

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan

Teilgebiet „Auf dem Ewers - Burgwies“

der Ortsgemeinde Niederweiler

mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag

Auftraggeber: Ortsgemeinde Niederweiler

erstellt von: Landschaftsarchitekt Karlheinz Fischer
Am Forst 12
54296 Trier
Tel. (0651) 16038
Fax (0651) 10686

Bearbeiter: Dipl. Ing. Annette Weber
Dipl. Geogr. Susanne Thees
Dipl. Ing. Bernhard Ullrich

Trier, im November 2004

Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEBAUUNGSPLAN

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PLANUNGSGRUNDLAGEN..... | 1 |
| 1.1 | Die Ortsgemeinde Niederweiler | 1 |
| 1.2 | Lage und Umgebung des Plangebietes | 2 |
| 1.3 | Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte | 3 |
| 1.3.1 | Landesentwicklungsprogramm | 3 |
| 1.3.2 | Regionalplanung | 3 |
| 1.3.3 | Landschaftsrahmenplanung | 3 |
| 1.3.4 | Vorbereitende Bauleitplanung | 3 |
| 1.3.5 | Landschaftsplanung | 4 |
| 1.3.6 | Schutzgebiete | 4 |
| 1.3.7 | Weitere Planungsvorgaben | 4 |
| 1.3.8 | Denkmalschutz | 4 |
| 1.3.9 | Altablagerungen | 4 |
| 1.4 | Beschreibung des Plangebiets | 4 |
| 1.4.1 | Standorteignung und Topografie | 5 |
| 1.4.2 | Äußere und innere Erschließung | 5 |
| 1.5 | Planungsgrundlagen des Landespflegerischen Planungsbeitrags | 5 |
| 2 | PLANUNG | 6 |
| 2.1 | Verfahrensübersicht | 6 |
| 2.2 | Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.3 | Städtebauliche Planungsziele | 6 |
| 2.3.1 | Planerfordernis | 6 |
| 2.3.2 | Nutzungskonzept | 7 |
| 2.3.3 | Maße der baulichen Nutzung | 8 |
| 2.3.4 | Flächenbilanz | 8 |
| 2.3.5 | Bauweise | 8 |
| 2.3.6 | Baufenster | 8 |
| 2.3.7 | Stellplätze und Garagen | 9 |
| 2.3.8 | Gebäudestellung | 9 |
| 2.3.9 | Verkehrliche Erschließung | 9 |
| 2.3.10 | Ver- und Entsorgung | 9 |
| 2.3.11 | Höhenlage der baulichen Anlagen | 10 |
| 2.3.12 | Gestaltung | 10 |
| 2.3.13 | Grünordnerische Festsetzungen | 11 |
| 2.3.14 | Hinweise | 11 |
| 3 | BEWÄLTIGUNG DER NUTZUNGSKONFLIKTE UND ABWÄGUNG DER BELANGE .. | 12 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.1 | Vorgezogene Bürgerbeteiligung..... | 12 |
| 3.2 | Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange | 12 |
| 3.3 | Anregungen aus der Offenlage | 12 |
| 4 | MABNAHMEN..... | 13 |
| 4.1 | Maßnahmen zur Verwirklichung..... | 13 |
| 4.2 | Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen | 13 |
| 5. | KOSTEN..... | 16 |
| 5.1 | Erschließungskosten | 16 |
| 5.2 | Kosten für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen | 16 |
| 5.3 | Gesamtkosten | 16 |
| 5.4 | Folgeinvestitionen..... | 17 |

TEIL II: LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | VORBEMERKUNGEN..... | 18 |
| 1.1 | Vorhabensbeschreibung und Aufgabenstellung..... | 18 |
| 1.2 | Aufgaben und rechtliche Grundlagen..... | 18 |
| 1.3 | Inhalte und Methodik | 19 |
| 2 | PLANUNGSVORGABEN..... | 20 |
| 3 | CHARAKTERISIERUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT..... | 21 |
| 3.1 | Naturräumliche Gliederung, Relief | 21 |
| 3.2 | Schutzgut Boden | 21 |
| 3.3 | Schutzgut Wasser..... | 21 |
| 3.4 | Schutzgut Klima..... | 22 |
| 3.5 | Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt | 22 |
| 3.6 | Schutzgut Landschaft | 24 |
| 4 | ABLEITUNG EINES LANDESPFLEGERISCHEN ZIELKONZEPTES..... | 25 |
| 5 | ANALYSE DER VORHABENSBEDINGTEN WIRKUNGEN | 26 |
| 5.1 | Beschreibung des Bauvorhabens | 26 |
| 5.2 | Vorhabensbedingte Wirkfaktoren und Auswirkungen auf Natur und Landschaft | 26 |
| 6 | BEURTEILUNG DES EINGRIFFS | 28 |
| 6.1 | Möglichkeiten der Vermeidung und der Minderung | 28 |
| 6.2 | Möglichkeiten des Ausgleichs und zusammenfassende Bewertung des Eingriffes | 29 |
| 7 | LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN..... | 35 |
| 7.1 | Empfehlungen für textliche Festsetzungen | 35 |

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| 7.2 Erläuterung zu den Maßnahmen..... | 37 |
| 7.3 Kostenschätzung | 39 |
| 8 SCHLUßBETRACHTUNG | 40 |

Tabellenverzeichnis

Teil I: Bebauungsplan

| | |
|-----------------------------------|---|
| Tab. 1: Verfahrensübersicht | 6 |
| Tab. 2: Flächenbilanz | 8 |

Teil II: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

| | |
|---|----|
| Tab. 1: Bilanzierung der vorhandenen und geplanten Flächennutzungen | 26 |
| Tab. 2: Abflußbeiwerte verschiedener Materialien | 29 |
| Tab. 3: Gegenüberstellung der vorhabensbedingten Eingriffe und der landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation..... | 32 |

Abbildungsverzeichnis

Teil I: Bebauungsplan

| | |
|--|---|
| Abb. 1: Lage der Ortsgemeinde Niederweiler | 1 |
| Abb. 2: Lage des Bebauungsplangebietes | 2 |

Teil II: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan

| | |
|---|----|
| Abb. 1a: Landschaftspflegerische Zielvorstellungen ohne das geplante Bauvorhaben | 25 |
| Abb. 1b: Landschaftspflegerische Zielvorstellungen unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens..... | 25 |
| Abb. 2: Lage der externen Ausgleichsflächen mit Kompensationsmaßnahmen..... | 31 |

Planverzeichnis

Teil I: Bebauungsplan

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Plan 1: Bebauungsplan (Entwurf) | Maßstab: 1:1000 |
|---------------------------------------|-----------------|

Teil II: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Plan 1: Bestand | Maßstab: 1:1000 |
| Plan 2: Maßnahmen | Maßstab: 1:1000 |

TEIL I: BEBAUUNGSPLAN

1 Planungsgrundlagen

1.1 Die Ortsgemeinde Niederweiler

Die Ortsgemeinde Niederweiler liegt ca. 40 km nördlich des Oberzentrums Trier und ca. 11 km nördlich des Mittelzentrums Bitburg auf der Hochfläche des Bitburger Gutlandes. An das überörtliche Verkehrsnetz ist Niederweiler über die L 12 und die K 72 angebunden. Eine Anbindung an das Schienennetz existiert nicht.

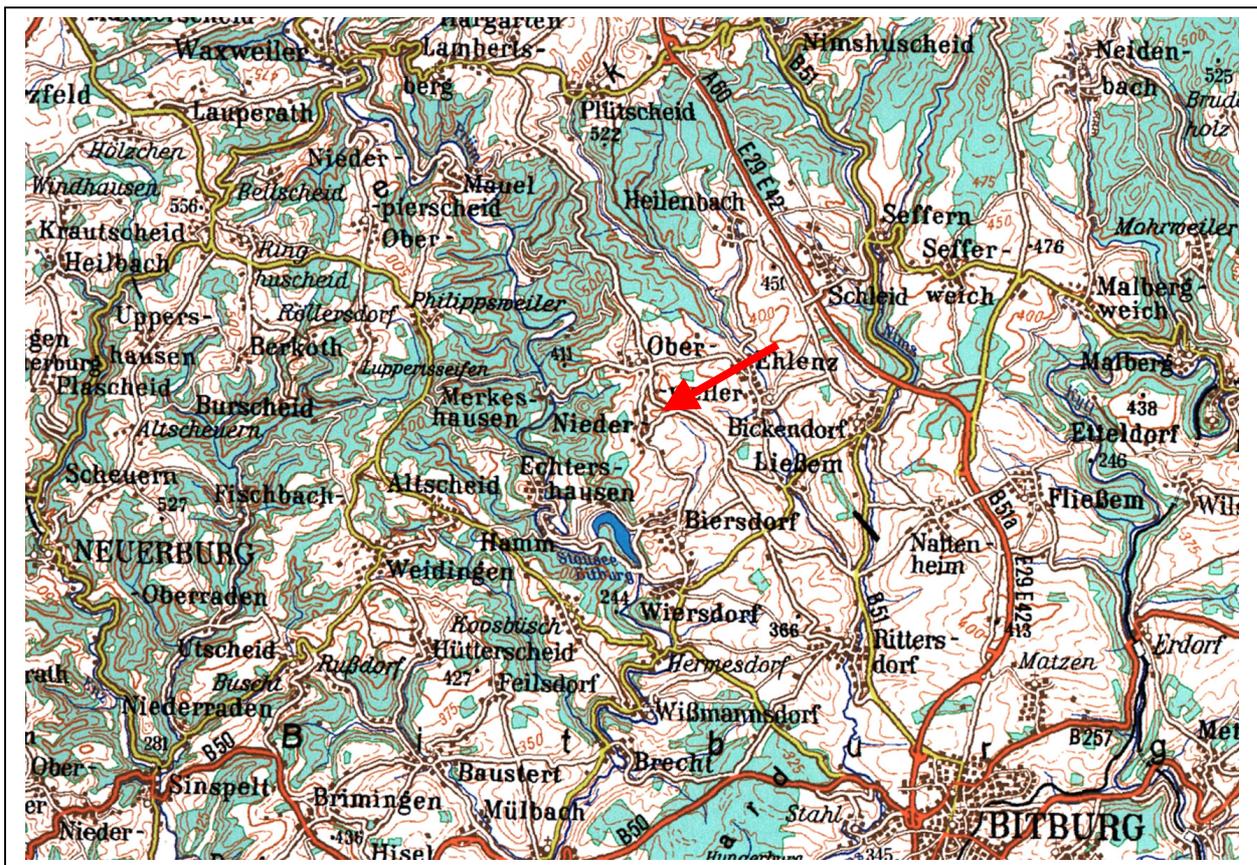


Abbildung 1: Lage der Ortsgemeinde Niederweiler (Übersichtskarte, Maßstab ca. 1:100.000)

Die Ortsgemeinde verfügt weder über einen Kindergarten noch über eine Grund- und Hauptschule. Beides sowie weiterführende Schulen, Bankfilialen, Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, Ärzte etc. befinden sich in der Stadt Bitburg.

