterisiert. In ruderalisierten / gestörten Wiesenflächen treten Arten wie z.B. Brennnessel auf.

Die strauchbestimmten, geschlossenen Gehölzbestände sind aus nahezu ausschließlich heimischen Arten wie z.B. schwarzer Holunder, Schlehe, Hundsrose, Weißdorn und Vogelkirsche.

Die im Nordosten des Plangebiets befindliche Silber-Weide weist aufgrund ihres vermutlich sehr hohen Alters (> 100 Jahre) und ihrer potenziellen Artenschutzfunktion (Baumhöhlen, Totholz) eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf.

Zusammenfassend hängt die örtliche Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz vor allem von den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ab (vgl. Biotop- und Nutzungstypenplan). Hinsichtlich der Bedeutung der örtlichen Vegetation für den Arten- und Biotopschutz ist hierbei v. a. entscheidend, welchen tatsächlichen Natürlichkeitsgrad (Einstufung der menschlichen Beeinflussung) die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen aufweisen (eine hohe Vegetationsnaturnähe bedingt in der Regel einen ebenso hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz). Tierökologische Zusammenhänge sind dagegen meist komplexer, sodass diesbezüglich menschlich stärker beeinflusste oder durch den Menschen erst entstandene Biotop- und Nutzungstypen auch eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben können.

Sehr hohe Wertigkeit:

- Sehr alte Silber-Weide

Hohe Wertigkeit:

- geschlossene Gehölzbestände
- Vorwald
- Einzellaubbäume

Mittlere Wertigkeit:

- Grünland mittlerer Standorte, mäßig intensiv genutzt
- Ruderal- und Sukzessionsfläche

Geringe Wertigkeit:

- nicht vorhanden

Sehr geringe Wertigkeit / Wertlos:

- Feld-/ Waldweg

Der Stadtteil Bitburg Masholder ist gemäß der „Gefährdungsanalyse – Sturzflut nach Starkregen“ als gering gefährdet eingestuft.

5.3 Immissionsschutz

Relevante Geräuschquellen in der Umgebung sind die Bundesstraße B 51 sowie das Gewerbegebiet „Masholderer Höhe“. Insofern ist zu prüfen, ob durch den Verkehrs- und / oder den Gewerbelärm nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen können.

Verkehrslärm:

Die Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet werden bestimmt durch den Verkehr auf den Bundesstraßen B 51 und B 257. Im Nahbereich ist eine Belastung durch die Brückenstraße (K 22) oder Tannenstraße (K 42) nicht von Bedeutung.

Die B 51 liegt in einer Entfernung von rund 380 - 430 m nordöstlich des Plangebietsrands. Zudem ist sie durch einen Höhenrücken gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeschirmt und von dort nicht zu sehen.

Die deutlich schwächer befahrene B 257 liegt mehr als 550 m vom nordwestlichen Plangebietsrand entfernt und ist zudem durch einen Lärmschutzwall und Bebauung abgeschirmt.

Aufgrund der großen Distanz sowie der topografischen Gegebenheiten sind die B 51 und die B 257 im Plangebiet kaum wahrnehmbar.

Dies belegen auch die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Masholderer Höhe“ (BPlan Nr. 63 der Stadt Bitburg) durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen, die zu dem Ergebnis kommen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Allgemeine Wohngebiete (Tag, 06:00 bis 22:00 Uhr, 55 dB(A) und Nacht, 22:00 bis 06:00 Uhr, 45 dB(A)) im betreffenden Bereich deutlich unterschritten werden.

Die höchsten Schallpegel zeigen sich in unmittelbarer Zuordnung zur Tannenstraße (K 22) durch deren Geräusche. Das Plangebiet grenzt jedoch nicht an die Tannenstraße an. Die überbaubaren Flächen befinden sich in deutlich größerer Entfernung als die bereits vorhandenen Wohngebäude. Insofern sind hierdurch im Plangebiet ebenfalls keine Konflikte zu erwarten.

