



Verbandsgemeinde Bitburger Land

18. Änderung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land in Fassung der 1. Teilfortschreibung für den Bereich Dudeldorf

Begründung
Stand: 14. November 2023

Entwurf

ISU

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Rechtliche Ausgangssituation.....	4
3	Verfahrensverlauf	5
4	Das Plangebiet	5
4.1	Lage und Geltungsbereich	5
4.2	Derzeitige Nutzung und Planungskonzeption	7
4.3	Topographie.....	7
4.4	Verkehrliche Erschließung	7
4.5	Ver- und Entsorgung	7
5	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	8
5.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).....	8
5.2	Regionale Raumordnungsplan	8
5.3	Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2014	9
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
7	Planungsalternativen.....	10

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dudeldorf liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört seit dem Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Bitburg-Land und Kyllburg im Juli 2014 der Verbandsgemeinde Bitburger Land an. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Dudeldorf und Ordorf.

In der Ortsgemeinde Dudeldorf beabsichtigt ein Vorhabenträger (die Volksbank Immobilien GmbH mit Sitz in Bitburg) die Entwicklung eines Wohnbaugebiets mit einer Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte). Die Fläche liegt nordöstlich der Ortslage und grenzt im Osten an das Wohngebiet „Am alten Sägewerk“ an. Derzeit wird der Bereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Um Baurecht zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudeldorf beschlossen, den Bebauungsplan „Aufm Engelsberg“ aufzustellen.

Der Bereich soll zukünftig überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Zusätzlich wird gemäß § 9 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Kinder-tagesstätte“ ausgewiesen.

Um das Plangebiet unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange bestmöglich zu nutzen, wurden im Vorfeld der Planung zahlreiche städtebauliche Vorüberlegungen seitens des Erschließungsträgers durchgeführt und stets mit der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde abge-stimmt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraus-setzungen für ein Wohngebiet im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ge-schaffen werden. Planungsziel ist die Deckung des im Flächennutzungsplan (FNP) nachgewiesenen Wohnbaulandbedarfes in der Ortsgemeinde Dudeldorf und die Ansiedlung einer neuen Kinder-tagesstätte, um auch den Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken.

Bebauungspläne sind grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungs-plan (FNP) der Verbandsgemeinde zu entwickeln.

Das Plangebiet ist in der 14. Änderung des FNP der Verbandsgemeinde Bitburger Land als „Fläche für Landwirtschaft“ sowie „Wohnbaufläche in Planung“ dargestellt. Somit entspricht die vorliegende bauliche Entwicklung des Gebietes nicht im vollen Umfang den Darstellungen des gültigen FNPs.

Da das Vorhaben somit nicht dem Entwicklungsgebot entspricht, wird die 18. Änderung des Flächen-nutzungsplanes Bitburg Land in Fassung der 1. Teilfortschreibung für den Bereich Dudeldorf im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung angestrebt.

Künftig soll für das Plangebiet im FNP eine Wohnbaufläche (W), eine Fläche für Gemeinbedarf und Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt werden.

Die Fläche in ihrer derzeitigen Planungssituation wird nachfolgend dargestellt:

