



**ORTSGEMEINDE EHLENZ**

---

**BEBAUUNGSPLAN  
'AUF MÜHLBERG'**

**Begründung**

---

# ORTSGEMEINDE EHLENZ

## BEBAUUNGSPLAN 'AUF MÜHLBERG'

### BEGRÜNDUNG

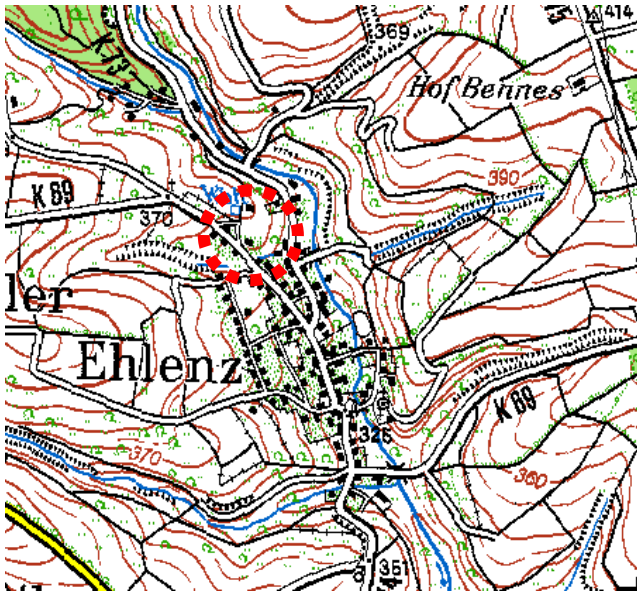
gem. § 9 Abs. 8

### INHALTSVERZEICHNIS

1	LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH .....	2
2	DERZEITIGE NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN .....	2
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN .....	3
4	PLANUNGSANLASS UND -ZIELE .....	4
5	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
6	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
7	BAUWEISE UND GEBÄUDESTELLUNG .....	5
8	GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKEN .....	5
9	VERKEHRSKONZEPT .....	6
10	VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR .....	7
11	FREIFLÄCHEN-/ GRÜNKONZEPT .....	8
12	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT/ ABWEICHUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN .....	10
13	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT .....	12
14	IMMISSIONSSCHUTZ .....	12
15	ALTABLAGERUNGEN / WASSERSCHUTZ .....	13

## 1 LAGE DES PLANGEBIETES UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Ehlenz zwischen der Wohnbebauung im Süden und landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) im Norden und Osten sowie der Kreisstraße K69 bzw. Wohngebäuden im Westen.



Das Gebiet ist über die K 69 (Oberweilerer Straße) an den bestehenden Siedlungskörper angebunden. Die K69 stellt eine direkte Verbindung Richtung Bitburg und einen Anschluss an das überregionale Straßennetz her.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in Teilen die Flurstücke 68, 69, 173 und 175 sowie die Wegeparzelle 174 und besitzt eine Größe von ca. 0,8 ha.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

**Abbildung 1: Lage des Plangebiets**  
(Landesvermessungsamt  
Rheinland-Pfalz, TOB 50)

## 2 DERZEITIGE NUTZUNG UND UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt.

Die südlich angrenzende Bebauung ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern geprägt.

Hinsichtlich der Dachformen sind insbesondere das Sattel- und das Krüppelwalmdach vorherrschend.

Der Bereich nördlich des Plangebietes ist ebenfalls durch intensive Grünlandnutzung geprägt.



**Abbildung 2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes**

### 3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

#### Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) für die Region Trier weist der Ortsgemeinde Ehlenz die besondere Funktion Landwirtschaft (L) zu. Dem Wirtschaftszweig Landwirtschaft soll daher auch in Zukunft eine hohe sozioökonomische Bedeutung zukommen.