Bei der Ortsgemeinde Niederweiler handelt es sich um ein langgestrecktes Straßendorf. Klassische Neubaugebiete existieren derzeit noch nicht, wodurch Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht vorhanden sind.

Die Gemeinde Niederweiler hat 110 Einwohner. Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist Bitburg.

1.2 Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Planungsgebiet „Auf dem Ewers - Burgwies“ liegt im nordöstlichen Bereich der Ortsgemeinde, leicht abseits der Ortslage. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,57 ha. Bei der zu überplanenden Fläche des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Niederweiler „Auf dem Ewers - Burgwies“ handelt es sich derzeit um Grünlandflächen.

Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im Norden, Osten und Süden durch Wiesen und im Westen durch eine Ortsstraße gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

33/3, 33/4, 33/5, 35/1, 36/1, 37/3 sowie 66 (Weg, teilweise), Flur 1, Gemarkung Niederweiler.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung im Westen besteht aus meist eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern z.T. mit ausgebauten Dachgeschoss und landwirtschaftlichen Höfen.

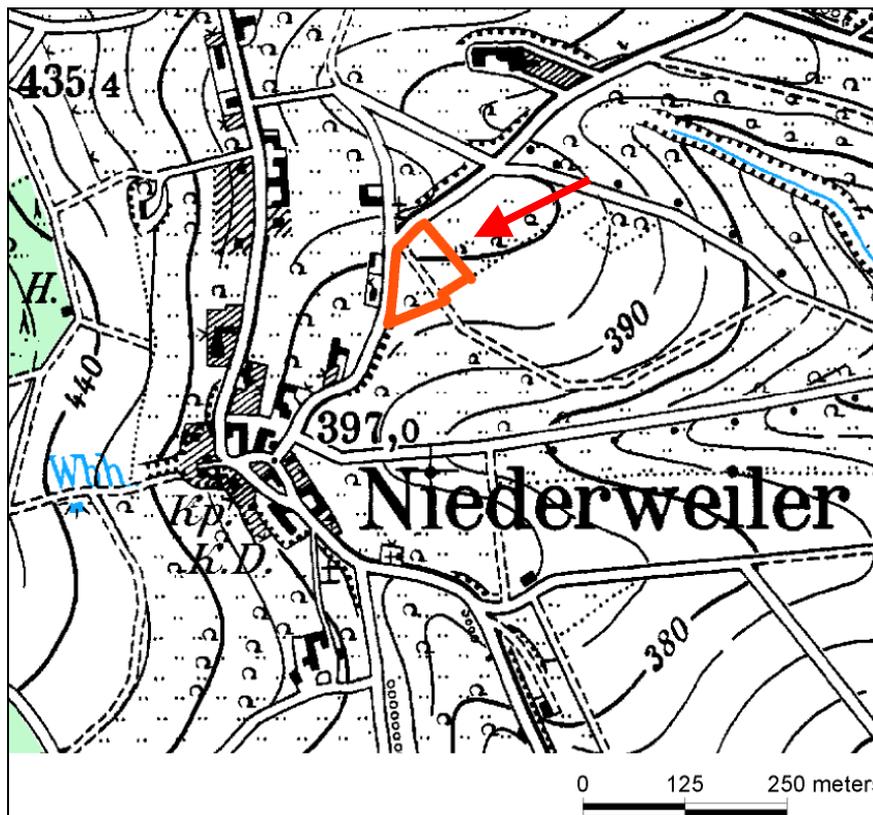


Abbildung 2: Lage des Bebauungsplangebietes

1.3 Übergeordnete Planungen und sonstige Zwangspunkte

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz¹ weist die Untersuchungsfläche als Teil eines Erholungsraumes aus.

1.3.2 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan (Stand 1985)² ist das Plangebiet als sehr gut bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Das Freiraumkonzept des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplans³ (Stand 2001) weist dem Untersuchungsgebiet keine besondere Funktion zu.

1.3.3 Landschaftsrahmenplanung

In der Landschaftsrahmenplanung Region Trier⁴ werden dem Plangebiet keine besonderen Funktionen zugewiesen.

In der Landschaftsbildbewertung der Landschaftsrahmenplanung⁵ wird der Ortslage von Niederweiler und ihrer Umgebung eine mittlere bis geringe Eignung für naturbezogene Erholung zugeordnet. In der Konzeption ist dieser Bereich nicht als Prioritätenraum ausgewiesen.

1.3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 weist den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit Dauergrünland und Streuobstnutzung aus.

Momentan wird der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land erneut fortgeschrieben. In den Unterlagen zur Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme war die Fläche des Plangebiets enthalten. Die Landesplanerische Stellungnahme zur Flächennutzungsplan-Forschreibung vom 28.03.2003 gibt für die Ortsgemeinde Niederweiler an, dass eine Ausweisung im Bereich des Bebauungsplangebietes aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der geringen Bautätigkeit in Niederweiler nicht zu rechtfertigen ist. Des Weiteren formuliert die Landesplanerische Stellungnahme, dass eine Ausweisung an der vorgesehenen Stelle landwirtschaftliche Vorrangflächen in Anspruch nimmt und eine unorganische Siedlungsentwicklung einleiten würde. Aus Sicht der Landesplanung ist die Ausweisung besonders nachvollziehbar darzulegen.

¹ STAATSKANZLEI RHEINLAND-PFALZ (1995): Landesentwicklungsprogramm III, Mainz

² PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (1985): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier

³ PLANUNGSGEMEINSCHAFT REGION TRIER (2001): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, Freiraumkonzept (Entwurf)

⁴ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN FISCHER & WREDE (1998): Landschaftsrahmenplanung Region Trier - Regionales Biotopverbundsystem. I.A. der Bezirksregierung Trier - Obere Landespflegebehörde. Trier.

⁵ Vorabzüge der Bezirksregierung Trier, erstellt auf der Basis von FÖA (1997): Landschaftsrahmenplanung Region Trier - Landschaftsbilduntersuchung. I.A. der Bezirksregierung Trier - Obere Landespflegebehörde. Trier.

1.3.5 Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung⁶ stellt für den Geltungsbereich die Extensivierung und Pflege der Streuobstwiesen dar.

1.3.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.3.7 Weitere Planungsvorgaben

Die amtliche Biotopkartierung⁷ stellt im Untersuchungsraum keine biotopkartierten Flächen dar.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme⁸ sieht im nördlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs die Entwicklung von Komplexen aus Magerwiesen- und -weiden und Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit Streuobst vor. Prioritätenräume sind nicht ausgewiesen.

1.3.8 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Während des Bauleitplanverfahrens ging seitens des Rheinischen Landesmuseums Trier eine Stellungnahme ein, in welcher auf mögliche Reste einer römischen Siedlungsstelle hingewiesen wurde. Aus diesem Grund wurden in dem Plangebiet Baggersondagen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass keine Funde zu erwarten sind.

1.3.9 Altablagerungen

Altablagerungen sind in dem Plangebiet nicht kartiert.

1.4 Beschreibung des Plangebiets

Die Raumnutzung im Umfeld des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Nutzung mit Acker- und Grünlandflächen geprägt. Insgesamt dominiert Grünland, wobei verbreitet Streuobstbestände unterschiedlicher Altersstrukturen auftreten. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Ortslage von Niederweiler mit Mischbebauung hat ländlichen Charakter.

⁶ LANDSCHAFTSARCHITEKT WREDE (1994): Landschaftsplan Bitburg Land. Trier

⁷ LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ: Biotopkartierung Stand 1995

⁸ MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN und Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (HRSG.) (1993): Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Trier-Saarburg/Stadt Trier. Mainz, Oppenheim

1.4.1 Standorteignung und Topografie

Das Plangebiet ist von leicht bewegter Topografie. Insgesamt bietet die Topografie gute Voraussetzungen den Bau von freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die Exposition des Geländes richtet sich gen Süden, was die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht.

1.4.2 Äußere und innere Erschließung

Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung der Fläche ist über eine Ortsstraße gesichert. Die innere Erschließung ist durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg vorgegeben

Wasser/ Abwasser

Die einzelnen Einrichtungen und Gebäude innerhalb des Plangebiets werden im Zuge der allgemeinen Entwässerungsplanung für die Ortslage an die öffentliche Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung angeschlossen.

1.5 Planungsgrundlagen des Landespflegerischen Planungsbeitrags

vgl. Teil II

2 Planung

2.1 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

| Verfahrensschritt | von | bis |
|---|------------|------------|
| Aufstellungsbeschluss | 30.01.2001 | |
| Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | 07.06.2003 | |
| frühzeitige Bürgerbeteiligung (mittels Offenlage) | 16.06.2003 | 30.06.2003 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 26.05.2003 | 04.07.2003 |
| Beschlussfassungen über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und den Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfs | 29.07.2003 | |
| Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans | 07.02.2004 | |
| Offenlage des Bebauungsplans | 16.02.2004 | 16.03.2004 |
| Beschlussfassung über die Anregungen und Bedenken aus der Offenlage | 19.07.2004 | |
| Satzungsbeschluss | 19.07.2004 | |

2.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

In dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinden Bitburg-Land ist das Plangebiet nicht als Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bitburg-Land wird derzeit fortgeschrieben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Planung enthalten sein. Sollte der Bebauungsplan Rechtskraft erhalten, bevor die Fortschreibung des FNPs wirksam ist, wird das Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB angewandt.

2.3 Städtebauliche Planungsziele

Als städtebauliches Planungsziel wird primär die Schaffung von Wohnbauland angesehen.

2.3.1 Planerfordernis

In den Unterlagen zur Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme wird eine Bautätigkeit von ca. 0,2 Baufertigstellungen pro Jahr bilanziert. Derzeit besteht allerdings ein hohes Bauinteresse für die Flächen im Plangebiet (ein konkreter Bauantrag seitens Einheimischer liegt vor). Eine Befriedigung der Nachfrage Ortsansässiger kann mit der Schließung von Baulücken innerhalb der Ortslage nicht erreicht werden. Die Baulücken in der Ortslage befinden sich im Privateigentum und sind für die ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe als hofnahe Wirt-

schaftsflächen von Bedeutung. Eine Mobilisierung als Bauflächen ist zudem aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht gegeben. Um den mittel- bis langfristigen Bedarf an Bauland zu decken, plant die Gemeinde daher die Neuausweisung von Wohnbaufläche.