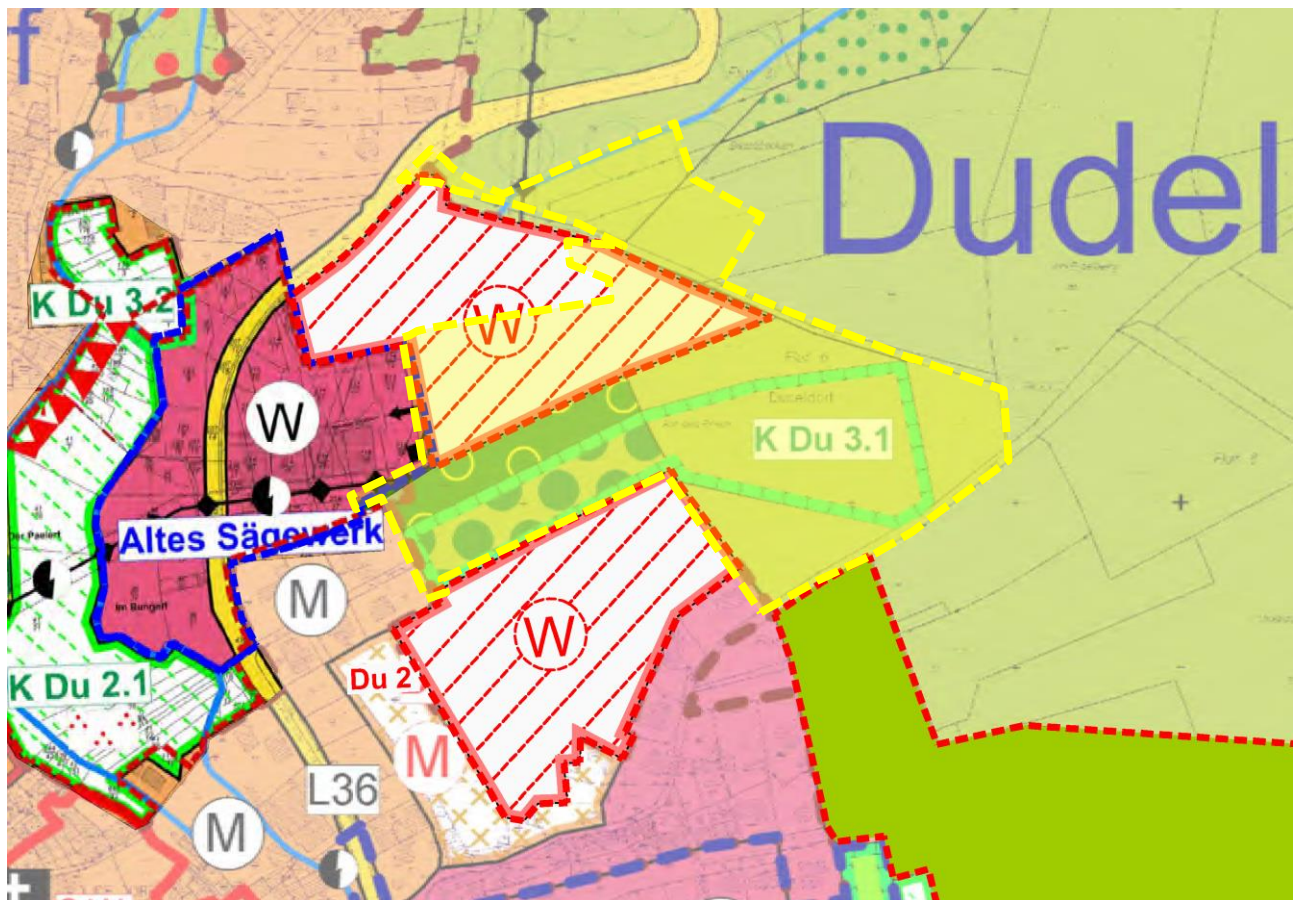


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Bitburg-Land für die Ortsgemeinde Dudeldorf (Fassung 1. Teilfortschreibung 2006, 14. Änderung 2016) mit dem Änderungsbereich der 18. Änderung (gelb hervorgehoben)
(Quelle: VG Bitburger Land | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

2 Rechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, welches vorsieht, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit nicht entsprochen. Es wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

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. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v.a. aus § 9 und § 11 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG sind Landschaftspläne sowie Maßnahmen, die zum Schutz von Natur und Landschaft getroffen werden,

in der Abwägung zu berücksichtigen und können als Darstellung oder Festsetzung in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