Im Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich als 'sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche' dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass der gesamte bestehende Siedlungskörper durch 'sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen' umgeben ist, und aufgrund der mangelnden innerörtlichen Flächenverfügbarkeit besteht dennoch die Notwendigkeit, die Flächen für die Entwicklung eines Wohngebiets in Anspruch zu nehmen.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ist jedoch für die angestrebte Nutzung verfügbar, da sie sich in gemeindlichem Besitz befindet. Beim Erwerb der Plangebietsfläche durch die Ortsgemeinde wurde gleichzeitig geregelt, dass das bestehende Pachtverhältnis mit dem betreffenden Nebenerwerbslandwirt ebenfalls zu diesem Zeitpunkt endet (u.a. einvernehmlich mit dem Pächter). Sonstige Pachtverhältnisse bestanden bzw. bestehen nicht. Bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Fläche durch die Ortsgemeinde hat diese dem bisherigen Pächter die weitere Nutzung als Weidefläche gestattet. Dem Pächter stehen danach genügend hofnahe Ausweichflächen als Weideland zur Verfügung. Die Verfügbarkeit der Baugrundstücke für tatsächlich Bauwillige ist somit gegeben.

#### Flächennutzungsplan

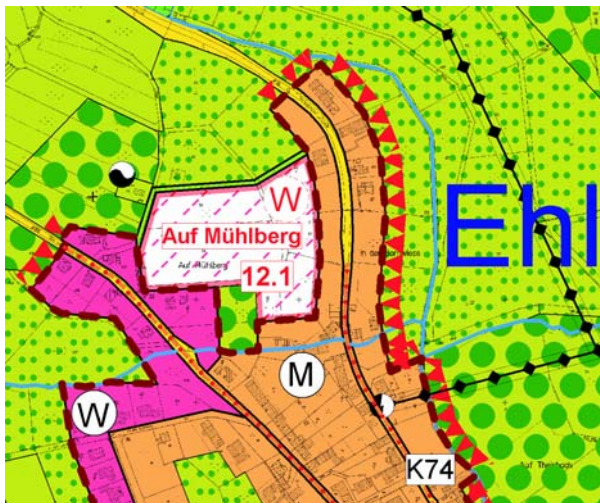


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan(-entwurf)

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Teilfortschreibung „Wohnen und Gewerbe“ befindet sich derzeit zur Genehmigung gem. § 6 BauGB bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm.

Nach derzeitigem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

## 4 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Da sich die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung im Innenbereich auf wenige Baulücken beschränken, ist es zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen bzw. des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung notwendig, ein weiteres Baugebiet auszuweisen.

Auf der Grundlage einer Siedlungsentwicklungsstudie, in deren Rahmen insgesamt 3 potenzielle alternative Baugebiete untersucht worden sind, hat sich die Gemeinde für die Fläche 'Auf Mühlberg' entschieden, auf welcher ca. 8 Wohneinheiten realisiert werden können.

Ziel ist die Deckung des Wohnbaulandbedarfs bei gleichzeitiger Abrundung des Siedlungskörpers in Richtung Norden. Das Baugebiet soll verträglich in die Landschaft eingebunden werden.

Die bauliche Nutzung soll sich hinsichtlich der Art, des Maßes und der Bauweise an der umgebenden Bebauung orientieren, um eine gestalterische Einbindung bzw. Integration in den gewachsenen Siedlungskörper zu gewährleisten.

## 5 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Wohnnutzung ist, aufgrund des entsprechenden Siedlungs- und Investitionsdrucks, die Hauptnutzung innerhalb des Geltungsbereichs. In dem Allgemeinen Wohngebiet gelten die in § 4 BauNVO genannten Zulässigkeiten mit folgenden Modifikationen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da entsprechende Einrichtungen aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes nicht sinnvoll unterzubringen wären, ohne dem Ziel der Schaffung von Wohnbauland zuwiderzulaufen.

Anlagen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden erheblichen Störungen der Wohnruhe innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Durch die genannten Festsetzungen wird eine städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die eine mit den umgebenden Nutzungen verträgliche Nutzungskonzeption darstellt.

## 6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Grunderscheinungsbild.

### Grundflächenzahl

Um die Grundstücke wirtschaftlich sinnvoll und gemäß zeitgemäßer Wohnvorstellungen ausnutzen zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf das höchstzulässige Maß von 0,4 festgesetzt. Eine Begrenzung der Bodenversiegelung erfolgt durch die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Bodenbefestigungen.