Da keine Alternativflächen zur Verfügung stehen und der vorhandene Wirtschaftsweg eine wirtschaftliche Baugebieterschließung ermöglicht, wurde eine Entscheidung für die Verwirklichung des Plangebietes an dieser Stelle getroffen. Hier muss keine Erschließung über eine überörtliche Straße erfolgen, die Flächen sind verfügbar und die Erschließung wirtschaftlich. Die Verträglichkeit mit der Landwirtschaft ist an dieser Stelle ebenfalls gegeben, da die derzeitigen Eigentümer (Landwirte) ebenfalls Interesse an der Ausweisung von Bauland haben. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen erfährt keine Beeinträchtigung. Der landwirtschaftliche Verkehr wird ebenfalls keine Beeinträchtigung erfahren, da die Bauwilligen mit der Situation der Landwirtschaft vertraut sind. Spätere Bauwillige werden auf die Situation hingewiesen, soweit es sich nicht um Einheimische handelt.

Es werden insgesamt 5 Bauplätze erschlossen, hiervon ist eine bereits mit einem konkreten Bauantrag belegt. Zwei weitere Bauplätze werden von der Gemeinde angekauft, um über den Zeitraum einer Flächennutzungsplanperiode die Versorgung der eigenen Bevölkerung zu gewährleisten. Zwei weitere geplante Grundstücke verbleiben in Privatbesitz, da auch hier mittelfristig Bauinteresse besteht.

2.3.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ vor:

In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet soll der Nachfrage in der Ortsgemeinde nachgekommen werden. Die getroffenen Einschränkungen bezüglich der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen dem Charakter des Ortes. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Baugebiet ausgeschlossen, da diese für den Ort untypisch sind und auch kein Flächenbedarf besteht.

2.3.3 Maße der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wurden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Mit der Reduzierung der GRZ auf 0,3 und dem Ausschluss der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, wird einer ressourcenschonenden Bauweise Rechnung getragen, welche bei den geplanten Grundstücksgrößen trotzdem genügend Spielraum für die Bebauung und Ausnutzbarkeit des Grundstückes lässt (siehe Tabelle 2). Des Weiteren wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Zwar liegen in der unmittelbaren Umgebung hauptsächlich eingeschossige Gebäude bzw. Gebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, eine zweigeschossige Bauweise ist dem entgegen allerdings regionaltypisch und auch in der weiteren Umgebung, vor allem in den Ortskernen, vorherrschend.

2.3.4 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

| Nutzung / Nummer des Baugrundstücks | Grundstücksgröße | Max. zu versiegelnde Fläche bei einer GRZ von 0,3 |
|---|---------------------|---|
| 1 | 941 m ² | 282,3 m ² |
| 2 | 956 m ² | 286,8 m ² |
| 3 | 752 m ² | 225,6 m ² |
| 4 | 667 m ² | 200,1 m ² |
| 5 | 672 m ² | 201,6 m ² |
| Nettobauland | 3988 m ² | 1196,4 m ² |
| Straße | 472 m ² | 232 m ² |
| Fläche für das Abstellen von Mülltonnen | 12 m ² | 12 m ² |
| Graben | 234 m ² | |
| Private Grünfläche | 740 m ² | |
| Versickerungsfläche | 137 m ² | |
| Geltungsbereich | 5583 m ² | |

2.3.5 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, eingeschränkt auf Einzelhäuser und Doppelhäuser. Zwecks Wahrung des Ortsbildes darf die Gesamtlänge einzelner Gebäude bei Doppelhäusern 35 m und bei Einzelhäusern 30 m nicht überschreiten. Hierbei wurde bereits berücksichtigt, dass sich in der unmittelbaren Umgebung größere Hofanlagen befinden.

2.3.6 Baufenster

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien würde zu stark in die Baufreiheit des Einzelnen eingreifen. Des Weiteren liegen die vorderen Baugrenzen 3 bzw. 5 Meter hinter der Straßenbegrenzung. Der Abstand zur Stra-

Benbegrenzung richtet sich nach der Topografie. Auf den Grundstücken, auf welchen aufgrund der Höhenverhältnisse eine Versickerung nur im straßenzugewandten Bereich möglich ist, liegt die Baugrenze in einem Abstand von 5 Metern, ansonsten in einem Abstand von 3 Metern. Die hinteren Baugrenzen wurden großzügig bzw. nicht festgesetzt, hier richtet sich der Abstand nach der Landesbauordnung oder wird durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche begrenzt. Hierdurch wird ebenfalls der großzügigen Bauweise des ländlichen Raumes Rechnung getragen. Somit bleibt dem Bauherrn genügend Spielraum, sein Gebäude relativ frei auf dem Grundstück zu platzieren.

2.3.7 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagenzufahrten in einem Abstand zur Straße liegen, der die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

2.3.8 Gebäudestellung

Die Gebäudestellung richtet sich nach dem Straßenverlauf. Die Hauptfirstrichtung verläuft straßenparallel. Hiermit wird erreicht, dass die Gebäude traufständig zur Straße errichtet werden. Eine ungeordnet wirkende Gebäudestellung wird vermieden.

2.3.9 Verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung wird durch den Ausbau des Wirtschaftsweges hergestellt.

2.3.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird mit der Erschließung angelegt. Gleiches gilt für die Stromversorgung. Die Verlegung eines Schmutzwasserkanals in der Ortslage befindet sich derzeit im Bau. Gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke aus dem Bauleitplanverfahren kann die Wasserversorgung durch eine Erweiterung der Hauptwasserleitung sichergestellt werden. Gleiches gilt für eine Erweiterung der Kanalisation für das Neubaugebiet.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird entsprechend den Zielen der Wasserwirtschaft in Rheinland-Pfalz vorgenommen. Die Ziele der Wasserwirtschaft besagen, dass Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden soll, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet und versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen (§ 2 Abs. 2 LWG). Regenwasser wird vorrangig auf den Grundstücken selbst versickert. Nur als Überlaufmöglichkeit ist der Anschluss an das Muldensystem im Westen und im Süden des Plangebiets vorgesehen. Auf eine zusätzliche Brauchwassernutzung kann in Bebauungsplänen, mangels Festsetzungsmöglichkeiten nur hingewiesen werden.

Mit dieser abgestuften Vorgehensweise wird dem Ziel des Landeswassergesetzes formuliert in § 2 LWG Rechnung getragen.

- Die GRZ wird unterhalb des Höchstmaßes der BauNVO mit 0,3 festgesetzt.
- Die mögliche Überschreitung der GRZ laut § 17 Abs. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.
- Die Anlage von Gründächern wird mit deren ausdrücklichen Erwähnung in der textlichen Festsetzung 9.1 Dachform und Dachneigung erst ermöglicht.
- Auf die Möglichkeit der Nachnutzung von Niederschlagswasser wird in dem Hinweis 14 hingewiesen.
- Die dezentrale Bewirtschaftung auf den privaten Grundstücksflächen wird mit der textlichen Festsetzung 12.1 gesichert.
- Die zentrale Bewirtschaftung mittels einer Mulde im Süden des Plangebiets wird über die Ausweisungen in dem Bebauungsplan und der Textlichen Festsetzung 12.3 gesichert.
- Erst nach diesen Schritten kann überschüssiges Niederschlagswasser breitflächig abfließen.

2.3.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten festgesetzt. Mit der Begrenzung der Traufhöhe und der Firsthöhe in Zusammenhang mit der Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug auf die Straßenoberflächen wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude erreicht, die der Umgebung entspricht. Eine Mindesttrauf- bzw. Firsthöhe wird nicht definiert, da dies zu stark in die Baufreiheit (insbesondere unter Berücksichtigung der finanziellen Mittel des Einzelnen) eingreifen würde. Die Festsetzung der Mindesthöhenlage des Erdgeschossfußbodens erfolgt nicht nur aus stadtgestalterischen, sondern auch aus entwässerungstechnischen Gründen.

2.3.12 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf einer Ortsgemeinderatssitzung vorgestellt. Die Festsetzungen bilden einen Kompromiss zwischen dem öffentlichen Belang einer anspruchsvollen und regionaltypischen Bauweise und dem privaten Belang der Baufreiheit des einzelnen Bauherrn. Das Ergebnis dieses Abwägungsprozesses sind die textlichen Festsetzungen (hier alle Festsetzungen, nicht nur die gestalterischen Festsetzungen) in der vorliegenden Form.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Außenwandflächen ermöglicht den Einsatz ortsbildverträglicher Materialien, lediglich stark ortsuntypische und auch nicht mehr zeitgemäße Materialien wurden ausgeschlossen.

Auf die Dachgestaltung wurde ein besonderes Augenmerk gelegt, da Dachformen und Dacheindeckungen einen Ort, von außen wie von innen betrachtet, stark prägen. Die einzelnen Festsetzungen richten sich dabei ebenfalls nach dem Vorhandenen, wobei die „Richtschnur“ bewusst gelockert wurde, um die Baufreiheiten nicht zu stark einzuschränken. Mit den Festsetzungen, insbesondere mit der Zulässigkeit der verschiedenen Farben in der Dacheindeckung und der großzügigen Maße bei den Dachaufbauten, wurde ein Mittelweg zwischen Gestaltungsfreiheit des Einzelnen und Gesamtgestaltung des Baugebiets gewählt.

Auf Anregung der Kreisverwaltung wurden die gestalterischen Festsetzungen um weitere Vorgaben für die Fassadengestaltung, Dachüberstände und Wandöffnungen ergänzt.

Zusätzlich wurden die gestalterischen Festsetzungen, bis auf die Wandöffnungen, auf Nebengebäude und Garagen ausgedehnt.

2.3.13 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bauen auf den Vorschlägen des Landespflegerischen Planungsbeitrags auf. Einzelne landespflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange angesehen wird, z.B. die Empfehlungen für Gehölzpflanzungen. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

2.3.14 Hinweise

Die Hinweise auf der Planurkunde des Bebauungsplans haben keinen Rechtscharakter.

3 Bewältigung der Nutzungskonflikte und Abwägung der Belange

Die Nutzungskonflikte zwischen einer baulichen Nutzung des Plangebiets und den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes werden mit dem integrierten Landespflegerischen Planungsbeitrag abgehandelt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für diesen Bebauungsplan nicht durchgeführt worden, da die Größe des Plangebiets bzw. die festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes nach Anlage 1 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG liegt.

Weitere planerisch zu lösende Konflikte sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt.

3.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde mittels einer zweiwöchigen Offenlage durchgeführt. Hier wurden keine Anregungen vorgetragen.