3 Verfahrensverlauf

- Der Verbandsgemeinderat der VG Bitburger Land hat in seiner Sitzung am **10.03.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land in Fassung der 1. Teilfortschreibung für den Bereich Dudeldorf beschlossen. Am ____ wurde dieser Flächennutzungsplan gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, nachdem gemäß § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gemäß § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.
- Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land in Fassung der 1. Teilfortschreibung für den Bereich Dudeldorf hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ____ bis ____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____ mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- Der Verbandsgemeinderat hat die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land in Fassung der 1. Teilfortschreibung für den Bereich Dudeldorf am ____ beschlossen.
- Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land in Fassung der 1. Teilfortschreibung für den Bereich Dudeldorf wird gemäß § 6 BauGB mit Schreiben vom ____, AZ: ____ genehmigt.
- Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgaben des § 6 Abs. 5 BauGB angeordnet.
- Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom ____ ist am ____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Flächennutzungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land in Fassung der 1. Teilfortschreibung für den Bereich Dudeldorf wirksam.

4 Das Plangebiet

4.1 Lage und Geltungsbereich

Dudeldorf ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört seit 2014 der Verbandsgemeinde Bitburger Land an. Die Ortsgemeinde zählte zum Stichtag 31.12.2022 1.338 Einwohnerinnen und Einwohner¹

Das Plangebiet im vorliegenden Bebauungsplan befindet sich im Osten der Ortsgemeinde Dudeldorf.

Der Geltungsbereich des Plangebietes besitzt eine Größe insgesamt 54.236 m² und umfasst (teilweise = tlw.) die Flurstücke:

¹

vgl. statistik.rlp.de – zuletzt abgerufen: 14.11.2023

Gemarkungsname (Gemarkungsnummer)	Flur- nummer	Flurstücksnummer
Dudeldorf (073015)	6	1/2, 513/2, 519/1, 567/1
Ordorf (073014)	3	206/3, 207/1, 207/10 (tlw.), 213/3 (tlw.), 213/6 (tlw.), 214/4, 214/10, 214/12, 214/34, 223/1 (tlw.), 223/2 (tlw.), 227/1 (tlw.), 230/3,