### **Geschossflächenzahl, Geschossigkeit**

Zur Ermöglichung einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke und in Anlehnung an das ortstypische Erscheinungsbild der Bebauung werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

### **Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage**

Zur Berücksichtigung des vorhandenen Umgebungscharakters erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung mit Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind so bemessen, dass - bezogen auf die angrenzende erschließende Verkehrsfläche als Bezugspunkt - der Ausbau der festgesetzten Höchstzahl von zwei Vollgeschossen möglich ist.

## **7 BAUWEISE UND GEBÄUDESTELLUNG**

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, da die vorwiegende Nachfrage im Bereich von freistehenden Einfamilienhäusern besteht und diese Bauart auch umgebungstypisch ist. Hausgruppen sind nicht beabsichtigt. Zum einen ist keine entsprechende Nachfrage gegeben, zum anderen entsprechen Hausgruppen nicht der standorttypischen Bauform.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

### **Stellung baulicher Anlagen**

Da die geplante Erschließungsstraße größtenteils senkrecht zu den Höhenlinien verläuft, wird auf den Grundstücken sowohl eine zur Erschließungsstraße parallele als auch senkrechte Hauptfirstrichtung festgesetzt. Abweichungen bis zu 5° sind möglich. Hierdurch wird Bauwilligen ein angemessener Gestaltungsspielraum ermöglicht, der die Belichtung der Wohnräume und die Besonnung der Freibereiche jedoch nicht einschränkt und eine Anpassung der Gebäude an die natürliche Topografie ermöglicht.

### **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Garagen, Carports und Anlagen zum Abstellen von Kfz mit ähnlichem Erscheinungsbild werden aus Gründen des Nachbarschutzes, zugunsten des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Parken im Straßenraum müssen die Garagen und Carports an ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zu Straßenbegrenzungslinien einhalten.

## **8 GESTALTUNG VON GEBÄUDEN UND GRUNDSTÜCKEN**

### **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die Gestaltungsregelungen sollen – unter Offenhaltung weitestgehender Gestaltungsspielräume – das Einfügen der neuen Baukörper in die Umgebung und eine regionstypische Bauweise gewährleisten.

Zur Erhaltung einer eifeltypischen Dorfstruktur sollte versucht werden, die Gebäude – soweit unter den Anforderungen zeitgemäßen Bauens möglich – orts- und landschaftstypisch zu gestalten und fremdartige Formen und Materialien zu vermeiden. Aus diesem Grund sollte beispielsweise auf große Dachüberstände über 0,50 m verzichtet werden. Des Weiteren werden das Walmdach und das Flachdach für Hauptbaukörper ausgeschlossen. Lediglich stärker geneigte Satteldächer und in eingeschränktem Maße auch Krüppelwalmdächer mit gar keinem oder lediglich sehr geringem Dachüberstand sowie dunkler Eindeckung sind als eifeltypisch anzusehen.

Innerhalb dieser Vorgaben eröffnet sich durch die getroffenen Festsetzungen ein ausreichend breiter individueller Ausgestaltungsspielraum für jeden einzelnen Bauherren.

Zusätzlich zu den vorgegebenen Formen wird ein bestimmtes Spektrum an Materialien und Farben vorgegeben, innerhalb dessen Rahmen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Die Vorgaben orientieren sich ebenfalls an den für die Ortsgemeinde Ehlenz sowie die Westeifel typischen Elementen (typisch: weiß/hell verputzte Häuser mit dunklem Dach).

Da insbesondere hellrote sowie glänzende Dacheindeckungen eine fernwirksame Eigenart entfalten können, sind diese – mit Ausnahme der ebenfalls reflektierenden, aber aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen sinnvollen Solaranlagen – innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Das gleiche gilt für glänzende Fassaden- und Wände.

Zur Wahrung eines einheitlichen Ordnungsprinzips und zur Vermeidung zu großer reflektierender Flächen ist die Anordnung von Dachflächenfenstern und Gauben ebenfalls eingeschränkt.