3.2 Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen in den Bebauungsplanentwurf für die Offenlage eingearbeitet. Anregungen die nach detaillierter Abwägung nicht in die Planung mit einfließen sind vor allem die Anregung des Kulturamtes und z.T. der Kreisverwaltung bzw. der Planungsgemeinschaft. Die Ortsgemeinde sieht die Größenordnung der Plangebietes als wirtschaftlich an und auch die Lage ist nicht veränderbar. Die Begründung geht aus den vorherigen Kapiteln hervor.

3.3 Anregungen aus der Offenlage

Während der Offenlage gingen lediglich Hinweise seitens der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm ein. Diese sind in der Genehmigungsfassung berücksichtigt. Eine inhaltliche Änderung des Entwurfs war nicht notwendig.

4 Maßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da die Eigentumsverhältnisse unverändert bleiben, die Ortsgemeinde einen Teil der Grundstücke erwirbt bzw. die Bodenordnung auf freiwilliger Basis geregelt werden soll.

4.2 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan dargestellt und durch die zugehörigen Festsetzungen konkretisiert. Zu Erläuterungen wird auf Teil II, Kapitel 7 verwiesen.

5. Kosten

5.1 Erschließungskosten

Zu den Erschließungskosten zählen die Kosten für den Straßenbau und die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Die Kosten für die Wasserversorgung und die Kosten für die Abwasserentsorgung mit der Oberflächenentwässerung werden nach satzungsgemäßen Vorschriften erhoben.

Kosten für den Straßenbau:

Bei einer Straßenfläche von 472 m² (unter Verzicht auf den Bau eines Wendehammers) betragen die Straßenbaukosten (Vorstufen- und Endstufenausbau) ca. 60.000,- €.

5.2 Kosten für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

| Fläche | Art der Maßnahme | Betrag | |
|---|---|----------|---------------------|
| A | Anlage Streuobstwiese | pauschal | 500,00 EUR |
| B | Anlage von Extensivgrünland und Heckenpflanzungen auf Fläche für Regenwasserretention | pauschal | 550,00 EUR |
| C | Externe Ausgleichsfläche: Pflanzung von 8 Obstbäume, Grünlandextensivierung | pauschal | 700,00 EUR |
| Kosten Maßnahmen private Ausgleichsfläche (netto) | | | 500,00 EUR |
| 16% MwSt | | | 80,00 EUR |
| Kosten (brutto) | | | <u>580,00 EUR</u> |
| gerundet zzgl. Kosten für Unvorhergesehenes | | | 700,00 EUR |
| Kosten Maßnahmen öffentliche Ausgleichsfläche (netto) | | | 1.250,00 EUR |
| 16% MwSt | | | 200,00 EUR |
| Kosten (brutto) | | | <u>1.450,00 EUR</u> |
| gerundet zzgl. Kosten für Unvorhergesehenes | | | 1.600,00 EUR |

5.3 Gesamtkosten

Zu den Kosten für die Erschließung und die Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen kommen u.a. noch die Planungskosten. Inwieweit die Gemeinde diese Kosten über den Verkaufspreis, soweit sie Eigentümer von Flächen wird, weitergibt, ist unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans und den rechtlichen Möglichkeiten zur Kostenerstattung. Nach derzeitigem Stand betragen die Gesamtkosten, ohne pauschale Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung, ca. 61.600,- € brutto.

Da die Ortsgemeinde einen Teil der Grundstücke erwirbt, kann sie zumindest einen Teil der sonstigen Kosten über den Verkaufspreis weitergeben. Eine entsprechende Kaufpreiskalkulation wird zu gegebener Zeit erfolgen.

5.4 Folgeinvestitionen

An Folgeinvestitionen kommen auf die Ortsgemeinde Niederweiler der Unterhalt und die Pflege der Erschließungsanlagen sowie der öffentlichen Grünflächen bzw. der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu.

Trier, den 09. November 2004

Landschaftsarchitekt Karlheinz Fischer (BDLA)

K. Fischer

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Auf dem Ewers-Burgwies“ der Ortsgemeinde Niederweiler

Niederweiler, den 14.03.2005

(S)

gez. Alfred H a u e r

Alfred H a u e r
(Ortsbürgermeister)

Diese Begründung hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 10 BauGB beigelegt

54634 Bitburg, den 16.02.2005
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(S)

gez. Gerhard A n n e n

TEIL II: LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 Vorbemerkungen

1.1 Vorhabensbeschreibung und Aufgabenstellung

Zur Beschreibung des Vorhabens wird auf Teil I, Kapitel 2 verwiesen.

1.2 Aufgaben und rechtliche Grundlagen

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (synonym dafür wird der Begriff „Grünordnungsplan“ - GOP - gebraucht) ist in § 17 Landespflegegesetz in seinen Aufgaben und Inhalten festgelegt. Er ermittelt anhand von Erhebungen und Analysen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 LPfIG. Weiterhin legt er dar, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Eine weitere Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch. Es enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5, Nr. 4 u. 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Landespflegerische Planungsbeitrag hat demgemäß die Aufgabe, die genannten Belange sowie die Möglichkeiten zur Vermeidung und zum Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe sachgerecht darzustellen, so daß sie angemessen gewichtet in das Bauleitplanverfahren einfließen können.

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist laut § 8a BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Das BauGB unterscheidet - abweichend von der landesrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 4 - 6 LPfIG - *nicht* zwischen Ausgleich und Ersatz (§ 200a BauGB). Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist (ebd.).

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, die im Landespflegerischen Planungsbeitrag darzustellen sind. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB).

1.3 Inhalte und Methodik

Entsprechend seiner Aufgaben gliedert sich der Landespflegerische Planungsbeitrag in zwei Arbeitsschritte:

- den gutachterlichen Teil der Naturschutz-Fachplanung,
- den Teil der Bewältigung des Eingriffes und der Integration der landespflegerischen Belange in die städtebauliche Planung.

Der erste Abschnitt gliedert sich folgendermaßen:

Kapitel 2: Beschreibung der für die Planung relevanten bestehenden Planungen und sonstigen Bindungen sowie der vorhandenen Raumnutzungen.

Kapitel 3: Charakterisierung des Zustandes von Natur und Landschaft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Ermittlung der Vorbelastungen .

Kapitel 4: Formulierung von Zielen für die Entwicklung von Natur und Landschaft (einschl. der innerörtlichen Freiflächen), die auf diese Bewertung und auf übergeordnete Planungen aufbauen und bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind.

Der zweite Abschnitt umfaßt folgende Inhalte:

Kapitel 5: Darstellung der geplanten Baumaßnahme und Ermittlung der durch sie möglicherweise entstehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Kapitel 6: Beurteilung des Eingriffes und Ermittlung der landespflegerischen Maßnahmen, die geeignet sind, die durch die Eingriffe entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Kapitel 7: Darstellung und Erläuterung der notwendigen Maßnahmen.

2 Planungsvorgaben

Zu Planungsvorgaben wird auf Teil I, Kapitel 1.3 verwiesen.

3 Charakterisierung von Natur und Landschaft

3.1 Naturräumliche Gliederung, Relief

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Bickendorfer Hochfläche (261.8), die eine Untereinheit des Bitburger Gutlands (261) darstellt. Sie ist charakterisiert durch eine waldarme Hochfläche, die vom Tal der Nims geteilt wird. Die Hochflächen sind durch die Täler von Nims, Ehlenz u.a. kleinerer Gewässer in Rücken und Riedel aufgelöst. Aufgrund der edaphischen Faktoren sind die Hochflächen überwiegend ackerbaulich oder als Wirtschaftsgrünland genutzt.

3.2 Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum ist Teil der Trier-Bitburger Mulde, die durch mesozoische Sedimentgesteine geprägt ist. Das anstehende Gestein⁹ bildet der untere Muschelkalk, der durch feinsandige Dolomitsteine mit eingeschalteten Bänken aus glimmerreichen, mergeligen Sandsteinen geprägt ist.

Als charakteristische Bodentypen bilden sich hier basenreiche bis schwach saure Braunerden und Parabraunerden aus tonig-sandigen Lehmen, die in Hang- und Kuppenlagen in flachgründige Rendzinen übergehen.

Die Schutzwürdigkeit natürlich gewachsener Böden ist generell als hoch einzustufen, da der Boden ein endliches Gut darstellt und nicht ersetzbar ist. Die Bedeutung der versiegelten Böden ist gering, da die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

Das Rückhaltevermögen für Nähr- und Schadstoffe ist bei Kalksteinverwitterungsböden, in Abhängigkeit der Gründigkeit und des tonigen Anteils, als mittel bis hoch einzustufen.

Vorbelastungen

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Versiegelung im Bereich der angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsflächen vorbelastet.

3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Eine Nutzung zur Trinkwassergewinnung ist weder gegeben noch geplant.

Der aus Kalksandsteinen und Dolomitsteinen aufgebaute unteren Muschelkalk ist insgesamt ziemlich dicht. Grundwasservorkommen beschränken sich auf Bereiche, wo er entlang von Störungszonen stark geklüftet ist. Die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung ist demnach gering bis mittel einzuschätzen.

⁹ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1987): Geologische Übersichtskarte 1:200.000, Blatt CC 6302 Trier. Hannover

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.

Vorbelastungen

Oberflächenversiegelungen und –befestigungen im Bereich der Verkehrs- und Siedlungsflächen stellen Vorbelastungen dar, die zu einer reduzierten Versickerung und Grundwasserneubildung und vermehrtem Oberflächenabfluß führen. Weiterhin bestehen Vorbelastungen durch intensive Nutzung auf landwirtschaftlichen Flächen.

3.4 Schutzgut Klima

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich ozeanisch und kontinental geprägter Klimazonen mit einem relativ stetigen Verlauf der Temperaturen von 0,5° bis +0,5°C im Januar und ca. 16,5 °C im Juli. Die Niederschlagsmengen liegen im Durchschnitt bei ca. 650-700 mm/Jahr.

Hinsichtlich der lokalklimatischen Situation sind die Hochflächen als Entstehungsflächen für Kaltluft wirksam. In Strahlungsnächten bildet sich bodennahe Kaltluft, die entlang der waldfreien Hangflanken abfließt und die Tallagen mit Frischluft versorgt. Diese Funktion gewinnt vor allem bei stabilen Hochdruckwetterlagen an Bedeutung, während denen ein vertikaler Luftaustausch eingeschränkt ist.

Vorbelastungen

Durch die Siedlungs- und Verkehrsflächen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der örtlichen Temperaturverhältnisse (Aufheizeffekt), die die sommerliche Wärmebelastung verstärkt.

3.5 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Heutige potentiell natürliche Vegetation (HpnV)

Gemäß H.p.n.V liegt der Geltungsbereich im Wuchsbereich des Perlgras- und Waldmeister-Buchenwaldes (Melico- und Asperulo - Fagetum), der charakteristischen Waldgesellschaft auf basenreichen Silikatstandorten.