Gewerbelärm:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Masholderer Höhe“ (BPlan Nr. 63 der Stadt Bitburg) wurden umfangreiche schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, auf deren Grundlage eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 für dessen Geltungsbereich vorgenommen wurde.

Die hierzu durchgeführten Berechnungen zeigen, dass aufgrund der vergebenen Lärmkontingente die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionspunkten in der Umgebung, sowohl am Tag als auch in der Nacht (lauteste Nachtstunde) eingehalten werden.

Da die bestehende Bebauung und die hier vorhandenen maßgeblichen Immissionspunkte teils näher an das Gewerbe- / Industriegebiet heranrücken, als die Bebauung im Plangebiet kann als gesichert gelten, dass bei Einhaltung der Lärmemissionskontingente (Lek) im Bereich Masholderer Höhe auch im Plangebiet „Am Boden II“ keine Überschreitungen der IRW zu erwarten sind.

5.4 Radon

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. Punktuell können in Rheinland-Pfalz mögliche Werte einer Konzentration von $\geq 100 \text{ kBq/m}^3$ (Kilo-Becquerel pro Kubikmeter) in der Bodenluft zugeordnet werden. 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.

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.

Das *Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz* stellt auf seiner Internetseite eine geologische Radonkarte zur Verfügung. Die untenstehende Karte zeigt die Radonkonzentration für das Plangebiet, hier gilt eine erhöhte Radonkonzentration von rund $42,2 \text{ kBq/m}^3$. Bei dem leicht erhöhten Wert ist eine Untersuchung vor Baubeginn sinnvoll, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln.

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

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

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden und das Wohngebiet städtebaulich zu steuern wird die Fläche in WA 1a, WA 1b und WA 2 untergliedert.

Die Wohnbaufläche ist die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Zudem sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind Anlagen für sportliche Zwecke, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) üblicherweise allgemein zulässig sind, vorliegend unzulässig. Unzulässig sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, was der Systematik der BauNVO entspricht. Die nach Maßgaben der BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen⁸) werden vorliegend ausgeschlossen.

Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Tatsache, dass es sich vorliegend um eine überwiegend wohnbauliche Entwicklung des Gebiets handelt und weitere Nutzungen den Gebietscharakter nicht eindeutig wahren würde. Des Weiteren sind entsprechende Nutzungen aufgrund der Größe des Plangebietes ohnehin kaum umsetzbar, da diese in der Regel einen hohen Flächenverbrauch verursachen und oft Emissionen auftreten, die die Wohnruhe beeinträchtigen können.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs.1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs.2 BauNVO, und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,6) überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechende Überschreitungen werden vorliegend bewusst zugelassen, da bei kleinen Grundstücken eine GRZ von 0,4 für ein WA ohne die Überschreitungsmöglichkeiten erfahrungsgemäß zu

⁸ Ausgenommen sind Tankstellen, welche dem Aufladen von Elektrofahrzeugen dienen. Entsprechende „Elektrotankstellen“ sind als „Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB allgemein zulässig.

Schwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren führt, denn bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB zulässig sind.

Bei einer GRZ von 0,4 lässt die GFZ von 0,8, im Bereich **WA 1a und WA 1b**, eine optimale Ausnutzung der Grundstücke im Sinne einer städtebaulich für sinnvoll erachteten zweigeschossigen Bebauung zu.

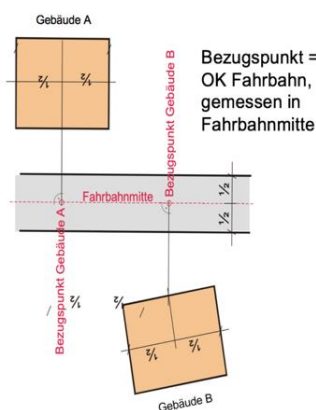
Im Bereich **WA 2** wird die GFZ auf 1,2 festgesetzt, was der nach Maßgabe der BauNVO zulässigen Obergrenze entspricht und somit einer möglichen Mehrfamilienhausbebauung ausreichend Spielraum für die Umsetzung gibt.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt werden die Festsetzungen zur GRZ und GFZ um die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet.