Durch die Einschränkungen im Bereich der Werbeanlagen wird erreicht, dass auch in dem Fall, dass auf mehreren Grundstücken zulässige Gewerbe betrieben werden, der Charakter eines vorwiegenden Wohngebiets erhalten bleibt.

### **Gestaltung der Einfriedungen und Abgrenzungen**

Die Bestimmungen zur Ausführung der Grundstücksbegrenzungen sind zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich. Durch die Festsetzung von Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung soll ein 'Einmauern' der Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes vermieden und ein landschafts- und regionaltypisches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

## **9 VERKEHRSKONZEPT**

### **Verkehrerschließung**

Die Verkehrsflächen sind per Eintrag in die Planzeichnung nach den örtlichen Erfordernissen festgesetzt. Durch die Erschließung des Plangebietes in Form einer Stichstraße wird das Verkehrsaufkommen in der Wohnstraße von vornherein auf das absolute Minimum beschränkt und somit ein Höchstmaß an Wohnruhe gewährleistet. Da der Stichstraße keine Verbindungsfunktion zukommt, ist kein Durchgangsverkehr zu erwarten.

Die Planstraße ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' ('V') festgesetzt und soll als Mischfläche, d.h. niveaugleich ohne Funktionstrennung durch Borde ausgebaut werden. Dieser Ausbau stellt sicher, dass sie auch zum Kinderspiel und zur Kommunikation nutzbar ist bzw. eine höhere Verkehrssicherheit (insbesondere geringe Fahrgeschwindigkeit) gewährleistet ist.

## 10 VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR

### Regenwasserbewirtschaftung

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Regenwasser von versiegelten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten bzw. soweit möglich zu versickern / verdunsten. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenbeschaffenheit und der daraus resultierenden schlechten Versickerungsfähigkeit ist ein Überlauf dieser privaten Rückhalteanlagen in einen geplanten Regenwasserkanal und von dort in den ebenfalls geplanten Regenwasserkanal in der Oberweilerer Straße eingeleitet. Von hieraus ist eine verzögerte Abgabe des Wassers in den östlich gelegenen Vorfluter (Ehlenzer Bach) vorgesehen. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen wird ebenfalls in den geplanten Regenwasserkanal eingeleitet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Regenwasser ist in naturnahen Rückhalteanlagen, Teichen oder anderen geeigneten Einrichtungen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Eine ausreichende Dimensionierung ist mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> gegeben.

Durch die zusätzliche Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Wege, Terrassen usw. ist – neben der Sicherstellung einer ländlich grünbetonten Gartengestaltung – auch die Minimierung bzw. Reduzierung des Eingriffes in den lokalen Wasserhaushalt und die Minimierung der rückzuhaltenden Regenwassermengen gewährleistet.

### Schmutzwasserentsorgung

Sämtliches Abwasser wird dem neu anzulegenden Schmutzwasserkanal in der Planstraße zugeführt. Von hieraus führt der Kanal in den geplanten Schmutzwasserkanal in der Oberweilerer Straße.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist durch einen entsprechenden Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz gegeben.

### Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist durch einen entsprechenden Anschluss an das örtliche Stromnetz vorgesehen.

Beiderseits der vorhandenen 0,4-kV-Kabeltrasse ist gemäß der einschlägigen Vorschriften jeweils ein Schutzstreifen von jeweils 0,50 m (= insg. 1,00 m Breite) von Bebauung, tiefwurzelndem Gehölz und sonstigen leitungsgefährdenden Maßnahmen freizuhalten.

### Abfallentsorgung

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.