Biototypen und Vegetation

Die aktuellen Vegetations- und Biototypen sind in Plan Nr. 1 dargestellt.

Das Plangebiet wird durch intensiv genutzte Dauergrünlandflächen mit vereinzelt Streuobstbäumen unterschiedlichen Alters geprägt, die von einem NW-SO verlaufenden Wirtschaftsweg geteilt werden. Vier besonders markante alte Obstbäume befinden sich oberhalb des Wirtschaftswegs nahe der Geltungsbereichsgrenze.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Bitburger Straße und die Siedlungsfläche von Niederweiler mit Zier- und Nutzgärten, Grünland und Streuobst begrenzt. Nördlich, südlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, wobei der Anteil an Grünland überwiegt.

Tierwelt

Aus dem Planungsgebiet selbst liegen dem Gutachter keine detaillierten faunistischen Untersuchungsergebnisse vor. Rückschlüsse auf das wahrscheinlich vorhandene Arteninventar können nur anhand der vorliegenden Biotopstrukturen getroffen werden.

Insgesamt überwiegen intensive Nutzungsstrukturen mit eher geringer Bedeutung für die Fauna. Durch die geringe Dichte der Streuobstbäume kommt den Grünlandflächen im Plangebiet nicht die ökologische Bedeutung von Streuobstwiesen mit dichteren Baumbeständen zu, wie sie verbreitet im Umfeld der Ortslage zu finden sind. Die Einzelbäume stellen aber durchaus eine Bereicherung des Lebensraum- und Nahrungsangebots für Vögel, Insekten und Kleinsäuger in der Agrarlandschaft dar, zumal die Bestände nicht isoliert stehen sondern funktionale Zusammenhänge zu umliegenden naturnahen Strukturelementen (Streuobstwiesen, naturnahe Nutzgärten etc) zu erwarten sind. Da die ökologische Bedeutung von Obstbäumen mit zunehmendem Alter steigt (Baumhöhlen Bruthöhlen, Unterschlupf und Nahrungsquelle), sind in diesem Zusammenhang vor allem die vier alten Obstbäume am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs zu nennen.

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt stellen die intensiv genutzten und häufig großflächig angelegten landwirtschaftlichen Nutzflächen dar, die nur über ein eingeschränktes Nahrungs- und Lebensraumangebot verfügen. Durch den Mangel an vernetzenden Biotopstrukturen haben sie vor allem für flugunfähige Tiere Barrierewirkung. Weiterhin sind in diesem Zusammenhang die Siedlungs- und Verkehrsflächen zu nennen, die im Umfeld des Geltungsbereichs zu einer erhöhten Störung durch Lärm und Bewegungsunruhe führen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Raumeinheit „Ehlenz-Nattenheimer Talhänge“, die überwiegend durch Offenlandbereiche mit geringer und mittlerer Strukturvielfalt gekennzeichnet ist. Das Landschaftsbild ist vor allem geprägt durch eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Hochfläche, die durch die vielfältiger strukturierten Täler der Prüm im Westen und des Ehlenzbachs im Osten begrenzt ist. Die Hochfläche selbst ist durch eine Vielzahl kleiner Gewässer mit z.T. landschaftlich attraktiven Talzügen in einzelne Teilflächen gegliedert. Hervorzuheben ist dabei das Bachtal östlich Niederweiler, das durch seine Strukturvielfalt einen hohen landschaftsästhetischen Eigenwert aufweist.

Kleinräumig stellt das Plangebiet eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ortsnahbereich dar. Aufgrund der zahlreichen Streuobstbestände in der Ortsrandlage ist der Übergang von der Siedlungsfläche in die freie Landschaft überwiegend harmonisch und spiegelt alte, regionaltypische Nutzungsstrukturen der Kulturlandschaft wider.

Westlich der Ortslage beginnt der Naturpark Südeifel.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für Landschaftsbild bestehen durch intensive Flächennutzung und großflächige Nutzungsmuster mit geringer Strukturvielfalt auf den Hochflächen. Weiterhin wirken vereinzelt Zersiedlungserscheinungen am Ortsrand von Niederweiler und großvolumige Baukörper landwirtschaftlicher Betriebsgebäude als Störfaktoren für Landschaftsbildqualität und Erholungseignung.

4 Ableitung eines landespflegerischen Zielkonzeptes



Ohne das geplante Vorhaben (vgl. Abb. 1a) ist aus landespflegerischer Sicht für den Untersuchungsraum der Erhalt der Streuobstbäume und die Extensivierung der Grünlandflächen erforderlich. Insgesamt wäre eine Aufwertung der strukturarmen und intensiv genutzten Hochflächen durch Pflanzung von Gehölzen und die Entwicklung extensiver Randstrukturen wünschenswert. Ziel ist die Bereicherung des Landschaftsbildes und die ökologische Aufwertung durch Schaffung vernetzender Biotopstrukturen in der landwirtschaftlichen Flur.

Abb. 1a: Landespflegerische Zielvorstellungen ohne geplantes Bauvorhaben

Unter Berücksichtigung der geplanten Bauflächenausweisung (vgl. Abb. 1b) sollten für das Baugebiet Gehölzpflanzungen (groß- bis mittelkronige Laubbäume, hochstämmige Obstbäume, Gehölzbestände) festgelegt werden, um eine rasch wirkame Durchgrünung des Neubaugebietes zu erreichen. Die vier alten Obstbäume, die am nordöstlichen Rand des Plangebiets unmittelbar angrenzen, sind wegen ihrer ökologischen und landschaftsästhetischen Bedeutung aus landespflegerischer Sicht zu erhalten. Die Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft ist durch Gehölzpflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenze zu gewährleisten.

Abb. 1b: Landespflegerische Zielvorstellungen unter Berücksichtigung der geplanten Bauflächenausweisung



5 Analyse der vorhabensbedingten Wirkungen

5.1 Beschreibung des Bauvorhabens

Zur Beschreibung des Vorhabens wird auf Teil I, Kapitel 2 verwiesen.

Eine Aufstellung über die vorhandenen und geplanten Flächennutzungen bzw. Biotoptypen ist Tab. 1 zu entnehmen.

Tab. 1: Bilanzierung der vorhandenen und geplanten Flächennutzungen

| Biotoptyp/Flächennutzung | Bestand (m²) | % | Planung (m²) | % | Bilanz (m²) |
|------------------------------------|--------------|-------|--------------|-------|-------------|
| Grünland, intensiv genutzt | 5163,00 | 92,5 | 0,00 | 0,0 | -5163,00 |
| Öffentliche Grünfläche | 0,00 | 0,0 | 371,00 | 13,3 | 371,00 |
| Private Grünfläche | 0,00 | 0,0 | 740,00 | 13,3 | 740,00 |
| Wirtschaftsweg (Asphalt) | 60,00 | 1,1 | 0,00 | 0,0 | -60,00 |
| Wirtschaftsweg (teilversiegelt) | 360,00 | 6,4 | 0,00 | 0,0 | -360,00 |
| Straßen | 0,00 | 0,0 | 472,00 | 8,5 | 472,00 |
| Fläche zum Abstellen v. Mülltonnen | 0,00 | 0,0 | 12,00 | 0,2 | 12,00 |
| Bauflächen | 0,00 | 0,0 | 3988,00 | 71,4 | 3988,00 |
| (überbaubarer Anteil) | | | 1196,00 | | |
| (nicht überbaubarer Anteil) | | | 2792,00 | | |
| gesamt: | 5583,00 | 100,0 | 5583,00 | 100,0 | 0,00 |

5.2 Vorhabensbedingte Wirkfaktoren und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Baubedingte Wirkfaktoren (ba)

Die ihrer Natur nach temporären, baubedingten Wirkfaktoren werden sich voraussichtlich über mehrere Jahre erstrecken, da nicht davon auszugehen ist, daß alle Baugrundstücke sofort bebaut werden. Als wichtigste Wirkfaktoren sind zu nennen:

- Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen zur Baustelleneinrichtung, für Lagerplätze usw.: Zerstörung von Lebensräumen; Förderung der Erosion.
- Bodenverdichtung im gesamten Baustellenbereich (einschl. Lagerflächen): Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Bodens durch Verminderung des Grobporenvolumens, Behinderung der Durchlüftung und Verminderung der Wasseraufnahme- und -leitfähigkeit.
- Oberbodenbewegungen (Auf- und Abtrag) auf der gesamten Baufläche: Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges; Veränderung der Bodenstabilität, der Durchlüftung, der Versickerungs- und Filtereigenschaften.
- Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb: zeitlich begrenzte Belastungen von Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora.
- Lärmemissionen und Bewegungsunruhe durch Verkehr und Betriebsvorgänge: zeitlich begrenzte Störungen der Fauna.

Anlagebedingte Wirkfaktoren (an)

Hierbei handelt es sich um Wirkfaktoren, die von den baulichen Anlagen im Plangebiet selbst ausgehen, d.h. die langfristig auf den Naturhaushalt einwirken¹⁰. Als solche sind zu nennen:

- Dauerhafte Flächenversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließungsstraßen und Fußwege: Verlust natürlich gewachsenen Oberbodens mit allen seinen Regulations-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen (einschl. Veränderungen des Wasserhaushaltes und des Lokalklimas).
- Beseitigung von intensiv genutztem Grünland mit einzelnen Obstbäumen (Altersstufe jungmittel): Zerstörung von Lebensräumen geringer bis mittlerer Wertigkeit.
- Bau der Wohnhäuser und sonstiger Gebäude: Visuelle Überprägung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch weithin sichtbare Baukörper.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren (bt)

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnstandort sind nur verhältnismäßig geringe betriebsbedingte Störungen zu erwarten. Als wichtigste Wirkfaktoren der Wohnnutzung sind zu nennen:

- Beeinträchtigung angrenzender Flächen durch Siedlungsrandeinflüsse (Bewegungsunruhe, Verkehrsflächen, Betreten durch Anwohner)
- Erhöhte Schadstoff- und Staubemissionen durch Kraftfahrzeuge und Heizanlagen: Belastungen von Boden, Wasser, Luft, Fauna und Flora.

¹⁰ Viele der anlagebedingten Wirkfaktoren werden schon beim Bau der Gebäude, Straßen usw. wirksam, sie werden jedoch aufgrund ihrer über die Bauphase hinaus andauernden Wirkungen als „anlagebedingt“ eingestuft.

6 Beurteilung des Eingriffs

Die durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im folgenden entsprechend der Vorgaben zur Eingriffsregelung nach den §§ 4-6 LPfIG beurteilt. Es wird untersucht, ob und wie die durch den Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden/vermindern oder auszugleichen sind und ggf. welche Ausgleichsmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe notwendig sind.