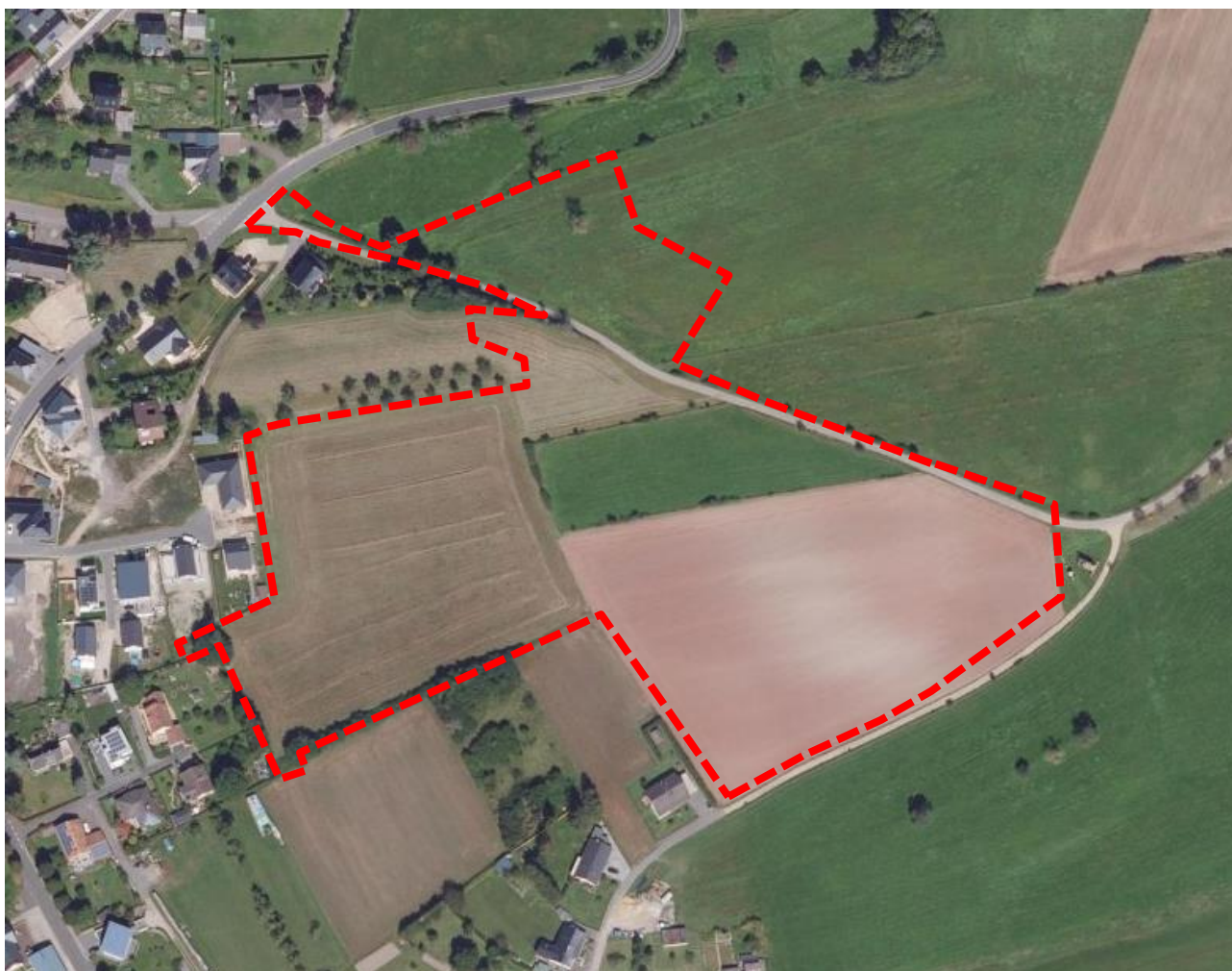


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Aufm Engelsberg“ – nicht parzellenscharf!

(Quelle: Daten © GeoBasis-DE / LVermRP |
Zugriff: November 2023 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

4.2 Derzeitige Nutzung und Planungskonzeption

Mit Stand von November 2023 wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Aufm Engelsberg“ gemäß § 10 BauGB soll das Gebiet künftig ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausweisen. Das geplante Gebiet grenzt östlich an das bereits bebaute Wohngebiet „Alte Sägewerk“ an.

Es ist geplant das Areal einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Beabsichtigt ist hier eine Wohnbebauung zu schaffen, die den orts- und regionaltypischen Baustil widerspiegelt und von ihren Dimensionen sowie ihrer Gestaltung „dorftypisch“ ist.

Zu dem benötigten Wohnraum steigt auch der Bedarf an Kindertagesplätzen. In den letzten Jahren werden aufgrund neuer politischer Bestimmungen mehr Betreuungsplätze benötigt als Gemeinden oftmals zur Verfügung stellen können. Diese Problematik betrifft auch die Ortsgemeinde Dudeldorf. Um den wachsenden Bedarf zu decken, ist im Plangebiet neben der Wohnbebauung auch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte geplant.

Der FNP soll hierzu zukünftig eine Wohnbaufläche (W) darstellen sowie Fläche für Gemeinbedarf und Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken).

4.3 Topographie

Das Plangebiet fällt in westliche Richtung ab. Der höchstgelegene Teil des Plangebiets befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit ca. 300 mNN und der tiefste Punkt liegt am westlichen Rand bei ca. 278 mNN.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sowie der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße L 36 „Pickließemer Straße“.

Die L 36 schließt in südöstlicher Richtung an die Ortslage Dudeldorf an, die durch die Bundesstraße B 50 überregional erschlossen wird.