## 11 FREIFLÄCHEN-/ GRÜNKONZEPT

Das Freiflächen- und Grünkonzept wurde inhaltlich aus dem zum Bebauungsplan erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag entwickelt. Die in diesem, nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Angaben und landespflegerischen Zielvorstellungen (umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB) sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Im landespflegerischen Planungsbeitrag sind zum Plangebiet ‚Auf Mühlberg‘ folgende für die Landschaftsplanung zur verbindlichen Bauleitplanung wichtige und maßgebliche Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen aufgenommen bzw. ausgewertet worden, z.B.:

- a) Landesplanung und Raumordnung:  
Lage in einem Wassersicherungsraum (landesweit bedeutsamer Teilraum für den Grundwasserschutz), Erholungsraum sowie in einem ‚Für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung gut geeignetem Gebiet‘
- b) Regionales Freiraumkonzept:  
Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz mit Schwerpunkt 'Boden'
- c) Zielvorstellungen der vorbereitenden Landschaftsplanung:  
Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft (Streuobstwiesen)

Durch zusätzliche genauere Analyse und Bewertung der örtlichen Verhältnisse von ‚Natur und Landschaft‘ - insbesondere der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen (Stand: Mai 2004) - wurden in der Folge die - unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans zu formulierenden - landespflegerischen Zielvorstellungen zum Plangebiet getroffen.

Da aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestand zu erwarten ist, sind landespflegerische Maßnahmen erforderlich, um Eingriffe und Beeinträchtigungen in ‚Natur und Landschaft‘ in größtmöglichen Umfang zu vermeiden und die örtlichen landespflegerischen Zielvorstellungen umzusetzen.

Für die zu erwartenden, unvermeidbaren Eingriffe in ‚Natur und Landschaft‘ sind darüber hinaus landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich, so dass letztlich insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet wird.

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in Anlehnung an die jeweilige heutige potentielle natürliche Vegetation getroffen.

Artenlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten zu verwenden sind. Bei Bepflanzungen, die über diesen Mindestumfang hinausgehen, sollen ebenfalls vorwiegend einheimische Pflanzen verwendet werden.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Wasserdurchlässige Beläge / Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den privaten baulichen Grundstücken

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um den Eingriff, d.h. Beeinträchtigungen, welche v.a. durch Versiegelung und Befestigung zu erwarten sind, in den lokalen Wasserhaushalt zu reduzieren (beispielsweise sind hoch empfindliche und schutzwürdige Grundwasservor-

kommen betroffen). Die dezentrale Anlage und Vernetzung der Versickerungs- und Rückhalteanlagen ist hierbei grundlegend für eine umweltgerechte Oberflächenwasserbehandlung im Plangebiet. Das insbesondere auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann hierbei als 'unbelastet' eingestuft werden. Die anzulegenden Mulden sollten möglichst breitflächig - mit der Zielsetzung, dass möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Anfalls verbleibt - mit einer Tiefe von ca. 10 - 30 cm angelegt / gestaltet werden und durch Ableitung in Gräben zu Muldensystemen - in Reihen- oder Parallelschaltung – miteinander verbunden werden (z.B. als 'getrepte Muldenkaskaden'). Zur möglichen Verbesserung der Versickerungsfähigkeit können auch Rigolen angelegt werden. Auch Bodenaustausch, -auflockerungen und / oder -beimengungen (z.B. Sand, Stroh, Kalk) können die Versickerungsleistung fördern. Die anzulegenden Mulden sollten während angrenzender Baumaßnahmen unzugänglich gehalten werden (z.B. durch Anbringung eines Bauzaunes), um einen höchstmöglichen Bodenschutz - z.B. vor Verdichtung, Überdeckung,... - zu gewährleisten. Gräben sollten zur Erzielung kleinräumiger Stau- und Retentionswirkungen durch Anlage von Querriegeln gegliedert werden. Falls naturnahe Kleingewässer angelegt werden, sollten diese zumindest in Teilen mit Flachwasserzonen mit einem Ufergefälle um ca. 1:10 bis max. 1: 5 sowie inhomogen im Wechsel mit Tiefzonen (> 80 cm Wassertiefe) gestaltet werden. Empfohlen wird ferner eine initiale naturnahe Bepflanzung dieser Gewässer mit lebensraumtypischen Gräsern und Stauden (z.B. Schilf oder Rohrkolben).

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzten bzw. zur Umsetzung geplanten Maßnahmen sind insgesamt orientiert an grundsätzlichen, lokalen landespflegerischen Zielvorstellungen und sonstigen Angaben (z.B. Vorgaben übergeordneter Planungen sowie Rahmenbedingungen), welche im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführt sind.