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

Lage des Bezugspunktes



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



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

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der Schnittpunkt der Wand mit der äußeren Dachhaut als oberer Bezugspunkt (s.o.).

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die gedachte Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Traufhöhe, unabhängig davon, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder ein Geschoss handelt, das kein Vollgeschoss ist (sogenanntes „Staffelgeschoss“).

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

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes) als Firsthöhe. Per Definition sind damit bei Flachdächern First- und Traufhöhe identisch.

Für die Teilbereiche **WA 1a** und **WA 1b** gelten folgende Höchstwerte:

maximale Traufhöhe (TH _{max})	7,00 m
maximale Firsthöhe (FH _{max})	11,00 m

Für den Teilbereich **WA 2** gelten folgende Höchstwerte:

maximale Traufhöhe (TH _{max})	9,50 m
maximale Firsthöhe (FH _{max})	12,50 m

Die Festsetzungen orientieren sich an der Nachbarbebauung. Sie begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude sinnvoll und erlauben eine Bebauung mit zwei bzw. drei Vollgeschossen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde entspricht.

Höhere Werte wurden diskutiert, jedoch aus Rücksicht auf die Umgebungsbebauung verworfen.

6.1.3 Höhenlage

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

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

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

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

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche lediglich durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung von Baulinien erscheint vorliegend nicht erforderlich. Innerhalb der so abgegrenzten Baufenster können die Hauptbaukörper mit einem gewissen gestalterischen Spielraum errichtet werden, ohne dass die städtebauliche Struktur des Plangebietes verloren geht.

Die Baufenster halten im vorliegenden Fall einen Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Hauptbaukörper können nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen errichtet werden, wogegen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück zulässig sind.

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

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

Die Baugrenzen sind generell so bemessen, dass die gewünschte bauliche Verdichtung erreicht wird. Die Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu ermöglichen.

6.1.5 Bauweise

Dem Charakter der Umgebung entsprechend, ist für den größten Teil des Plangebiets die offene Bauweise festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise würde an dieser Stelle dem Planungswillen der Stadt widersprechen.

Im Bereich **WA 1a** sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die der Umgebungsbebauung entsprechen.

Im Bereich **WA 2** ist hingegen lediglich die offene Bauweise, ohne weitergehende Vorgaben zu den Gebäudetypen, festgesetzt. Hier sind demnach neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser zulässig um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau sicherstellen.

Für den Teilbereich **WA 1b** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier soll künftig eine Kettenhausbebauung zu einer sorgsam Flächeninanspruchnahme beitragen. Die Gebäude sind dabei mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m an der Seite der Garage zu errichten, wodurch es keine gemeinsame Wand der Hauptgebäude gibt. Der seitliche Grenzabstand muss durch einen Zwischenbau, wie bspw. Garage, Carport, Nebengebäude, geschlossen werden. Neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden ist ein weiterer Vorteil der Kettenhausbebauung ist ein einheitliches und geordnetes Landschaftsbild bei gleichzeitiger Individualität der Gebäude.

6.1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um der Planungskonzeption Rechnung zu tragen, werden in den Teilbereichen unterschiedliche Festsetzungen zu den höchstzulässigen Wohneinheiten der Wohngebäude getroffen⁹.

Für die Teilbereiche **WA 1a** und **WA 1b** gilt die Beschränkung von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, für den Teilbereich **WA 2** wird eine Beschränkung von acht Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

6.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Aus Gründen des Nachbarschutzes und zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips sind Garagen und überdachte Stellplätze im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können hingegen auch außerhalb der zuvor bezeichneten Bereiche zugelassen werden, um sicherzustellen, dass die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück (z.B. entlang der Straße) auch tatsächlich realisiert werden können.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Größe von maximal 50 m³ umbauten Raums pro Grundstück

⁹ Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergelagert und auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Bei Doppelhäusern, die einseitig aneinandergelagert jedoch nicht auf zwei getrennten Grundstücken errichtet sind, gilt die Begrenzung auf maximal 2 Wohnungen für das aneinandergelagerte Doppelhaus.

zulässig. Damit wird die Errichtung von Nebengebäuden, wie z.B. Garten- oder Geräthäusern, Gewächshäusern u.Ä. auch im hinteren Bereich des Grundstückes ermöglicht, was heutigen Nutzungsvorstellungen entspricht.