Über die B 50 gelangt man

- westlich in Richtung Bitburg, von wo aus man einen Anschluss an die Autobahn A 60 Bitburg hat oder über den Anschluss B 51 ins nächstgelegene Oberzentrum Trier gelangt,
- östlich erreicht man die Autobahnanschlussstelle A 630 Landscheid.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes querende Pickließemer Straße, die die Wohngrundstücke an das Verkehrsnetz anbindet. Durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, u.A. Fuß- und Wirtschaftswege, wird eine Verkehrsberuhigung erzielt.

Eine durchgängige Verkehrsführung ist somit gewährleistet.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können über die vorhandenen Systeme der Pickließemer Straße und des Baugebiets „Altes Sägewerk“ erfolgen.

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e werden in der Planung berücksichtigt.

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

Für die weitere Beschreibung des Plangebietes bzw. des geplanten Vorhabens wird auf die städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)²

Im Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) grenzt die Ortsgemeinde Dudeldorf an einen „landesweit bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft“, wird aber selbst nicht durch bedeutsame Fläche überlagert.

Das geltende Landesentwicklungsprogramm IV formuliert folgende Grundsätze und Ziele:

■ Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Z 34 Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

■ Freiraumschutz

G 85 Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden. See- und Flussufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.

G 86 Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Dem Ziel 34 liegt laut LEP IV zugrunde, dass die Entstehung von Splittersiedlungen und ungegliederten bandartigen Siedlungsstrukturen vermieden werden soll, insbesondere mit Hinblick auf die Sicherung der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes sowie die Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes. Diesem Ziel wird mit der Konzeption des Plangebietes entsprochen, weil das Plangebiet an bereits bestehende Baugebiete anschließt.

Die Grundsätze 85 und 86 werden durch die Planung beachtet. Da sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung anschließt und auf der Fläche des Plangebietes bisher nur eine semi-intensive landwirtschaftliche Nutzung stattgefunden hat, werden offene Freiräume möglichst weiträumig erhalten. Die Inanspruchnahme des Freiraums erfolgt somit flächensparend und umweltschonend. Zusätzlich wird im Zuge der Umweltprüfung untersucht, ob noch Eingriffs- und Ausgleichsflächen ausgewiesen werden müssen.

5.2 Regionale Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Region Trier (1985, mit Teilfortschreibung 1995) weist der Ortsgemeinde Dudeldorf den besonderen Entwicklungsschwerpunkt „Wohnen“ (W) zu. Die vorliegende Planung entspricht somit der regionalen Raumordnung.

² Ministerium des Inneren und für Sport. - Oberste Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

5.3 Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans von 2014

Auch im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans (2014, RROPneu) wird der Ortsgemeinde Dudeldorf weiterhin die besondere Funktion „Wohnen“ zugewiesen. Gemeinden, denen die besondere Funktionen Wohnen zugewiesen ist (W-Gemeinden), sind jene, die sich aufgrund bestimmter Lagekriterien, wie etwa durch wohnstandortnaher Einrichtung oder Versorgungsangebote im gesundheitliche, schulischen und kulturell-/ sportlichen Bereich, für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen (G 36).

Dabei soll die W-Funktion zur Sicherung von wohnstandortnaher Infrastruktur sowie zur Optimierung von Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur beitragen. Durch die abgestufte Siedlungsentwicklung wird eine ökologisch und ökonomisch langfristig tragfähige Siedlungs- und Raumstruktur geschaffen, was ebenfalls zum Freiraumschutz beiträgt (G 37 + Z 38).

Gemäß der im Grundgesetz verankerten kommunalen Planungshoheit, trägt die Gemeinde die Verantwortung, sich im Sinne der Bedürfnisse der Ortsgemeinde zu entwickeln (= Eigenentwicklung der Gemeinden nach Z 11).