#### Randliche Eingrünung (Ordnungsbereich ‚A1‘)

Diese flächigen Anpflanzungsmaßnahmen dienen primär zur erforderlichen grünordnerischen Einbindung des geplanten Wohngebietes in die umgebende naturräumliche Landschaft der 'Bickendorfer Hochfläche'. Da eine diesbezügliche Einbindung, Sichtschutzfunktion und erlebbare Raumbegrenzung vor allem zu den verbleibenden Außenbereichen zu vollziehen ist, wurden diese Pflanzmaßnahmen nur entlang der äußeren Geltungsbereichsgrenzen – randlich - festgesetzt. Weiterhin wird durch diese Pflanzmaßnahmen auch der unvermeidbare Eingriff in Grünlandflächen und landwirtschaftliche Böden des Plangebietes – zumindest in Teilen – durch Biotopentwicklung mit besonderem multifunktionalem Wert für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt kompensiert. Die Pflege dieser öffentlichen Pflanzmaßnahmen sollte zur Entwicklung eines geschlossenen Astwerkes und einer wind- und sichtschützenden Wirkung auf alle 10 bis 15 Jahre einzelstammweise und abschnittsweise (max. 50 m) 'Auf den Stock setzen' - d.h. Absägen des jeweiligen Stammes und / oder des Astes unmittelbar (ca. 20 cm) über der Bodenoberfläche - beschränkt werden. Zusätzlich sollte der randliche Eingrünungsstreifen entlang seiner Grenzen zu Bauflächen und Landwirtschaftsflächen durch Holzpfähle in ca. 10 m Abstand voneinander bzw. gegenüber landwirtschaftlichen Flächen durch einen Weidezaun markiert werden, um dessen vorgesehene Funktion zu gewährleisten.

Die vorgesehenen landespflegerischen **Pflanzmaßnahmen** – hier die **‚Randliche Eingrünung‘ (Ordnungsbereich ‚A1‘)** sowie die **‚Innere Durchgrünung der privaten**

**Wohnbaugrundstücke'** - tragen ferner dazu bei, funktionale Beeinträchtigungen des örtlichen Arten- und Biotoppotentials zumindest teilweise zu reduzieren.

Sämtliche **Pflanzmaßnahmen** fungieren weiterhin auch als klimaökologisch und luft-hygienisch ausgleichend wirkende 'Grünstrukturen' im zukünftig bebauten Plangebiet.

Hinsichtlich der Empfindlichkeiten des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung ist schließlich festzustellen, dass sämtliche geplanten **Pflanzmaßnahmen** die folgenden möglichen Eingriffe / Beeinträchtigungen zumindest reduzieren (Auswahl):

- Beeinträchtigung eines landesplanerisch ausgewiesenen Erholungsraumes sowie eines regionalplanerisch festgestellten 'Für landschaftsbezogene Freizeit und Erholung gut geeigneten Gebietes'
- Beeinträchtigung des schon lange bestehenden kulturhistorischen Landschaftszustandes (Streuobstlandschaft)
- Beeinträchtigung der derzeitigen Ortsrandfunktionen zur Nah- und Feierabenderholung
- Verlust / Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der vorhandenen Sitz- / Ruhebänke am Wasserbehälter

### **Sonstige Grünordnungsmaßnahmen**

#### Zeitliche Umsetzung und Zuordnung von landespflegerischen Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen

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.

### **Allgemeine Hinweise / Empfehlungen**

#### Verwendung von Erd- und Bodenaushub

Baubedingt anfallender Erd- und Bodenaushub sollte zur grünordnerischen Gestaltung von Freiflächen privater baulicher Grundstücke verwendet werden.

#### Nutzung von Niederschlagswasser (Zisternen)

Es wird empfohlen, anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) in Zisternen zu sammeln und als Brauch- und Bewässerungswasser zu nutzen.

## **12 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT/ ABWEICHUNG VON LANDESPFLERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN**

Zunächst ist festzustellen, dass überwiegend mögliche Eingriffe / Beeinträchtigungen vermieden werden, da diese außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen (z.B. Brachegrundstück südöstlich des Plangebietes, Gehölzstrukturen,

Streuobstbestände). Durch die Angrenzung des Plangebietes wurde hiermit bereits frühzeitig dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen.