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Damit ist es entbehrlich, deren Standorte bereits jetzt verbindlich festzulegen. Dies stellt eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Ausführungsplanung sicher.

6.1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließungsstraßen im Gebiet sind mit einer Gesamtbreite von 6,75 m festgesetzt. Hierdurch wird der Ausbau einer Fahrbahn von 5,50 m und eines begleitenden Gehwegs von 1,25 m ermöglicht. Dies reicht aus, um einen reibungslosen Verkehrsablauf innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten und entspricht den Straßenbreiten in anderen Neubaugebieten der Stadt.

Eine größere Breite der Verkehrsflächen wird aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und wegen der Gefahr zu hoher Fahrgeschwindigkeiten nicht für angemessen erachtet. Bei geringeren Breiten ergeben sich regelmäßig Konflikte im Begegnungsfall zweier Fahrzeuge.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (WW) ist zur Anbindung an die Feldflur erforderlich.

6.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Leitungsrecht auf Parzelle 57/47 dient der Errichtung von Kanälen, um das anfallende Regenwasser in das vorgesehene Regenrückhaltebecken zu leiten.

6.1.10 Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken im Plangebiet ist das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) mit einem Volumen von mindestens 50 Liter pro m² versiegelter Grundstücksflächen zurückzuhalten, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

Für die Regenwasserrückhaltung kommen offene Erdmulden, Retentionszisternen, Sickerschächte und ähnliche Systeme in Frage.

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die schadlose Rückhaltung von Niederschlagswasser in Erdbecken oder künstlichen Bauwerken sicherzustellen

6.1.11 Grünfläche

Im Südosten wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die dortigen Grünstrukturen sind zu erhalten.

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

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß begrenzt wird.

Entsprechend sollen Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken, Kfz-Stellplätze, Fußwege, Hofflächen und deren Unterbau usw. in wasserdurchlässiger Bauweise, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 hergestellt werden, sofern dies mit den wasserrechtlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu können z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Dränpflaster und vergleichbare Beläge verwendet werden.

Eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig, um die Bodenfunktionen zu verbessern. Daher dient die o.g. Festsetzung dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Hiermit sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

6.1.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße sind mindestens 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß der Textlichen Festsetzungen im Bereich der Artenlisten „Anhang / Pflanzlisten“, auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen, wobei vorhandene Obst- und heimische Laubbäume sowie heimische Sträucher, welche dauerhaft erhalten werden, diesem Pflanzmaß angerechnet werden können; hiervon ist zur Straßenraumbegrünung 1 Laubbaum oder Obsthochstamm entlang erschließender Straßenverkehrsflächen zu pflanzen.

Zur Klarstellung, wie die „angefangenen“ 500 m² zu verstehen sind, wurde in die Textfestsetzung eine erklärende Fußnote eingefügt, die besagt, dass für die Erfüllung der Pflanzverpflichtungen bei Grundstücken von 400 m² (= Mindestgröße) bis zu 500 m² Größe 1 Laubbaum und / oder Obsthochstamm regionaler Sorten und 5 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen ist (= insg. mindeste 1 Baum und 5 Sträucher). Bei Grundstücken von mehr als 500 m² bis zu 1.000 m² sind 2 Laubbäume und / oder Obsthochstämme regionaler Sorten und 10 Sträucher gemäß Artenlisten zu pflanzen usw. Das bedeutet, dass z.B. bei einem Grundstück von 550 m² insg. 2 Bäume (Laubbaum und / oder Obsthochstamm) und 10 Sträucher, bei einem Grundstück von 1.499 m² insg. 3 Laubbäume und / oder Obsthochstämme und 15 Sträucher zu pflanzen sind.