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Aufm Engelsberg“ sowohl dem Regionalen Raumordnungsplan als auch den Interessen der Gemeinde entspricht.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Neben der in den vorliegenden Umweltbericht unmittelbar integrierten Grünordnungsplanung wurde im Rahmen der Umweltprüfung auch ein Entwässerungskonzept erstellt (IGR, 2023). Hiernach werden zur Niederschlagswasserbeseitigung zwei Regenrückhaltebecken angelegt, und das Schmutzwasser in zwei Kanälen im Trennsystem dem bestehenden Mischwasserkanalnetz zugeführt.

Zur lokalen Umwelt sind zahlreiche Vorgaben in bereits bestehenden Plänen, Fachaussagen und rechtlichen Vorschriften getroffen, welche in der Bauleitplanung nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere örtliche Vorgaben der gemeindlichen Landschaftsplanung zur naturschutzfachlichen Konzeption strukturreicher Gebiete.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Grünordnungsplanung wurden schutzgutübergreifende örtliche Bestandsaufnahmen / Bewertungen von Natur und Landschaft vollzogen.

Das Plangebiet wurde demnach in 2023 überwiegend Acker- sowie Wiesen- und Weideland genutzt. Diese sind nur von einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung. Eine etwas höhere Wertigkeit weisen nur die örtlichen geschlossenen Gehölzbestände, Einzellaubbäume sowie Krautsäume auf.

Die naturschutzrechtliche externe Eingriffskompensation soll in einer Gemarkungsfläche von Dudeldorf im Rahmen einer Grünlandextensivierung vollzogen werden. Auch zu diesen externen Kompensationen wurden die wesentlichen planungsrelevanten Vorgaben und Grundlagen ermittelt (z.B. diejenigen der Landschaftsplanung). Aktuell besteht derzeit zusammenfassend eine nur geringe naturschutzfachliche Wertigkeit der externen Kompensationsflächen mit entsprechender aufwertende Kompensationseignung für zu erwartende Eingriffe an anderer Stelle.

Es sind durch das bauleitplanerische Vorhaben keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, ebenso nicht auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, wie z.B. besonders ertragreiche landwirtschaftliche Böden.

Die mögliche langfristige Auswirkung der Bauleitplanung auf die Umwelt wird schließlich später überwacht; hierzu wurden bereits jetzt entsprechend geplante Überwachungsmaßnahmen zur

regelmäßigen Überprüfung der (vor allem externen) Naturschutz-Eingriffsregelung sowie zur Überwachung sonstiger, insbesondere derzeit nicht vorhersehbarer nachteiliger Umweltauswirkungen festgelegt.

Auf den Umweltbericht, das Entwässerungskonzept und die städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

7 Planungsalternativen

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

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

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) Erkenntnisse gewonnen, die eine Umplanung erforderlich machten.

Unter anderem war ein Streuobstbestand Teil der Planung. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fällt der Bestand jedoch unter ein gesetzlich geschütztes Biotop. Ein (baulicher) Eingriff würde massive naturschutzrechtliche Konflikte hervorrufen, was weder vom Investor noch von der Ortsgemeinde gewollt ist.

Der Geltungsbereich wurde infolgedessen angepasst, sodass nun alle zu berücksichtigenden Belange gleichermaßen betrachtet werden.

Nach hinreichender Abwägung aller bis dato vorhandenen Kenntnisse stellt die Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Wohnbaufläche / Gemeinbedarfsfläche weiterhin eine sinnvolle Möglichkeit dar, dass Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und den benötigten Wohnraum zu schaffen

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der
**18. Änderung des Flächennutzungsplanes Bitburg-Land in Fassung der
1. Teilfortschreibung für den Bereich Dudeldorf**

Aufgestellt durch
Verbandsgemeinde Bitburger Land

Bitburg, den ____.

(Siegelabdruck)

Janine Fischer
Bürgermeisterin der Verbandsgemeinde Bitburger Land