Die Bilanzierung der dann noch tatsächlich zu erwartenden Eingriffe sowie deren Vermeidung und Kompensation durch landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen wurde im landespflegerischen Planungsbeitrag – wie in Rheinland-Pfalz grundsätzlich üblich – verbal-argumentativ durchgeführt.

Die geplanten landespflegerischen Maßnahmen reichen nach dieser vollzogenen Bilanzierung jedoch voraussichtlich nicht aus, die zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen im Plangebiet vollständig zu vermeiden und / oder zu kompensieren.

Diese landespflegerische Bilanzierung kam zu dem Ergebnis, dass erst durch die Durchführung von externen landespflegerischen Maßnahmen am ‚Kleinen Maar‘ (Gemarkung Ehlenz, Flur 7, Flurstück 125) die Kompensation von zu erwartenden Eingriffen vollständig erbracht werden kann.

Auf dieser gemeindeeigenen Fläche ist die Ausgleichsmaßnahme ‚Entwicklung von Extensiv-Grünland‘<sup>1</sup> (insgesamt ca. 0,42 ha) geplant; die verbindliche Umsetzung dieser landespflegerischen Maßnahme soll über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden; daher ist die genannte Ausgleichsmaßnahme am ‚Kleinen Maar‘ nicht in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt.

Nun kann jedoch insgesamt davon ausgegangen werden, dass kein weiterer Kompensationsbedarf mehr besteht. Es ist zu erwarten, dass keine erheblichen Defizite für den örtlichen Natur- und Landschaftshaushalt mehr verbleiben.

### **Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen**

Einige im landespflegerischen Planungsbeitrag unabhängig von der Konzeption des Bebauungsplans getroffene, grundsätzliche Zielvorstellungen gemäß § 17 LPflG sind im Rahmen von geplanten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Bei zahlreichen der zur vorliegenden Bauleitplanung getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen musste allerdings gänzlich von diesen abgewichen werden.

So lassen sich beispielsweise grundsätzliche naturschutzfachliche Zielsetzungen wie beispielsweise eine vollflächige Extensivierung der Nutzung oder die Durchführung von gezielten Artenschutzmaßnahmen nicht oder nur sehr bedingt mit der vorgesehenen Bebauungsplanung im Plangebiet vereinbaren und / oder nicht im Bebauungsplan regeln.

Ebenso sind allgemeine Zielvorstellungen zum Bodenpotential sowie zum Relief nur bedingt in Baugebieten umzusetzen; vielmehr sind im Plangebiet Neuversiegelungen von Böden sowie umfangreiche Erdmassenbewegungen zu erwarten.

Wesentliche städtebauliche Gründe für das Abweichen von grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. die nachrangige Bedeutung dieser gegenüber den Belangen der Bebauungsplanung im Rahmen der Abwägung sind v.a. folgende:

---

<sup>1</sup> vgl. landespflegerischer Planungsbeitrag

- nachgewiesene Flächenverfügbarkeit für eine Bebauung
- Anbindung an vorhandene Straßen (Oberweilerer Straße) und Infrastruktur
- Darstellung des Plangebietes in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bitburg-Land als Wohnbaufläche
- Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung

Weiterhin sind im Bebauungsplan mehrere im landespflegerischen Planungsbeitrag (Kap. 6, S. 31ff) als zur Vermeidung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich eingestufte bebauungsabhängige Zielvorstellungen / festsetzbare Maßnahmen nicht berücksichtigt worden, insbesondere die Maßnahmen ‚Entwicklung / Erhalt von extensivem Streuobstgrünland‘, ‚Straßenraumbegrünung‘ und ‚Begrünung von baulichen Anlagen‘. Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.11.2004 beschlossen, aufgrund vorherrschender Mobilisierungsschwierigkeiten auf den östlichen Teilbereich des ursprünglichen Entwurfes zu verzichten und lediglich gemeinde-eigene Flächen zu überplanen. In diesem Zusammenhang wird die Verfügbarkeit der Maßnahmenflächen zur Entwicklung /zum Erhalt von extensivem Streuobstgrünland ausgeschlossen. Die Planstraße wird zwar als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, eine differenzierte Straßenplanung soll jedoch erst im Zuge der Durchführungsplanung und in Anbetracht der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde erfolgen, so dass eine konkrete Festsetzung der Straßenraumbegrünung innerhalb des Bebauungsplans unzweckmäßig erscheint. Ebenso wird auf die Festsetzung zur ‚Begrünung baulicher Anlagen‘ innerhalb eines Einfamilienhausgebietes, wie es hier geplant ist, verzichtet, da einerseits in einem solchen Gebiet eher selten tür-, tor- und fensterlose Fassaden(teile) aufgrund der doch eher geringen Gesamtwandlängen von ca. 10 bis 15 m zu erwarten sind. Andererseits ist eine tatsächliche Begrünung dieser (seltenen) tür-, tor- und fensterlosen Fassaden(teile) nicht zu erwarten, da dem Bauherrn die Möglichkeit einer Ersatzpflanzung zur ‚inneren Durchgrünung‘ eingeräumt wird.

Das ‚Fehlen‘ dieser landespflegerischen Maßnahmen im Bebauungsplan ist jedoch schließlich in die verbal-argumentative Bilanzierung von Beeinträchtigungen / Eingriffen des landespflegerischen Planungsbeitrages eingegangen und soll an anderer Stelle innerhalb der Ehlenzer Gemarkung (Kleines Maar, vgl. Kap.5) kompensiert werden.

Grundsätzliche landespflegerische Zielvorstellungen mit Vorrang der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (keine Abweichungen) sind somit in diesen externen Kompensationsflächen am ‚Kleinen Maar‘ zur Umsetzung vorgesehen.

### **13 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT**

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da die diesbezüglichen Schwellenwerte (Prüf- und Größenwerte) gemäß UVPG nicht überschritten werden. Daher ist auch kein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

### **14 IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Windkraftanlagen des Windparks Heilenbach. Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zum Windpark wurde zwischenzeitlich ein Schallgutachten des Planungsbüros SOLvent erstellt. Das Plangebiet wurde zwar nicht konkret berücksichtigt, in unmittelbarer Nähe zum

Plangebiet wurde jedoch ein Immissionsort (IP 09, Ortsrand Ehlenz) untersucht, der gemeinsam mit der zugehörigen Karte der Schall-ISO-Linien eine Beurteilung der Verträglichkeit mit der Planung ermöglicht. Für den Immissionsort IP 09 wird demnach im lautesten Betriebsmodus der Anlagen ein Gesamtimmissionswert von 38,8 dB(A) prognostiziert. Unter Berücksichtigung des vom Gutachter angegebenen Sicherheitsfaktors von 2,0 dB(A) ergibt sich für den untersuchten Immissionsort IP 09 ein korrigierter Gesamtimmissionswert von 40,83 dB(A). Aufgrund der Hörbarkeitsschwelle werden die maßgeblichen Richtwerte der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts grundsätzlich eingehalten. Da das Plangebiet südwestlich des untersuchten Immissionsortes und somit in größerer Entfernung zu den vorhandenen und geplanten Windkraftanlagen befindet, sind für das Plangebiet zudem eher geringere Schallimmissionen zu erwarten. Auf der zugehörigen Karte der Schall-ISO-Linien befindet sich das Plangebiet in einem Bereich zwischen 36 und 38 dB(A). Die schalltechnischen Beurteilungspegel der TA-Lärm für die Nachtzeit werden demnach im gesamten Bereich des Plangebietes eingehalten, eine Verträglichkeit der Planung mit dem Windpark Heilenbach ist somit gegeben.

## 15 ALTABLAGERUNGEN / WASSERSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen / Altlasten bekannt. Von der Planung ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Teilgebiet „Auf Mühlberg“ der Ortsgemeinde Ehlenz

Ehlenz, den 02.06.2006

(S)

gez. Alfred N o b e r

---

(Ortsbürgermeister)