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

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

6.2.1 Sachlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften der Landesbauordnung (§ 88 LBauO) sind zunächst generell bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungen für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Stützmauern, KFZ-Stellplätzen und Grundstücksflächen anzuwenden.

6.2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen tragen insgesamt der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft, der Fassadengestaltung und der Einfriedungen Rechnung. Hierdurch wird ein möglichst einheitliches harmonisches Straßen- und Ortsbild gewährleistet.

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

Dachform und -neigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sowohl für die Hauptkörper als auch für Nebenkörper wie Garagen und überdachte Stellplätze geneigte Dachformen bis maximal 45 ° sowie

Flachdächer zulässig. Die Festsetzung dient dazu den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Dächer mit einer Neigung $< 20^\circ$ sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke extensiv zu begrünen.

Damit können positive Wirkungen (stärkere Durchgrünung des Plangebietes, Wasserrückhaltung, Drosselung des Niederschlagswasserabflusses) der Dachbegrünung genutzt und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebietes beigetragen werden. Der Verlust von Bodenfunktionen wird ebenfalls minimiert.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung zulässig sind neben Natur- und Kunstschiefer auch Dachpfannen und -ziegel in den Farbbereichen dunkelgrau / anthrazit bis schwarz, dunkelbraun sowie ziegelrot bis rotbraun in matter Ausführung. Außerdem Stehfalz-Metalleindeckung in patiniertem zink- und anthrazit-farbenem Blech und begrünte Dächer. Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig.

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

Fassaden und Wandgestaltung

Für ein ortstypischen Erscheinungsbild werden Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung getroffen.

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- und/oder Holzfassaden oder in Natursteinmauerwerk auszuführen. Verkleidungen in einem Umfang von bis zu 25 % je Fassadenseite mit Holz- und Metallpaneelen und Schiefer sind zulässig.

Die Gestaltungsfestsetzungen der Fassaden und Wände sorgen für ein regionaltypisches Erscheinungsbild des Plangebietes. Grelle, leuchtende und glänzende Materialien, Beschichtungen und Farbgebungen entsprechen hingegen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt, da insbesondere glänzende und spiegelnde Wandgestaltungen bzw. Farben durch Reflexionen eine unerwünschte Fernwirkung entfalten und sich negativ auf die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild und den Landschaftsraum auswirken können.

Holzblockhäuser in Vollstambauweise sowie sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattung sind ebenfalls nicht zulässig, da diese keiner regionaltypischen Bauweise entsprechen und sich negativ auf die Einbindung des Plangebietes in das Landschafts- und Ortsbild auswirken. Ebenfalls unzulässig sind Vorhängefassaden aus Kunststoffteilen, Bekleidungen mit keramischen Fliesen sowie die Verwendung von glänzendem Klinker.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bereich der Fassade können im Sinne einer nachhaltigen Stromgewinnung ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich in das Ort- und Landschaftsbild einfügen.

6.2.3 Werbeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetrieben werden Regelungen für Werbeanlagen als erforderlich gehalten.

Werbeanlagen dürfen, um das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht negativ zu beeinflussen, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind generell nicht zulässig, weil dies die Nachbarschaft des Plangebiets negativ beeinflussen würde.

Durch die getroffenen Vorschriften zu Werbeanlagen werden etwaige Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Wohnqualität ausgeschlossen.

6.2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, sofern sie nicht als Betriebsfläche oder Stellplatz sowie als Platz- oder Wegefläche benötigt werden und keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen.

Vorgärten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Die Flächen sind mit Mutterboden anzulegen und mit Rasen, Mulch, Hackschnitzel, Sträuchern, Bodendeckern und / oder Grünpflanzen zu bepflanzen. Geschlossene Stein- und Schotterlagen auf den Grundstücken sind nicht zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens und der Bodenfunktion, was sich positiv auf den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers auswirkt.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumes, der Vermeidung von visuellen Störwirkungen im Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes sowie mit dem Ziel einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Vorgartenbereiche, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Mülltonnen / Mülltonnenplätze und Abfallplätze mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben sind.

Durch die Regelungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden Mindeststandards zur Begrünung und zum Landschaftsbau der Baugrundstücke definiert.