Eine Übersicht über die möglichen Wirkfaktoren und Auswirkungen der Maßnahme auf Natur und Landschaft, gekoppelt mit den notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung oder Kompensation und deren Umfang, ist Tabelle 3 zu entnehmen.

6.1 Möglichkeiten der Vermeidung und der Minderung

Eine Vermeidung (V) von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist durch folgende Vorkehrungsmaßnahmen bei der Baudurchführung möglich:

- Schutz zu erhaltender Gehölzbestände nach DIN 18920.
- Während der Bauarbeiten muß der sachgerechte Umgang mit boden- oder wassergefährdenden Stoffen gewährleistet sein.
- Beschränkung des Baufeldes auf das unbedingt notwendige Maß; Beanspruchung lediglich der Flächen, die tatsächlich bebaut werden.
- Einsatz von emissionsarmen Arbeitsgeräten entsprechend dem Stand der Technik.

Die Beachtung dieser Grundsätze wird bei der nachfolgenden Beurteilung des Eingriffes vorausgesetzt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung (V) bzw. Minderung (M) des Eingriffes - gleichbedeutend mit einer teilweisen Vermeidung bei verbleibendem Restrisiko - sind durchzuführen:

- Abtrag des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen, Zwischenlagerung und Einbau auf zukünftigen Vegetationsflächen.
 - ⇒ Verminderung des Verlustes von natürlich gewachsenem Boden und dessen vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt. Dadurch ist zumindest die wertvollste (weil belebte) oberste Bodenschicht zu erhalten.
- Befestigung der Erschließungsflächen - soweit unter Funktionsaspekten möglich - mit großflüchigem Pflaster (z.B. Stellplätze), wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Garagenzufahrten) oder zumindest mit Oberflächenbefestigungen mit einem geringen Abflußbeiwert.
 - ⇒ Verminderung des Regenwasserabflusses und Verringerung der kleinklimatischen Veränderungen durch eine höhere Verdunstungsleistung der Flächen; bei Fugenpflaster auch teilweiser Erhalt des Bodens als Lebensraum.

Tab. 2: Abflußbeiwerte verschiedener Materialien¹¹

| Art der Flächen | Abflußbeiwert ψ |
|--|----------------------|
| Asphaltflächen | 1,0 |
| Betonflächen | 1,0 |
| Pflasterflächen mit Fugenverguß | 1,0 |
| Wegeflächen in wassergebundener Bauweise | 0,9 |
| Dränasphaltflächen | 0,8 |
| Plattenflächen | 0,8 |
| Pflasterflächen mit einem Fugenanteil bis 15 % | 0,8 |
| Pflasterflächen mit einem Fugenanteil ab 15 % | 0,6 |
| wasserdurchlässiges Pflaster mit splittverfüllten aufgeweiteten Fugen oder Kammern | 0,4 |
| Rasen- und Gehölzflächen mit einer Neigung ab 10° | 0,5 |
| Rasen- und Gehölzflächen mit einer Neigung bis 10° | 0,0 |

- Durchgrünung des Baugebietes v.a. durch Pflanzung von Bäumen und Einbindung des Siedlungsrandes durch Anlage von Gehölzstrukturen
- Erhalt der 4 alten Obstbäume am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs
 - ⇒ Gliederung der Siedlungsfläche und Einbindung in die Landschaft.
 - ⇒ Verringerung der Sichtbarkeit der Bebauung aus größerer Entfernung.

6.2 Möglichkeiten des Ausgleichs und zusammenfassende Bewertung des Eingriffes

Schutzgut Boden

Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbetrieb sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluß der Bauarbeiten auszugleichen. Ebenso sind unvermeidliche Beeinträchtigungen des Bodens durch die Herstellung der Oberflächwasserretention des Baugebietes durch Wiederandeckung mit Oberboden und dauerhafte Begrünung auszugleichen.

Nicht zu vermeiden ist der Verlust von natürlich gewachsenem Boden durch eine Neuversiegelung beim Bau der Gebäude und der Erschließungsflächen. Da im Plangebiet für diese Maßnahmen kein funktionaler Ausgleich durch Entsiegelung möglich ist, ist dieser Eingriff durch weitere Maßnahmen, die mittelbar dem Bodenschutz dienen, auszugleichen. Hierzu zählen bspw. Maßnahmen, die Belastungen der Böden durch intensive land-/forstwirtschaftliche Nutzung reduzieren oder ausschließen sowie Maßnahmen zur Minimierung von Bodenerosion.

Der Umfang der Kompensationsflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen überbaubaren Fläche (1.196 m²) zzgl. der Stellflächen für Mülltonnen (12 m²) und der neuen Verkehrsflächen (472 m²) abzüglich der vorhandenen Versiegelung im Bereich des Wirtschaftsweges (ca. 60 m² Vollversiegelung sowie ca. 360 m² Teilversiegelung, davon 50% / ca. 180 m² anrechenbar). Daraus ergibt sich eine auszugleichende Neuversiegelung von insgesamt rund 1.440 m². Davon entfallen ca. 685 m² auf die beiden Baugrundstücke oberhalb der Erschließungsstraße (Bauflä-

¹¹ nach BORGWARDT, S. (1994): Der Abflußbeiwert - Kritische Anmerkungen zur DIN 1986 Teil 2. In: Das Gartenamt, 11/94. S. 757.

che, zzgl. prozentualer Anteil Straße / Stellfläche für Mülltonnen) und ca. 755 m² auf die übrigen Grundstücke.

Für die beiden Grundstücke oberhalb der Erschließungsstraße erfolgt Kompensation auf 740 m² durch Extensivierung der Grünlandnutzung auf der Ausgleichsfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch Grünlandextensivierung auf 137 m² im Bereich der Retentionsmulde und auf ca. 650 m² auf einer externen Kompensationsfläche östlich der Ortslage gedeckt.

Letztere befindet sich im Eigentum der Gemeinde Niederweiler und ist charakterisiert durch intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland. Am südöstlichen Rand des Flurstücks bildet der Übergang zum angrenzenden Wirtschaftsweg eine Böschung mit ruderalem Grünland (ca. 250 m²) und zwei alten Obstbäumen. Mit der Entwicklung von Extensivgrünland mit Streuobst auf einem 6 m breiten Streifen entlang der gesamten südlichen Flurstücksgrenze (vgl. Abb. 2) werden auf einer Fläche von ca. 650 m² Bodenbelastungen durch intensive Nutzung ausgeschlossen und die Grundlage für eine dauerhafte Regeneration der Böden geschaffen.

Die Lage der externen Ausgleichsfläche sowie die Darstellung der Kompensationsmaßnahmen ist Abbildung 2 zu entnehmen.

Schutzgut Wasser

Der nicht durch die Wahl von versickerungsfähigen Befestigungsmaterialien oder solchen mit einem geringen Abflußbeiwert zu vermeidende Oberflächenabfluß von Regenwasser auf den Grundstücksflächen ist vollständig auszugleichen, indem das abfließende Regenwasser auf den privaten Grundstücksflächen in dauerbegrüntem Mulden zurückgehalten wird. Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird über nachgeschaltete Gräben auf einer Retentionsmulde am südwestlichen Rand des Plangebiets zurückgehalten bzw. dort zur Versickerung gebracht.

Eine Nachnutzung von Regenwasser ist aus ökologischen Gründen zu befürworten, da hierdurch gleichzeitig die Ressource Trinkwasser geschont wird. Eine Brauchwassernutzung durch die Bewohner kann jedoch nur auf freiwilliger Basis geschehen.

Schutzgut Klima

Die nicht vermeidbaren lokalklimatischen Veränderungen durch die Aufheizung der Baukörper und der versiegelten Flächen bei Sonneneinstrahlung und die verminderte Verdunstung werden durch Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen ausgeglichen. Die verbleibenden Veränderungen des Lokalklimas können aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebiets als unerheblich bewertet werden.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Auf der Kompensationsfläche am nordöstlichen Rand des Plangebiets erfolgt Extensivierung von intensiv genutztem Grünland. Die zu erhaltenden 4 alten Obstbäume werden durch Pflanzung von 5 weiteren hochstämmigen Obstbäumen ergänzt. Die Fläche für Retention von Oberflächenwasser am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs wird als Extensivgrünland entwickelt und durch Gehölzpflanzungen aufgewertet.

Weitere Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt erfolgen auf der externen Ausgleichsfläche durch Entwicklung eines artenreichen Grünlandstreifens und Pflanzung von Streuobstbäumen. Ziel ist dabei die Entwicklung von naturnahen Lebensraumstrukturen in der landwirtschaftlichen Flur und die Förderung der Biotopvernetzung.

Diese Maßnahmen werden mit dem für das Schutzgut Boden vorgesehenen Maßnahmenbündel kombiniert.

FFH-Verträglichkeit u. Vogelschutzrichtlinie

Von der Planung sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete unmittelbar betroffen. Eine mittelbare Beeinträchtigung dieser Lebensräume oder der darin zu schützenden Arten ist ebenfalls durch die Planungen nicht zu erkennen.

Schutzgut Landschaft

Eingriffsminderung erfolgt mit einer intensiven Durchgrünung der Bauflächen und Ortsrandeindeckung sowie durch den Erhalt der 4 markanten alten Obstbäume am nordöstlichen Rand des Plangebiets.

Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird mit der naturnahen Gestaltung der Retentionsmulde und der Pflanzung weiterer Obstbäume innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch Entwicklung naturnaher und raumwirksamer Strukturelemente auf der externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

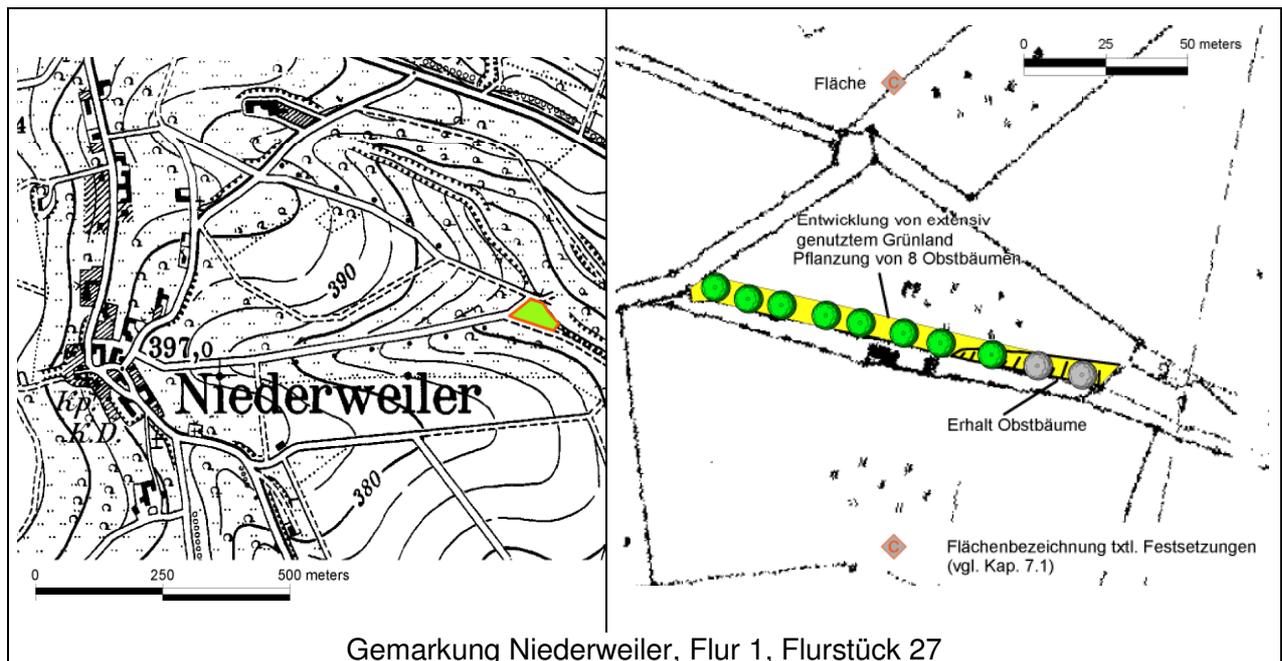


Abb. 2: Lage der externen Ausgleichsflächen mit Kompensationsmaßnahmen

Tab. 3: Gegenüberstellung der vorhabensbedingten Eingriffe und der landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

| Eingriff / Konflikt | | | Landespflegerische Maßnahmen | | | | |
|---------------------------|----------------------------|---|------------------------------|-------------------|----------------------------------|--|---|
| Nr. | Fläche/ Anzahl | Wirkfaktor: Auswirkungen ¹² | Nr. ¹³ | Art ¹⁴ | Fläche/ Anzahl | Art | Begründung |
| 1. Schutzgut Boden | | | | | | | |
| 1.1 | 1196 qm | Neuversiegelung durch <ul style="list-style-type: none"> • Grundflächen i.S.v. §19 (1) BauNVO auf den privaten Baugrundstücken • Erschließungsflächen (vollversiegelt) Dauerhafter Verlust natürlich gewachsenen Oberbodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen (an) | 1 | M | auf der gesamten Eingriffsfläche | Abtragen und Zwischenlagern des Oberbodens der zu befestigenden Flächen gemäß DIN 18915 und Einbau auf zukünftigen Grünflächen | Sicherung des belebten Oberbodens, Verbesserung der Standortbedingungen für die geplanten Vegetationsflächen |
| | 232 qm | | 2 | M | gem. der Planung der Bauherren | Befestigung der Garagen- und Stellplatzzufahrten u.ä. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasengittersteinen o.ä. | Teilweiser Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen |
| | 12 qm | | 3 | M | 1197 qm ¹⁵ | Minderung der GRZ von 0,4 auf 0,3 und Ausschluß einer nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ | Teilweiser Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen |
| | 1440 qm | | 4.1 | A | 137 qm | Extensivierung von Grünland und Anlage einer dauerbegrüntem, extensiv gepflegten Retentionsmulde auf öffentlicher Grünfläche | Regeneration von landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden ; allgemeine Verbesserung des Zustandes des Naturhaushaltes. |
| | | | 5.1 | V | 4 Stk. | Erhalt der Obstbäume am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs | |
| | | | 5.2 | A | 740 qm 5 Stk. | Extensivierung von Grünland und Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen | |
| | | | 6 | A | ca. 650 qm 8 Stk | Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche: Extensivierung von Grünland, Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen | |
| 1.2 | Gesamter Baustellenbereich | Verdichtung des Bodens durch Befahren mit Baufahrzeugen: Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Bodens (ba) | 7 | M | Sämtliche verdichteten Flächen | Tiefenlockerung des Bodens nach Beendigung der Arbeiten | Wiederherstellung des natürlichen Bodengefüges nach Abschluß der Bauarbeiten |

¹² Die Auswirkungen werden unterteilt in baubedingt = (ba), anlagebedingt = (an) und betriebsbedingt = (bt).

¹³ Die Nummern entsprechen denen der landespflegerischen Maßnahmen in Plan-Nr. 2.

¹⁴ Die Art der landespflegerischen Maßnahmen werden unterteilt in Maßnahmen zur Vermeidung (V), zur Minderung (M), zum Ausgleich (lt. BauGB inkl. Ersatz) (A).

¹⁵ Minderung bereits bei der Flächenangabe in der 2.Spalte berücksichtigt.

| Eingriff / Konflikt | | | Landespflegerische Maßnahmen | | | | |
|----------------------------|-----------------------|--|------------------------------|-----|--------------------------------------|--|---|
| Nr. | Fläche/ Anzahl | Wirkfaktor: Auswirkungen | Nr. | Art | Fläche/ Anzahl | Art | Begründung |
| 2. Schutzgut Wasser | | | | | | | |
| 2.1 | 1440 qm (vgl. 1.1) | Oberflächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungsflächen: Erhöhter Oberflächenabfluß, Verminderung der Grundwasserneubildung (an) | 2 | M | gem. der Planung der Bauherren | Befestigung der Garagen- und Stellplatzzufahrten u.ä. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasengittersteinen o.ä. | Teilweiser Rückhalt und Versickerung bzw. Verdunstung des Niederschlags- wassers auf diesen Flächen |
| | | | 3 | M | 1197 qm | Minderung der GRZ von 0,4 auf 0,3 und Aus- schluß einer nach § 19 BauNVO möglichen Über- schreitung der GRZ | |
| | | | 4.1 | A | 371 qm ¹⁶ | Anlage von dauerbegrüntem Rinnen/Gräben und Retentionsmulde auf öffentlicher Grünfläche | Erhalt des anfallenden Niederschlags- wassers im örtlichen Wasserkreislauf |
| | | | 4.2 | M | Berechnung erforderlich | Anlage von dauerbegrüntem Retentionsmulden auf privaten Grundstücksflächen. | |
| 3. Schutzgut Klima | | | | | | | |
| 3.1 | 1440 qm (vgl. 1.1) | Flächenversiegelung und -überbauung: Veränderung der lokalklimatischen Situation durch Verhinderung von Verdunstung sowie Aufheizung der versiegelten Flächen und der Baukörper (an) | 3 | M | 1197 qm | Minderung der GRZ von 0,4 auf 0,3 und Aus- schluß einer nach § 19 BauNVO möglichen Über- schreitung der GRZ | Minderung des Anteils an Flächen mit extremem Temperaturverhalten |
| | | | 5.1 | V | 4 Stk. | Erhalt der Obstbäume am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs | Sicherung und Schaffung klimatisch ausgleichend wirkender Flächen |
| | | | 8 | M | 2792 qm | Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grund- stücksteile | |
| | | | 9 | M | 13 Stck. | Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf Privatgrund- stücksflächen | |

¹⁶ Fläche für Regenwasserretention insgesamt 371 qm, davon 137 qm zentrale Mulde und 234 qm Rinnen/Gräben. Letztere können nur für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser herangezogen werden, da sich daraus für die übrigen Schutzgüter keine Aufwertung ergibt.

| Eingriff / Konflikt | | | Landespflegerische Maßnahmen | | | | |
|--|---|---|------------------------------|-----|---------------------|---|---|
| Nr. | Fläche/ Anzahl | Wirkfaktor: Auswirkungen | Nr. | Art | Fläche/ Anzahl | Art | Begründung |
| 4. Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt | | | | | | | |
| 4.1 | 5163 qm 5 Stk. | Verlust gering bis mäßig wertvoller Bereiche: Intensivgrünland Obstbäume (mittel-jung) | 4.1 | A | 137 qm | Extensivierung von Grünland und Anlage einer dauerbegrüntem, extensiv gepflegten Retentions- mulde auf öffentlicher Grünfläche | Entwicklung mindestens gleichwertiger Strukturen. Erhalt bzw. Schaffung und Aufwertung von Biotopstrukturen. |
| | | | 5.1 | V | 4 Stk. | Erhalt der Obstbäume am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs | |
| | | | 5.2 | A | 740 qm 5 Stk. | Extensivierung von Grünland und Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen | |
| | | | 6 | A | ca. 650 qm 8 Stk | Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche: Extensivierung von Grünland, Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen | |
| | | | 8 | M | 2792 qm | Gärtnerische Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksteile | |
| | | | 9 | M | 13 Stck. | Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf Grundstücksflä- chen | |
| 5. Schutzgut Landschaft | | | | | | | |
| 5.1 | nicht quantifi- zierbar 5 Stk. | Wohnbebauung auf bislang landwirtschaft- lich genutzten Flächen: visuelle Beeinträchtigung und Überprägung des Landschaftsbildes Verlust von Gestaltungselementen: Obstbäume (mittel-jung) | 4.1 | A | 137 qm | Extensivierung von Grünland und Anlage einer dauerbegrüntem, extensiv gepflegten Retentions- mulde auf öffentlicher Grünfläche. | Durchgrünung des Baugebietes und Einbindung in die Landschaft, Erhalt bzw. Schaffung von naturnahen und raumwirksamen Gestaltungsele- menten. |
| | | | 5.1 | V | 4 Stk. | Erhalt der Obstbäume am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs | |
| | | | 5.2 | A | 740 qm 5 Stk. | Entwicklung von Extensivgrünland und Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen | |
| | | | 6 | A | ca. 650 qm 8 Stk | Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche: Extensivierung von Grünland, Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen | |
| | | | 8 | M | 2792 qm | Gärtnerische Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksteile | |
| | | | 9 | M | 13 Stck. | Pflanzung von großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen auf Grundstücksflä- chen | |

7 Landespflegerische Maßnahmen

7.1 Empfehlungen für textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen werden vorgeschlagen:

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

Fläche A1 und A2: Entwicklung von Extensivgrünland mit Streuobst auf privater Grünfläche

Die Flächen A1 und A2 werden den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet. Die Flächen A1 und A2 sind als Extensivwiese mit Streuobst zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d. h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen. Auf Fläche A1 sind drei, auf Fläche A2 zwei hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten. Pflanzmaßnahmen und Dauerpflege sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen auf Fläche A1 und A2 hat mit Beginn der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu erfolgen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 BauGB).

Fläche B: Naturnahe Gestaltung der Flächen für Retention von Niederschlagswasser

Fläche B ist als artenreiche Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen, d.h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen.