6.2.5 Einfriedung, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Auch die Vorgaben zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung tragen zur Ortsbildoptimierung bei.

Hiermit soll auch vermieden werden, dass Baugrundstücke zur erschließenden Straße hin „eingemauert“ werden, was das Straßenbild empfindlich stören würde, da in der Umgebung eine offene Gestaltung vorherrscht. Andererseits soll es aber möglich sein, das Grundstück gegen unbefugtes Betreten zu sichern und den privaten Freiraum angemessen abzuschirmen.

Einfriedungen auf der straßenzugewandten Seite dürfen bis zur vorderen Baugrenze eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab der tatsächlich ausgebauten unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten, um eine möglichst offene Vorgartenzone zu schaffen.

Bei der Errichtung von Stützmauern zur Terrassierung der Geländeoberfläche darf eine sichtbare Höhe von 2,00 m (bestehend aus 1,10 m Stützwand und 0,90 m Absturzsicherung) nicht überschritten werden, da die Erfahrungen aus anderen Baugebieten gezeigt haben, dass ohne eine solche Regelung unangemessen hohe Stützmauern entstehen, die das Orts- und Landschaftsbild oft empfindlich stören.

In Anlehnung an die Obergrenze der genehmigungsfrei zu errichtenden Stützmauern nach § 62 Abs. 1 Nr. 6c LBauO, wird eine Maximalhöhe von 2,00 m (bestehend aus 1,10 m Stützwand und 0,90 m Absturzsicherung) für die Errichtung von Stützmauern für angemessen erachtet. Hierdurch soll verhindert werden, dass bei einer späteren Terrassierung der rückwärtigen Freiflächen, signifikante Geländeversprünge zwischen den einzelnen Baugrundstücken entstehen. Dies führte in der Stadt Bitburg, bei einem Gelände mit ähnlicher topografischer Ausgangssituation, bereits zu nachbarschaftsrechtlichen Konflikten. Zudem sollen erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild aufgrund einer „Überfrachtung“ durch Stützbauwerke vermieden werden.

7 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan Nr. 112 Bereich „Am Boden II“ der Stadt Bitburg – Stadtteil Masholder wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen, die sich auf geltende technische Regelwerke und allgemeine Hinweise von Fachbehörden beziehen, für die jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, weil es an einer Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Sie geben den potenziellen Bauherren und Architekten Hilfestellung bei der Vorbereitung der Planung.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans werden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden öffentlichen und privaten Belange, die bei der Planaufstellung relevant und bislang bekannt waren, werden gegeneinander und untereinander gewichtet und abgewogen. Der Bebauungsplan ist somit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung.

9 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

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

10 Kostenschätzung / Flächenbilanz

Die Kosten für den Bebauungsplan gehen zu Lasten eines privaten Vorhabenträgers, der auch Eigentümer der meisten Grundstücke im Plangebiet ist, bzw. sich derzeit noch bemüht diese zu erwerben. Die Folgekosten für die Baumaßnahme werden ebenfalls vom besagten Eigentümer getragen.

Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		22.317	100,00
Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA) insg., davon	16.366	73,33
	→ WA 1a	9.354	41,91
	→ WA 1b	3.315	14,85
	→ WA 2	3.697	16,57
Verkehrsfläche	Verkehrsflächen insg., davon	3.766	16,88
	→ öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.525	15,80
	→ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg (WW)	241	1,08
Flächen für Ver- und Entsorgung	Versorgungsfläche insg., davon:	2.094	9,38
	→ Regenrückhaltebecken	1.809	8,11
	→ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Kanal Regenrückhaltebecken)	285	1,27
Fläche für Natur und Landschaft	Flächen zum Anpflanzen, hier: Straßenraumbegrünung	91	0,41

(eigene Darstellung)

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan
Nr. 112 Bereich „Am Boden II“
der Stadt Bitburg – Stadtteil Masholder
beigefügt.

Stadtverwaltung Bitburg

Bitburg, den __.__.____

Joachim Kandels
(Bürgermeister)