Auf 50% der Fläche sind strukturreiche Heckengehölze zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen haben mit einer Mischung verschiedener Arten lt. Artenliste unter „Empfehlungen, Hinweise“ zu erfolgen, wobei der Anteil einer einzelnen Art am Gesamtbestand an Gehölzen max. 20 v.H. beträgt. Der Anteil an Bäumen in den Gehölzpflanzungen beträgt 10 v.H.

Die notwendigen Bodenmodellierungen zur Anlage der Mulde dürfen maximal 1 m Auf- bzw. Abtrag betragen. Bei Umzäunung der Versickerungsmulde ist eine Zaunhöhe von maximal 1,2 m zulässig, wobei die Zäune in Gehölze zu integrieren sind. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf Fläche B hat in der nach Abschluss der Modellierungsarbeiten zur Anlage der Mulden folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 BauGB).

Fläche C: Entwicklung von Extensivgrünland mit Obstbäumen auf externer Kompensationsfläche (Gemarkung Niederweiler, Flur 1, Teilfläche von Flurstück 27)

Auf Fläche C ist auf einem 6 m breiten Streifen entlang der gesamten südlichen Flurstücksgrenze artenreiches Grünland zu entwickeln. Dazu ist Fläche C extensiv zu pflegen, d. h. max. 2 x jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist auszuschließen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und durch Pflanzung von insgesamt 8 weiteren hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten zu ergänzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Alternativ kann die Fläche mit dem übrigen Teil von Flurstück 27 beweidet werden, wobei eine Beweidung nur zwischen dem 1. Juni und dem 30. September eines Jahres zulässig ist. Die Viehbesatzdichte auf Fläche C darf im Durchschnitt des Jahres 1 RGV¹⁷/ha nicht überschreiten. Die Obstbäume sind durch Abzäunen vor Verbiss zu schützen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf Fläche C hat in der nach Baubeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB).

Sonstige Maßnahmen im Geltungsbereich

1. Je volle 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum (zu erwartende Wuchshöhe mindestens 15 m) bzw. hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen haben innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Bauflächengrenzen, die an unbebaute Grundstücke angrenzen, zu erfolgen, um eine Einbindung des Baugebiets in die Landschaft zu gewährleisten. Die Pflanzungen haben in der nach Abschluss der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
2. Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Fußwege und Zufahrten zu Stellplätzen und Parkplätzen nur in einer teilversiegelnden Ausführung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen u. vergleichbares) zulässig (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Empfehlungen, Hinweise

1. Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das zentrale Entwässerungssystem anzuschließen.
2. Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere die nachfolgend genannten Arten vorgeschlagen.

¹⁷ Rauhfutter fressende Großvieheinheit (Beispiel: 1 erwachsenes Rind entspr. 1 RGV / 1 Schaf entspr. 0,15 RGV)

BÄUME 1. ORDNUNG:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

BÄUME 2. ORDNUNG:

Feldahorn (*Acer campestre*),
 Walnuß (*Juglans regia*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Mehlbeere (*Sorbus aria*),
 Vogelkirsche (*Prunus avium*),
 Wildapfel (*Malus sylvestris*),
 Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
 lokale Apfel- und Birnensorten

STRÄUCHER:

Hasel (*Corylus avellana*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Blüten-Hartriegel (*Cornus mas*),
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*),
 Hunds-Rose (*Rosa canina*).
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Pflanzgrößen:

Hochstamm, StU mind. 14/16
 Heister, 2-3xv, mind. 200-250
 Obstbaum: Hochstamm, StU mind. 8/10
 Sträucher: 2-3 xv, > 60/100

FEUCHTE STANDORTE (Flächen für Retention von Niederschlagswasser):

Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Schwarzerle (*Alnus glutinosus*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Ohrweide (*Salix aurita*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

3. Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.
4. Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

7.2 Erläuterung zu den Maßnahmen

Die nachfolgenden Erläuterungen konkretisieren - soweit erforderlich - die Maßnahmen, die im voran gegangenen Kapitel als zur Vermeidung bzw. Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe notwendig dargestellt sind.

Erdarbeiten (Maßn.-Nr. 1)

Die Bodenarbeiten (Abtragen, Zwischenlagern und Andecken des Oberbodens) sind nach DIN 18300 und DIN 18915 durchzuführen. Der Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern und darf dabei nicht befahren werden. Bei Überschreitung der Zwischenlagerzeiten von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung mit Voranbaupflanzen, z.B. Bitterlupinen, zum Schutz gegen Verunkrautung und Erosion nach DIN 18915 durchzuführen. Vor Auftrag des Oberbodens ist der Baugrund der späteren Vegetationsflächen mindestens 60 cm tief z.B. durch Aufreißen zu lockern.

Flächenbefestigungen (Maßn.-Nr. 2)

Zu befestigende Flächen auf den Privatgrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen, so daß bei normalen Regenereignissen nur ein sehr geringer Oberflächenabfluß stattfindet. Hierzu ist die Verwendung von Rasengittersteinen, breittugigen und offenporigen Pflasterungen und sonstigen wasserdurchlässigen Materialien geeignet.

Eine Ausnahme stellen Parkplätze dar. Auf regelmäßig genutzten Kfz-Stellplätzen ist aufgrund der möglichen Verunreinigung des Bodens mit Ölen etc. i.d.R. auf eine wasserdurchlässige Befestigung zu verzichten. Als versickerungsfähige Beläge können auf Stellplätzen lediglich begrünte Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster) empfohlen werden, da hier in der Wurzelzone ein Abbau von Schadstoffen stattfinden kann. Dabei ist allerdings eine dauerhafte Vegetationsbedeckung der Zwischenräume durch fachkundige Anlage und Pflege zu gewährleisten. Dauerparkflächen sollten wegen der sehr schlechten Wuchsbedingungen stets mit nahezu undurchlässigen Belägen befestigt werden, die jedoch einen geringen Abflußbeiwert haben sollen.

Pflanzung von Laub-/ Obstbäumen auf privaten Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen (Maßn.-Nr. 5, 6, 10)

Auf den Baugrundstücken und den Kompensationsflächen ist die Pflanzung großkroniger Laubbäume (Pflanzqualität mindestens StU 14/16) bzw. hochstämmiger Obstbäume (regionaltypische Sorten, Pflanzqualität mind. StU 8/10) vorgesehen. Züchterisch bearbeitete, sehr klein bleibende Kugelformen sowie klein- und halbstämmige Obstbäume erfüllen diesen Zweck nicht. Es sind heimische, standortgerechte Arten (vgl. Artenliste in Kapitel 7.1) zu verwenden. Als mittelkronige Laubbäume werden Bäume mit einer Endhöhe von 15-20 m, als großkronige solche mit einer Endhöhe von 20-40 m bezeichnet. Mittelkronige Bäume sind in der empfohlenen Artenliste als Bäume 2. Ordnung, großkronige als Bäume 1. Ordnung aufgeführt. Regionaltypische Obstsorten sind alte, den hiesigen Standortverhältnissen angepaßte Kultursorten.

Pflanzung von Hecken auf Flächen für Versickerung (Maßn.-Nr. 4)

Die Flächen dienen der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers von den Bau- und Verkehrsflächen, so daß hier zeitweise eingestaute Mulden und Rinnen entstehen werden. Aus diesem Grund wird die Artenauswahl auf nässeverträgliche Arten mit Toleranz gegenüber Eintauphasen eingegrenzt. Die Bepflanzung der Flächen soll mit heimischen Straucharten sowie einzelnen Bäumen 1. und 2. Ordnung in Gruppen erfolgen. In Frage kommen als Baumarten vor allem Erle und Esche sowie als Sträucher div. Weidenarten und der Gemeine Schneeball. Nadelgehölzarten sind als landschaftsfremde Gehölze nicht zulässig. Eine fachgerechte Pflege der Hecke ist durch einzelstammweises Auf-den-Stock-Setzen im Turnus von 10-20 Jahren zu sichern.

7.3 Kostenschätzung

Zur Kostenschätzung der landespflegerischen Maßnahmen wird auf Teil I, Kapitel 5.2 verwiesen. Sie umfaßt die Kosten für die reinen landespflegerischen Maßnahmen, differenziert nach öffentlichen und privaten Ausgleichsflächen (Anlage und Fertigstellungspflege). Nicht enthalten sind die Kosten für Grunderwerb und Dauerpflege sowie für Pflanzungen von Laub-/Obstbäumen auf den privaten Baugrundstücksflächen.

8 Schlußbetrachtung

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird im Sinne des Landespflegegesetzes einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen. Daher müssen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation des Eingriffes vorbereitet werden.

Der vorliegende Landschaftspflegerische Planungsbeitrag liefert die notwendigen Informationen über die Belange von Natur und Landschaft. Durch die Integration seiner Planaussagen in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen ist die Umsetzung der zur Vermeidung oder zur Kompensation nötigen Maßnahmen sicherzustellen.

Die Beurteilung der nicht zu vermeidenden Eingriffe läßt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schutzgut Boden: Der Eingriff durch Versiegelung kann zum Teil durch Grünlandextensivierung innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereichs durch Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzfläche gedeckt.
- Schutzgut Wasser: Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden durch die Wahl der Flächenbefestigungen soweit wie möglich zu reduziert. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in Mulden auf den Grundstücksflächen zurückgehalten und das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen über Gräben in einer zentralen Retentionsmulde zurückgehalten bzw. zur Versickerung gebracht.
- Schutzgut Klima: Der Eingriff ist aufgrund der Bepflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen und auf der öffentlichen Grünfläche als ausgeglichen zu betrachten
- Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt: Von der Maßnahme sind vor allem gering bis mittel schutzwürdige Flächen betroffen. Hierfür findet ein Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs statt, der im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden abgedeckt wird.
- Schutzgut Landschaft: Die landschaftliche Einbindung ist durch die Pflanzgebote im öffentlichen wie im privaten Bereich gewährleistet. Weitere Maßnahmen für das Schutzgut Landschaft werden im Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden durch gestalterische Aufwertung der Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs abgedeckt.

Trier, 09. November 2004

Landschaftsarchitekt Karlheinz Fischer (BDLA)

K.Fischer

Aufgestellt als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Ewers-Burgwies“ der Ortsgemeinde Niederweiler

Niederweiler, den 14.03.2005

(S)

gez. Alfred H a u e r

Alfred H a u e r
(Ortsbürgermeister)

Dieser landespflegerische Planungsbeitrag hat den Bebauungsplanunterlagen für die Prüfung zur Erteilung der Genehmigung gem. § 10 BauGB beigelegt

54634 Bitburg, den 16.02.2005
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Im Auftrag:

(S)

gez. Gerhard A n n e n